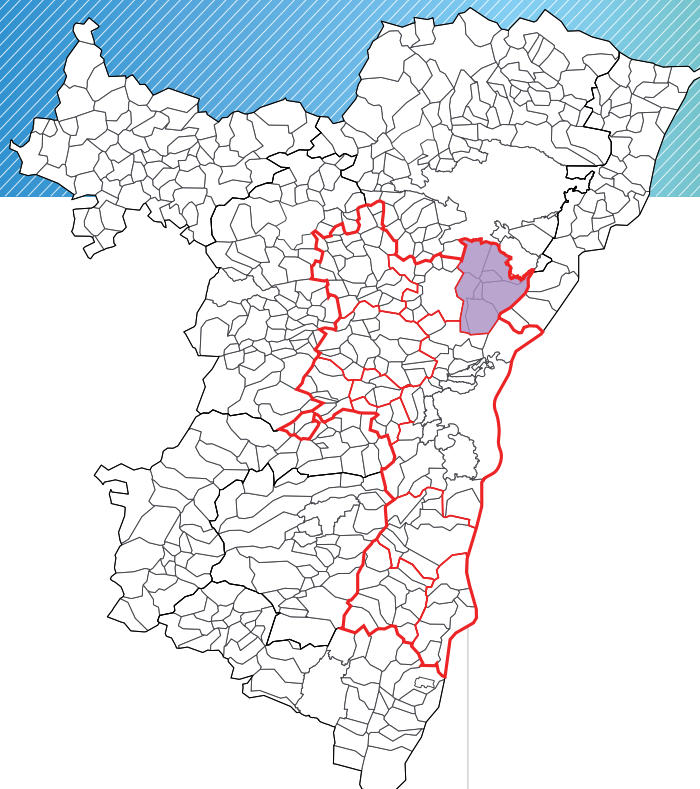




CARTE D'IDENTITÉ INTERCOMMUNALE

# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA BASSE-ZORN

GROUPE PILOTE FONCIER



**Carte de situation  
de l'intercommunalité**

## Chiffres clés de l'intercommunalité

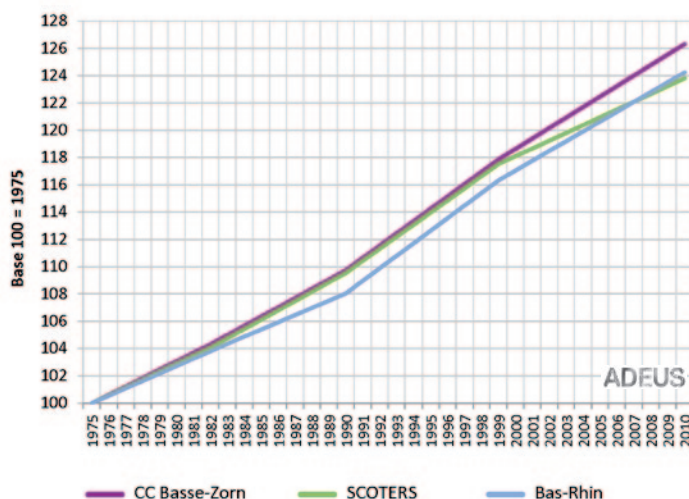
Nombre de communes : .....	7
Population : .....	16 810
Bourg-centre : .....	Hoerdt
Population du bourg-centre : .....	4 440
Nombre de gares : .....	3

## INDICATEUR 1 - Évolution et structure de la population

La population de la CC de la Basse-Zorn évolue de la même manière que celle du SCOTERS ou encore du département, bien que légèrement plus dynamique à partir de 1999. Chaque année, entre 1999 et 2010, la population a augmenté de 0,63 %, contre 0,47 % pour le SCOTERS.

Les actifs et les familles sont davantage représentés sur le secteur qu'à l'échelle du SCOTERS, au contraire des 17-35 ans. Le SCOTERS accueillant plus de jeunes actifs qu'à l'échelle du Bas-Rhin.

