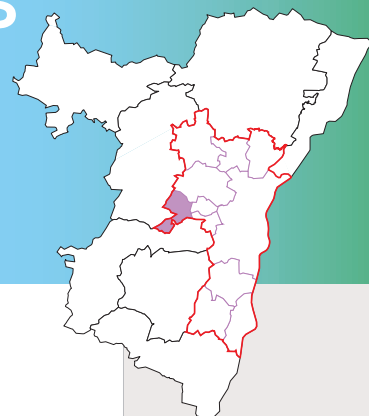




CARTE D'IDENTITÉ INTERCOMMUNALE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA PORTE DU VIGNOBLE

GROUPE PILOTE FONCIER



Synthèse par rapport aux objectifs du SCOTERS *

- ⇒ **OBJECTIF 1** : 1 300 logements supplémentaires à produire par an (ici période 2007-2012).
- CC de la Porte du Vignoble :**
105 logements neufs pour un objectif annuel moyen de 100 logements.
- SCOTERS, hors Eurométropole :**
847 logements neufs pour un objectif annuel moyen de 1 300 logements.
- ⇒ **OBJECTIF 2** : au moins 50 % des nouveaux logements à produire au sein de l'enveloppe urbaine.
- CC de la Porte du Vignoble :**
42 % des logements dans l'enveloppe ou en mutation.
- SCOTERS, hors Eurométropole :**
64 % des logements dans l'enveloppe ou en mutation.
- ⇒ **OBJECTIF 3** : enveloppe foncière maximale de 120 ha à consommer en extension urbaine pour le logement, sur six ans (dans l'ensemble des intercommunalités autres que l'Eurométropole).
- CC de la Porte du Vignoble :**
4 ha par an (période 2007-2012).
- SCOTERS, hors Eurométropole :**
25,2 ha par an (période 2007-2012).

- ⇒ **OBJECTIF 4** : au moins 75 % de logements supplémentaires en extension urbaine dans les zones prioritaires de développement (dans l'ensemble des intercommunalités autres que l'Eurométropole).
- CC de la Porte du Vignoble :**
54 logements en extension par an, mais part dans les zones prioritaires de développement non quantifiable par les données MAJIC en 2103.
- SCOTERS, hors Eurométropole :**
366 logements en extension, mais part dans les zones prioritaires de développement non quantifiable par les données MAJIC en 2103.
- ⇒ **OBJECTIF 5** : densité minimale des opérations de nouveaux logements en extension urbaine (dans l'ensemble des intercommunalités autres que l'Eurométropole).
- CC de la Porte du Vignoble :**
13,4 logements créés par ha urbanisé en extension entre 2007 et 2012.
- SCOTERS :** 20,7 logements créés par ha urbanisé en extension entre 2007 et 2012.
- ⇒ **OBJECTIF 6** : enveloppe foncière maximale de 420 ha pour six ans, en extension urbaine pour les zones d'activités et mixtes sur l'ensemble du SCOTERS.
- CC de la Porte du Vignoble :**
4 ha par an entre 2007 et 2012.
- SCOTERS :** 30,2 ha par an entre 2007 et 2012.

Chiffres clés de l'intercommunalité

Nombre de communes	10
Population	10 207
Bourg-centre	Marlenheim
Population du bourg-centre	3 806
Nombre de stations TSPO	3

Source : INSEE, RP 2013

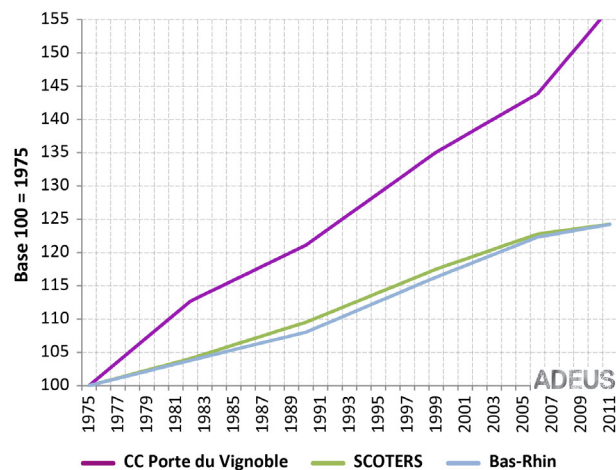
* Voir page 12 : Définition des indicateurs

DÉMOGRAPHIE - Évolution et structure de la population

La population de la CC de la Porte du Vignoble apparaît bien plus dynamique que celle du SCOTERS et du Bas-Rhin, avec un rythme de croissance annuelle de 1,73 % sur la période 2006/2011, qui s'est amplifié par rapport à la période précédente.

