

CONSOMMATION FONCIÈRE DANS LE TERRITOIRE DU SCOT DE LA BRUCHE

En une trentaine d'années (1976-2007), 1 233 ha ont été utilisés pour les besoins d'urbanisation (logements, équipements et zones d'activités) du territoire de la Bruche. Durant cette période, la consommation annuelle moyenne est passée de **44 ha par an** entre 1976 et 2002 à **20 ha par an** entre 2002 et 2007. Soit plus qu'**une division par deux** (-54 %).

Le recul de la consommation foncière est une tendance qui concerne l'ensemble du territoire départemental. Depuis 2002 (et jusqu'en 2007), elle a fortement baissé dans le département par rapport à la période 1976-2002 (-40 %). Elle est passée de 520 ha consommés chaque année à 370 ha.

Tous les territoires de SCoT sont concernés. Mais les niveaux d'évolution varient **de -27 %, pour Saverne et sa région, à -54 % pour la Bruche**, qui est ainsi **le territoire du Bas-Rhin où la consommation foncière a le plus baissé** durant les dernières années.

Par ailleurs, la part du territoire dans la consommation foncière départementale a également reculé en passant de 8,3 % à 6,5 %.

Le recul de la consommation foncière **a concerné le tissu mixte mais aussi les zones d'activités**.

Ceci est vrai autant pour l'ensemble du département que pour le territoire de la Bruche.

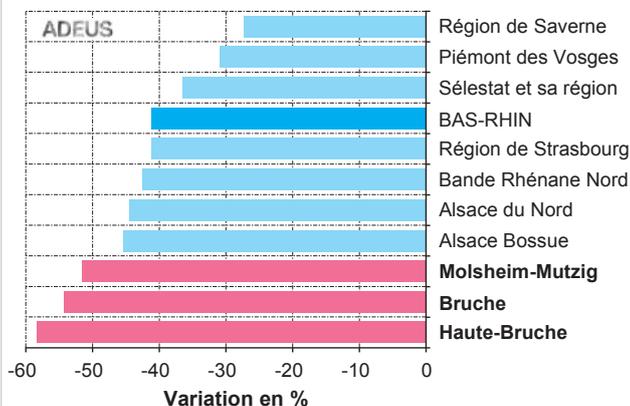
Néanmoins, on observe des différences entre le territoire de l'ancien schéma directeur de Molsheim-Mutzig et le reste de la Bruche, et ce, à deux titres :

- pour les zones mixtes, le secteur de Molsheim-Mutzig est, avec la région de Saverne, le territoire du département où la baisse de la consommation a été la plus faible. À l'inverse, le reste de la Bruche est de loin la partie du département où la baisse de la consommation du foncier dédié aux logements a été la plus intense (-59 % contre -34 % pour l'ensemble du Bas-Rhin).
- pour les zones d'activité, la baisse a été de 58 % pour la partie massif, soit le même rythme que pour le Bas-Rhin contre une division par cinq (-80 %) pour le territoire de Molsheim-Mutzig.

Une baisse de la part des ZA dans la consommation foncière

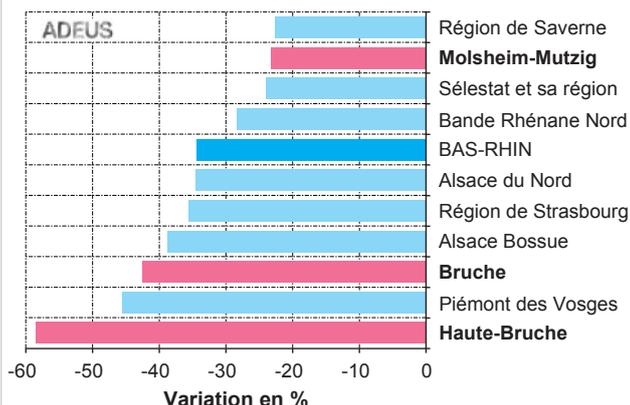
Entre 1976 et 2002, le territoire de la Bruche se distinguait avec la BRN et le SCoTERS par une part importante des ZA dans l'urbanisation nouvelle : le territoire représentait 8,3 % de la consommation foncière départementale, mais il participait à hauteur de 10 % de la consommation en zones d'activités. 35 % de la consommation foncière du territoire a été dédiée aux zones d'activités – contre 29 % pour le Bas-Rhin –, ce qui en faisait le secteur où les ZA pesaient le plus dans l'urbanisation nouvelle, avec le SCoTERS et la Bande Rhénane Nord.

ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION ANNUELLE MOYENNE ENTRE 1976-2002 ET 2002-2007 CONSOMMATION TOTALE



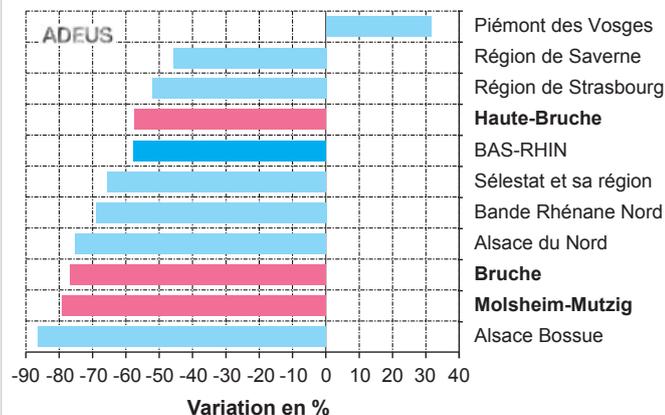
source : IGN, BD TOPO Pays 2002-2007 - ADEUS - CG67

ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION ANNUELLE MOYENNE ENTRE 1976-2002 ET 2002-2007 ZONES MIXTES



source : IGN, BD TOPO Pays 2002-2007 - ADEUS

ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION ANNUELLE MOYENNE ENTRE 1976-2002 ET 2002-2007 ZONES D'ACTIVITÉS

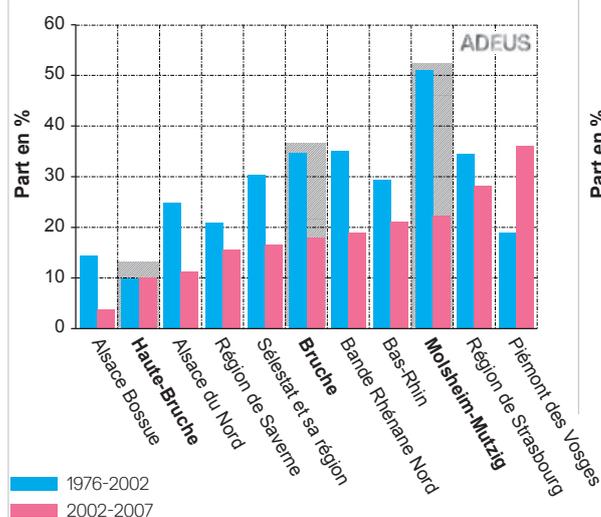


source : IGN, BD TOPO Pays 2002-2007 - ADEUS - CG67

Mais cette moyenne de 35 % lisse fortement la distribution de la création des zones d'activités qui représentaient **la moitié de l'espace consommé** à Molsheim-Mutzig, contre seulement 10 % pour le reste du territoire de la Bruche.

Depuis 2002, les ZA représentent toujours 10 % de la consommation foncière de la Haute Bruche. En revanche, **dans le territoire de Molsheim-**

PART DES ZA DANS LA CONSOMMATION FONCIÈRE ENTRE 1976-2002 ET 2002-2007

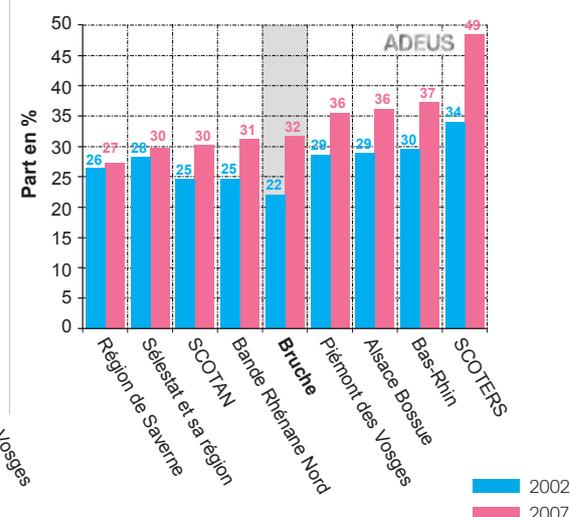


source : IGN, BD TOPO Pays 2002-2007 - ADEUS - CG67

Mutzig, la part des ZA dans l'urbanisation nouvelle est passée de la moitié au cinquième.

Les tendances en œuvre dans le territoire de la Bruche suivent celles observées dans le département : deux hectares sur dix ont été dédiés aux zones d'activités entre 2002 et 2007 contre trois hectares sur dix entre 1976 et 2002.

PART DU REMPLISSAGE INTERSTITIEL DANS L'URBANISATION TISSU MIXTE 2002-2007



source : IGN, BD TOPO Pays 2002-2007 - ADEUS

Le recours aux extensions baisse, mais demeure prédominant

Si le recul de la consommation foncière, dans le département et dans le territoire de la Bruche, est l'une des principales tendances récentes, une autre évolution est non moins importante : il s'agit de l'augmentation de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine (remplissage des dents creuses et des grands vides urbains). Dans le département, **le remplissage représentait 30 %** de l'urbanisation dans le tissu mixte entre 1976 et 2002. **Depuis 2002, sa part est passée à 37 %.**

Le territoire de la Bruche a suivi ces tendances départementales. La part du remplissage y est passée de 22 % à 32 %. Et si ce taux reste inférieur à ce qu'on observe dans d'autres territoires (49 % dans le SCoTERS, ou encore 36 % dans le Piémont des Vosges), il s'agit de **la plus forte progression du recours à la densification du tissu** dans le Bas-Rhin (après le SCoTERS).