### ÉVOLUTION DES EFFECTIFS DE LA POPULATION DE 1975 À 2010

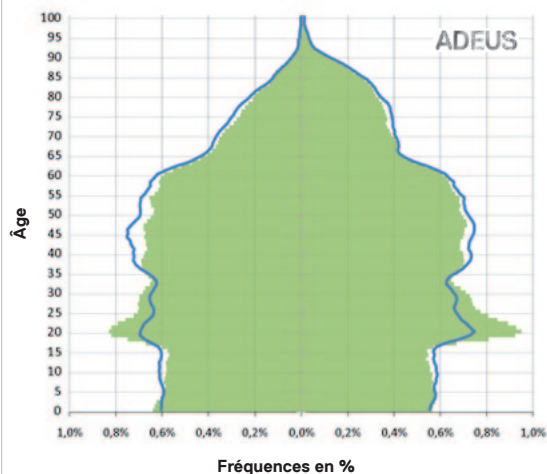


Source : RP 1975 à 2010 - INSEE

Territoire	Evolution annuelle moyenne de la population en %	
	1975/1999	1999/2010
CC Basse-Zorn	0,69	0,63
SCOTERS hors CUS	1,02	1,07
SCOTERS	0,67	0,47
Bas-Rhin	0,63	0,60

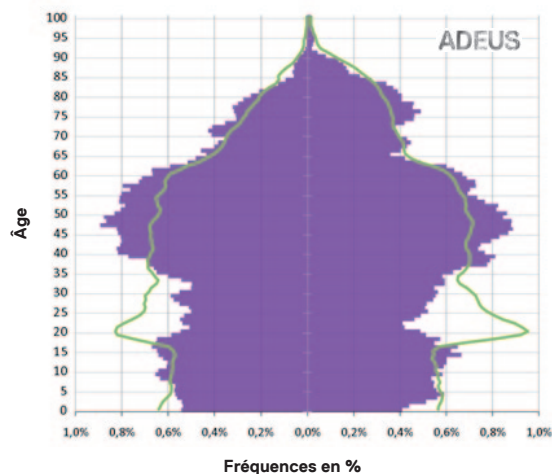
Source : RP 1975 à 2010 - INSEE

### SCOTERS ET BAS-RHIN EN 2010



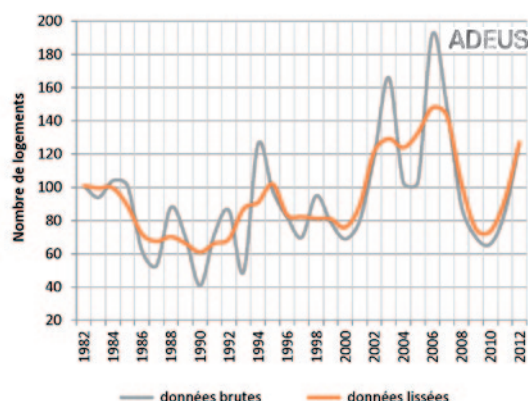
Source : RP 2010 - INSEE

### DE LA CC DE LA BASSE ZORN ET SCOTERS EN 2010



## INDICATEUR 2A - Évolution de la construction neuve

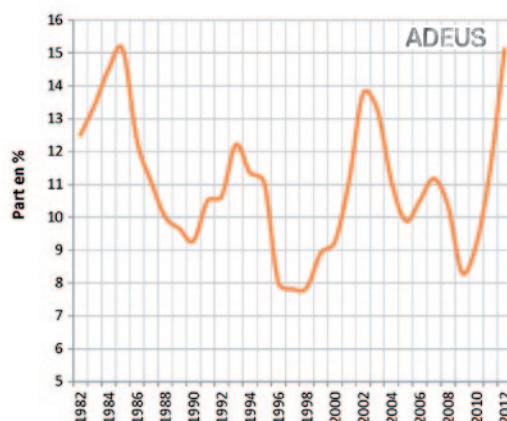
ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE DE 1982 À 2012  
DE LA CC DE LA BASSE-ZORN



Source : DREAL Alsace/CEDD/C/ODE-Sitadel

La construction neuve au sein de la CC de la Basse-Zorn a globalement augmenté jusqu'en 2006, pour ensuite diminuer.

