

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

L'Agence de développement et d'urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise ainsi que l'Agence d'urbanisme de la Région Mulhousienne réalisent sous le pilotage de la Direction Régionale de l'Équipement et de la Région Alsace une étude sur le processus d'étalement urbain en Alsace.

Le constat de l'étalement urbain est ancien. Néanmoins, son appréhension au niveau de l'Alsace reste partielle, ponctuelle et très souvent thématique. L'objectif de cette étude vise :

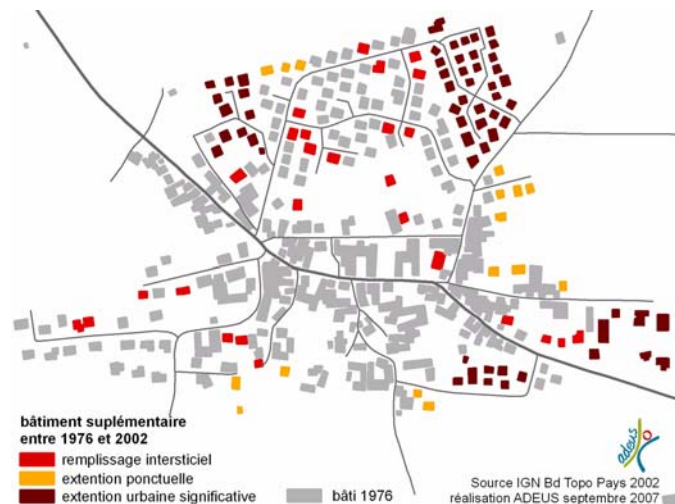
- un diagnostic partagé ;
- une caractérisation de l'étalement par typologie de territoires ;
- des pistes pour consommer moins et mieux.

La Direction Régionale de l'Équipement et la Région Alsace souhaitent ainsi disposer d'un socle commun de connaissances à jour pour accompagner les territoires.

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.



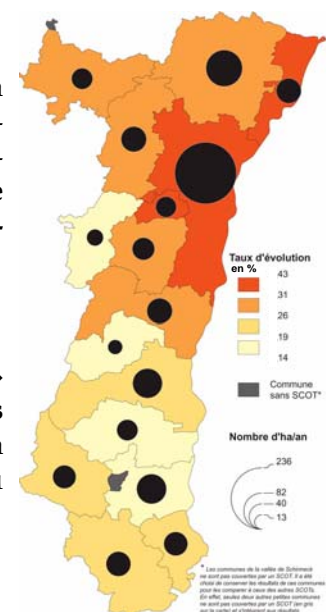
Consommation foncière  
par SCOT et évolution de la  
tache urbaine - 1982-2000

### 800 hectares consommés chaque année

Au total, 14300 hectares ont été consommés entre 1982 et 2000 pour la construction de bâtiments (logements et locaux d'activité hors infrastructures routières), soit **environ 800 ha/an**. Cette consommation totale correspond à **l'équivalent de deux fois la surface du ban communal de Strasbourg**. La consommation foncière s'est **nettement ralentie par rapport aux années 60 et 70**.

### Une répartition équilibrée entre extension et densification.

Durant les 20 dernières années, les «extensions urbaines significatives» représentent un peu plus de la moitié des surfaces supplémentaires consommées (52%) entre 1982 et 2000. L'autre moitié correspond donc à une consommation par «petites extensions linéaires ou ponctuelles» ou au sein de la tâche urbaine (densification).



## Des disparités départementales

Les deux tiers de la consommation foncière se sont faites dans le Bas-Rhin (530 ha par an). Le rythme d'accroissement de la tache urbaine est ainsi deux fois plus rapide dans le Bas-Rhin (+31 %) que dans le Haut-Rhin (+18 %). Le Bas-Rhin se caractérise par une plus forte consommation foncière par extensions urbaines significatives (56 %) alors que celle du Haut-Rhin s'est faite majoritairement par «densification» (56 %). Les différences départementales se retrouvent dans les déclinaisons par SCOT ou par pays.

