

Evolution démographique et occupation du sol

Bevölkerungsentwicklung und Flächennutzung

L'urbanisation croissante d'espaces naturels et de terres agricoles est un phénomène qui touche particulièrement les agglomérations et leurs périphéries. En République Fédérale d'Allemagne par exemple, pour une population sans croissance notable, ce sont 129 hectares par jour qui sont urbanisés¹. La consommation du foncier se déconnecte donc de plus en plus de l'évolution démographique et de l'emploi, et elle est de plus en plus à mettre en rapport avec les évolutions du mode de vie, de travail et de déplacement. Les projections fédérales en matière d'aménagement tablent sur une augmentation allant de 11,8 % à 13,4 % des zones urbanisées en 2010².

Pour le territoire du SCOTERS, espace dans lequel la surface urbanisée a doublé au cours des 40 dernières années. Sur la base de l'exploitation des données satellitaires de 1992 et 1999 et si la croissance de l'urbanisation devait se poursuivre au même rythme, les surfaces urbanisées augmenteraient à l'horizon 2010 de 3 800 ha supplémentaires³.

Les augmentations, et du nombre de ménages et de la surface habitable par personne, sont l'une des causes de l'extension de l'urbanisation⁴. Le développement des infrastructures, de nouvelles zones d'activités et - ceci est surtout valable pour la France - de grands équipements commerciaux « en plein champs » y ont contribué. Durant les années 90, la majeure partie des terrains urbanisés dans le SCOTERS était destinée à des équipements et à des zones d'activités.

Afin de mieux pouvoir gérer et coordonner les consommations futures de terrains, il convient d'analyser de plus près la structure de l'urbanisation et l'évolution de la population dans la région de Strasbourg-Ortenau. Le développe-

Die zunehmende Umwandlung von Naturräumen und landwirtschaftlichen Flächen in Siedlungs- und Verkehrsfläche ist ein Phänomen, von welchem die Agglomerationsräume und deren Umland besonders stark betroffen sind. In der Bundesrepublik beansprucht eine Bevölkerung ohne nennenswertes Bevölkerungswachstum täglich 129 ha neue Siedlungsflächen¹. Der Flächenverbrauch vollzieht sich also zunehmend abgekoppelt von der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung und ist eher auf veränderte Lebens-, Arbeits- und Verkehrsformen zurückzuführen. In der 'Raumordnungsprognose' geht man bundesweit von einem weiteren Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche von 11,8% im Jahr 1997 auf 13,4% bis zum Jahr 2010 aus².

Für den Bereich des SCOTERS, wo sich die Siedlungsfläche in den letzten 40 Jahren verdoppelt hat, hat die Auswertung von Satellitenbildern der Jahre 1992 und 1999 ergeben, dass die Siedlungsfläche bis 2010 um weitere 3.800 ha Fläche ansteigen würde³, falls das Wachstum im gleichen Rhythmus weiterginge.

Die Zunahme der Haushalte (vermehrt Einpersonenhaushalte) und die steigende Wohnfläche pro Person ist einer der Gründe für die stetige Zunahme der Siedlungsfläche⁴. Hinzu kommt der Ausbau der Infrastruktur, gewerbliche Neuan siedlungen und - vor allem in Frankreich - großflächige kommerzielle Zentren "auf der grünen Wiese". Im Bereich des SCOTERS entfiel in den 90er Jahren ein verhältnismäßig großer Anteil der neu erschlossenen Flächen auf Gewerbe und sonstige Einrichtungen.

Um den zukünftigen Flächenverbrauch besser steuern und koordinieren zu können, soll versucht werden, die Siedlungsstruktur und die Bevölkerungsentwicklung in der Region Stras-

ment urbain doit être placé au coeur des préoccupations de l'ensemble de la région afin de conserver un équilibre durable entre les paysages et les surfaces bâties et limiter en même temps l'urbanisation future à un niveau raisonnable.

