

Structure et morphologie urbaines

Le territoire du Pays de la Région Mulhousienne se caractérise par une forte densité urbaine et par un environnement composé de grands ensembles naturels et parcouru par de nombreuses barrières de croissance.

Ces éléments, confrontés à un mode de croissance urbain qui repose en grande partie sur le développement périurbain, amène une forte consommation des ressources en espace, qui tendent à se raréfier pour de nombreuses communes.

En revanche, le processus de conversion industrielle et urbaine dans lequel la Région Mulhousienne est engagée, permet de disposer d'une réserve d'urbanisation sous la forme de lieux à réaffecter.

Un développement urbain fortement contraint par les barrières de croissance naturelles et humaines

- *Le relief et les éléments naturels limitent les ressources foncières et contribuent à déterminer le développement urbain*

La morphologie urbaine du Pays de la région mulhousienne a été déterminée en majeure partie par :

- la présence au sud des premiers contreforts des reliefs du Sundgau;
- la confluence des vallées de l'Ill et de la Doller;
- le débouché des ces deux rivières sur la plaine d'Alsace, vaste espace s'ouvrant dans la partie centrale du Pays, et caractérisé par l'absence de contraintes topographiques.

Ces divers éléments ont ainsi bloqué la croissance urbaine au sud, en la maintenant au fond des vallées, et limité l'extension urbaine à l'est et au nord-ouest, laissant comme principale possibilité d'étalement urbain les couloirs nord-sud de la plaine d'Alsace, où les contraintes spatiales d'aménagement sont faibles.

L'omniprésence des espaces forestiers et la forte densité du réseau hydrographique, et donc des zones inondables, ont aussi imprimé leur effet de barrière au développement urbain du Pays. Mais au-delà de ces incidences, les espaces forestiers limitent certes les ressources foncières, en occupant parfois plus de 50% du ban de certaines communes, tout en constituant un avantage pour un territoire aussi densément occupé.

Données foncières prises en compte

Ne disposant pas de données à l'échelle du Pays, il a été décidé d'utiliser les données foncières calculées dans le cadre de l'étude AURM «Urbanisation de l'agglomération mulhousienne : 1957 - 1994 - 2010 / historique - perspectives» datant de Juin 2000.

Le périmètre d'étude comprend :

- les communes intégrées à l'Unité Urbaine de Mulhouse au RGP 90, ;
- les communes limitrophes de Battenheim et de Baldersheim.

- **L'occupation humaine a elle aussi généré des barrières de croissance**

Les infrastructures de transports comme le rail, le canal, les autoroutes ou les voies rapides, marquent des ruptures au sein de l'espace, déterminant aussi pour une part la morphologie urbaine. L'incidence de ces éléments est d'autant plus forte qu'ils sont la plupart du temps, du fait des contraintes du site, concentrés dans des espaces restreints. Ainsi, le ban d'Habsheim est coupé dans sa partie Est par l'autoroute A35 et par la voie ferrée Mulhouse-Basel.

- **Fruit de ce contexte, l'agglomération se compose pour l'essentiel :**

- d'une ville centre fortement agglomérée;
- d'une banlieue dense, comprenant en partie le tissu mulhousien;
- d'une couronne périurbaine, établie pour l'essentiel dans la bande rhénane, le Bassin Potassique et le Sundgau, et composée de villages et de centres bourgs autour desquels s'est développé un tissu discontinu formé de pavillons individuels.

Un développement marqué par le mouvement de périurbanisation des activités et de l'habitat ...

- **Avant la phase d'extension urbaine, l'espace urbain se compose essentiellement :**

- de tissu urbain dense ;
- d'espaces dédiés aux activités, sous forme d'îlots industriels au coeur du paysage urbain de la ville centre, et principalement des sites d'exploitation miniers pour la périphérie (Bassin Potassique);
- de cités minières dans les communes du Bassin Potassique.

- **Depuis les années 50 : un mode de développement périphérique et périurbain de :**

- l'habitat pavillonnaire individuel : 50,6% des surfaces urbanisées sur cette période ont accueilli du tissu pavillonnaire;
- des activités, qui occupent 32% du foncier consommé;
- ces deux modes d'occupation du sol générant une surconsommation foncière, les surfaces urbanisées augmentant de 80% pour une croissance de population de 34% seulement.