De fait, entre les deux périodes, les deux parties du territoire (plaine et massif) se sont comportées de manière assez différente :

- le secteur de Molsheim-Mutzig a vu des changements très importants dans la façon dont l'urbanisation s'est opérée : la part des grandes opérations (lotissements) a très fortement chuté, passant de 60 % de l'ensemble des nouvelles

urbanisations à 37 %. Cette forte baisse n'a pas bénéficié au remplissage interstitiel, mais aux extensions ponctuelles (34 % au lieu de 14 % entre 1976-2002) avec une forte composante de mitage (19 %) ;

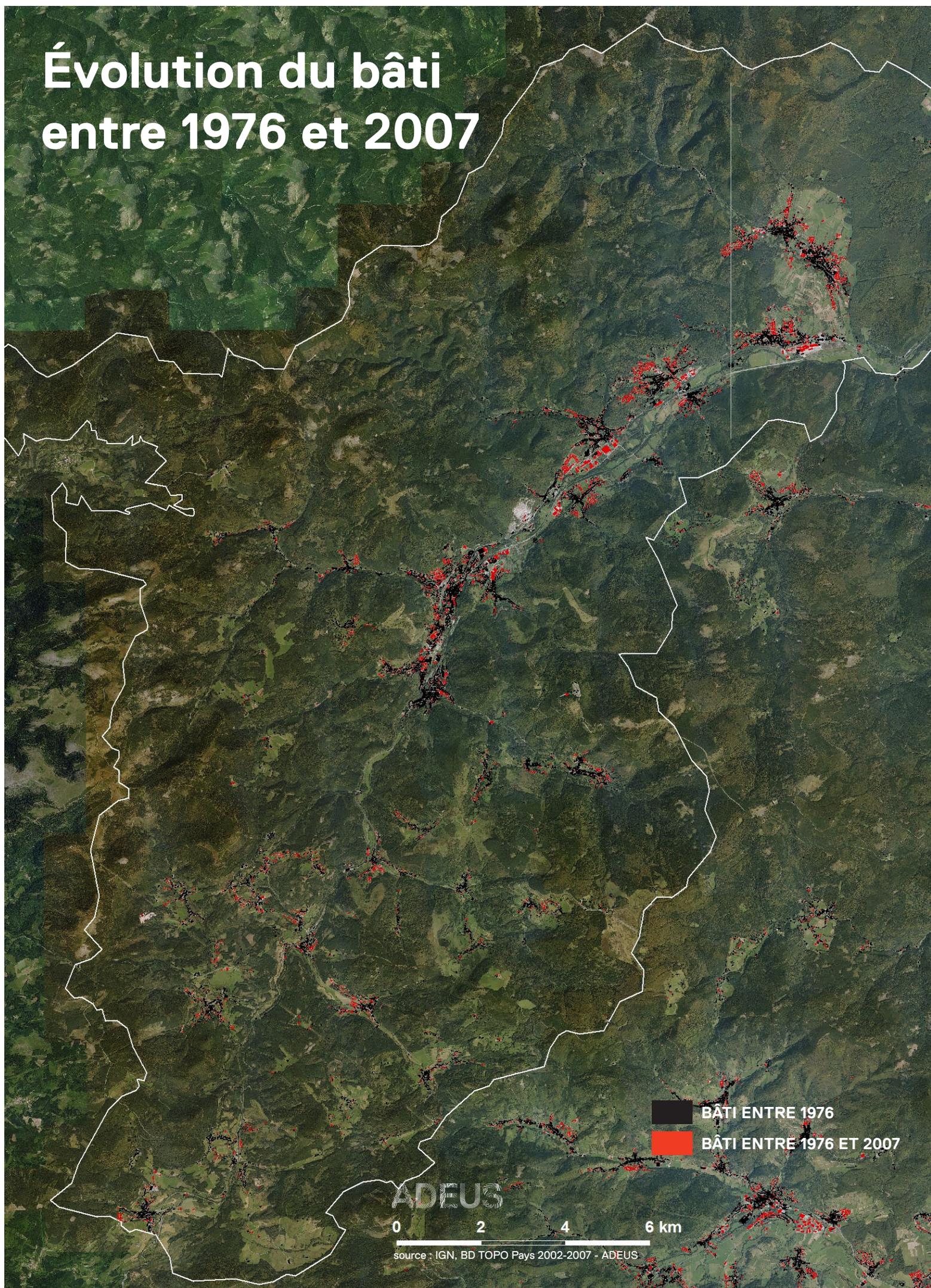
- le secteur situé dans le massif voit également la part des grandes opérations fortement baisser. Cette baisse se fait autant au bénéfice des petites extensions que du remplissage interstitiel ;
- *in fine*, on assiste à un resserrement des différences entre les deux territoires.