Situation actuelle dans la région de Strasbourg-Ortenau

■ Structure urbaine

La structure urbaine est différente entre la rive gauche et la rive droite du Rhin. Alors que du côté français, on assiste à une polarisation autour de Strasbourg, nous trouvons du côté allemand une bande urbanisée dans la plaine du Rhin qui s'étend au pied de la Forêt Noire, le long des infrastructures de communication dans le sens nord-sud, avec des centres de gravité décentralisés dans les centres supérieurs et secondaires.

Les résultats des études préalables ont montré que les territoires de l'agglomération strasbourgeoise se caractérisent essentiellement par une forte densité démographique qui est beaucoup plus élevée que dans les autres communes. Les villes de Kehl, Lahr, Offenburg ainsi que les communes de la première couronne de Strasbourg ont une densité de population moindre. La répartition entre zones d'habitat et zones industrielles semble plus équilibrée dans l'Ortenaukreis que dans l'aire du SCOTERS.

Pendant les années 90, l'étalement urbain - allant de pair avec une forte augmentation de la construction de logements - s'est avéré en plus nette progression à Strasbourg, Illkirch, Kehl et Lahr. Mais le dynamisme urbain dans ces pôles a baissé au profit de communes de la banlieue nord-ouest de Strasbourg, et progressivement vers des communes de plus en plus éloignées.

Si l'on compare la croissance de l'urbanisation à celle de la population, on constate que le taux d'accroissement des zones urbanisées est proportionnellement supérieur à celui de l'évolution de la population. La consommation de terrains est près

bourg-Ortenau näher zu analysieren. Die Siedlungsentwicklung muss als zentrale Aufgabe für die Gesamtregion betrachtet werden, um ein tragfähiges Gleichgewicht zwischen Landschaft und bebauter Fläche zu erhalten und gleichzeitig zukünftige Siedlungsflächen in sinnvollem Umfang zu sichern.

