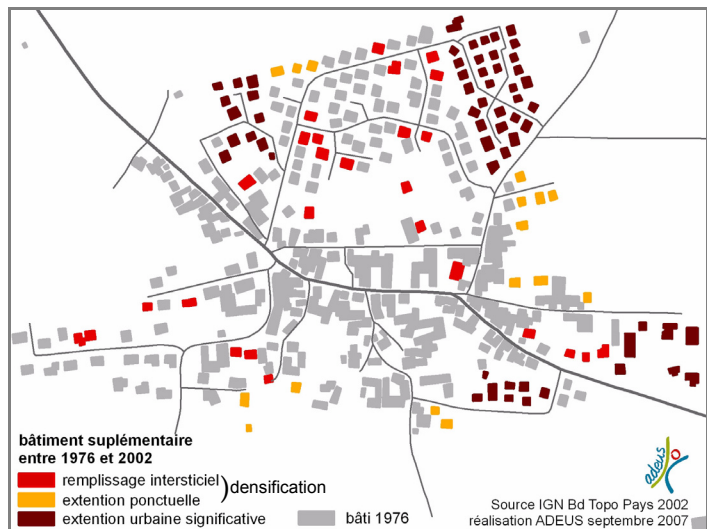


30 ans d'urbanisation en Alsace : mieux maîtriser l'étalement urbain, une tendance encore à confirmer

Quelle est la réalité de " l'étalement urbain " dans les différents territoires de l'Alsace ? Où construit-on pour répondre aux besoins de logements et de locaux d'activités ? Quelles sont les conséquences des différentes formes d'urbanisation observées ? Deux agences d'urbanisme, celle de l'agglomération strasbourgeoise et celle de la région mulhousienne ont conjugué leurs efforts pour analyser 30 années d'urbanisation en Alsace. Pour la Direction Régionale de l'Équipement et la Région Alsace, pilotes de l'étude, il s'agit d'un outil précieux et utile aux territoires dans leur démarche de planification

Concrètement, comment s'effectue l'"urbanisation" ? La carte ci-contre est un modèle de ce que l'on observe en général "sur le terrain". On y distingue deux types de développement urbain identifiés dans l'étude :

- 1- les "extensions urbaines significatives" ce sont des lotissements, des zones d'activités ; l'urbanisation s'effectue sur d'assez grandes surfaces.
- 2- les "densifications" qui comprennent soit des extensions ponctuelles en bordure des bourgs, des villages et des quartiers ou encore le "remplissage interstitiel". Dans ce dernier cas, l'urbanisation se fait à l'intérieur du tissu urbain par remplissage des vides et des parcelles insérées entre deux bâtiments.



Consommation foncière par SCOT et évolution de la tache urbaine - 1982-2000

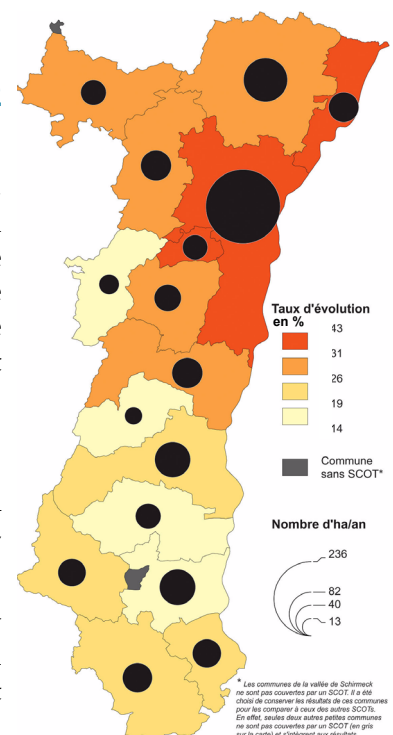
UNE CONSOMMATION FONCIÈRE GLOBALEMENT MODÉRÉE 800 hectares de consommation foncière annuelle entre 1982 et 2000...

Entre 1982 et 2000, la consommation foncière totale, hors réseaux, s'est élevée à 14 300 hectares, soit 1,7% de la superficie régionale, ou encore l'équivalent d'une commune comme Entzheim chaque année. Les deux tiers de cette consommation se sont faits dans le Bas-Rhin avec un rythme de consommation foncière plus élevé autour de l'agglomération strasbourgeoise, de celle de Molsheim et le long de la Bande Rhénane nord.