TYPES DE CONSOMMATION FONCIÈRE 1976-2002 ET 2002-2007 DANS DE TISSU MIXTE

Type	Extensions significatives		Extensions ponctuelles		Remplissage interstitiel	
	1976-2002	2002-2007	1976-2002	2002-2007	1976-2002	2002-2007
Bas-Rhin	52 %	37 %	20 %	26 %	28 %	37 %
Bruche	50 %	32 %	25 %	36 %	22 %	32 %
dont Haute-Bruche	43 %	25 %	34 %	40 %	24 %	35 %
dont Molsheim-Mutzig	60 %	37 %	14 %	34 %	26 %	29 %

source : IGN, BD TOPO Pays 2002-2007 - ADEUS

Évolution du bâti entre 1976 et 2007

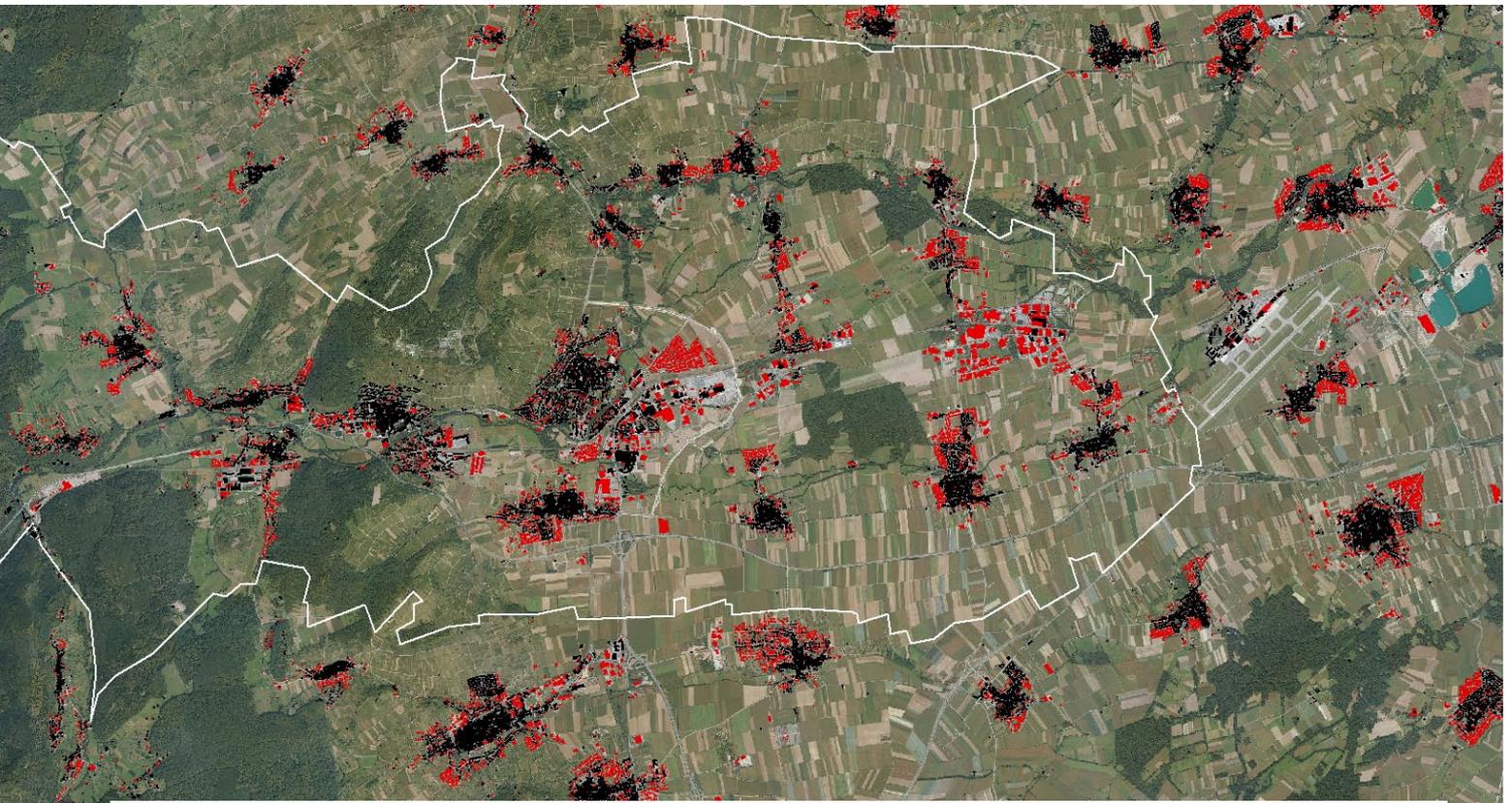


■ BÂTI ENTRE 1976
■ BÂTI ENTRE 1976 ET 2007

ADEUS

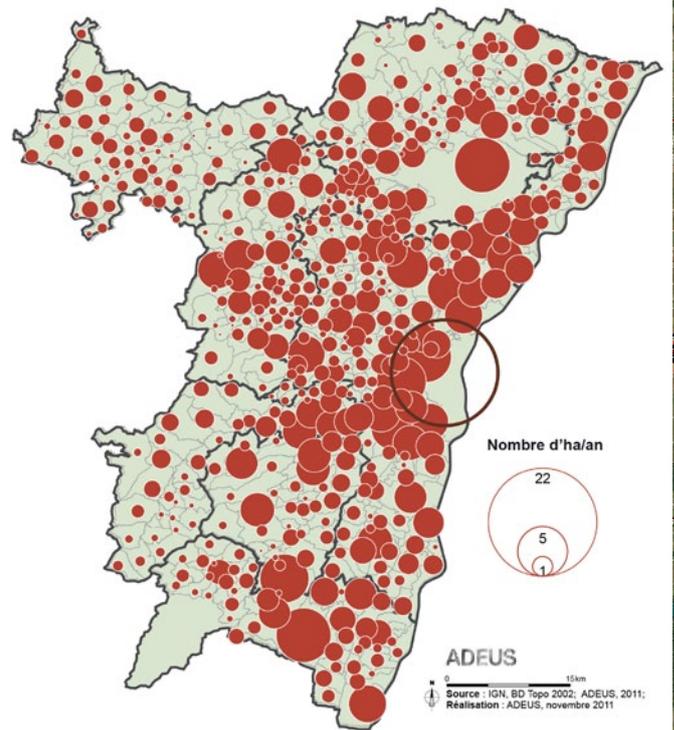
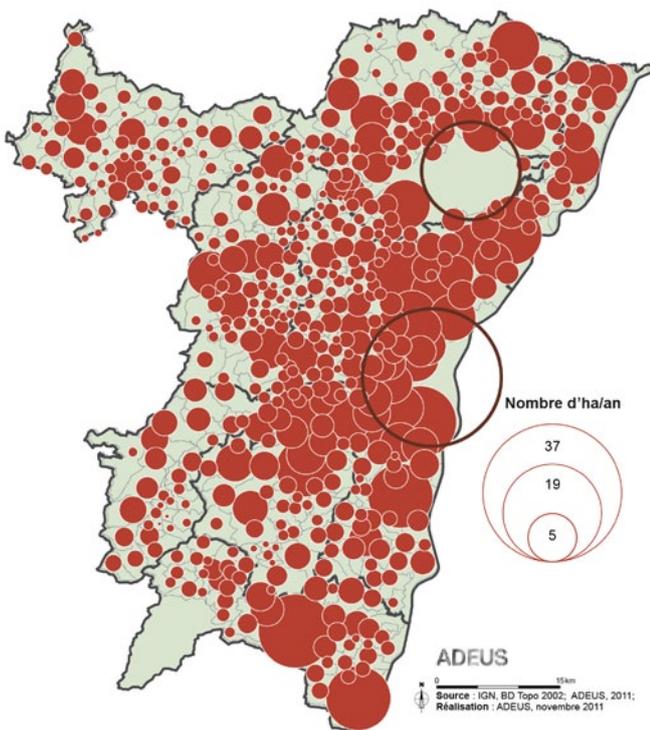
0 2 4 6 km

source : IGN, BD TOPO Pays 2002-2007 - ADEUS



CONSOMMATION FONCIÈRE ANNUELLE TOTALE ENTRE 1976 ET 2002

CONSOMMATION FONCIÈRE ANNUELLE TOTALE ENTRE 2002 ET 2007



CONSOMMATION FONCIÈRE DANS LE TERRITOIRE DE LA BRUCHE ENTRE 1976 ET 2002 ET ENTRE 2002 ET 2007

Territoire	Tissu Mixte			Zones d'activités			Total		
	1976-2002 (en ha)	2002-2007 (en ha)	Variation (en %)	1976-2002 (en ha)	2002-2007 (en ha)	Variation (en %)	1976-2002 (en ha)	2002-2007 (en ha)	Variation (en %)
La Bruche	28,5	16,4	- 42	15,1	3,5	- 77	43,6	20,0	- 54
Bas-Rhin	369,3	243,3	- 34	152,9	64,5	- 58	522,2	307,8	- 41

source : IGN, BD TOPO Pays 2002-2007 - ADEUS - CG67

Une augmentation de la densité de logements générée par l'urbanisation nouvelle

Partout, et c'est le troisième grand enseignement des évolutions récentes, peut-être même l'évolution la plus importante, **la densité générée par l'urbanisation nouvelle a très fortement augmenté.**

En moyenne, dans le Bas-Rhin, la densité marginale (c'est-à-dire la densité moyenne générée par les nouveaux logements dans l'urbanisation hors ZA) est passée de **16 logements par hectare entre 1976 et 2002 à 26 logements par hectare entre 2002 et 2007.**

Ainsi entre les deux périodes, **un hectare urbanisé dans le département entre 2002 et 2007 a permis de construire 10 logements de plus qu'entre 1976 et 2002.**

Dans la Bruche, cette densité est passée de 10,8 à 22 logements par hectare. Ce qui situe La Bruche parmi les territoires bas-rhinois où la densité générée par l'urbanisation nouvelle a plus que doublée.