Aktuelle Situation in der Region Strasbourg-Ortenau

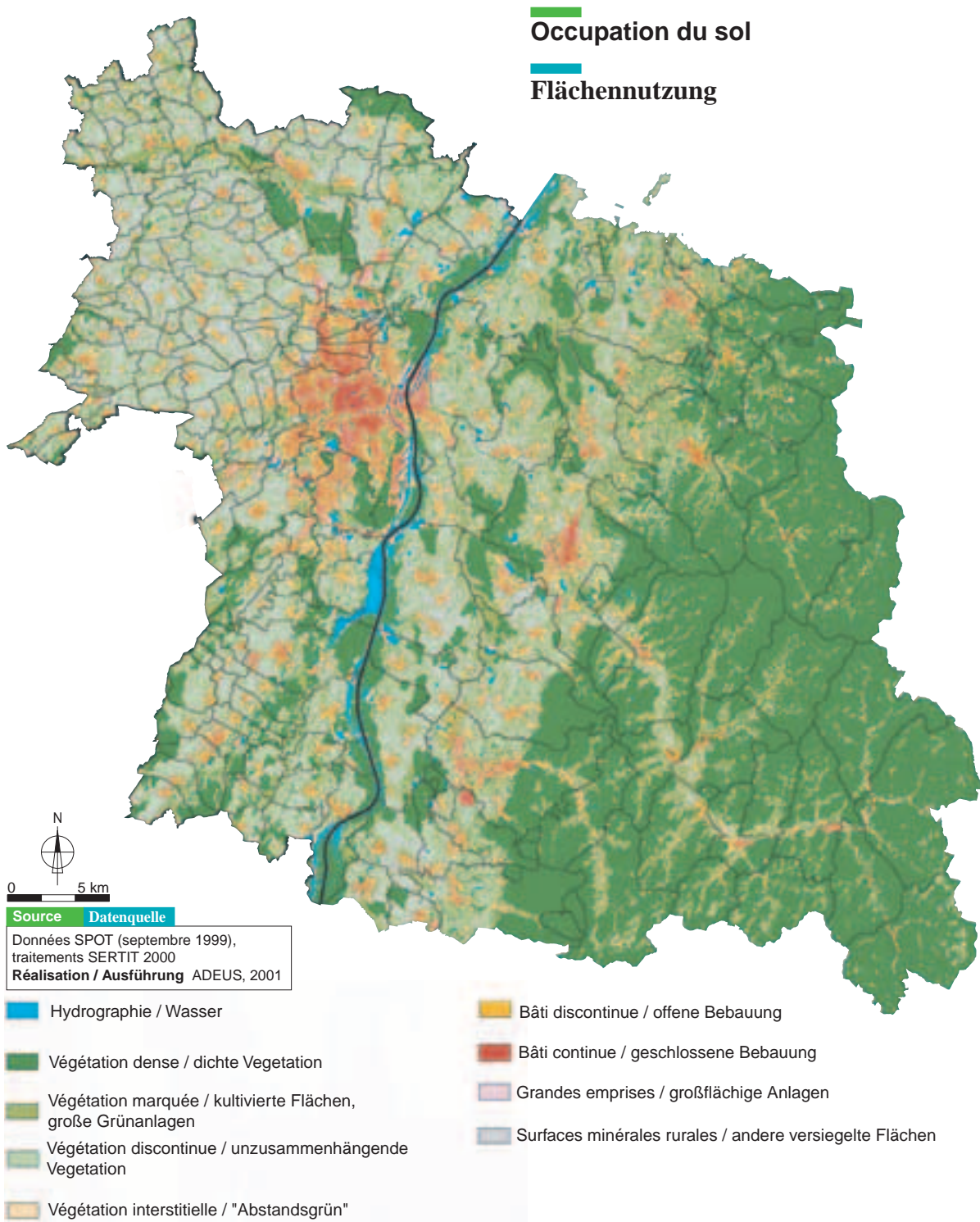
■ Siedlungsstruktur

Links- und rechtsrheinisch gibt es ganz unterschiedliche Siedlungsmuster: Während sich die Siedlungsflächen auf französischer Seite von Strasbourg ausgehend konzentrisch ins (französische) Umland ausbreiten, finden wir auf deutscher Seite einen Siedlungsgürtel in der Rheinebene, welcher sich am Fuße des Schwarzwaldes entlang der Verkehrsinfrastruktur in Nord-Süd-Richtung erstreckt, mit dezentraler Schwerpunktbildung in den Ober- und Mittelzentren.

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Studie haben gezeigt, dass die Siedlungsdichte im Bereich der Stadt Strasbourg und den unmittelbar daran angrenzenden Gemeinden mit Abstand am größten ist. Danach folgen die deutschen Städte Kehl, Offenburg und Lahr sowie Gemeinden im ersten Umlandgürtel von Strasbourg. Die Verteilung von Wohnen und Gewerbe scheint dabei im Ortenaukreis ausgeglichener zu sein als im Bereich des SCOTERS.

Die größte absolute Zunahme der Siedlungsfläche war während der 90er Jahre - einhergehend mit hohen Zuwachsraten im Wohnungsneubau - in Strasbourg, Illkirch, Kehl und Lahr festzustellen. Relativ betrachtet war die Siedlungsdynamik in diesen Zentralen Orten jedoch wesentlich geringer als in den ländlichen Gemeinden, und dabei vor allem im Umland nordwestlich von Strasbourg, mit zunehmender Entfernung zur Kernstadt.

Vergleicht man das Wachstum der Siedlungsfläche mit dem der Bevölkerung, stellt man fest, dass die Siedlungsfläche überproportional



	Population Bevölkerung		Surfaces urbanisées Siedlungs- und Verkehrsfläche (ha)	
Ortenau 1993	390 457	+ 5,4 %	18 843	+ 6,7 %
Ortenau 2001	411 491		20 098	
SCOTERS 1990/92	541 500	+ 7,3 %	14 274	+13,0 %
SCOTERS 1999	581 300		16 752	

Source / Quelle : Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, INSEE, Flächenerhebung, SPOT, SERTIT

de deux fois plus élevée que la croissance démographique, en particulier dans la zone du SCOTERS : ceci s'explique par un type de construction grand consommateur de surfaces ainsi que par l'extension de zones d'activités et commerciales.

