

**ATELIER**  
**« CONSOMMATION FONCIERE ET ETALEMENT URBAIN »**  
**23 OCTOBRE 2008**

**Président de séance : Marc Jung, Maire de Issenheim et Président de la Communauté de communes de la Région de Guebwiller.**

### **Déroulement de l'atelier**

---

Marc Jung, président de séance de l'atelier « consommation foncière et étalement urbain », a précisé les objectifs et les enjeux d'un Schéma de Cohérence Territoriale avant de donner la parole à l'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne, chargée de la maîtrise d'œuvre.

L'Agence d'Urbanisme a ensuite exposé les constats établis sur le territoire RVGB en termes de consommation foncière et d'étalement urbain. Les éléments présentés sont issus de l'étude « 30 ans d'urbanisation en Alsace : zoom territorial sur le secteur Rhin-Vignoble-Grand Ballon » (programme mutualisé AURM ; chef de file : DRE Alsace ; co-pilotes : Région Alsace / DDE du Haut-Rhin).

La présentation a été suivie d'un débat auquel a particulièrement bien participé une assemblée, d'une vingtaine de personnes, constituée d'élus, d'associations, de représentants de l'Etat, de la Région et du Département.

### **Constats du bureau d'études**

---

775 ha d'espaces naturels et agricoles ont été consommés par l'urbanisation en 25 ans, entre 1976 et 2002. Cette surface est importante mais moindre que dans d'autres territoires.

Sous l'effet de la croissance démographique et d'une diffusion de l'emploi, le territoire SCOT s'est fortement urbanisé. Il apparaît néanmoins plus « sobre » que d'autres territoires alsaciens. Cette urbanisation s'est faite en majorité à destination de l'habitat et sous une forme étalée.

Cependant, le territoire s'est « dédensifié » en 26 ans : en 2002, il compte 32 habitants et/ou emplois par hectare consommé contre 37 en 1976. Cette dédensification s'explique notamment par des formes urbaines peu denses tant pour l'habitat que pour les activités.

### **Expression des points de vue**

---

#### **« Intégrons le coût du pétrole »**

- ✓ Le coût des transports conditionne la propension des habitants à se positionner par rapport à leur lieu de travail dans des espaces peu urbanisés. Or, la hausse du carburant ces deux dernières années annonce un retournement durable. La place et le rôle de l'automobile dans l'aménagement du territoire sont à redéfinir.

#### **« Profitons de la proximité des gares »**

- ✓ Les nouveaux espaces urbanisés doivent bénéficier d'une desserte en transport en commun plus ou moins proche.
- ✓ Les quartiers situés à proximité des gares doivent être densifiés afin d'encourager les déplacements via le train.

#### **« Urbanisation versus espace agricole »**

- ✓ L'urbanisation se fait au détriment de l'espace agricole, pourtant précieux et irremplaçable.
- ✓ L'espace agricole constitue une composante à part entière du développement économique du territoire et, à ce titre, elle devrait être protégée.
- ✓ Une urbanisation nouvelle ne devrait avoir lieu sans avoir, au préalable, exploité les potentialités offertes par les friches, terrains vacants, bâtiments à rénover ou à réhabiliter.
- ✓ Cet espace agricole constitue en même temps un secteur de détente et de loisirs ; il est garant d'une qualité de vie.
- ✓ Les espaces tampons entre ville et campagne devraient être identifiés ; les espaces naturels à la frange des communes doivent être maintenus et protégés.

**« Faisons des choix »**

- ✓ Faut-il urbaniser à destination de l'habitat ou de zones d'activités économiques ?
- ✓ Faut-il privilégier la densité ou la poursuite de l'étalement urbain ?
- ✓ Quelle politique de renouvellement urbain ? Quel devenir des friches ?
- ✓ Quelles formes urbaines et architecturales faut-il favoriser ? le lotissement pavillonnaire ? la maison intermédiaire ? le collectif ?
- ✓ Où faut-il urbaniser ? sur les pôles urbains existants ? de manière dispersée ?

**« Proposons des propositions concrètes »**

Il s'avère judicieux de :

- ✓ Diversifier les formes urbaines ;
- ✓ Encourager la démarche de renouvellement urbain ;
- ✓ Densifier les espaces d'habitat comme les zones d'activités ;
- ✓ Permettre le développement des activités dans le bourg (mixité des fonctions) ;
- ✓ Promouvoir la réhabilitation des corps de ferme ;
- ✓ Limiter la vacance dans les centres urbains et optimiser l'utilisation de l'habitat.

**« Prospectons » !**

- ✓ Un exercice prospectif en termes de consommation foncière et d'urbanisation est nécessaire.
- ✓ Les éco-quartiers seront les quartiers de demain : diminution des espaces consommés, réduction des besoins d'énergie, limitation des transports, ....

**« Complétons »**

En complément du SCOT, il existe des leviers pour limiter l'étalement urbain :

- ✓ La politique de renforcement des villes moyennes notamment Sultz et Guebwiller,
- ✓ Le plan régional de la qualité de l'air (décliné au niveau des Pays),
- ✓ La charte du Parc des Ballons des Vosges.

**Et pour compléter le diagnostic**

---

- ✓ Des compléments sont à apporter à l'étude « 30 ans d'urbanisation en Alsace : zoom territorial sur le secteur Rhin-Vignoble-Grand Ballon » :
  - Une carte couplant la consommation foncière et le gain de la population sur la période 1976-2002 (en attente de la fin de l'étude) ;
  - La surface agricole et naturelle urbanisée pourra être évaluée. Néanmoins, le chiffre qui pourra être fourni restera approximatif en raison des biais méthodologiques de l'étude « 30 ans d'urbanisation en Alsace : zoom territorial sur le secteur Rhin-Vignoble-Grand Ballon ».
- ✓ L'information sur le potentiel de renouvellement du territoire (friches et espaces vacants) sera fournie début 2009.