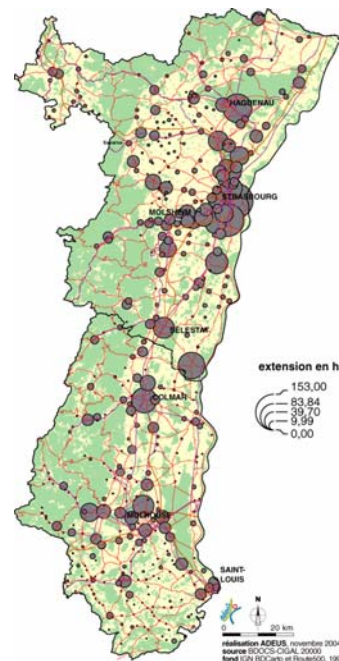
## Une augmentation de la consommation foncière pour les activités

Un tassement de la consommation foncière entre 1982 et 2000 a été observé par rapport aux années 60 et 70. Il a été moins net pour l'activité que pour l'habitat. Les surfaces dédiées aux activités dans les extensions représentent 37% de la consommation foncière en extensions des 20 dernières années. Cette part ne représentait que 25% dans les années 60 et 70. Le rythme de croissance des surfaces dédiées à l'activité au sein de la tache urbaine a été deux fois et demi plus rapide (+35 %) que celui de la tache urbaine dans sa globalité (+14 %). Par ailleurs, les extensions à destination d'habitat concernent l'ensemble des communes en Alsace alors que les extensions en activité se polarisent sur les plus grandes agglomérations et les axes qui y mènent.

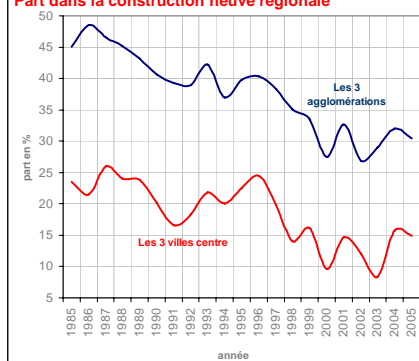
## Un redéploiement géographique de la construction de logements et de la population

En 25 ans, la part des trois grandes agglomérations dans la construction neuve régionale passe de la moitié au tiers. Les communes de moins de 5000 habitants s'accaparent aujourd'hui 60% du volume total de logements construits en Alsace alors qu'elles n'en représentaient que 42% en 1980. Ainsi la pression urbaine s'éloigne des abords des grandes agglomérations, fait tache d'huile et concerne des territoires jusque là épargnés.

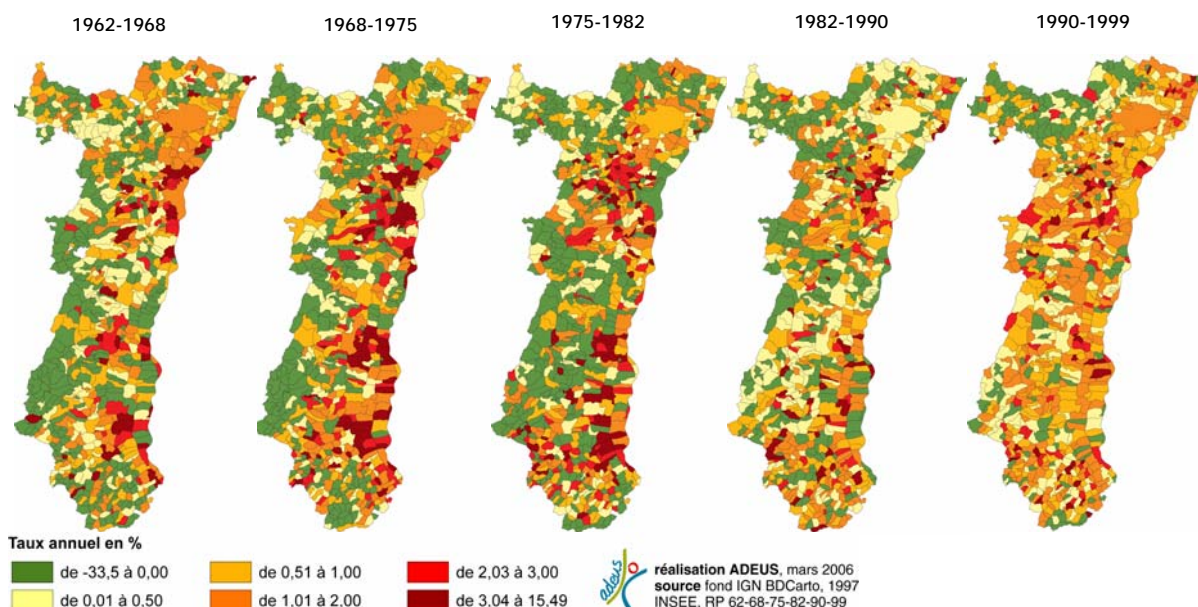
Consommation foncière pour les activités 1982-2002



