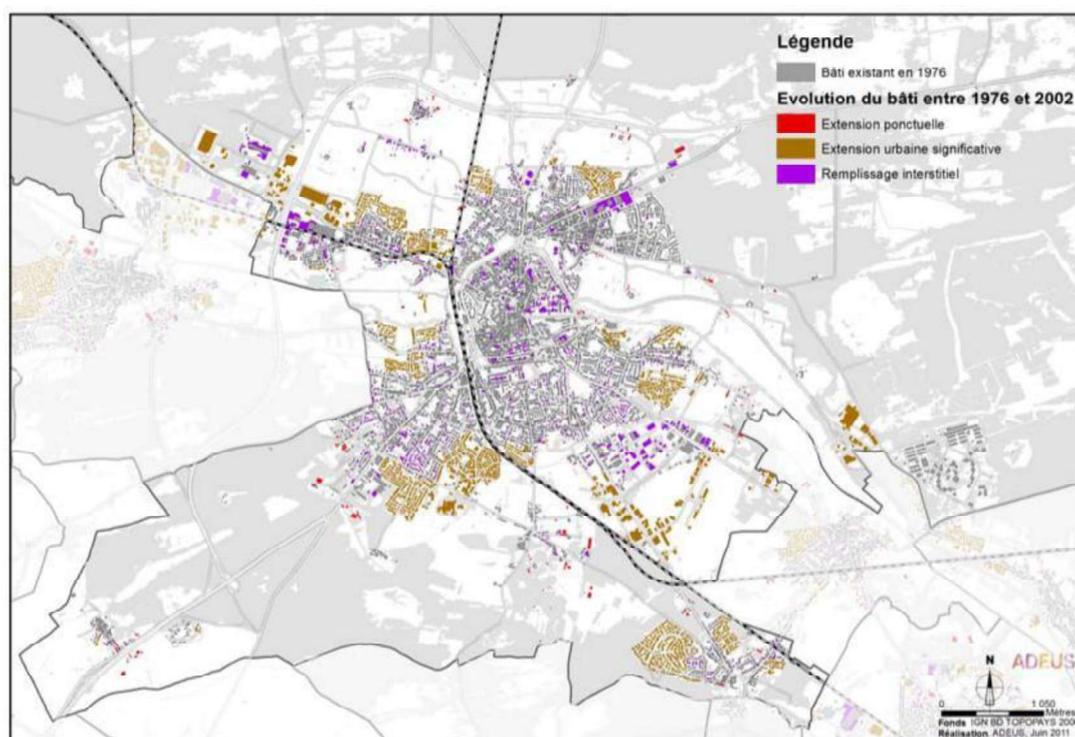


# PARTIE V - Analyse de la consommation foncière

## I . ANALYSE RÉTROSPECTIVE 1976-2002

Carte n° 54 : Consommation foncière 1976-2002 et évolution récente



### 1. Localisation et caractérisation 1976-2002

Réalisée à partir de la comparaison des BD\_Topo reconstituées, cette cartographie illustre la forte croissance de la ville de Haguenau durant la fin du XXe siècle. Cette croissance s'est fait pour l'essentiel par grandes opérations constituées dites «significatives». Ces agrégats successifs, dans un développement en tâche d'huile ont donné la morphologie urbaine telle que nous la connaissons aujourd'hui. C'est une époque urbaine caractérisée du point de vue résidentiel par de grands lotissements, le plus souvent pavillonnaire, mais comportant également quelques ensembles de collectifs.

En parcourant la carte, on reconnaît dans une lecture circulaire autour du centre-ville l'extension de Marienthal, celle des quartiers sud de la ville comme le domaine de l'Europe et le quartier autour de la rue du colonel Paulus, avec ses équipements scolaires, le secteur autour de la Glacière, plus à l'ouest le quartier St Florent, ceux réalisés entre la route de Schweighouse et le canal de la Moder, autour des rues de Dauendorf, Ohlungen, Huttendorf, Morschwiller et Uhlwiller.

Au nord de la Route de Bitche, cette logique d'expansion se poursuit avec les ensembles réalisés de part et d'autre de la rue du Chemin Long, jusqu'aux secteurs industriels.

Au nord de la ville, cette logique urbaine a également trouvé à s'exprimer, quoique avec moins d'ampleur, autour de la rue du Calvaire, et sur des superficies plus conséquentes, autour de la rue de l'Ours, en face du site industriel de la Route de Soufflenheim.

En achevant ce tour d'horizon des grandes extensions résidentielles, on trouve en-fin les secteurs d'extension en direction du Château Fiat, autour de la rue de Han-nong, et surtout les vastes lotissements entre la rue Seltzer et la rue Waldteufel. Cette voie marque l'achèvement provisoire de la ville, dans une situation d'attente, caractérisée par une voie finissant sur des champs.