... dont une moitié en extension et l'autre en densification

L'étude révèle que globalement, on a presque autant consommé en densification qu'en extension, ce qui augure d'intéressantes perspectives pour l'urbanisme durable en Alsace.

Il y a moins d'étalement dans le Haut Rhin ; la part de densification y a été logiquement plus forte : 56% contre 44% dans le Bas-Rhin. A l'inverse les " extensions urbaines significatives " dominent plutôt



dans la région strasbourgeoise, vers Molsheim et environs et dans la Bande Rhénane Nord. La Communauté urbaine de Strasbourg est ainsi le territoire qui s'est le plus urbanisé par extensions urbaines significatives qui représentent les deux tiers de l'urbanisation totale.

Une augmentation de la consommation foncière pour les activités

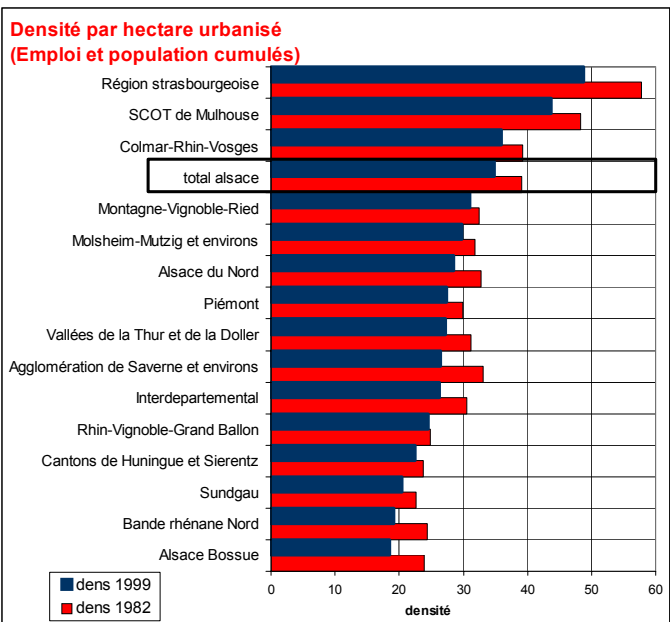
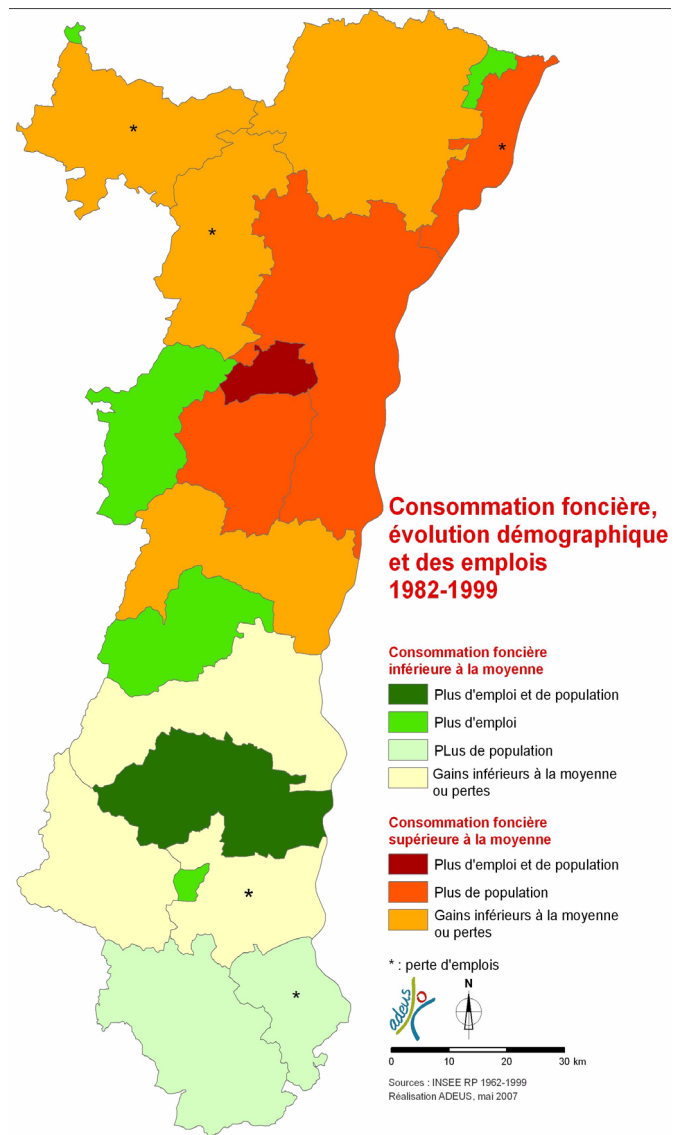
Entre 1982 et 2000, un tiers de la consommation foncière a été consacré aux activités, une part en hausse depuis les années 60 et 70 (un quart).