Les 3 grandes agglomérations alsaciennes Part dans la construction neuve régionale



Evolution de la population régionale par commune -1962-1999



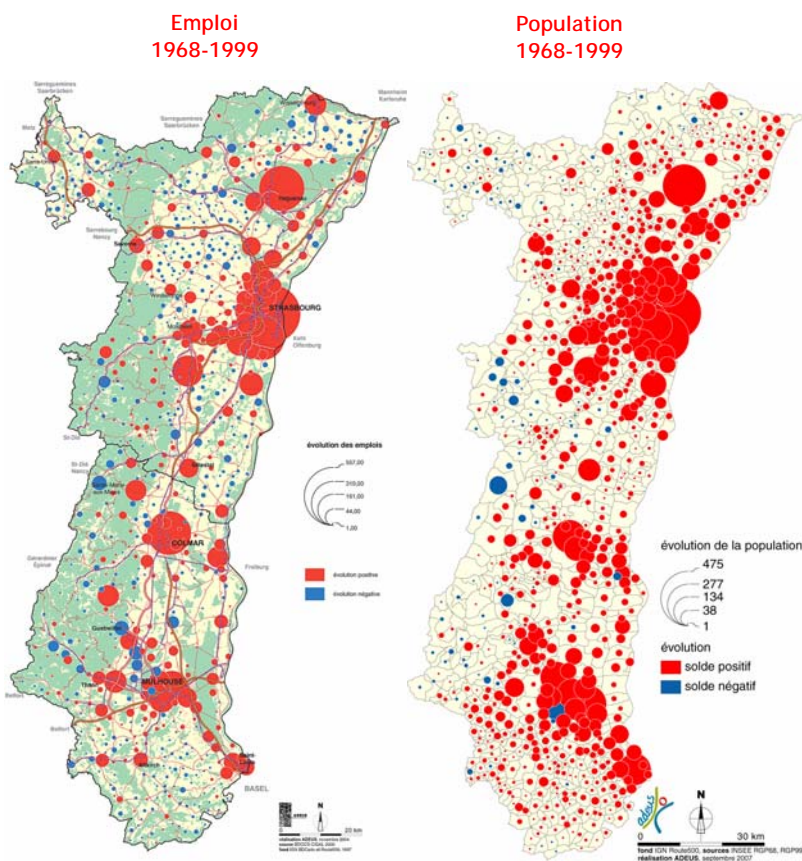


La région a constamment gagné de la population depuis les années 60. Cette croissance a varié de 7000 habitants à 15000 habitants supplémentaires chaque année. La répartition de ces gains était concentrée sur quelques grandes communes autour des grandes agglomérations dans les années 60. La croissance démographique s'est ensuite diffusée pour concerner aujourd'hui quasiment tout le territoire régional. Ainsi, la part des communes concernées par des gains démographiques n'a cessé d'augmenter passant de 60% dans les années 60 à plus de 83% dans les années 1990.