Globalement, les niveaux de densité observés dans ce territoire sont comparables à ceux de Sélestat et sa région ou encore de la BRN. Ils sont néanmoins en retrait par rapport à ce qui se pratique dans le territoire voisin du Piémont des Vosges (28,6 logements par hectare urbanisé).

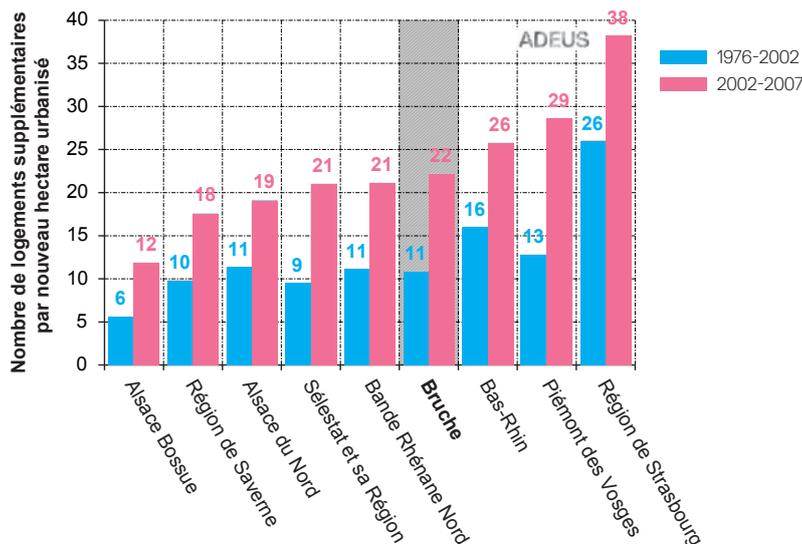
De nouvelles dynamiques depuis le milieu des années 1990

Après plusieurs décennies de faibles dynamiques résidentielles, la partie du territoire située dans le massif a vu son attractivité augmenter durant les années 1990. Depuis 2000, ces dynamiques ont été confirmées. Avec celui de Sélestat, le territoire de la Haute-Bruche est aujourd'hui celui qui connaît les plus fortes évolutions de la construction neuve. Le milieu des années 1990 correspond à une rupture pour au moins deux raisons :

- le volume de logements produits en moyenne chaque année était jusque-là de l'ordre de 280 logements par an. Depuis 1994, cette moyenne s'est établie à 360 mises en chantier annuelles. Soit une augmentation de 30 %.
- à cette augmentation de l'offre de logements par construction de nouveaux logements s'est rajoutée une forte baisse du nombre de résidences secondaires et occasionnelles. Leur part est passée, entre 1990 et 2008, de 10,3 % à 6,5 %. La « libération » de résidences secondaires correspond à l'équivalent de la mise en chantier d'un millier de logements. Soit l'équivalent d'une soixantaine de logements supplémentaires par an.

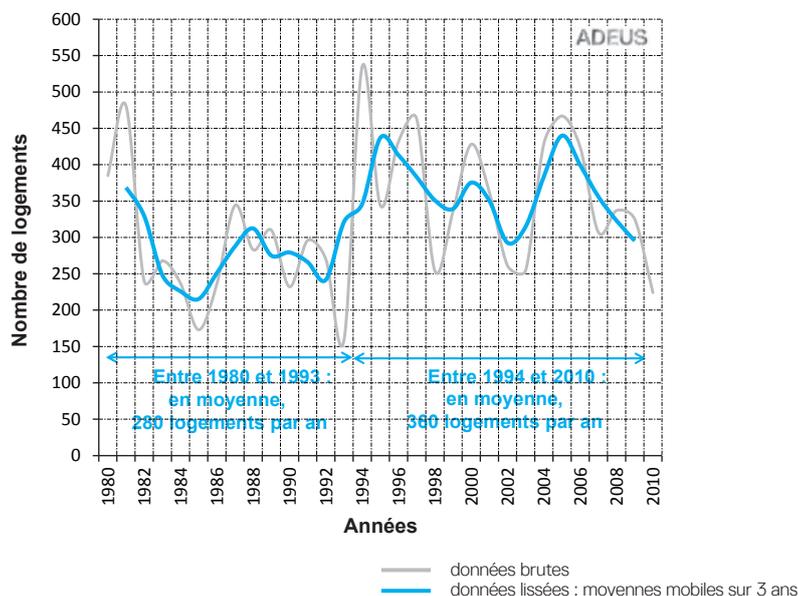
Cela a servi à augmenter considérablement l'offre de résidences principales et a contribué à alimenter la dynamique résidentielle du territoire.

