

Aménagement

En Alsace, l'artificialisation des sols

Si l'on se fie aux objectifs prévus par la loi zéro artificialisation nette (Zan), on a huit ans pour baisser de moitié notre consommation d'espaces naturels. En Alsace, celle-ci est restée moindre par rapport à la moyenne nationale. En revanche, rien ne laisse présager, pour l'instant, une réduction des prévisions de consommation du foncier. Les communes surestiment plutôt leurs besoins futurs. Pour être sûres d'avoir du pain quand demain elles auront faim ?

Entre 2009 et 2022, l'Alsace a consommé plus de 56 millions de mètres carrés d'espaces naturels, agricoles et forestiers. L'équivalent d'un peu moins de deux terrains de football par jour. La majeure partie des surfaces artificialisées l'a été pour construire des logements (51 %). Arrivent ensuite les locaux d'activités (33 %) puis les routes (9 %).

À l'échelle de la France, l'Alsace apparaît comme peu consommatrice d'espace. Dans le Bas-Rhin, entre 2011 et 2021, la valeur médiane d'hectares artificialisés par intercommunalité se situe à 71. Un chiffre qui s'élève à 94 hectares dans le Haut-Rhin, contre 134 hectares au niveau national. Le Grand Est est à 76 hectares.

La palme de l'artificialisation revient à Cernay

La dynamique alsacienne suit globalement la française. Les

années 2009 à 2014 ont été particulièrement fortes en consommation d'espaces, avant de chuter autour de 2014-2016, puis de se stabiliser autour de 3,5-4 millions de mètres carrés.

De quoi conclure à une prise de conscience ? Pas vraiment, estime Hélène Arambourou, directrice adjointe du département Développement durable et numérique à France stratégie, un service d'expertise et d'analyse prospective sur les grands sujets sociaux, économiques et environnementaux rattaché au Premier ministre. Selon elle, la forte consommation entre 2009 et 2014 fait figure de rattrapage après la crise économique de 2008. « On est plutôt revenu aux niveaux d'avant 2008, ce qui signifie donc que l'on n'arrive pas à faire moins », appuie-t-elle.

Un cinquième du ban communal de Bernolsheim

Entre 2009 et 2022, le Haut-Rhin a été proportionnellement le plus artificialisé que le Bas-Rhin. Deux communes haut-rhinoises figurent en effet sur le « podium » alsacien en termes de mètres carrés consommés. Cernay est la ville qui a le plus artificialisé, avec près d'1,2 million de mètres carrés, suivie de Strasbourg (près d'1,1 million), et enfin Colmar (près de 950 000). Les centres intermédiaires sont les plus importants consommateurs.

Les mètres carrés ne sont pas la seule donnée à prendre en compte en matière d'artificiali-



Vue aérienne du centre commercial La Vigie et du chantier de son extension à Ostwald le 1^{er} janvier 2023. Photo Jean-Marc Loos

sation. Le pourcentage de surface communale artificialisée sur la période est également éloquent, notamment en ce qui concerne les plus petites communes.

Bernolsheim, au nord de Brumath, a ainsi vu près d'un cinquième de sa superficie consommée entre 2009 et 2013, très largement en raison de la construction d'une plateforme d'activités. Idem pour Mommehheim, qui partage la zone et où s'installent encore régulièrement des grandes entre-

prises (lire ci-contre).

Citons également Héisingue, dans le Haut-Rhin, où se sont installés les immenses hangars de l'entreprise Amac Aerospace dans la zone de l'EuroAirport. La commune a ainsi artificialisé plus de 9 % de son espace en treize ans. Ou encore Brunstatt-Didenheim (5 % de sa superficie), avec le parc des Collines, Kingersheim, avec le Kaligone...

Enfin, avec le grand contournement ouest de Strasbourg, Duttlenheim a consommé près

de 6 % de sa surface. Mais elle aura surtout consacré plus d'hectares à la route (16) qu'au logement (1).

Si la consommation d'espaces naturels est un marqueur de la transformation du territoire alsacien, la question de l'efficacité de cette artificialisation est tout aussi essentielle. Elle se mesure grâce au nombre d'emplois créés par hectare construit ou au nombre de nouveaux ménages qui s'installent dans une commune.

Pour l'emploi, une efficacité négative dans le Haut-Rhin

En Alsace, les dynamiques divergent entre les deux départements : dans le Bas-Rhin, l'efficacité des constructions est très élevée pour les entreprises, avec une moyenne de dix emplois privés par hectare artificialisé entre 2011 et 2021. Dans le Haut-Rhin, c'est le contraire : on consomme de l'espace alors que l'on perd deux emplois par hectare. À titre de comparaison, le Grand Est a perdu quatre emplois par hectare aménagés et la France en a gagné trois, dans le même laps de temps.