### Un redéploiement relatif des emplois

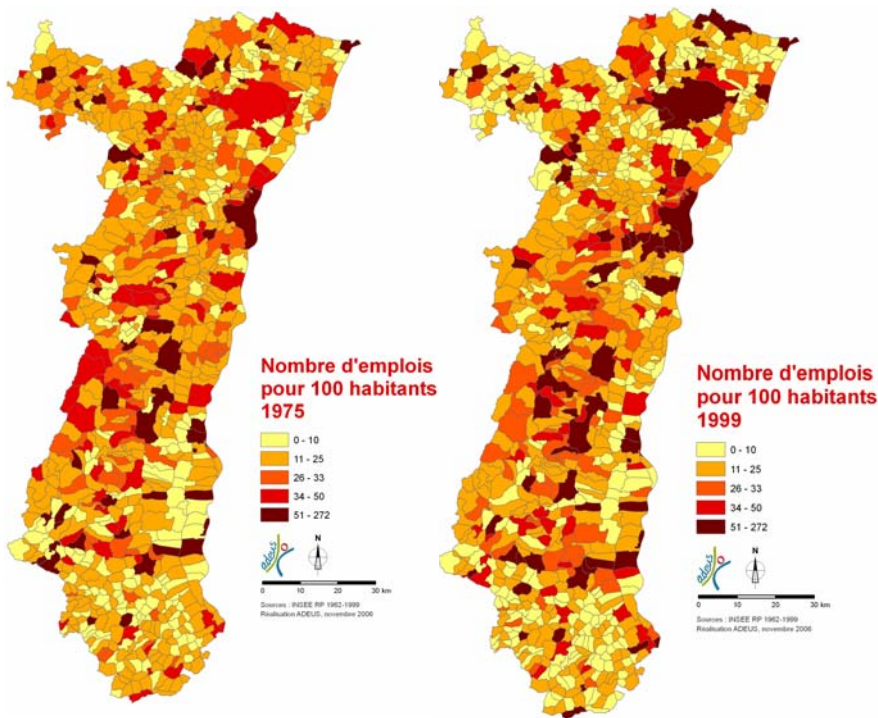
L'essentiel des emplois est situé dans les grandes villes alsaciennes qui concentrent à elles seules 37% de l'emploi régional. Cette part était de 47% en 1968. La tendance est donc à un redéploiement des emplois mais orienté vers la périphérie des grandes villes ainsi que vers les villes moyennes. Alors que 7 communes s'accaparaient la moitié de l'emploi régional en 1975, elles sont onze en 1999 dont Haguenau, Molsheim, Obernai, Sélestat, Saverne, Guebwiller, Thann-Cernay, Saint Louis...

La mise en regard avec l'évolution de la population durant la même période indique que l'évolution de l'emploi demeure polarisée contrairement à la population qui a tendance à s'éparpiller.