PART DE LA CONSTRUCTION NEUVE DE 1982 À 2012  
DE LA CC DE LA BASSE-ZORN DANS LE SCOTERS HORS CUS



Source : DREAL Alsace/CEDD/C/ODE-Sitadel

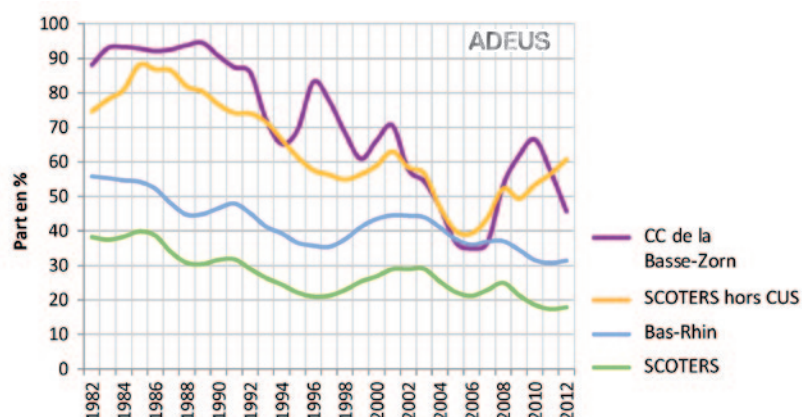
Après une chute de la construction neuve en 2010, la part des nouveaux logements de la CC dans l'ensemble du SCOTERS hors CUS est en hausse atteignant 15 % en 2012.

## INDICATEUR 2B - Part de la maison individuelle dans la construction neuve

La part de maisons individuelles dans la construction neuve est globalement en baisse depuis le milieu des années 1980 dans la CC de la Basse-Zorn comme dans l'ensemble du SCOTERS ou du Bas-Rhin, soulignant une diversification de l'offre nouvelle de logements.

Globalement, depuis les années 1980, la CC de la Basse-Zorn enregistre une part des maisons individuelles supérieure à celle du SCOTERS ou encore du Bas-Rhin, soit 46 % en 2012. Cependant, elle a diminué de moitié en 30 ans.

PART DES MAISONS INDIVIDUELLES DANS L'ENSEMBLE  
DE LA CONSTRUCTION NEUVE DE 1982 À 2012  
DANS LA CC DE LA BASSE-ZORN



Source : DREAL Alsace/CEDD/C/ODE-Sitadel

## INDICATEUR 3 - Consommation foncière

La CC de la Basse-Zorn a enregistré une baisse de la consommation foncière entre 1976/2002 et 2002/2007, soit une diminution totale de 44,6 %. L'essentiel de la consommation s'est faite au sein des zones mixtes.

De plus, la variation de la consommation foncière de la CC de la Basse-Zorn est la plus importante par rapport au SCOTERS et au département. Les variations les plus importantes sont globalement observées au sein des zones mixtes.

### CONSUMMATION FONCIÈRE ANNUELLE (EN HECTARES)

	1976/2002	2002/2007	Variation
Zones mixtes	8,2	4,3	- 46,9 %
Zones d'activités	5,0	2,9	- 40,7 %
Total	13,1	7,3	- 44,6 %

### VARIATION DE LA CONSUMMATION FONCIÈRE 1976/2002 - 2002/2007 (EN %)

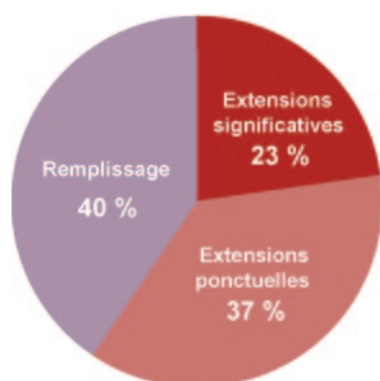
	Zones mixtes	Zones d'activités	Total
CC Basse-Zorn	- 46,9	- 40,7	- 44,6
SCOTERS	- 35,8	- 53,8	- 42,0
SCOTERS hors CUS	- 30,8	- 43,8	- 33,7
Bas-Rhin	- 34,1	- 57,8	- 41,1