Les deux départements als-

ciens sont en revanche portés par la même efficacité pour l'habitat, qui est deux fois plus élevée que la moyenne nationale avec 20 ménages supplémentaires pour chaque hectare construit. On construit donc plus dense en Alsace.

106 nouveaux emplois par hectare consommé à Rosheim

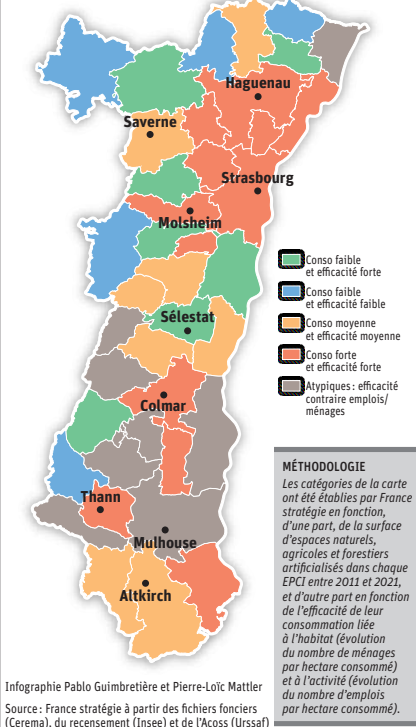
Certaines intercommunalités, en très grande majorité dans le Bas-Rhin, tirent particulièrement leur épingle du jeu en parvenant à artificialiser peu, mais bien. C'est le cas de la communauté de communes des Portes de Rosheim (38 nouveaux ménages par hectare consommé pour l'habitat entre 2010 et 2020 et 106 nouveaux emplois par hectare consommé pour l'activité entre 2011 et 2021), ou encore de la communauté de communes du canton d'Erstein (31 nouveaux ménages par hectare et 41 nouveaux emplois).

Dans le Haut-Rhin, seule la communauté de communes de la Vallée de Munster se place dans cette catégorie (12 nouveaux ménages et 5 nouveaux emplois).

Quels sont les intercommunalités les plus efficaces dans leur consommation d'espace ?

Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) par catégorie en fonction de leur consommation d'espaces naturels et forestiers, et de leur efficacité dans cette artificialisation.

Retrouvez les chiffres détaillés dans notre infographie interactive sur www.lalsace.fr et www.dna.fr



Ces treize dernières années, Cernay a consommé environ 6 % de son espace en zones d'activités et en résidentiel. Ici, le parc des rives de la Thur qui comprend 800 logements construits en deux décennies. Photo Vincent Voegtlin

Il y a aussi la qualité...

Animateur du programme de sciences participatives Solenville à Strasbourg, Florian Franck-Neumann estime que la loi zéro artificialisation nette (Zan) aura pour vertu d'attirer l'attention des décideurs et des aménageurs sur les sols. « Elle rend le sujet obligatoire et contraint ces derniers à mieux comprendre la problématique de la qualité et du fonctionnement des sols », assure-t-il.

Le sol a quatre vertus cardinales

Le sol a quatre vertus cardinales : faire pousser notre nourriture, infiltrer l'eau, stocker le carbone (les sols

sont d'ailleurs les deuxième puits de carbone après les océans : planter des forêts ne fait pas tout...) et accueillir la vie. Enfin le sol est une ressource non renouvelable, comme l'a établi l'Onu.

Il serait par conséquent temps de prendre en compte la qualité du sol, pointe l'animateur de Solenville. « En Alsace, on a rarement porté un regard qualitatif sur le sol : quels systèmes recouvrons-nous avec notre asphalte, quelle est la maturité du sol que nous artificialisons et de son écosystème ? Les compensations s'avèrent-elles suffisantes ? » Autant de problématiques à faire pousser.



« En Alsace, on a rarement porté un regard qualitatif sur le sol », déplore Florian Franck-Neumann. Brunstatt-Didenheim a artificialisé 5% de sa superficie avec de nouvelles constructions au parc des Collines, ici en été 2022. Photo archives Sabine Hartmann

n'est pas à une contradiction près



Le friche Gottfried à Wittenheim est devenue la zone commerciale Karana. Photo capture d'écran Google Maps et Sepric



conversion des friches mais ce levier est déjà bien engagé en Alsace, ou encore régulation des logements en vacance. « Il y a des leviers pour retravailler la ville sur elle-même, comme l'intensification des usages ainsi que leur complémentarité face à la monospécificité des aménagements actuels », plaide le géographe strasbourgeois et urbaniste Nicolas Lavaud.