Le niveau des prix des terrains à bâtir est également révélateur de deux situations différentes : on constate une nette disparité entre la ville et la campagne, les prix en Bade s'élevant à plus du double de ceux pratiqués en Alsace (à l'exception de l'agglomération de Strasbourg).

■ Démographie

L'ensemble de la région Strasbourg-Ortenau a enregistré au cours des années 90 une croissance démographique supérieure aux moyennes nationales respectives. Alors qu'un solde naturel élevé explique cette croissance dans l'aire strasbourgeoise, l'immigration est le moteur démographique dans l'Ortenaukreis. Conformément à la structure urbaine, la population se concentre dans l'espace mono-central de Strasbourg et dans la CUS alors que dans l'Ortenaukreis sa répartition est plus homogène, avec des pôles de concentration dans les communes classées centre supérieur et centre secondaire.

Dans ce contexte, il faut relever que la commune de Strasbourg présente un solde migratoire négatif malgré ou peut-être même à cause de sa forte densité de population. Ce solde s'est toutefois considérablement réduit depuis 1975 (divisé par trois). Ces mouvements migratoires profitent aux communes périphériques (de plus en plus éloignées de la ville centre), ce qui y induit une consommation foncière supérieure à la moyenne.

angewachsen ist. Vor allem im Bereich des SCOTERS ist die Zunahme der Siedlungsfläche fast doppelt so hoch wie das Bevölkerungswachstum, was auf besonders flächenintensive Bauweisen und großflächige Neuerschließungen im Bereich Handel und Gewerbe hindeutet.

Erhebliche Unterschiede sind auch beim Preisniveau für Bauland festzustellen: Generell gibt es hier ein starkes Stadt-Land-Gefälle, wobei die Preise in Baden mehr als doppelt so hoch sind wie im Elsass (mit Ausnahme der Agglomeration Strasbourg).

■ Demographie

In der gesamten Region Strasbourg-Ortenau war in den 90er Jahren eine überdurchschnittliche Bevölkerungszunahme zu verzeichnen. Während diese im Raum Strasbourg durch einen hohen Geburtenüberschuss begründet ist, ist im Ortenaukreis die Zuwanderung der Motor für das Bevölkerungswachstum. Der Siedlungsstruktur entsprechend konzentriert sich die Bevölkerung im monozentral organisierten Raum Strasbourg stark im Bereich der CUS (Stadtgemeinschaft Strasbourg), während sie im Ortenaukreis gleichmäßiger verteilt ist, mit Schwerpunkten in den Ober- und Mittelzentren.

Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass das Stadtgebiet von Strasbourg trotz oder gerade wegen seiner hohen Bevölkerungsdichte einen deutlich negativen Wanderungssaldo aufweist. (Allerdings waren die Wanderungsverluste Mitte der 70er Jahre noch 3 mal so hoch wie heute.) Diese Wanderungsverluste kommen den (immer weiter vom Zentrum entfernten) Umlandgemeinden zugute,

La population de la région de Strasbourg est nettement plus jeune que celle de l'Ortenaukreis. La ville de Strasbourg attire principalement une population jeune (étudiants et jeunes actifs) qui, après la fondation de la famille et la naissance des enfants, partent s'installer en première couronne (ou au delà). Ceci permet à la région strasbourgeoise d'être moins marquée par le phénomène de vieillissement de la population que celle de l'Ortenaukreis, qui compte un pourcentage plus élevé de personnes âgées. Leur nombre est en constante augmentation.

■ Evolution de la population à long terme

Les projections démographiques réalisées pour le Bade-Wurtemberg prévoient une diminution de la population au plus tard à partir de l'année 2010. On table ainsi sur une réduction de la population comprise entre 10 et 16 % jusqu'en 2050 ! En Allemagne, l'évolution démographique se soldera en tout cas par une diminution nette de la population même si l'on mise sur un taux d'immigration élevé.