Les actifs, les familles ainsi que les retraités sont davantage représentés sur le secteur qu'à l'échelle du SCOTERS, au contraire des 17-37 ans, le SCOTERS accueillant plus de jeunes actifs qu'à l'échelle du Bas-Rhin.

ÉVOLUTION DES EFFECTIFS DE LA POPULATION DE 1975 À 2011



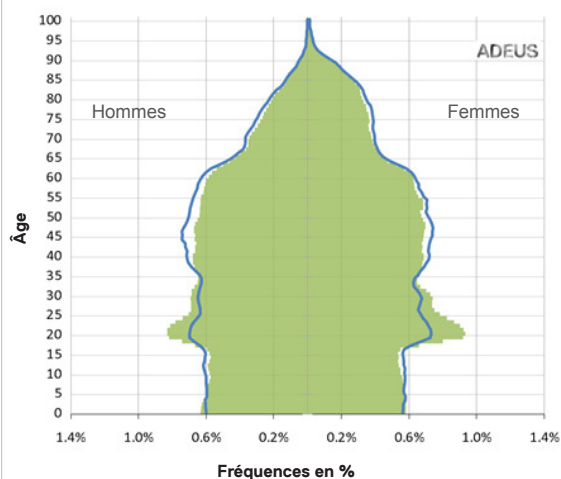
Source : INSEE, RP 1975 à 2011

ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION EN %

Territoire	1975/2006	2006/2011
CC Porte du Vignoble	1,18	1,73
SCOTERS hors EM	1,02	1,01
SCOTERS	0,65	0,31
Bas-Rhin	0,65	0,37

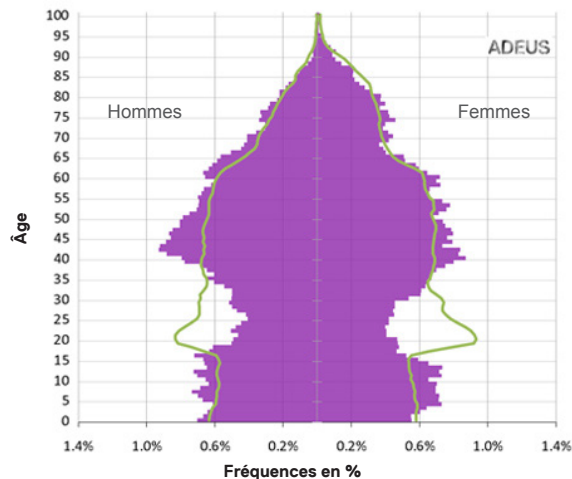
Source : INSEE, RP 1975 à 2011

POPULATION SCOTERS ET BAS-RHIN EN 2011



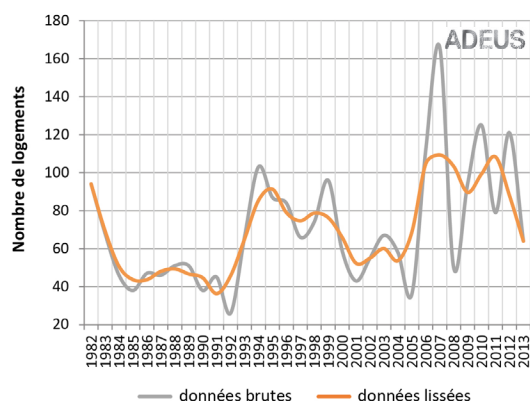
Source : INSEE, RP 2011

POPULATION CC DE LA PORTE DU VIGNOLE ET SCOTERS EN 2011



LOGEMENTS - Évolution de la construction neuve

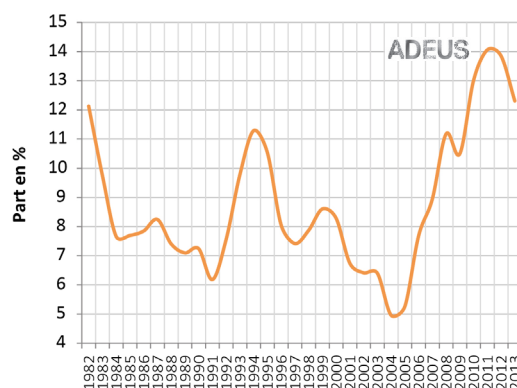
ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE
DANS LA CC DE LA PORTE DU VIGNOBLE DE 1982 À 2013