La répartition du développement urbain par type entre 1957 et 1994

	Tissu dense	Tissu pavillonnaire	Collectif & minier	Activités	Total
Mulhouse	2,70	26,20	25,63	45,47	100
Couronne	4,65	50,61	12,74	32,01	100
Agglomération	4,32	46,49	14,91	34,28	100

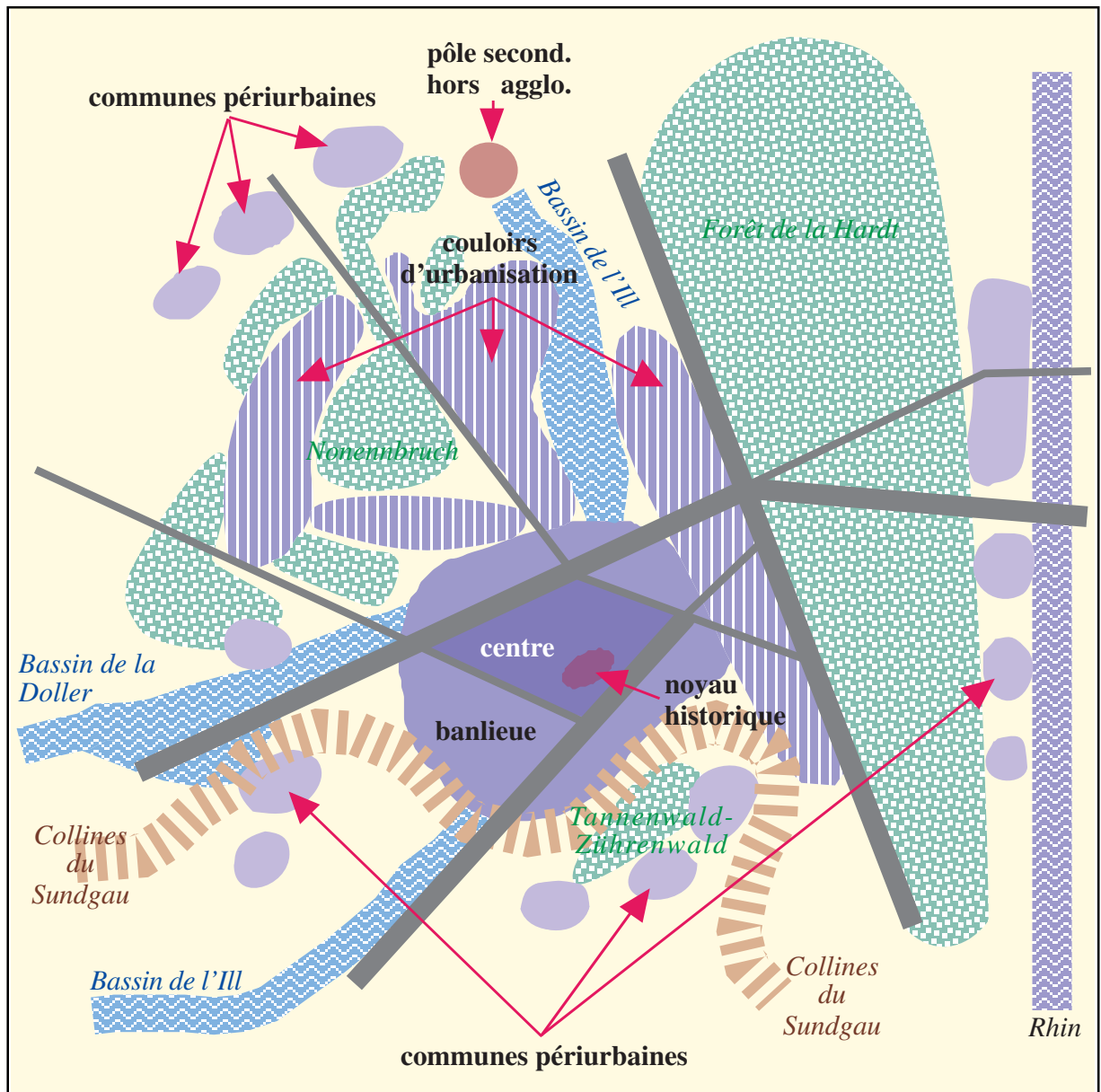
Données en %, périmètre à géographie constante

- **À partir des années 50, l'agglomération connaît une période de croissance urbaine qui :**

- se caractérise par son intensité, les surfaces urbanisées ont plus que doublées entre 1957 et 1994 (+ 3078 hectares, soit + 105% d'augmentation);
- se polarise en périphérie de la ville centre, les communes de la couronne captant 83% de cette croissance.