Par contre, en Alsace, une étude prévisionnelle réalisée par l'INSEE⁵ augure d'une poursuite de la croissance de la population au cours des prochaines décennies. Ainsi, jusqu'en 2010, la population alsacienne devrait s'accroître de quelques 100 000 habitants pour atteindre les 1,8 millions. Cette croissance qui se poursuivra, hissera l'Alsace au seuil des 2 millions d'habitants au plus tard en 2030⁶.

Néanmoins, la portée des décalages au niveau de la structure par âge de la population devrait s'avérer beaucoup plus lourde de conséquences que la diminution démographique projetée⁷. D'ici 2030, la part des moins de 20 ans dans la population totale va passer de 22 à 18 % dans le Bade-Wurtemberg, alors que celle des plus de 60 ans passera de 21 à 34 %. L'âge moyen selon ces prévisions s'élèverait donc à 47 ans comparés aux 38 ans constatés en 1998.

L'Alsace n'échappera pas à ce processus de vieillissement important. La population des 60 ans et plus, qui représente aujourd'hui 18 % de la population totale, atteindra en 2030 les 30 %. Ce qui fera passer l'âge moyen de 37 ans (en 2000) à 43 ans⁸.

was zur überdurchschnittlichen Zunahme der Siedlungsflächen dort führt.

Die Bevölkerung in der Region Strasbourg ist bedeutend jünger als im Ortenaukreis. Die Stadt Strasbourg zieht überwiegend junge Leute an (Studenten und junge Berufstätige), welche sich mit Abschluss des Studiums und Gründung einer eigenen Familie bevorzugt im Umland niederlassen. Der Raum Strasbourg wird damit mittelfristig längst nicht so stark vom Phänomen der Überalterung der Bevölkerung betroffen sein wie der Ortenaukreis, wo der Anteil der älteren Bevölkerung heute schon wesentlich höher ist und kontinuierlich weiter ansteigt.

■ Langfristige Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsprognosen für Baden-Württemberg gehen davon aus, dass die Bevölkerung spätestens ab dem Jahr 2010 zurückgehen wird. Bis 2050 rechnet man mit einer Abnahme der Bevölkerung um 10 bis 16% ! Das generative Verhalten in Deutschland wird auch bei einer hohen Zuwanderungsquote auf jeden Fall zu einer erheblichen Schrumpfung der Bevölkerung führen.

Im Elsass hingegen geht man nach einer Prognose der INSEE⁵ für die kommenden Jahrzehnte von einer weiteren Zunahme der Bevölkerung aus. Allein bis zum Jahr 2010 soll die Bevölkerung um 100.000 Einwohner auf über 1,8 Mio. ansteigen, um spätestens 2030 die Schwelle von 2 Mio. zu erreichen⁶.

Von weitaus größerer Tragweite als der zu erwartende Bevölkerungsrückgang dürften jedoch die gravierenden Verschiebungen in der Altersstruktur sein⁷. Der Anteil der nachwachsenden Generation (Bevölkerung bis 20 Jahre) sinkt in Baden-Württemberg bis 2030 von 22 auf 18%, während der Anteil der über 60-Jährigen von 21 auf 34% steigt. Das Durchschnittsalter läge dann bei 47 Jahren im Vergleich zu 38 Jahren im Jahr 1998.

Auch im Elsass wird ein erheblicher Alterungsprozess stattfinden. Die über 60-Jährigen, die heute 18% der Bevölkerung stellen, werden bis 2030 auf 30% anwachsen. Das Durchschnittsalter läge dann bei 43 Jahren im Vergleich zu heute 37 Jahren⁸.