Des écarts de planification « impressionnants »

Jean-Philippe Moretau, le président de la MRAE (Mission régionale d'autorité environnementale) Grand Est, qualifie d'impressionnants les écarts relevés en 2022 entre les hectares construits et les hectares réglementaires. « Un changement de conception de l'aménagement doit intervenir, qui implique de construire sur l'existant et à l'échelle des territoires », plaide-t-il. Or les schémas de planification ne sont pas encore mis en compatibilité avec la loi climat et résilience, et la MRAE pointe une forme d'inertie réglementaire.

D'après ses analyses, les prévisions de consommation du foncier établies par les documents d'urbanisme communaux et intercommunaux sont

deux fois supérieures à la moyenne régionale des consommations de la décennie passée.

Avant que ne tombe le couperet de la loi

La MRAE en déduit que les communes et les intercommunalités survalent leur consommation future. Ainsi le tiers des documents d'urbanismes municipaux (les PLU) prévoient jusqu'à cinq fois plus de consommation que ces dix dernières années. Alors que la moitié des communes concernées perd des habitants.

De fait, des maires s'empressent de construire, avant que la loi ne se concrétise. « Nous avons encore quelques grandes possibilités en termes de lotissement, témoigne le maire de Mommenheim. En sachant que l'on a déjà créé 400 logements sur les huit dernières années. Nous pensons mobiliser le potentiel d'ici sept ou huit ans, avant que la loi Zan n'arrive. Parce qu'après ça sera beaucoup plus compliqué. » D'autant plus que le foncier est tout sauf une ressource infinie.

● Pablo Guimbretière et Jean-François Ott
(*) Établissements publics de coopération intercommunale.

Quant aux intercommunalités les plus consommatrices d'espaces, elles parviennent toutes à être efficaces. On trouve souvent des EPCI dynamiques en termes de logement et ayant une zone urbaine importante, telles que l'Eurométropole de Strasbourg (152 nouveaux ménages par hectare consommé pour l'habitat entre 2010 et 2020 et 90 nouveaux emplois par hectare consommé pour l'activité entre 2011 et 2021), la communauté d'agglomération de Haguenau (41 nouveaux ménages et 4 nouveaux emplois), Colmar agglomération (54 nouveaux ménages et 16 nouveaux emplois) ou encore Saint-Louis agglomération (35 nouveaux ménages et 27 nouveaux emplois).

Enfin, Mulhouse Alsace agglomération fait partie des cas classés à part : elle est efficace sur le logement (47 nouveaux ménages), mais pas du tout sur l'activité (l'intercommunalité a perdu 40 emplois par hectare consommé entre 2011 et 2021).

Les talons d'Achille de l'urbanisation

L'efficacité de la consommation de foncier est notamment altérée, pour l'habitat, par la vacance des logements : Airbnb, résidences secondaires, insalubrité... En Alsace, la part des résidences secondaires

reste inférieure à la moyenne nationale (10 %). À Colmar, elle atteint 4 %. Pour comparaison, elle peut atteindre 50 % dans certaines communes de la façade atlantique...

Quant à l'efficacité des constructions à vocation économique, elle peut être freinée par la sous-densité des zones d'activités, qui comprennent trop souvent des bâtiments à un seul étage. « L'efficacité c'était une question qu'on ne se posait pas au début des années 2010, rappelle Francis Wolf, le maire de Mommenheim. Aujourd'hui Huawei fait construire une usine sur deux niveaux. Usocomme est en train de travailler sur des parkings en silos. »

Dans le Haut-Rhin, 94 % des intercommunalités construisent des logements, mais perdent des habitants

Ce degré d'efficacité de nos habitats (qui diminue à mesure que l'on s'éloigne des grands centres urbains) ou de l'immobilier d'entreprise nous rappelle les talons d'Achille de l'urbanisation. Ainsi en France, 10 % de la consommation du foncier pour du logement provient de communes qui perdent des habitants. Notamment lorsque les centres-villes se vident.

Dans le Bas-Rhin, 79 % des

intercommunalités construisent plus de logements qu'elles n'accueillent de nouveaux ménages. Dans le Haut-Rhin, ce chiffre atteint 94 %. À l'échelle nationale, 26 % du foncier construit relèverait d'une forme de gaspillage. Les élus s'en défendent : « Pour maintenir la population actuelle, il nous faut 80 logements par an », annonce par exemple Michel Sordi, le mai-

re de Cernay. Il est vrai que la taille des ménages se restreint régulièrement, depuis de nombreuses années.