Source : DREAL Alsace/CEDD/C/ODE, Sitadel 2014

La construction neuve au sein de la CC de la Porte du Vignoble a globalement augmenté après une période de faible construction dans les années 80. Elle s'amplifie à nouveau à partir de 2005, après un ralentissement à la fin des années 90. La CC de la Porte du Vignoble

PART DE LA CONSTRUCTION NEUVE DE LA CC DE LA PORTE DU VIGNOBLE
DANS LE SCOTERS HORS EUROMÉTROPOLE DE 1982 À 2013



représentait moins de 5 % de la construction neuve dans les intercommunalités du SCOTERS autres que l'Eurométropole. Elle n'a cessé de croître depuis, pour représenter plus de 12 % en 2013, soit un niveau équivalent à celui du début des années 80.

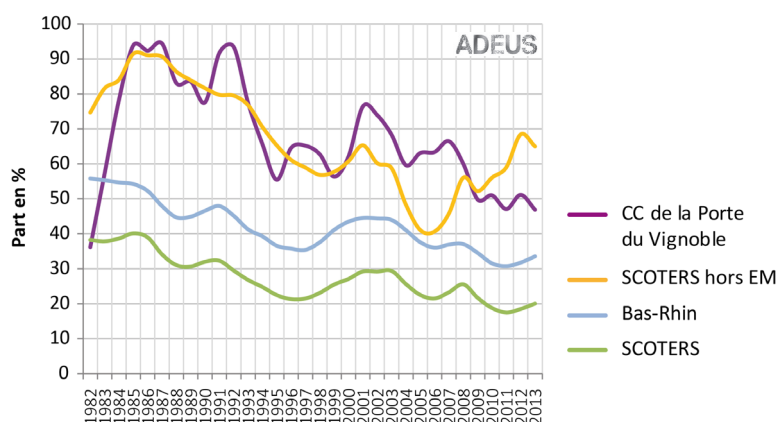
⇒ Répond à l'objectif 1

LOGEMENTS - Part de la maison individuelle dans la construction neuve

La part des maisons individuelles dans la construction neuve est globalement en baisse depuis le milieu des années 1990 dans la CC de la Porte du Vignoble comme dans l'ensemble du SCOTERS ou du Bas-Rhin, soulignant une diversification de l'offre en nouveaux logements.

Depuis les années 1980, la CC de la Porte du Vignoble enregistrait une part des maisons individuelles globalement supérieure à celle des autres intercommunalités du SCOTERS autres que l'Eurométropole. Cette tendance s'est inversée depuis 2009, où la maison individuelle représente un peu moins de la moitié des nouveaux logements créés (contre 65 % dans les intercommunalités du SCOTERS autres que l'Eurométropole).

PART DES MAISONS INDIVIDUELLES DANS L'ENSEMBLE
DE LA CONSTRUCTION NEUVE DE 1982 À 2013



Source : DREAL Alsace/CEDD/C/ODE, Sitadel 2014

FONCIER - Consommation foncière en extension

La CC de la Porte du Vignoble a consommé 6,1 ha par an en moyenne sur les dix dernières années. Cette consommation s'est accentuée sur la période 2007-2012 :

- par une nette augmentation du foncier en extension pour l'activité ainsi que pour le foncier consommé pour les zones mixtes ;
- une forte croissance du foncier urbanisé pour le logement (+62 %) alors que le foncier consommé par le résidentiel se réduit dans le département et reste stable dans le SCOTERS.