Prévisions démographiques (en 1 000) / Bevölkerungsprognosen (in 1.000)

	Population 1999 / Bevölkerung 1999	Prévisions 2010 / Prognose 2010	Prévisions 2030 / Prognose 2030	Prévisions 2050 / Prognose 2050
Baden- Württemberg	10 426	10 583	10 382	9 542
Alsace	1 734	1 837	2 000	-

Source / Quelle : Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, INSEE

Conclusion - Défis pour la région

Même si l'expérience montre que la réalité ne s'avère suivre que peu les prévisions démographiques, les tendances existant déjà dans la région se renforceront et la disparité qui caractérise dès à présent la forme urbaine entre la rive gauche et la rive droite du Rhin augmentera elle aussi.

À une structure urbaine relativement bien équilibrée dans l'Ortenau répond du côté français un espace polarisé qui est caractérisé par la métropolisation et la périurbanisation. L'absence de diversité dans l'offre en logements neufs dans l'agglomération strasbourgeoise, le prix élevé des terrains à bâtir (à Strasbourg comme dans sa grande couronne) et le déséquilibre de l'offre en logements sur un marché polarisé expliquent l'amplitude de l'étalement urbain et la ségrégation sociale. Le manque en logements intermédiaires semble jouer ici un rôle essentiel⁹.

L'évolution démographique qui s'est effectuée d'une manière relativement similaire au cours du dernier siècle sur la rive gauche et sur la rive droite du Rhin, s'engagera à l'avenir sur des voies toutes différentes. La situation actuelle risque fort de se renforcer dans l'espace strasbourgeois en raison de la croissance démographique qui se poursuit. A l'inverse, dans l'Ortenau, la population, à l'instar de la tendance fédérale, va diminuer à moyen et à long terme. **La pression sur l'urbanisation va se poursuivre en Alsace, alors que en pays de Bade, elle aura plutôt tendance à se détendre.**

La planification urbaine sera ainsi soumise, à l'avenir, à des exigences de nature différente de part et d'autre du Rhin :

Schlussfolgerung - Herausforderungen für die Region

Wenn die reale Entwicklung den Bevölkerungsprognosen auch nur näherungsweise folgt, werden sich vorhandene Tendenzen in der Region noch verstärken und das Ungleichgewicht, welches schon heute die Siedlungsstruktur links und rechts des Rheins kennzeichnet, wird sich vergrößern.

Einer relativ ausgeglichenen Siedlungsstruktur im Ortenaukreis steht auf französischer Seite ein monozentristisch organisierter Raum gegenüber, welcher stark von Metropolisierungs- und Suburbanisierungstendenzen betroffen ist. Das einseitige und räumlich unausgeglichene Wohnungsangebot, die hohen Grundstückspreise (in Strasbourg sowie in seinem näheren Umland) sind ein Grund für das Ausmaß der Zersiedelung und der sozialen Segregation. Dabei scheint das mangelnde Angebot an mäßig verdichteten Bauformen eine wesentliche Rolle zu spielen⁹.

Die demographische Entwicklung, welche im letzten Jahrzehnt links und rechts des Rheins ähnlich verlaufen ist, wird in Zukunft ganz unterschiedliche Wege einschlagen: Durch ein weiterhin ungebremstes Bevölkerungswachstum im Raum Strasbourg wird sich die vorhandene Situation verschärfen. In der Ortenau hingegen wird die Bevölkerung, dem bundesweiten Trend folgend, mittel- bis langfristig abnehmen. **Während der Siedlungsdruck im Elsass weiterhin zunehmen wird, wird sich die Situation in Baden eher entspannen.**

Die zukünftigen Anforderungen an die Siedlungsplanung werden daher im französischen und deutschen Teil der Region ganz unterschiedlicher Natur sein:

- Dans la zone du SCOTERS, l'enjeu sera de freiner la migration des jeunes familles vers la périphérie et de créer de nouvelles formes d'habitat. Quelles sont les attentes des jeunes familles quant aux formes de vie à l'intérieur des villes ? Comment peut-on freiner la production uniforme de maisons individuelles dans les communes périurbaines ? Est-il concevable de densifier les zones pavillonnaires afin de pouvoir les desservir en transports en commun sur courte distance et d'y implanter du commerce de détail ? Comment peut-on revaloriser/revitaliser les communes périphériques.

