

# 30 ans d'urbanisation en Alsace :

Consommation foncière et fonctionnement du territoire

Les agences d'urbanisme de Mulhouse et Strasbourg, 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.

## LE CONTEXTE D'ÉTUDE

La problématique :

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 ?

La démarche :

Cette phase a permis de poser la méthode d'appréhension de la consommation foncière à travers un échantillon de communes régionales.

La suite permettra d'aller vers l'exhaustivité de la saisie des communes ainsi que vers des zooms territoriaux permettant de comprendre les mécanismes en oeuvre selon le mode de développement des communes.

## LES PRINCIPALES CONCLUSIONS

Concrètement, comment s'effectue l'urbanisation ? La carte ci-dessous 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 :

- les "extensions urbaines significatives" : ce sont des lotissements, des zones d'activités ; l'urbanisation s'effectue sur d'assez grandes surfaces.
- 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.

### Une consommation foncière globalement modérée

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.

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. À 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.

Entre 1982 et 2000, un tiers de la consommation foncière a été consacré aux activités, contre seulement un quart dans les années 60 et 70.

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 se distingue ainsi par une surconsommation foncière. À l'inverse, le secteur Rhin-Vignoble-Grand Ballon 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.

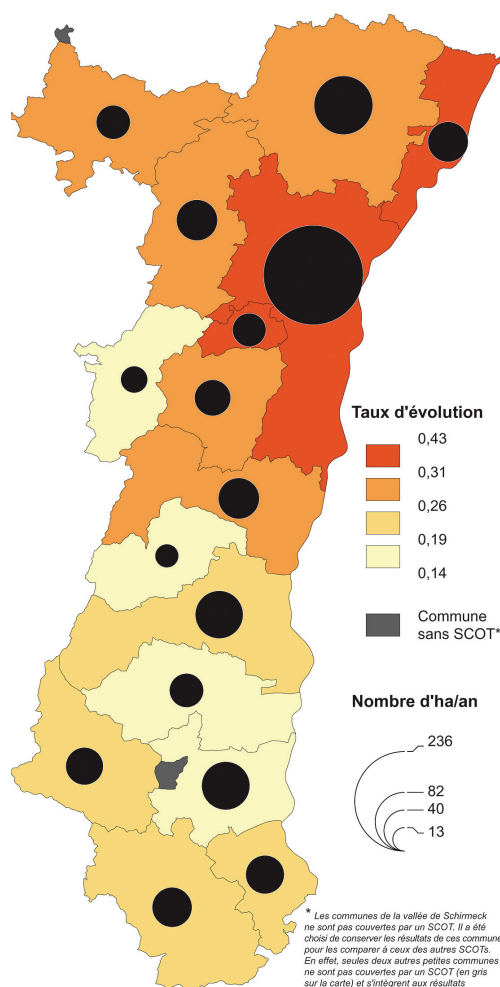
Globalement, en Alsace, et toutes choses égales par ailleurs, on consomme plus de foncier qu'il y a 30 ans ce qui, dit autrement, signifie que le nombre d'emplois et d'habitants par hectare urbanisé a baissé. Entre 1982 et 1999, la moyenne régionale est passée de 39 à 35 habitants et/ou emplois par hectare. 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

Depuis 1980, il s'est construit en Alsace 9 500 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 ?

- 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 5 000 habitants dans la construction de nouveaux logements est passée de 40 % à 60 %.
- 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.

- 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.

Les actifs alsaciens effectuent deux fois plus de kilomètres en 1999 qu'en 1975, et cela pour trois raisons principales :

- 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.
- 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).

- À 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 quatre d'ici 2050.

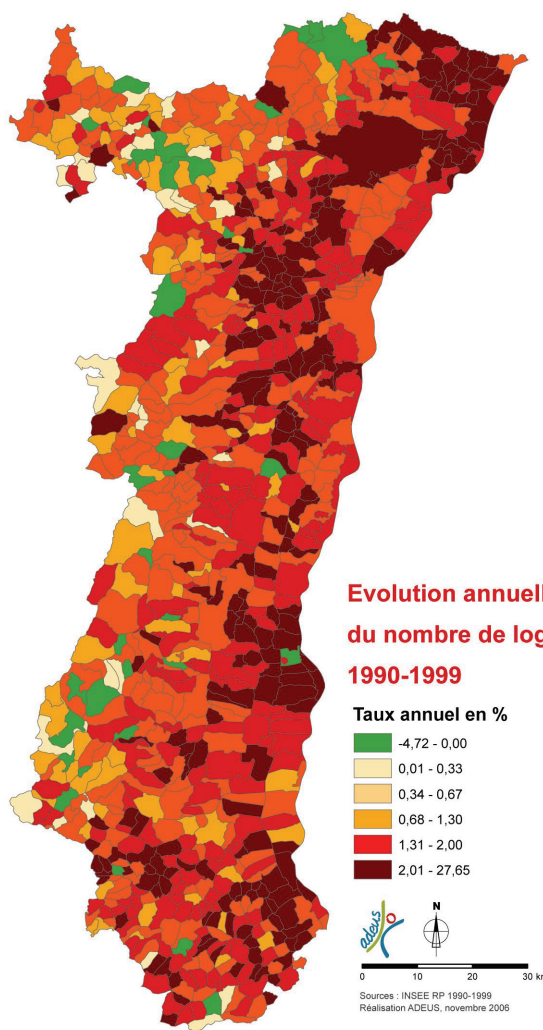
### Des modes d'urbanisation produisant à terme de la consommation foncière

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. En effet, 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.



Type de projet : Programme Partenarial  
Nom du projet : 21404 Etalement urbain  
Equipe projet : Ahmed Saïb (chef de projet ADEUS), Jean Isenmann, Pierre Nordemann, Laurent Stemmelen, Benoît Vimbert, Aurélie Jarrit (chef de projet AURM), Olivier Genevaux  
Nombre de pages : 106  
Résumé : Nicolas Prachazal