### Une spécialisation des territoires

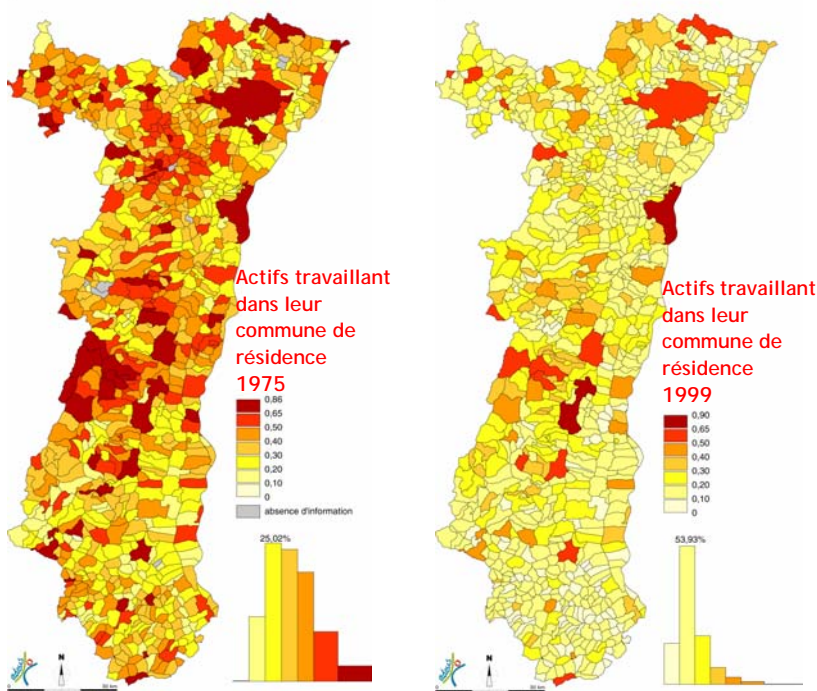
Le redéploiement des activités et des logements dans le territoire régional n'ont pas concerné avec la même intensité tout le territoire. Il en résulte une certaine spécialisation des communes. Ainsi, des secteurs entiers (Kochersberg, l'Alsace Bossue, le Sundgau...) sont devenus quasi exclusivement résidentiels. A l'inverse, les communes situées dans les agglomérations ainsi que les villes moyennes ont dans leur grande majorité profité, durant les quarante dernières années, d'un accroissement simultané des emplois et de la population.



L'étalement urbain avec les redéploiements différenciés des emplois et des hommes a entraîné une dissociation de plus en plus importante entre lieu de résidence, de travail, de loisirs...

### Une part décroissante de personnes travaillant dans leur commune de résidence

Le processus d'étalement urbain et de périurbanisation se caractérise par une dissociation accrue entre lieux de résidence et de travail. La part des personnes travaillant dans leur commune de résidence chute très fortement entre 1975 et 1999, passant de 54 % à 34 %. Ces chiffres cachent des disparités importantes : la part de migrants travaillant dans leur commune de résidence reste importante dans les grandes métropoles alsaciennes ainsi que dans quelques vallées vosgiennes. En revanche, elle est faible pour les communes rurales et périurbaines.



### Une part croissante de «sortants» dans le total des migrants alternants

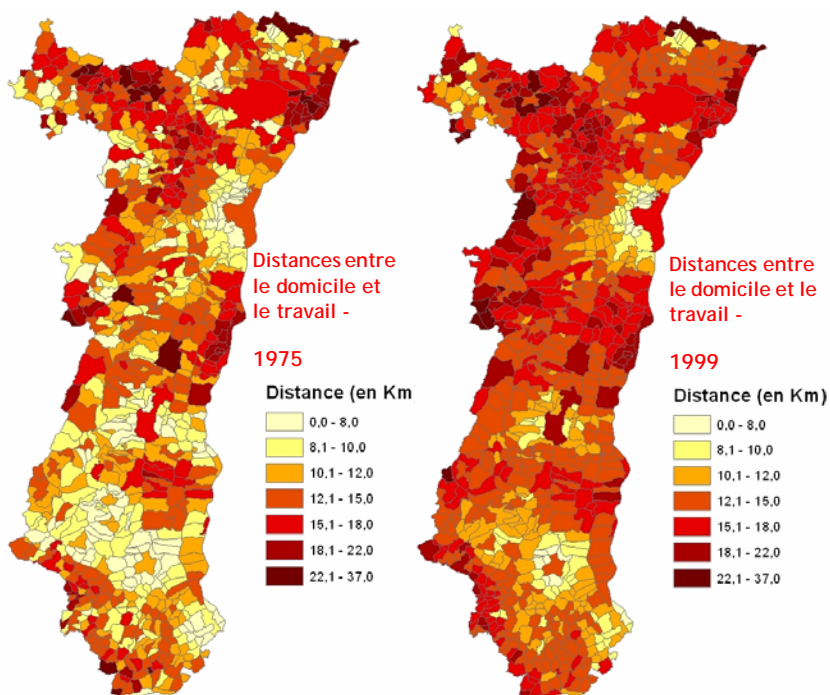
Parallèlement, la population des actifs résidant en Alsace mais travaillant hors région a augmenté de 140 % en 24 ans entre 1975 à 1999. A titre de comparaison la population active occupée régionale n'a augmenté que de 25 %.