Mais cette période, si elle a été l'heure de gloire du pavillonnaire de masse, rejoignant dans l'imaginaire urbanistique le courant pavillonnaire des années Trente, n'a pas concerné que l'habitat.

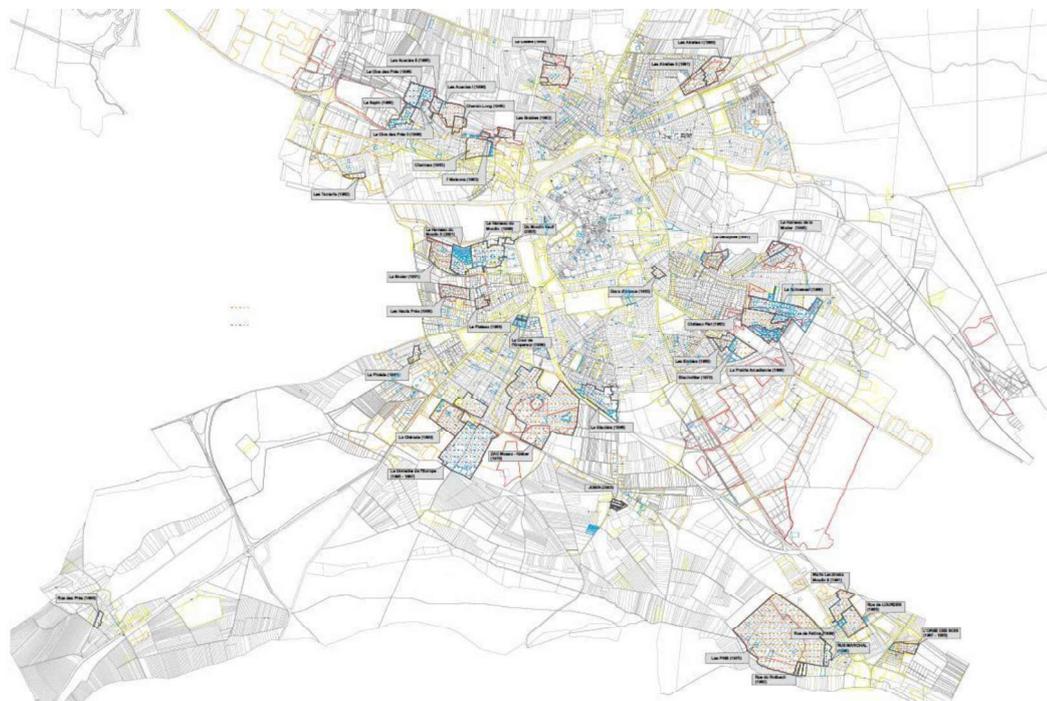
On peut lire sur cette carte que la plupart des grandes zones d'activités datent également de cette période.

Extension du site industriel autour de ce qui était INA Roulements en direction du projet de contournement et de la zone commerciale de Schweighouse sur Moder (qui date de la même période), extensions entre les routes de Bischwiller et de Ma-rienthal et autour de l'aérodrome pour l'essentiel.

Enfin, le tableau ne serait pas complet sans le registre commercial, avec la création du site du Taubenhof, et avec les grands équipements, au rang desquels figure le nouvel Hôpital dont on mesure également l'importance de l'emprise.

A cette consommation de sol, il faut enfin ajouter le contournement de

#### Haguenau. **Carte n° 55 : Lotissements réalisés depuis 1970**



Source : Ville de Haguenau

## 2. Quantification

Les tableaux ci-dessous ont été réalisés à partir des méthodes développées dans l'étude sur «30 années d'urbanisation en Alsace», effectuée pour le compte de l'état. Ils quantifient ces consommations foncières et leur utilisation et les comparent à celles d'autres périmètres ou villes d'importance similaire.

Ils séparent, dans une tentative d'exhaustivité, ce qui relève des grandes extensions significatives, du remplissage interstitiel dans l'urbanisation existante qui peuvent aussi prendre une dimension conséquente, et qui sont classées comme telles quand elles sont incluses dans le tissu urbain, ou ce qui relève des extensions ponctuelles, sous formes de constructions plus ou moins isolées.

A partir de l'évolution de la tâche urbaine réalisée sur la base de la BDOCS (Base de donnée de l'occupation du sol), on a complété l'analyse par celle de photos aériennes pour obtenir la précision souhaitée et dégager également ces fameuses consommations interstitielles et isolées.

La mesure des "extensions ponctuelles ou linéaires" et du "remplissage interstitiel" prend en effet comme base de comparaison la BDTOPO, produit cartographique de l'IGN, qui donne une image des bâtiments présents sur l'Alsace en 2002, à l'échelle du 5000e. Le tracé des bâtiments sont définis à partir d'une campagne de photos aériennes effectuée à la même date.