Source : IGN

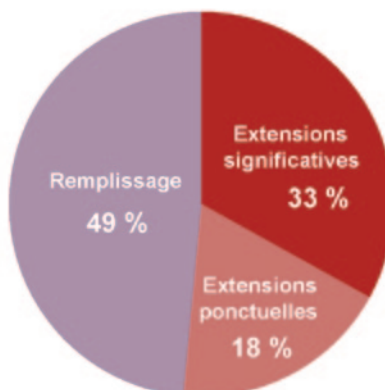
## INDICATEUR 3A - Type de consommation foncière

### RÉPARTITION DE LA CONSUMMATION FONCIÈRE PAR TYPE ENTRE 2002/2007

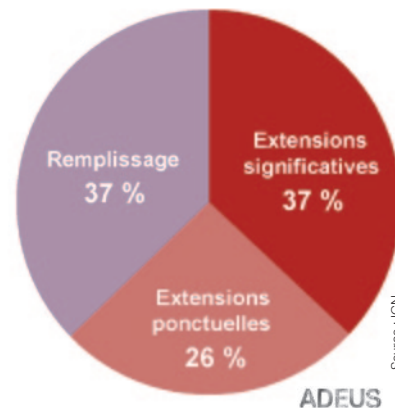
DANS LA CC DE LA BASSE-ZORN



DANS LE SCOTERS



DANS LE BAS-RHIN



Source : IGN

ADEUS

Le développement urbain s'est opéré principalement par des opérations de remplissage (40 %) et par extensions ponctuelles (37 %) et pour finir, 23 % du territoire de la CC ont été urbanisés par le biais d'opérations d'ensemble. Alors que le SCOTERS a subi près de 50 % de remplissage contre 33 % d'extensions significatives.

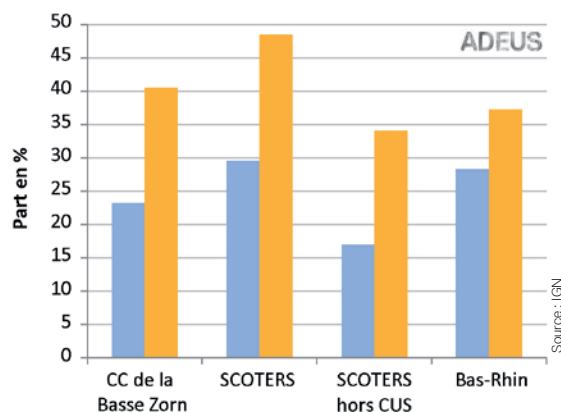
La carte à l'échelle intercommunale permettra de situer l'effort de chaque commune dans le remplissage interstitiel de son tissu urbain.



## INDICATEUR 3B

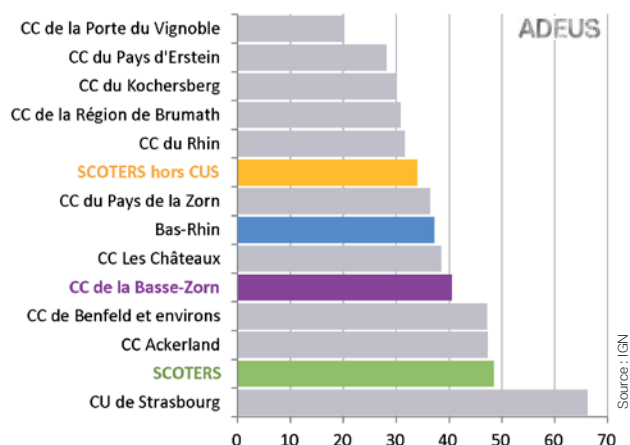
# Part du remplissage - Évolution 1976/2002 - 2002/2007

ÉVOLUTION 1976/2002 - 2002/2007 DE LA PART DU REMPLISSAGE INTERSTITIEL



La CC de la Basse-Zorn enregistre une part de remplissage de 40,5 % en 2002/2007 alors qu'en 1976/2002, elle avait un niveau atteignant 23 %.