CONSUMMATION FONCIÈRE ANNUELLE, EN EXTENSION, DANS LA CC DE LA PORTE DU VIGNOLE (EN HECTARES ET PAR AN)

	2003/2006	2007/2012	Moyenne annuelle (sur 10 ans)
Activités	0,7	3,7	2,5
Logements	2,5	4,0	3,4
Mixte*	0,0	0,3	0,2
Total général	3,2	8,1	6,1

* Logements dans un tissu d'activités ou activités dans un tissu résidentiel.

N.B. : Consommation hors surfaces relatives aux « dépendances ».

VARIATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE EN EXTENSION ENTRE 2003 ET 2012 (EN HECTARES ET PAR AN)

	Activités			Logements			Mixte logements et activités			Total consommation en extension		
	2003/2006	2007/2012	Variation (%)	2003/2006	2007/2012	Variation (%)	2003/2006	2007/2012	Variation (%)	2003/2006	2007/2012	Variation (%)
Bas-Rhin	59,9	65,7	10	130,7	123,3	-6	11,8	5,5	-53	202,3	194,5	-4
SCOTERS	27,0	27,8	3	35,1	35,5	1	1,8	2,4	32	63,9	65,7	3
CC Porte du Vignoble	0,7	3,7	> 100	2,5	4,0	62	0,0	0,3	> 100	3,2	8,0	> 100

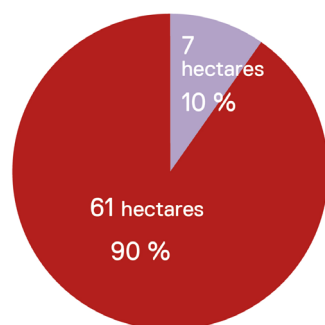
Source : DGFIP, Majic 2013

→ Répond aux objectifs 3 et 6

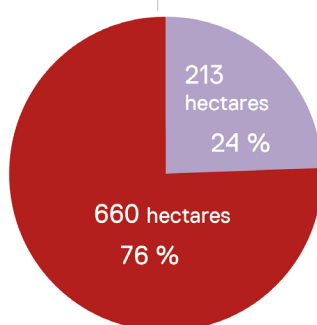
FONCIER - Type de consommation foncière

TYPE DE CONSOMMATION ENTRE 2003 ET 2012

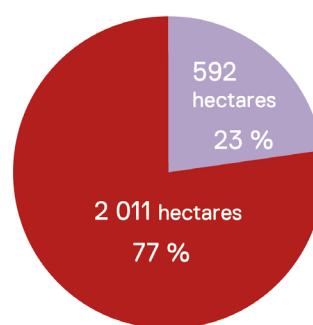
DANS LA CC DE LA PORTE DU VIGNOLE



DANS LE SCOTERS



DANS LE BAS-RHIN



■ extension
■ remplissage

ADEUS

Source : DGFIP, Majic 2013

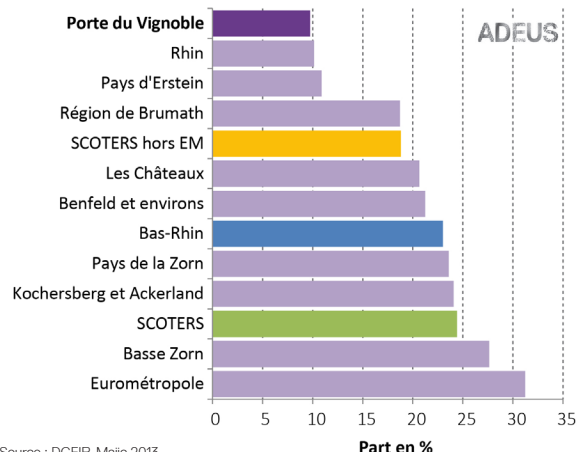
La CC de la Porte du Vignoble a utilisé presque exclusivement du foncier en extension pour s'urbaniser (90 % du foncier consommé), ne valorisant le foncier disponible dans son enveloppe urbaine qu'à hauteur de 10 %. Bien que cette proportion soit plus importante que la moyenne constatée dans le SCOTERS, elle s'inscrit dans

une tendance générale où l'essentiel du foncier urbanisé (plus des trois quarts) est consommé en extension des enveloppes urbaines, quels que soient les territoires analysés.