### Un doublement des distances parcourues

Plusieurs phénomènes se conjuguent :

- 1- Le nombre d'actifs occupés a augmenté de 25%
- 2- Le nombre de personnes qui travaillent dans une autre commune augmente (+70 %). Leur part passe ainsi de 46 % à 66 %.
- 3- La distance moyenne entre le domicile et le travail pour ces sortants passe de 10,4 km en 1975 à 12,8 km en 1999, soit une augmentation de 23 % en 24 ans.

La combinaison de tous ces facteurs entraîne un doublement du total des distances parcourues (+108 %). Il est à noter que plus de la moitié des distances totales sont produites par seulement 12 % des actifs.





## Des structures démographiques déterminées par les typologies des logements

Les structures démographiques des communes dépendent d'une multitude de facteurs tous liés à la façon dont la commune a été urbanisée :

- taille des logements ;
- le statut d'occupation ;
- le niveau de la construction neuve / date de la construction de logements.

A cet égard, le processus d'étalement urbain, en redistribuant les logements sur le territoire régional, mais également en spécialisant les territoires dans le type des logements construits a entraîné des structures démographiques communales fortement typées qui se caractérisent, selon les configurations, par leur constance ou par leur changement dans le temps.

## Les structures démographiques assez stables pour Strasbourg et les villes moyennes

Trois profils de communes ne se modifient pas du point de vue des structures démographiques :

- Strasbourg qui accueille d'importants contingents d'étudiants et de jeunes actifs. **Strasbourg fonctionne comme le poumon de sa région** : elle attire les jeunes étudiants et redistribue des familles en voie de constitution ou déjà constituées.

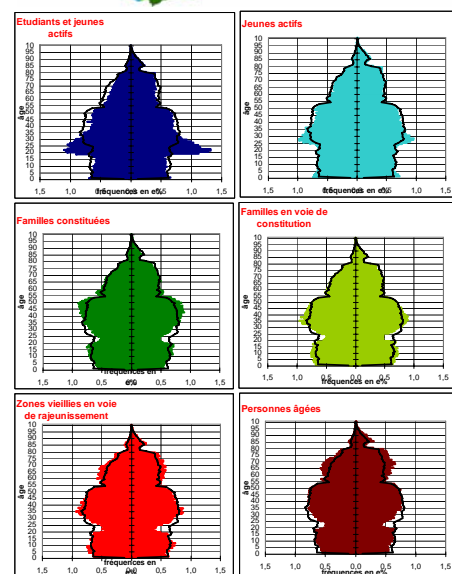
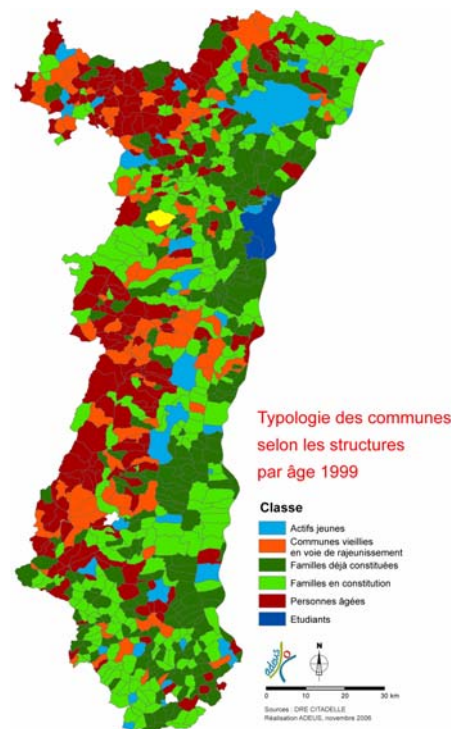
- **Les villes moyennes** : dont le parc de logements se caractérise par une présence assez importante d'un parc locatif de petite taille qui permet d'accueillir les jeunes entrant dans la vie active. **En ce sens, elles jouent pour leur hinterland le rôle que joue Strasbourg pour l'ensemble de la Région.**

- **le massif et les vallées vosgiennes**, longtemps en situation de déprise (solde migratoire négatif, vieillissement, solde naturel négatif...). Les évolutions récentes montrent toutefois un redressement démographique.