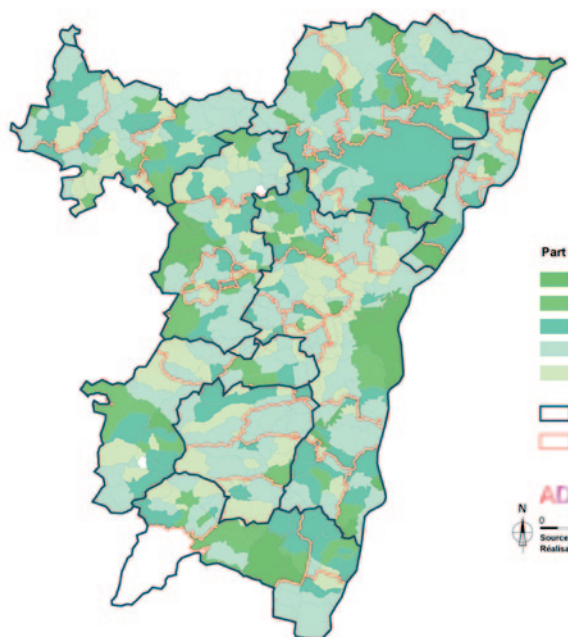
PART DU REMPLISSAGE PAR TERRITOIRE - 2002/2007



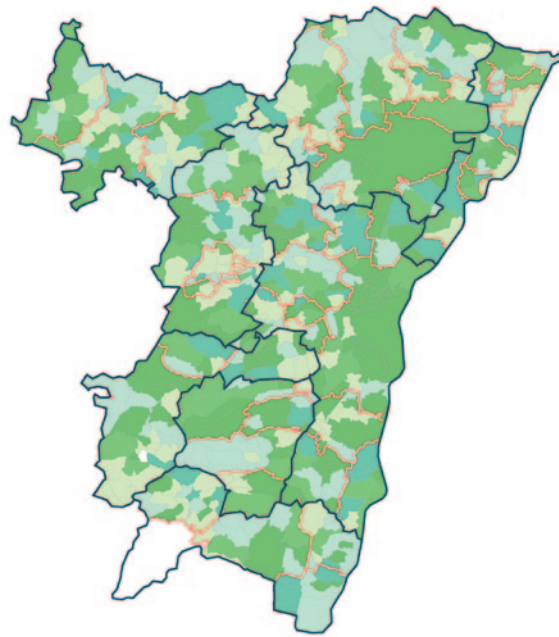
Comparativement au SCOTERS, la CC atteint un niveau plus faible mais plus élevé par rapport au Bas-Rhin.

## INDICATEUR 3C - Remplissage interstitiel : part dans la consommation foncière

ENTRE 1976 ET 2002

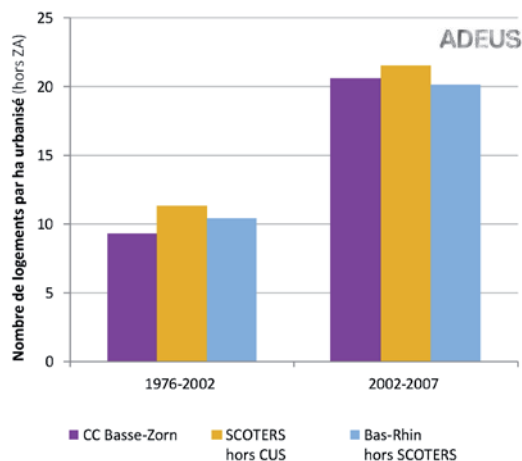


ENTRE 2002 ET 2007



## INDICATEUR 4 - Nombre de logements supplémentaires générés par l'espace urbanisé

ÉVOLUTION DE LA DENSITÉ MARGINALE DES LOGEMENTS ENTRE 1976/2002 ET 2002/2007



Sources : IGN - INSEE

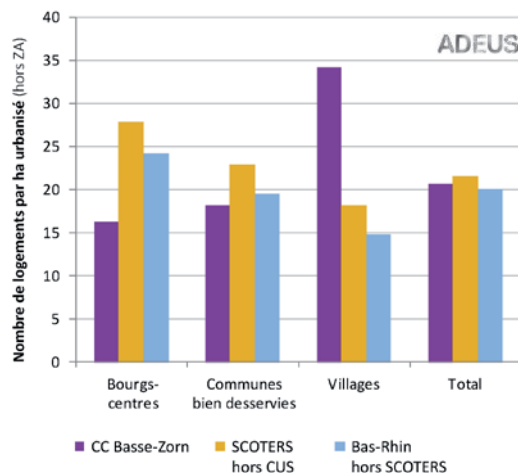
Les graphiques illustrent la densité de logements dans les nouvelles opérations au cours de la période de référence. Ils permettent de comparer la densité générée par l'urbanisation nouvelle de chaque niveau d'armature au sein de chaque périmètre de référence (CC, SCOTERS hors CUS, Bas-Rhin hors SCOTERS).