→ Répond en partie à l'objectif 2

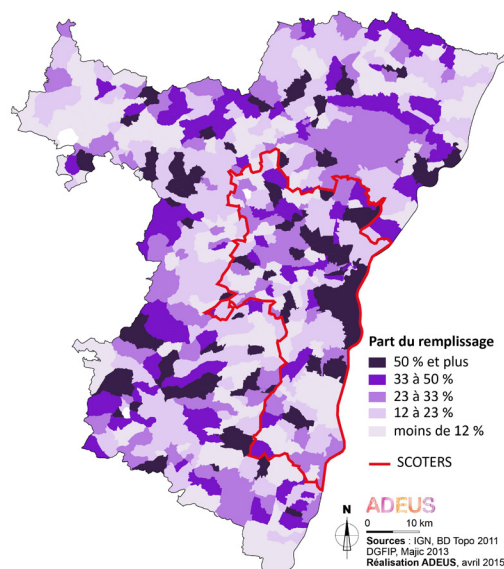
FONCIER - Part du remplissage

PART DU REMPLISSAGE PAR EPCI ENTRE 2003 ET 2012



La CC de la Porte du Vignoble est l'intercommunalité du SCOTERS qui a le moins mobilisé de foncier au sein des enveloppes urbaines avec une part

PART DU REMPLISSAGE PAR COMMUNE ENTRE 2003 ET 2012 SUR LE BAS-RHIN

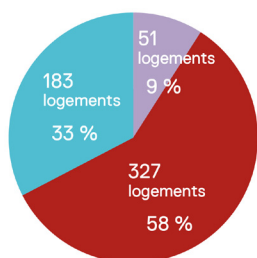


de foncier en remplissage (dents creuses, zones urbaines non bâties, etc.) de l'ordre de 10 %.

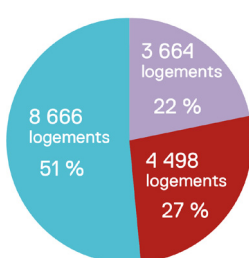
LOGEMENT ET FONCIER - Répartition de la création de logements selon le type de consommation foncière

RÉPARTITION DE LA CRÉATION DE LOGEMENTS PAR TERRITOIRES ENTRE 2007 ET 2012

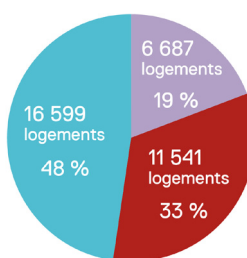
DANS LA CC PORTE DU VIGNOBLE



DANS LE SCOTERS



DANS LE BAS-RHIN



mutation
extension
remplissage

ADEUS
Source : DGFIP, Majic 2013

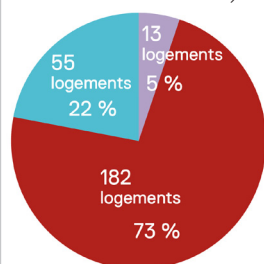
Un tiers des logements créés dans la CC de la Porte du Vignoble a été réalisé par mutations, au sein de bâtiments existants, par des divisions de parcelles bâties ou dans des opérations de démolition/reconstruction. Autrement dit, sans générer de consommation foncière. C'est donc 42 % des logements créés sur la période 2007-2012 qui n'ont pas engendré de consommation d'espaces naturels ou agricoles.

Les logements en extension urbaine représentent 58 % des logements neufs, ce qui demeure supérieur à la moyenne du SCOTERS et du département et au-dessus des objectifs visés par le SCoT (préconisant 50 % des nouveaux logements en extension, au maximum).

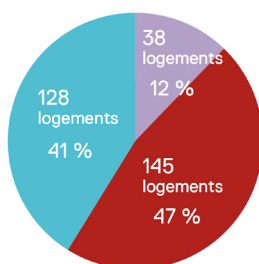
⇒ Répond en partie à l'objectif 2

RÉPARTITION DE LA CRÉATION DE LOGEMENTS AU SEIN DE LA CC DE LA PORTE DU VIGNOLE ENTRE 2007 ET 2012

POLARITÉS
(bourgs-centres
et communes bien desservies)



VILLAGES



ADEUS

Source : DGFiP, Majic 2013

L'ensemble des communes de l'EPCI ont majoritairement eu recours aux extensions pour créer de nouveaux logements. Mais ce sont les villages qui ont le mieux valorisé le remplissage et les mutations.