La loi qui s'annonce mettra un coup de semonce à une urbanisation alsacienne toujours aussi dynamique. Pour parvenir à stopper l'artificialisation des terres, les leviers d'action existent : densification du logement (dans des proportions acceptables), re-

Bernolsheim-Mommenheim, Cernay... : des zones d'activités gourmandes en espace

Depuis le début des années 2010 s'est installée une vaste plateforme d'activités à l'ouest de Brumath, le long de l'axe Strasbourg-Paris, à cheval sur les petites communes de Bernolsheim et de Mommenheim. Elle s'étale sur 1 200 000 m² et rassemble une petite centaine d'entreprises. L'objectif initial relevait du pratique pour cette zone d'influence départementale : permettre à des industries de s'implanter dans un endroit stratégique, à proximité des axes autoroutiers. Les industries ont depuis été rejointes par des commerces, et encore aujourd'hui de grandes entreprises continuent de s'y installer, voire d'y croître. Citons le géant chinois Huawei, qui va ouvrir sa première usine hors de Chine.

Créer des emplois pour se développer

Pour la commune de Mommenheim, « l'objectif a été d'amener des emplois pour se développer. Nous avons gagné entre 2006 et aujourd'hui plus de 600 habitants nouveaux. Ça nous permet de développer



La plateforme d'activités de Brumath-Bernolsheim-Mommenheim s'est considérablement agrandie ces dernières années. Photo Franck Kobi

pas mal de services », explique Francis Wolf, maire de la commune. Si elle a encore un potentiel pour s'étendre, il sera beaucoup plus difficile pour sa voisine, Bernolsheim, de construire dans les années qui viennent. La plateforme d'activités a en effet consommé près de 18 % de la surface communale.

Autre exemple : Cernay. La ville a artificialisé près de 1,2 million de mètres carrés en

treize ans, essentiellement à l'est et au sud-est de la ville. Des zones se sont étendues, d'autres ont été créées, et Cernay dispose aujourd'hui sur son sol de cinq zones d'activités gérées par la communauté de communes Thann-Cernay, qui représentent un total d'environ 2,3 millions de mètres carrés (soit environ 12 % du ban communal). Un phénomène lié à l'attractivité de la ville, mais aussi à sa situation géographique. Il s'agit en effet de la première commune du secteur à ne pas être contrainte par le massif des Vosges, et disposant d'un ban communal étendu.

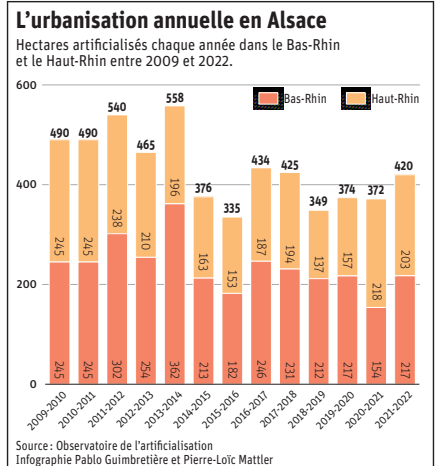
« Un gros besoin en termes de cinéma »

Pour le maire Michel Sordi, l'artificialisation s'est faite afin de répondre à des demandes de la population et des entre-

prises. « Nous avons aujourd'hui une grande diversité d'entreprises : high-tech, chimie, transport... et environ 7 000 emplois sur le ban communal », indique-t-il. Et pour ce qui est de l'extension de la zone de la Croisière, « nous avions un gros besoin en termes de cinéma. Nous n'en avions pas, et il fallait le faire », estime l'édile.

Ces treize dernières années, la commune a consommé environ 6 % de son espace. Pas seulement en zones d'activités, en résidentiel aussi. Le parc des rives de la Thur, dont la construction s'est échelonnée sur deux décennies, comprend ainsi 800 logements. S'il lui reste encore quelques hectares à Cernay, désormais, la réserve foncière de l'intercommunalité Thann-Cernay se situe, pour ce qui concerne les zones d'activités, à Aspach-Michelbach.

● Pa.G.



Francis Wolf : « Nous avons gagné entre 2006 et aujourd'hui plus de 600 habitants nouveaux. » Photo F.K.



Michel Sordi : « Nous avons aujourd'hui [...] environ 7 000 emplois sur le ban communal. » Photo J.F.F.