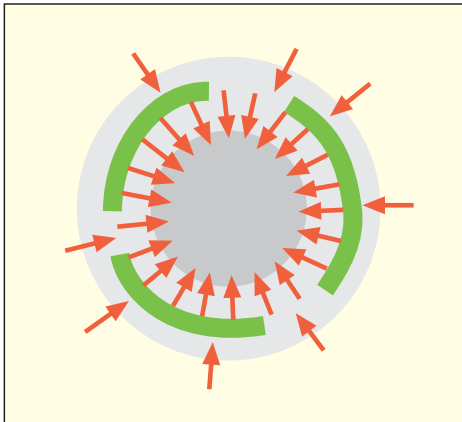
- et de ce fait, faisant chuter la densité de l'occupation humaine par rapport aux surfaces urbanisées de 30% (la densité de population des surfaces urbanisées passée de 78 habitants en 1957 à 55 en 1994).

C'est ainsi que le mode de croissance génère l'étalement urbain.



**Morphologie spatiale
sommaire de la Région
Mulhousienne**

Scénarios de développement urbain

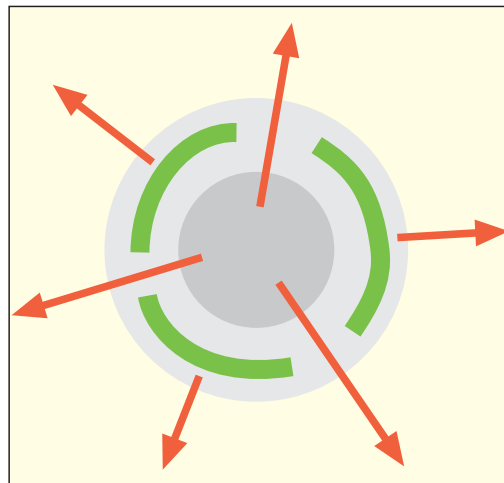


Scénario 1

- densification
- gestion très économe de l'espace
- qualification de l'utilisation des ressources en espace

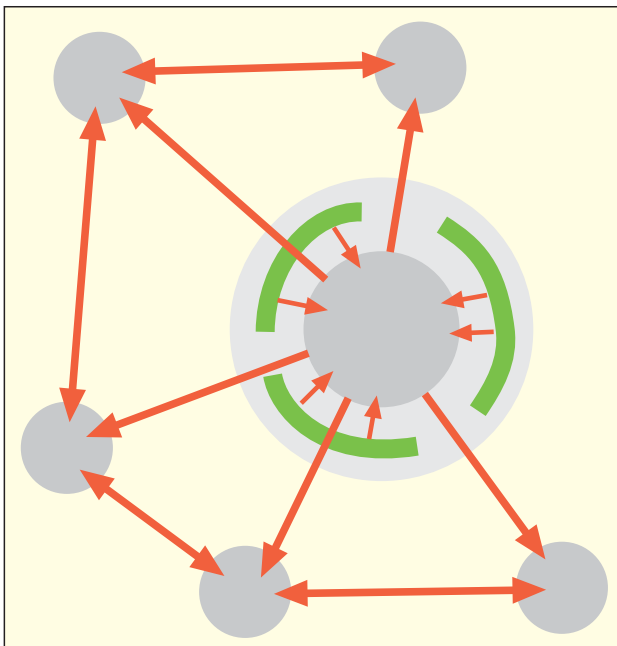
Scénario 2

- croissance de l'étalement urbain
- forte consommation foncière








Scénario 3

- densification raisonnable
- gestion économe de l'espace
- développement en réseau avec les pôles urbains alsaciens



Légende

-  Agglomération
-  Pays
-  Limites naturelles
-  Densification du tissu
-  Dynamique d'étalement urbain

Un mode de développement nourri par l'accroissement de la mobilité

- **Le développement urbain périphérique et périurbain se nourrit :**

- d'une forte croissance de l'offre en infrastructures de déplacements, la période étant marquée par la construction de nombreux axes de transports (A35, A36, voie rapide du Florival, RN 66, développement des réseaux secondaires et tertiaires,...)
- d'une croissance de la mobilité des personnes avec la généralisation de la voiture individuelle.

- **Les distances à franchir n'étant plus un obstacle, on assiste au développement d'espaces monofonctionnels**

La réduction des distances et des temps de transport amène la dissociation entre les lieux de résidence, de travail, de loisirs, ou de consommation. Cette évolution induit l'apparition d'espaces spécialisés pour chaque type d'occupation de l'espace : habitat, commerce, équipements publics, activités économiques,...