En termes de volume, les polarités ont créé 250 logements, contre 311 dans les villages.

→ Répond en partie aux objectifs 1, 2 et 4

mutation
extension
remplissage

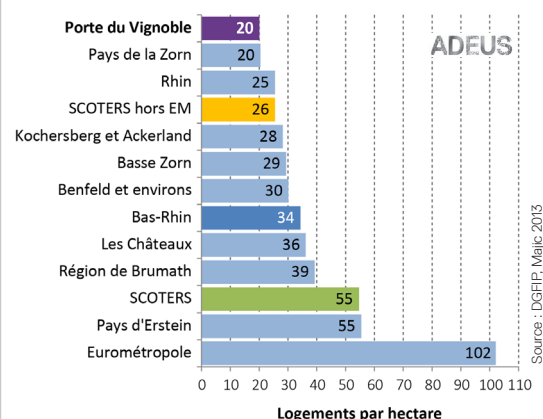
LOGEMENT - Part de logements supplémentaires créés dans les zones prioritaires de développement

→ Données non exploitables en 2014

FONCIER

Performance de l'usage du foncier

PERFORMANCE DE L'USAGE DU FONCIER PAR EPCI ENTRE 2007 ET 2012 (LOGEMENTS/ HA)

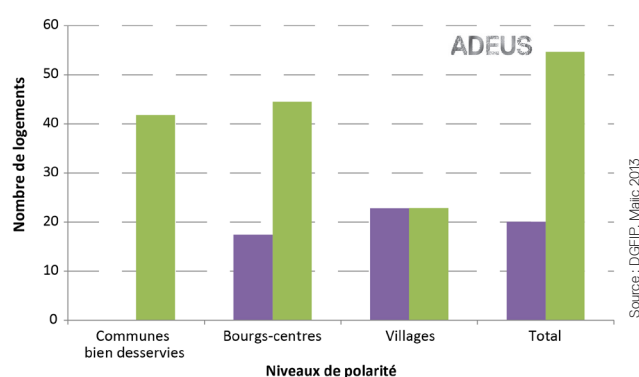


ADEUS

Source : DGFiP, Majic 2013

En comptabilisant l'ensemble des logements neufs (en remplissage, extension et mutation), la CC de la Porte du Vignoble a créé 6 logements de moins par ha consommé que la moyenne des intercommunalités du SCOTERS autres que l'Eurométropole. Elle demeure un des EPCI qui a produit les plus faibles densités au sein du SCoT.

INDICE DE PERFORMANCE DE L'USAGE DU FONCIER DE LA CC PORTE DU VIGNOLE ET DU SCOTERS ENTRE 2007 ET 2012



ADEUS

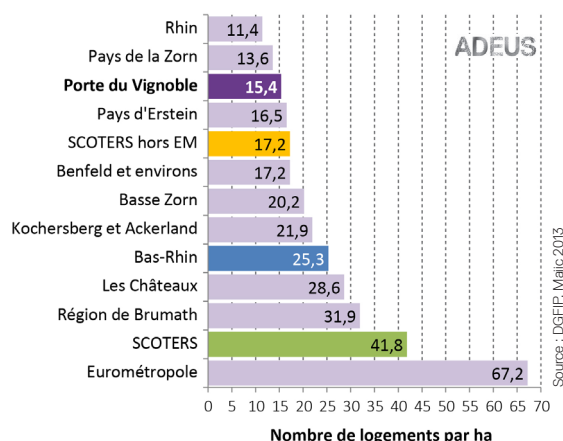
Source : DGFiP, Majic 2013

A l'échelle de l'EPCI, si les villages ont développé des densités équivalentes à la moyenne constatée dans le SCOTERS (plus de 20 logements/ha consommé), les bourgs-centres enregistrent des performances moindres, polarisant difficilement la construction au sein de la communauté de communes.