Quelle que soit l'armature (mis à part les villages), les densités de logements par ha sont toutes plus faibles que les autres territoires cités.

Les villages ont ainsi produit entre 2002 et 2007, une densité plus élevée (34 logements/ha) dans leur urbanisation nouvelle, que l'ensemble celles du SCOTERS hors CUS (18 logements/ha) ou encore du Bas-Rhin hors SCOTERS (15 logements/ha).

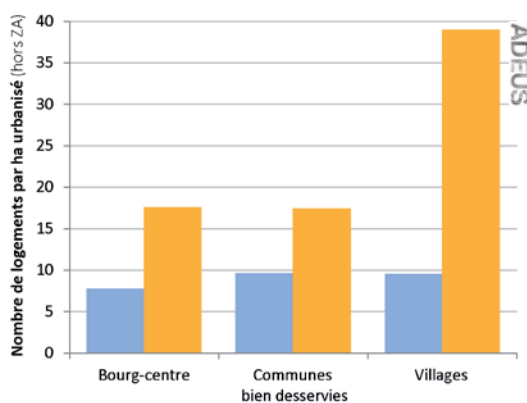
La densité marginale totale des logements a augmenté de 122% entre 1976/2002 et 2002/2007, hausse principalement due à celle des villages (soit x 3,5 en 30 ans).

DENSITÉ MARGINALE DES LOGEMENTS ENTRE 1976/2002 ET 2002/2007



Sources : IGN - INSEE

DENSITÉ MARGINALE DES LOGEMENTS PAR ARMATURE URBAINE 1976/2002 - 2002/2007 - CC DE LA BASSE-ZORN

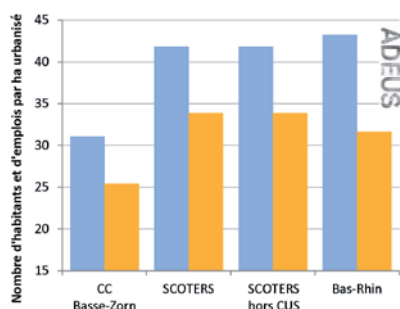


Sources : IGN - INSEE

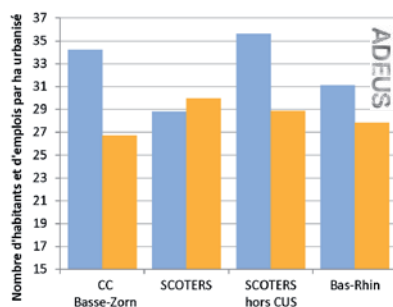
## INDICATEUR 5 - Densité des fonctions urbaines

### DENSITÉ CUMULÉE HABITANTS ET EMPLOIS EN 1976 ET 2007

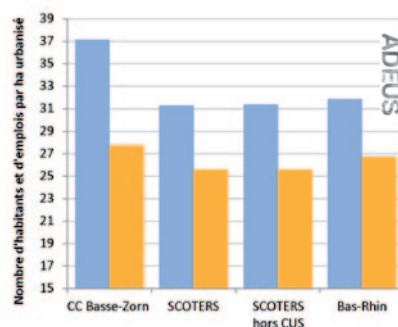
#### DANS LES BOURGS-CENTRES



#### DANS LES COMMUNES BIEN DESSERVIES



#### DANS LES VILLAGES



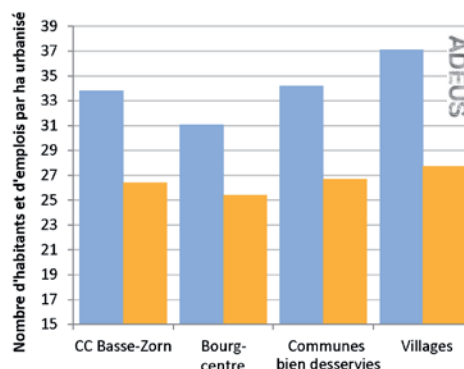
Sources : IGN - INSEE

Les trois premiers graphiques permettent de situer chaque niveau d'armature du territoire témoin par rapport à l'ensemble des communes de même rang des autres périmètres.