Le développement urbain tend à être facilité dans les secteurs desservis par les réseaux de déplacements, dépourvus de contraintes d'aménagement, à bas coûts fonciers :

- zones pavillonnaires en périphérie et dans le périurbain, constituées autour des noyaux denses anciens villageois;
- grands ensembles d'habitat collectif;
- pôles de grande distribution, généralement en entrée de ville et à proximité des principales infrastructures de déplacements;
- zones industrielles, d'activités tertiaires ou liées à l'activité logistique et de transports, implantées comme les précédentes près d'axes de transports afin de bénéficier de la meilleure accessibilité.

La croissance de la consommation d'espace résultant de ce mode d'aménagement génère par ailleurs le délaissement de nombreux espaces, laissés de côté parce que moins attractifs dans un premier temps .

La réutilisation des sites délaissés et des sites de conversion industrielle et urbaine constitue un atout de première valeur pour la Région Mulhousienne

- **Les lieux issus de la conversion industrielle ou urbaine constituent une alternative à l'épuisement des ressources en espace.**

Le mode d'urbanisation a généré de nombreux espaces porteurs de mutations urbaines potentielles pour les années à venir :

- sites de conversion industrielle
- sites de transformation urbaine
- fonciers délaissés ou sous-utilisés
- espaces à urbanisation diffuse à densifier
- enclaves foncières, dents creuses, etc...

Ces sites, correspondant à des situations extrêmement variées, présentent dans de nombreux cas un intérêt de premier ordre pour le développement urbain, en raison de leur valeur stratégique du fait de leur proximité vis-à-vis des tissus urbains denses.

Représentant un potentiel d'espaces à réutiliser évalué à près de 500 ha, leur utilisation optimale constitue un enjeu particulièrement vital pour le développement de la Région Mulhousienne.

Proposition de scénarios de développement de la Région Mulhousienne : croissance dense, étalée ou en réseau

- **Scénario 1 : renforcement de l'attractivité économique et densification urbaine.**

Soucieux d'optimiser l'utilisation des ressources en espace, le développement s'appuie sur :

- la densification du tissu urbain existant;
- un développement urbain en cohérence avec les réseaux de transports en commun actuels et à venir;
- une urbanisation en continuité des tissus existants;
- le développement de modèles d'habitat dense attractifs;
- un choix de développement économique axé sur les activités peu consommatrices d'espace et à forte valeur ajoutée.

En fait, ce scénario implique que Mulhouse développe une logique de métropolisation, par l'accueil de fonctions tertiaires supérieures, susceptible de renforcer son attractivité.

- **Scénario 2 : poursuite de la périurbanisation.**

On estime à travers ce scénario, que la croissance ne peut se poursuivre qu'au prix d'une forte consommation d'espace.

Dans ce cas, et compte tenu du potentiel foncier encore disponible au sein de la Région Mulhousienne, la croissance enjambe rapidement le périmètre du Pays, générant la multipolarisation du territoire.

- **Scénario 3 : le développement est partagé entre les différents pôles urbains d'Alsace du Sud, qui se renforcent.**

En tenant compte du fait que la Région Mulhousienne ne s'inscrit pas dans une logique de métropolisation et qu'un développement trop fortement périurbain engendrerait une perte de cohérence de ce territoire et un risque de déclin pour la Région Mulhousienne, le scénario semblant le mieux répondre aux problématiques du Pays pourrait consister à développer le réseau urbain sud alsacien.

Cela nécessiterait de partager la croissance avec les autres pôles urbains sud alsaciens, ce qui implique le partage des fonctions urbaines et un développement conséquent des pôles secondaires, en même temps que le développement de la Région Mulhousienne.

Synthèse

► L'espace disponible étant limité, il paraît utile de :

- mobiliser les espaces de renouvellement urbain afin de générer une occupation dense de l'espace;
- mettre en cohérence développement urbain et politique de transports;
- réfléchir à de nouveaux modes d'habitat en milieu périurbain, plus denses tout en restant attractifs;
- développer, selon les possibilités, une occupation mixte de l'espace, permettant de diminuer les déplacements.

► L'étalement urbain fait peser une pression croissante sur l'environnement naturel :

Dès lors, il est utile de :

- protéger et mettre en valeur les ensembles naturels;
- favoriser un développement urbain et des activités économiques soucieuses de l'environnement;
- constituer une «ceinture verte» autour du pôle urbain, en assurant la continuité des espaces forestiers;
- développer les fonctions récréatives de ces espaces naturels;
- chercher à qualifier dans son ensemble l'utilisation des ressources en espace.