→ Répond en partie à l'objectif 4

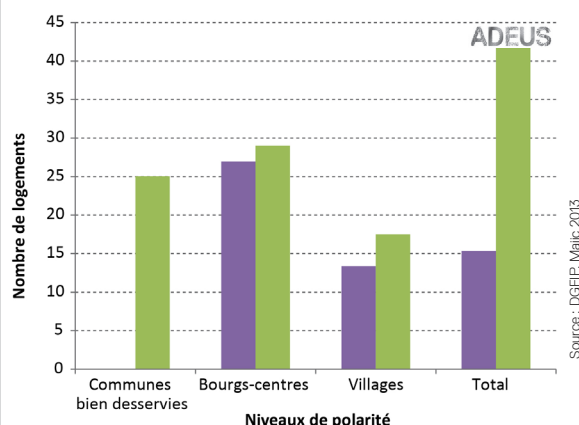
LOGEMENT ET FONCIER - Densité de logements en remplissage

DENSITÉS DE LOGEMENTS EN REMPLISSAGE PAR EPCI
ENTRE 2007 ET 2012 (LOGEMENTS PAR HECTARE)



La densité de logements créés au sein de l'enveloppe urbaine des communes de l'EPCI est inférieure à la moyenne observée dans les intercommunalités du SCOTERS hors Eurométropole, ainsi qu'à la moyenne constatée sur le Bas-Rhin (où l'on a construit 10 logements de plus par ha consommé, en moyenne).

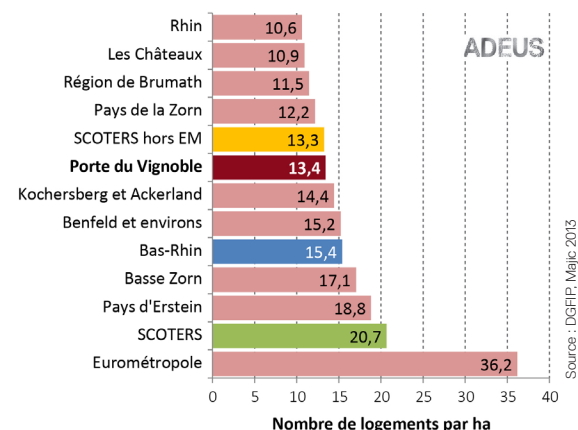
DENSITÉS DE LOGEMENTS EN REMPLISSAGE DANS LA CC PORTE DU VIGNOBLE ET LE SCOTERS ENTRE 2007 ET 2012



Au sein de la CC de la Porte du Vignoble, cette densité est plus faible que les moyennes constatées à l'échelle du SCoT, quel que soit le niveau des communes au sein de l'armature urbaine. Mais ces chiffres sont à relativiser, le remplissage ne représentant que 10 % du foncier consommé dans cet EPCI.

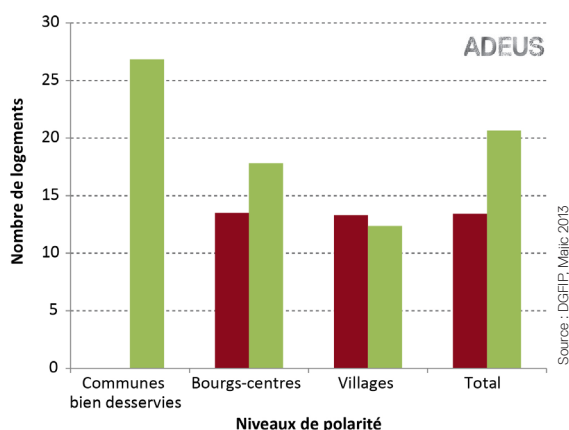
LOGEMENT ET FONCIER - Densité de logements dans les extensions

DENSITÉS DE LOGEMENTS EN EXTENSION PAR EPCI
ENTRE 2007 ET 2012 (LOGEMENTS PAR HECTARES)



La densité de logements créés dans les extensions urbaines dans la CC de la Porte du Vignoble est comparable à la moyenne constatée dans les intercommunalités du SCOTERS hors Eurométropole. Elle tend à se rapprocher de celle du Bas-Rhin, mais reste inférieure aux 25 logements/ha minimum, auxquels aspire le SCoT. Objectif que le SCOTERS n'atteint pas non plus.