Les transformations du territoire régional touchent essentiellement la plaine, hors petites et grandes villes : ces communes sont concernées par un afflux de familles.

## Des modes d'urbanisation producteurs d'étalement urbain.

Certains modes d'urbanisation qui ont été le schéma dominant dans les petites communes (maisons individuelles occupées par des propriétaires) attirent des populations ayant le même profil de familles en voie de constitution dont les parents sont âgés de 30 à 35 ans. Leur statut de propriétaires implique une sédentarité dans la commune. Ces modes d'urbanisation (avec les statuts d'occupation correspondants), en gelant en grande partie toute possibilité de rotation sur le parc de logements durant une cinquantaine d'années, sont d'une certaine façon producteurs de consommation foncière : les communes sont en effet obligées d'ouvrir régulièrement de nouveaux terrains à l'urbanisation afin d'accueillir de nouvelles familles et de maintenir les capacités de leurs équipements scolaires.

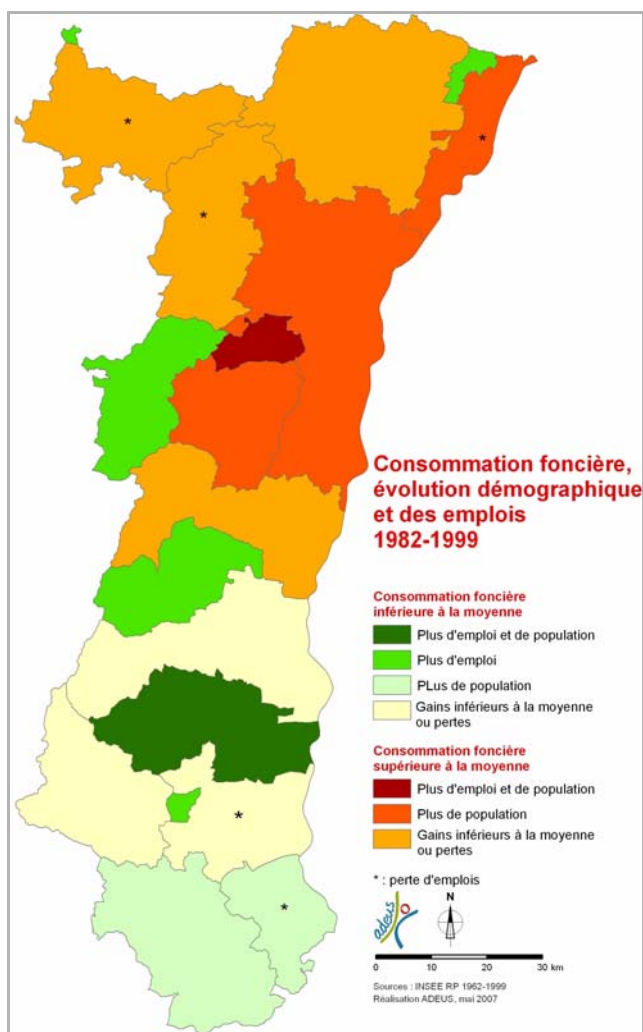


## Vers une typologie des territoires

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.



Cette première typologie des territoires est le point de départ des zooms territoriaux que les agences réaliseront dans la deuxième phase de l'étude. L'identification et l'analyse des dynamiques à l'oeuvre dans quelques territoires pré-sélectionnés permettra de déterminer des enseignements essentiels en matière de maîtrise de l'étalement urbain.

### 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

### 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



### Région ALSACE



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

**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