Une consommation génératrice de gaspillage par endroits

On consomme, en général, plus de terrains parce que la population augmente et parce que l'économie est en croissance. C'est vrai pour l'agglomération de Strasbourg. Mais ailleurs, l'équation ne se vérifie pas toujours.

Plusieurs territoires ont consommé plus de terrains que la moyenne régionale sans que cela ne se traduise par des gains importants de populations et/ou d'emplois. Hors secteur de Molsheim, d'Obernai, de Strasbourg et la Bande Rhénane Nord, le reste du Bas-Rhin (secteurs en orange clair) se distingue ainsi par une "sur-consommation foncière". A l'inverse, le secteur Rhin-Vignoble-Grand Ballon (en vert foncé sur la carte) se distingue par sa "sobriété" ; il a connu un rythme de consommation foncière plus faible que la moyenne régionale (+15% contre +25%) tout en inscrivant des gains en population et en emplois relativement importants.

Globalement, en Alsace, et toutes choses égales par ailleurs, on consomme plus de foncier qu'il y a 30 ans ce qui, dit autrement, signifie que le nombre d'emplois et d'habitants par hectare urbanisé a baissé. Entre 1982 et 1999, la moyenne régionale est passée de 39 à 35 habitants et/ou emplois par hectare. Les baisses les plus fortes ont concerné les territoires à dominante rurale. Ces évolutions dépendent très fortement des évolutions démographiques des communes (vieillesse, baisse de la taille des ménages, décohabitation) mais également d'une modification de la géographie des emplois et des zones résidentielles.



UNE DISPERSION DES LIEUX D'HABITAT ET D'ACTIVITÉ

Une urbanisation qui se diffuse...

Depuis 1980, il s'est construit en Alsace 9500 logements en moyenne chaque année avec des niveaux records enregistrés en 1996/1997 et ces trois dernières années.

Comment et où s'est opérée cette urbanisation nouvelle ?

1. On constate tout d'abord un redéploiement dans l'implantation de ces nouveaux logements. **Les trois grandes agglomérations représentent désormais seulement un tiers de la construction neuve contre la moitié à la fin des années 80.** La part des communes de moins de 5000 habitants dans la construction de nouveaux logements est passée de 40% à 60%.

2. **La part des maisons individuelles dans la construction neuve baisse** de manière quasi continue. Elles ne représentent plus que 4 logements construits sur 10 contre 6 sur 10 au début des années 80. Les petites communes occupent ainsi une part croissante dans la production de petits collectifs.

3. Si le développement de l'urbanisation a concerné essentiellement les deuxième et troisième couronnes des grandes agglomérations durant les années 70 et 80, aujourd'hui c'est **l'ensemble du territoire régional qui est concerné.**