DENSITÉ MARGINALE PAR TERRITOIRE SCOT 1976-2002 ET 2002-2007



source : IGN, BD TOPO Pays 2002-2007 - ADEUS - INSEE RP 1975-1999-2007

NOMBRE DE MISES EN CHANTIER DE LOGEMENTS SCOT DE LA BRUCHE 1980-2010



source : DREAL - SICLONE - SITADEL, 1981-2010

La maison individuelle recule dans l'offre neuve, mais sa part demeure importante dans le massif

L'augmentation importante de l'offre nouvelle de logements s'est accompagnée d'une transformation progressive de sa structure.

Si globalement la part de l'individuel a baissé partout depuis les années 1980, il n'en demeure pas moins que les différences sont notables entre le massif et la plaine.

Ainsi, les maisons individuelles représentaient 75 % de la production des logements dans le territoire de la Bruche avant 1994. **Depuis, cette part est passée à 50 %.**

Mais le recul de la maison individuelle a été beaucoup moins fort dans le massif.

Jusqu'en 1993, dans le massif, l'offre nouvelle de logements était quasi exclusivement formée de maisons individuelles (92 %). Depuis, la part de la maison individuelle est restée relativement stable autour de 75 %.

Côté plaine, la baisse a été importante entre les années 1980 et les années 1990. Depuis 1994, seulement un tiers de l'offre nouvelle est constituée de maisons individuelles, soit moitié moins que dans le massif.

Une diminution importante de la taille moyenne des lots

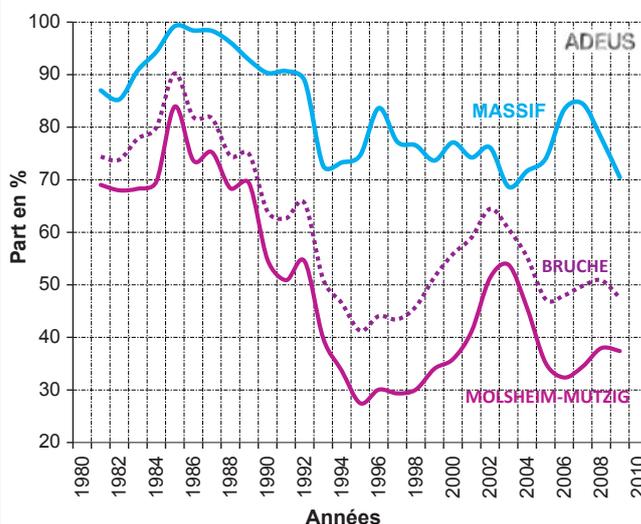
Non seulement la part de la maison individuelle a baissé dans le territoire, mais encore la taille moyenne des lots enregistre une baisse continue depuis la fin des années 1990.

Cette baisse est plus nette et plus continue dans le massif où la taille moyenne des lots a baissé d'environ trois ares depuis le début des années 1980.

Elle a été moins linéaire dans la plaine où elle est néanmoins continue depuis les années 2000.

Il demeure néanmoins des différences assez importantes entre les deux parties du territoire de la Bruche, même si elles sont moins importantes qu'auparavant.

PART DE L'INDIVIDUEL DANS LES MISES EN CHANTIER DE LOGEMENTS
SCOT DE LA BRUCHE 1980-2010



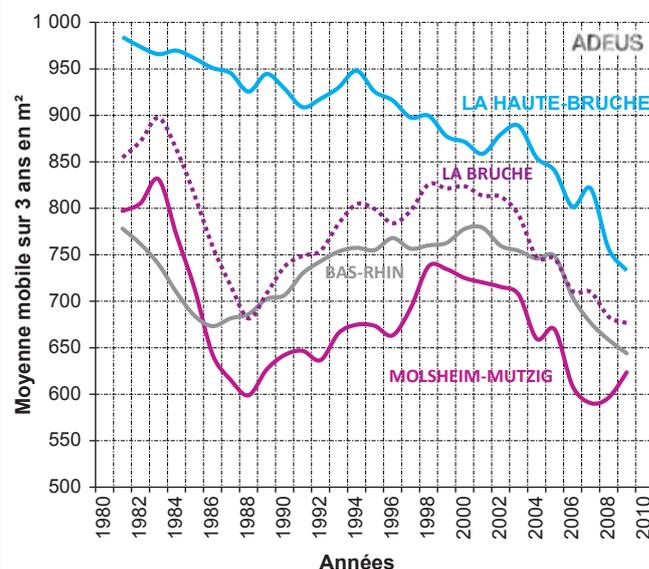
source : DREAL - SICLONE - SITADEL, 1981-2010

PART DE LA MAISON INDIVIDUELLE

Type	Bruche	Massif	Plaine
Avant 1994	74 %	92 %	67 %
1994 et après	49 %	75 %	35 %

source : DREAL - SICLONE - SITADEL, 1981-2010

ÉVOLUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES LOTS
LA BRUCHE BAS-RHIN 1980-2010



source : DREAL - SICLONE - SITADEL, 1981-2010

CONSOMMATION FONCIÈRE DANS LE TERRITOIRE DU SCOT DE LA BRUCHE

Une baisse de la densité des fonctions urbaines dans tous les territoires

En 1976, on dénombrait 34 habitants ou emplois par hectare urbanisé dans le territoire du SCoT de la Bruche. En 2007, cette densité n'est plus que de 28 unités. Pour l'ensemble du département, elle est passée de 51 à 40 habitants ou emplois. Le massif et la plaine, comme pour tous les autres indicateurs, se comportent différemment :

- d'une part, le massif est l'un des territoires à faible densité par hectare urbanisé : 22 habitants et emplois en 2002.
- d'autre part, la baisse a été beaucoup plus faible dans la plaine. Molsheim-Mutzig est même le territoire départemental où la dédensification a été la plus faible (40 en 1976 contre 34 en 2007). Ce qui en fait désormais le territoire qui a la plus forte densité dans le département après celui du SCoTERS.