Cet état des bâtiments en 2002 a été comparé visuellement à l'état des bâtiments présents sur des photos aériennes datant de 1976. C'est donc un repérage précis de l'ensemble des bâtiments supplémentaires construits entre les deux périodes qui a été effectué, qu'ils se situent ou non dans l'espace défini précédemment (grâce à la méthode "BDOCS") comme étant la tâche urbaine. On repère donc grâce à cette méthode l'ensemble des bâtiments supplémentaires construits entre 1976 et 2002, sans tenir compte des espaces qui accompagnent un bâtiment. Pour tenir compte de l'espace réellement consommé, un coefficient multiplicateur est affecté à l'emprise bâtie mesurée par la BD-TOPO suivant leur vocation : activité, habitat (individuel, collectif).

**Tableau n°30 : Quantification de la consommation foncière 1976-2002**

	Total consommation 1976-2002	Total consommation Hors Z.A.	Total consommation Z.A.	Consommation totale (hors Z.A.)	Consommation Z.A. par an	Part Z.A. dans la consommation (en %)	Part remplissage interstitiel (hors Z.A. en %)	Part extensions significatives (hors Z.A. en %)	Part extensions ponctuelles (hors Z.A. en %)
Ville de Haguenau	488	281	208	19	8	42,5	32,2	62,2	5,6
Autres Villes moyennes	731	370	361	28	14	49,4	40,0	53,1	6,9
SCOTAN	1940	1547	393	75	15	20,3	28,3	48,0	23,7
Bas Rhin	13636	9661	3975	524	153	29,2	28,3	52,1	19,6

On arrive à une consommation foncière sur Haguenau de 488 ha de 1976 à 2002, dont une petite moitié est consacrée à l'activité, soit une consommation annuelle voisine de 19 ha. C'est une très forte accélération de la consommation foncière,

mais qui n'est pas singulière, c'est la caractéristique de cette époque, constatée par-tout ailleurs à des rythmes comparables sinon identiques ou supérieurs.

La quantité de sol consommé est le premier indicateur, mais il doit être rapporté à l'usage qui en est fait, notamment en terme d'occupation résidentielle. C'est elle qui reste le gros consommateur de sol dans la ville et plus largement dans le terri-toire du SCoTAN, notamment avec un certain ralentissement des zones d'activités. C'est ce que tente d'illustrer ce deuxième tableau.

**Tableau n°31 : Utilisation du sol**

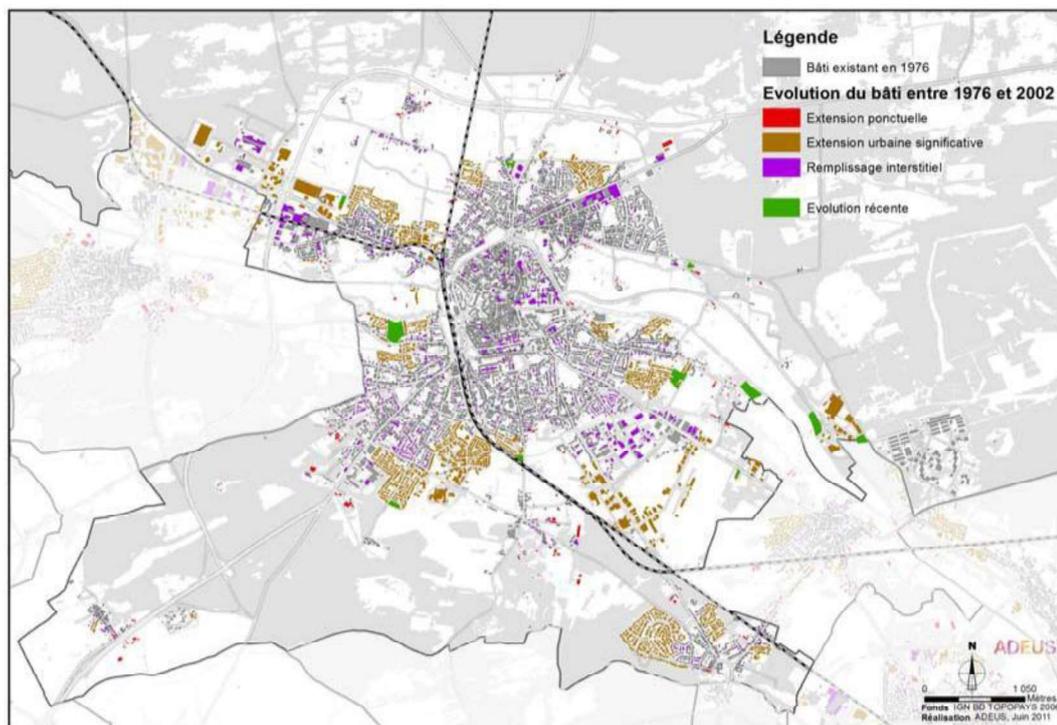
	Densité logements à l'ha en 1976	densité logements à l'ha 2002
Ville de Haguenau	12.73	14.59
Autres Villes moyennes	16.85	17.66
SCOTAN	10.03	9.48
Bas Rhin	15.00	14.75