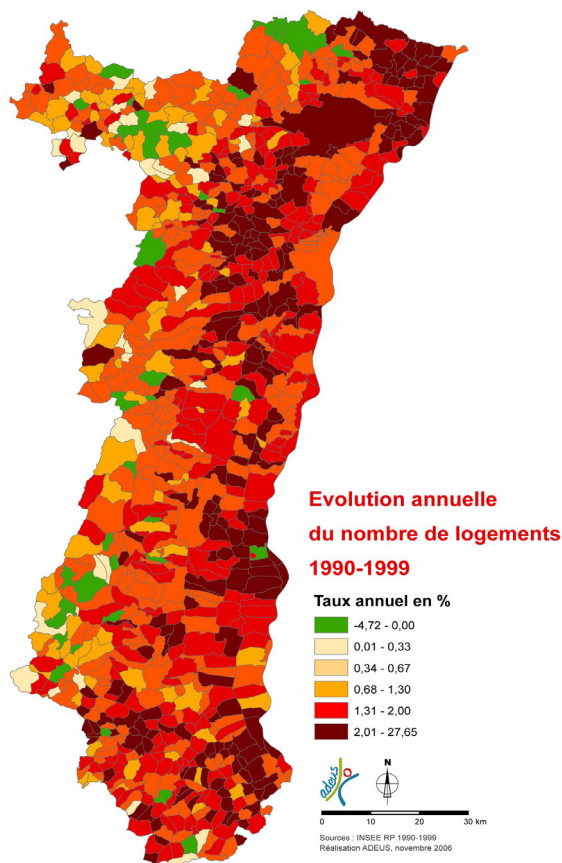
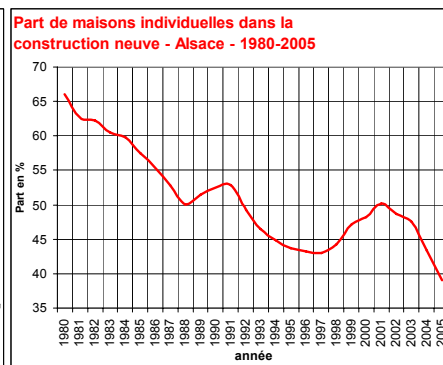
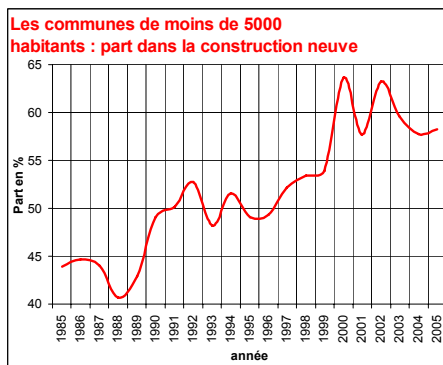
Le mouvement d'urbanisation s'est ainsi généralisé sans véritable hiérarchie entre territoires. Les plus fortes augmentations profitent, cependant, à des communes de plus en plus éloignées des agglomérations. Par ailleurs, le nombre de communes alsaciennes concernées par des gains de population a fortement augmenté. Elles étaient 540 dans les années 60 ; elles sont 750 dans les années 1990.

...contribuant grandement à l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre

Les actifs alsaciens effectuent **deux fois plus de kilomètres en 1999 qu'en 1975.** Pourquoi ?

1. L'amélioration globale des conditions de circulation permet de travailler et d'avoir des loisirs de plus en plus éloignés de son lieu de résidence.
2. De plus en plus d'alsaciens travaillent hors de leur commune de résidence (+70% entre 1975 et 1999). Parallèlement, ils vont travailler de plus en plus loin (en moyenne à un peu moins de 13 km à vol d'oiseau, soit environ 18 km de distance effective).
3. A cela, s'ajoute, enfin, l'augmentation démographique de la population active occupée (+25% en 25 ans).

Au total, les alsaciens réalisent quotidiennement plus de 10 millions de kilomètres pour la seule relation entre domicile et lieu de travail. Cette explosion des kilomètres parcourus participe à



l'accroissement des gaz à effet de serre alors que les objectifs nationaux visent, au contraire, à diviser ces émissions par 4 d'ici 2050.

DES MODES D'URBANISATION PRODUISANT A TERME DE LA CONSOMMATION FONCIERE

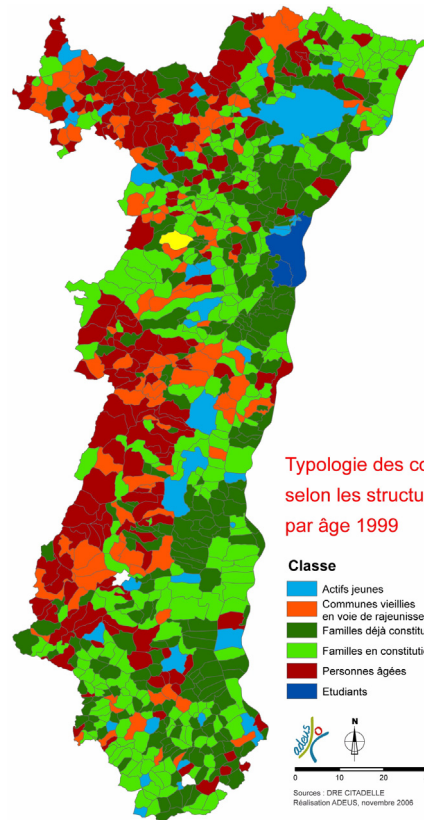
Le parc de logements : un déterminant des profils de population