Un usage modéré du foncier qui génère des gains importants de population et d'emplois

Si l'on compare l'usage du foncier aux évolutions démographiques et d'emplois, le territoire de la Bruche se distingue fortement des autres SCoT bas-rhinois.

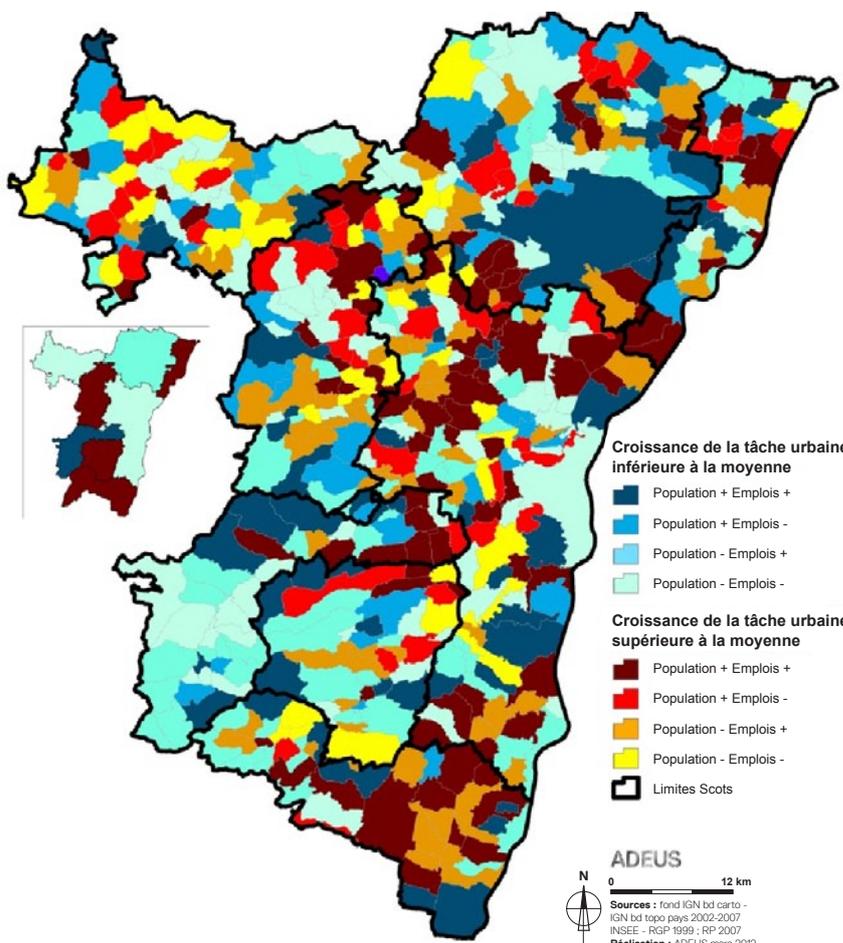
Il est le seul à présenter une évolution plus modérée de la tache bâtie tout en assurant un dynamisme démographique et économique plus élevé.

Si cette particularité tient à une évolution importante en termes de baisse de la part de l'individuel particulièrement en plaine et de réduction de la taille moyenne des lots, il n'en demeure pas moins qu'un transfert important de résidences secondaires et occasionnelles vers les résidences principales a contribué à améliorer les « performances » du territoire en termes d'optimisation de l'usage du foncier.

DENSITÉS CUMULÉES : NOMBRE D'HABITANTS ET D'EMPLOIS PAR HECTARE URBANISÉ

SCoT	1976	2007	Différentiel
Alsace Bossue	33	21	-11
Alsace du Nord	40	31	-9
Bande Rhénane Nord	30	22	-8
Bruche	34	28	-5
Piémont des Vosges	39	33	-6
Région de Saverne	42	31	-11
Région de Strasbourg	70	56	-14
Sélestat et sa région	37	27	-10
Bas-Rhin	51	40	-11

source : IGN, BD TOPO Pays 2007 - ADEUS - INSEE RP 1975-2007 - CG67



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

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale de l'ADEUS**

Équipe projet : **Ahmed Saïb (chef de projet), Maryline Roussette**

Photo : **Jean Iesenmann** - Mise en page : **Hélène Vincent**

© ADEUS - Numéro ISSN : 2109-0149

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