DENSITÉS DE LOGEMENTS EN EXTENSION DANS LA CC PORTE DU VIGNOBLE ET LE SCOTERS ENTRE 2007 ET 2012

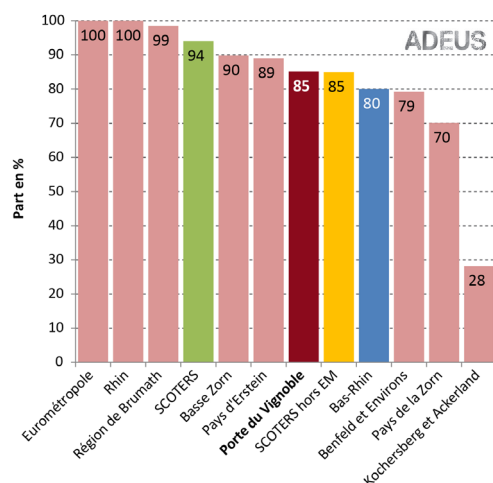


Au sein de l'EPCI, la densité des extensions dans les villages (13 logements/ha) est supérieure à celle du SCOTERS, alors que celle des polarités est inférieure de 4 logements/ha à celle du SCOTERS.

⇒ Répond en partie à l'objectif 5

FONCIER - Répartition des consommations foncières des zones d'activités en extension

PART DES ACTIVITÉS EN EXTENSION SITUÉES DANS LES POLARITÉS



Source : DGFIP, Majic 2013

L'offre « nouvelle » en foncier d'activités est restée fortement concentrée sur les polarités, et cela davantage dans le SCOTERS que dans le reste du département, du fait de l'Eurométropole.

Lorsque l'on analyse à quel niveau de l'armature urbaine se sont opérées les extensions de sites d'activités, on constate que les villages représentent moins de 15 % de l'offre foncière nouvelle en ZA dans le SCOTERS. La CC de la Porte du Vignoble confirme donc la polarisation constatée à l'échelle du SCOTERS.

DÉFINITION DES INDICATEURS

La loi d'Engagement National sur l'Environnement affirme la responsabilité des SCoT dans l'objectif national de consommation foncière raisonnée. Les SCoT sont tenus de tirer le bilan de la consommation foncière des dix années passées et fixent des objectifs chiffrés en la matière. Cette fiche d'identité intercommunale a pour but de suivre les tendances récentes d'utilisation du foncier sur la base des six objectifs retenus par les élus du groupe de pilotage foncier. Ces objectifs déclinent les orientations générales du SCOTERS (DOG) par territoires et sont exposés dans la justification des choix retenus (p. 173 et suivantes du rapport de présentation).

Ces indicateurs constituent une base d'informations permettant d'évaluer les orientations du SCOTERS (fixées pour six ans) sur une base annuelle. Ils répondent aux indicateurs de suivis (p. 188c et suivantes du rapport de présentation) et les précisent par des analyses supplémentaires à l'échelle des intercommunalités du SCoT.

REMARQUE SUR LES DONNÉES LOGEMENTS

La construction de logements est issue de la base de données SITADEL qui recense les permis, et leur mise en chantier ; et qui sert de référence en matière d'analyse de la construction. Cette base annualisée permet de distinguer l'habitat individuel du collectif mais ne renseigne pas sur la nature du foncier de l'opération (mutation, construction par extension, etc.).

Les fichiers fiscaux MAJIC permettent également de recenser les logements à partir du moment où ils sont assujettis à un impôt. Cette base, annualisée elle aussi, permet de distinguer les logements selon la nature du sol (extension, mutation, remplissage).

Ces bases, complémentaires, comptent les logements mais ne le font pas avec le même filtre, d'où des décalages entre leurs résultats annuels. Par exemple lorsqu'une grosse opération (comptée dans SITADEL à l'année N) met plusieurs années avant de se réaliser et être habitée (pour apparaître dans MAJIC à l'année N+2 ou N+3, par exemple).



L'Agence
de Développement
et d'Urbanisme
de l'Agglomération
Strasbourgeoise

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale de l'ADEUS**
Validation : **Yves Gendron, Directeur général adjoint**
Equipe projet : **Pierre-Olivier Peccoz** (responsable du livrable),
Valentine Ruff (chef de projet), **Ahmed Saïb, Claude Scherer,**
Pamela Weber, Nathalie Griebel
PTP 2015 - N° projet : **2.1.2.7** - Mise en page : **Sophie Monnin**

© ADEUS - Avril 2015

Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS www.adeus.org