Le bourg-centre de la CC possède ainsi une densité des fonctions urbaines nettement plus faible (soit 25 habitants + emplois/ha en 2007) que la moyenne départementale et même que celle du SCOTERS hors CUS, alors qu'il en est tout autre pour les villages.

En 1976, dans les communes bien desservies, la CC enregistrait une densité supérieure aux autres territoires (hormis le SCOTERS hors CUS) alors qu'en 2007, elle passe en dessous des moyennes du SCOTERS et du département. Quant aux villages, ils ont tous vu leur densité diminuer en 2007, cependant, la CC enregistre la plus forte densité, soit 28 habitants + emplois/ha.

### DENSITÉ CUMULÉE HABITANTS ET EMPLOIS EN 1976 ET 2007 - CC DE LA BASSE-ZORN



Sources : IGN - INSEE

## Éléments de cadrage

La loi Grenelle II affirme la responsabilité des SCOT dans l'objectif national de consommation foncière raisonnée. Ainsi, les SCOT tirent le bilan de la consommation foncière des dix années passées et fixent des objectifs chiffrés en la matière.

La présente synthèse de carte d'identité intercommunale a pour but de mieux connaître les tendances récentes d'utilisation du foncier. Elle sert ainsi d'aide à la décision pour un chiffrage au plus juste des objectifs de consommation foncière sur lesquels s'engager.

*Remarque : Il faut noter que, dans un premier temps, ces objectifs ne concernent que les tissus urbains mixtes (logements, équipements...) : les travaux sur les zones d'activités seront menés ultérieurement.*

Les objectifs sur lesquels on s'engage sont mesurables et correspondent à des leviers d'actions concrètement aux mains des élus. Ils sont complémentaires entre eux et se lisent et s'évaluent comme un tout.

Les tendances récentes sur le territoire de la communauté de communes concernent les 5 objectifs suivants :

### \* OBJECTIF 1 :

Données sources : objectifs de construction neuve annuelle et construction effective

**C.C. de la Basse-Zorn : environ 160 nouveaux logements ambitionnés chaque année par le SCOTERS, environ 110 réalisés entre 2006 et 2010 (soit le même niveau constaté entre 2011 et 2012).**

**SCOTERS : 4 000 nouveaux logements ambitionnés chaque année par le SCOTERS, environ 3 420 réalisés entre 2006 et 2010 contre 4 600 entre 2011 et 2012.**

### \* OBJECTIF 2 :

Données sources : estimation du nombre de logements localisés dans l'enveloppe urbaine, à partir des adresses repérées avec les permis de construire 2008-2010

**C.C. de la Basse-Zorn : 98 % des logements dans l'enveloppe.**

**SCOTERS : estimation en cours...**

### \* OBJECTIF 3 :

Données sources : enveloppe foncière consommée en extension urbaine hors mitage entre 2002 et 2007 (y compris équipements éventuels)

**C.C. de la Basse-Zorn : 1,7 ha par an.**

**SCOTERS : 35,7 ha par an.**

### \* OBJECTIF 4 :

Données sources : nécessite la définition des zones prioritaires de développement de l'intercommunalité (points de TC intensif, bourgs-centres...)

### \* OBJECTIF 5 :

Données sources : densité marginale des opérations de nouveaux logements en extension urbaine, hors grands équipements, entre 1976 et 2002, puis 2002 et 2007

**C.C. de la Basse-Zorn : passée de 9 à 21 logements par ha urbanisé.**

**SCOTERS : passée de 26 à 38 logements par ha urbanisé.**



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

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale de l'ADEUS**  
Equipe projet : **Pierre-Olivier Peccoz, Valentine Ruff** (chef de projet), **Ahmed Saïb, Pamela Weber** (responsable du livrable)  
N° projet : **2.2.1.3** - Mise en page : **Sophie Monnin**  
© ADEUS - Octobre 2013  
Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS [www.adeus.org](http://www.adeus.org)