A Haguenau, la densité est passée de 12,7 logements/ha en 1976 à 15,4 logements/ ha en 2002. L'augmentation de la densité résidentielle a ainsi permis d'économiser 195,8 hectares, soit environ 10,5 ans de consommation, au rythme de la période 1976-2002. On voit toute l'importance qu'il y a à faire valoir comme principal levier de modération de la consommation foncière une «bonne» utilisation pour l'urbanisation, c'est à dire de faire croître la densité de logements à l'ha.

Avec seulement une hausse de 3 logements supplémentaires, on arrive sur des pé-riodes longue à faire économiser du sol en quantité importante. On retrouve ici une des motivations essentielle du choix politique effectué par le PADD mais aussi une justification supplémentaire de ceux effectués par le SCoTAN, puisqu'à son échelle, cette même densité a, elle, au contraire décrue.

## II . CONSOMMATION RÉCENTE - 2002 À NOS JOURS

Carte n° 56 : Localisation des extensions 2002 - aujourd'hui



Pour quantifier la consommation foncière récente, faute de disposer des données à jour permettant de recourir à la même analyse que ci-dessus, on a eu recours à une autre approche.

On a superposé l'état de l'occupation en 2002 analysé ci-dessus avec le cadastre actuel, et repéré par différence les extensions réelles importantes, qui ont ensuite été calculée par le biais d'un SIG. Les périmètres en verts de la carte ci-dessus repèrent donc les évolutions récentes significatives de la ville de Haguenau.

Les extensions interstitielles sont aussi prises en compte par cette méthode, lorsque leur superficie est conséquente et on a pu cette fois-ci tenir compte de la totalité du sol qui les accompagne réellement et non d'un ratio, comme dans la méthode précédente.

Depuis 2002, soit une petite dizaine d'années, **la ville s'est étendue d'environ 13 ha**, en incluant dans ce calcul la fin d'opérations telles le domaine de l'Europe, celle des berges de la Moder rue de Morschwiller, la nouvelle station d'épuration, l'opération limitrophe de la route de Weitbruch le long de la voie ferrée, les compléments de zone d'activités à l'aérodrome, etc. Ce sont environ 90% des permis délivrés qui sont localisés dans le tissu existant sur cette même période, selon les comptages réalisées par la Ville et 90% des opérations sont réalisées en collectifs pour les dernières années de statistiques disponibles sur la construction neuve.

On voit que la tendance s'est totalement renversée, et on serait tenté de dire que pour modérer la consommation foncière, il n'est que de poursuivre cette tendance.

Mais l'examen des données sur les logements commencés entre 2002 et 2006 montre aussi un très net tassement du rythme de la construction neuve, traduisant la difficulté qu'il y a à travailler majoritairement dans le tissu existant. Les opérations récentes du type Barberousse, quartier Frère, etc ont relancé cette construc-

tion, mais ce sont des opérations de renouvellement urbain qui étaient en préparation parfois depuis fort longtemps.

La Ville en prépare d'autres, tel le quartier Thurot, ou la restructuration urbaine du Pôle des gares, ou à plus long terme la Vieille Île, mais là encore, ces opérations mettront un temps certain à être mobilisables pour la construction neuve.

Pour tenir le rythme proposé par le SCoTAN, et on voit l'importance que revêt pour la consommation foncière le fait de construire à Haguenau avec une densité minimale de 45 logements à l'ha ou plus, plutôt que dans les villages d'Alsace du Nord où la densité, même rehaussée par le SCoTAN, restera nettement plus faible.

Au passage, on mesure l'évolution passée, de 12,8 logements à l'ha en 1976 à 15,4 en 2002, au regard des 45 logements à l'ha désormais imposés par le PLU pour les grandes opérations.

D'autant que cette mesure est accompagnée par la facilité accordée par le règlement du PLU à l'intensification de l'usage du sol (rehaussement des COS, des hauteurs, déréglementation de l'emprise au sol, etc).

Les hectares consommés à Haguenau pèseront donc plusieurs fois leur poids d'économie dans le reste du territoire, a minima dans un ratio de 1 pour 3 au moins et sans doute même plus, si l'on considère que les extensions dans les villages ou les petits pôles revêtent souvent le caractère de développements isolés ou intersti-tiels, régulièrement moins denses que les opérations plus importantes conduites sous l'emprise des nouvelles prescriptions du SCoTAN.