Le type des logements construits joue un rôle important dans le profil des populations qui s'installent sur la commune. Par exemple, les maisons individuelles en accession à la propriété attirent pour l'essentiel des familles en voie de constitution.

Une urbanisation exclusive par voie de maisons individuelles en accession à la propriété produit à terme de la consommation foncière

Une petite commune rajeunie car fraîchement fournie en lotissements pavillonnaires risque de connaître tôt ou tard un fort vieillissement de sa population. Pourquoi ? Parce que les familles accédant à la propriété de maisons individuelles ont tendance à se sédentariser sur une longue durée ; une même génération d'enfants grandit et quitte le foyer familial. L'ouverture de nouveaux terrains à l'urbanisation apparaît alors comme la solution pour rajeunir la population et redynamiser leurs équipements (particulièrement après des fermetures de classes). Mais le même problème produira les mêmes effets une dizaine d'années plus tard.

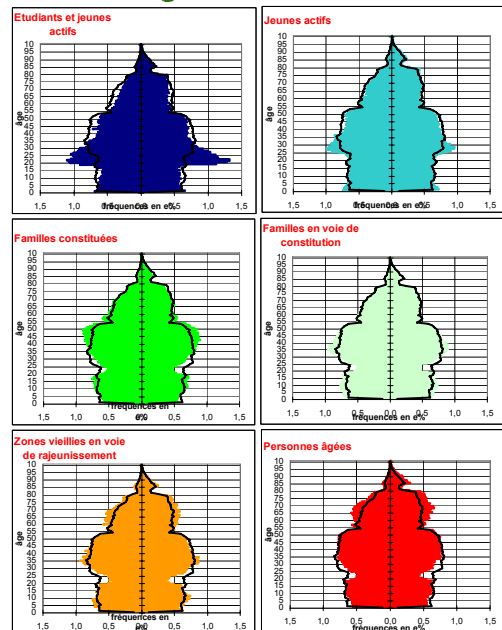
Conscients du phénomène, comme l'effort de densification identifié dans l'étude le montre, les élus hésitent à "lâcher le foncier" sans quelques précautions. On accepte aujourd'hui, plus volontiers, de nouvelles formes intermédiaires entre habitat collectif et habitat individuel et les ménages eux-mêmes réfléchissent davantage aux conséquences à long terme de leur choix d'investissement. Les pratiques très dévoreuses de foncier tendent à s'infléchir au profit d'un développement plus maîtrisé mais également plus diversifié de l'urbanisation... une évolution qu'il s'agit de renforcer.



Typologie des communes selon les structures par âge 1999

Classe
 Actifs jeunes
 Communes vieilles en voie de rajeunissement
 Familles déjà constituées
 Familles en constitution
 Personnes âgées
 Etudiants

0 10 20 30 km
 Sources : DRE CITADELLE
 Réalisation ADEUS, novembre 2005



Chefs de file



Direction Régionale de l'Équipement Alsace (DRE)
 Service de l'Aménagement et de la Prospective (SAP)
 2 route d'Oberhausbergen
 BP 81005/F 67070 Strasbourg Cedex
 SAP.DRE-Alsace@equipement.gouv.fr - 03 88 13 07 53



Région ALSACE
 Service Animation des Territoires
 1 place du Wacken
 BP 91006 - 67070 Strasbourg Cedex -
 03 88 15 69 97

Réalisation

L'Agence de Développement et d'Urbanisme de l'agglomération Strasbourgeoise (ADEUS)
 9 rue Brûlée
 BP 47R2 67002 Strasbourg Cedex
 adeus@adeus.org - 03 88 21 49 00



L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne (AURM)
 33 Grand'Rue
 68100 Mulhouse
 aurm@aurm.org - 03 89 45 90 00



novembre 2007 © ADEUS - AURM