- Im Bereich des SCOTERS wird es vor allem darum gehen, die Abwanderung der jungen, einkommensstarken Bevölkerungsschichten ins Umland zu bremsen und neue Wohnformen zu etablieren. Welche Anforderungen haben junge Familien an innerstädtische Lebensformen? Wie kann der Neubau uniformer Einfamilienhausgebiete in den Umlandgemeinden gebremst werden? Ist es denkbar, die bestehenden, sehr großzügig angelegten Einfamilienhausgebiete nachzuverdichten, um tragfähige Strukturen für ÖPNV und Einzelhandel zu schaffen? Wie können die Vorstädte (banlieue) aufgewertet werden?



- Dans l'Ortenaukreis (ainsi que dans toute l'Allemagne), la planification urbaine se voit confrontée à des exigences très différentes en raison de la réduction à moyen et à long terme de la population et du processus de vieillissement lourd de conséquences. Comment adapter le cadre de vie aux besoins d'une société qui vieillit de plus en plus ? Qu'advient-il des anciennes zones de maisons individuelles occupées pour l'essentiel par des personnes seules et des couples âgés : pourront-elles accueillir des populations nouvelles en se redensifiant ou se désertifieront-elles parce que les prix escomptés des biens immobiliers seront trop élevés ? Trouverait-on dans une ou deux décennies de plus en plus d'appartements et de maisons vacants et les prix de l'immobilier se seront-ils effondrés ?

- Im Ortenaukreis (sowie in ganz Deutschland) stellen sich durch die mittel- und langfristige Abnahme der Bevölkerung und den gravierenden Überalterungsprozess ganz andere Anforderungen an die Siedlungsplanung: Wie wird man den Wohn- und Lebensbedürfnissen einer immer älter werdenden Gesellschaft gerecht? Was wird aus den älteren Einfamilienhausgebieten, die überwiegend von Alleinstehenden und älteren Paaren bewohnt sind: Werden sie bevorzugte Zuzugs- und Nachverdichtungsgebiete oder werden sie verwaisen, weil die Immobilienpreiserwartungen überhöht sind? Werden in ein bis zwei Jahrzehnten vermehrt Wohnungen und Häuser leer stehen und die Immobilienpreise verfallen?

Ces données démographiques et structurelles de l'urbanisation, très divergentes selon les espaces pourraient mettre en cause l'équilibre au sein de la région. Elles peuvent néanmoins aussi constituer une opportunité à condition d'anticiper les effets complémentaires qu'elles génèrent et que ceux-ci soient mis à profit, au niveau de la disponibilité et du besoin en espaces pour le logement et l'activité.

Diese räumlich sehr unterschiedlichen demographischen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten und Entwicklungstendenzen gefährden das Gleichgewicht innerhalb der Region. Sie können jedoch auch eine Chance bieten, wenn evtl. vorhandene komplementäre Effekte frühzeitig erkannt und genutzt werden, z.B. in Bezug auf Verfügbarkeit und Bedarf an Flächen für Wohnen und Gewerbe.

Objectifs et lignes directrices pour la région (voir projet 7)

■ Coordonner le développement de l'urbanisation

Garantir un développement durable de l'urbanisation et une consommation économe du foncier implique d'une part la prise en compte du besoin futur en surfaces réservées à l'habitat et à l'activité dans un contexte de développement démographique très différent sur la rive gauche et sur la rive droite du Rhin et d'autre part une meilleure coordination au niveau de l'utilisation future de ces surfaces.

- Il convient d'effectuer un relevé et un suivi transfrontalier de toutes les réserves foncières (habitat et activités) destinées à l'urbanisation et inscrites dans les documents de planification et d'aménagement.
- Avant d'urbaniser de nouvelles zones, il conviendra d'examiner les possibilités et les disponibilités pour densifier les zones d'urbanisation déjà existantes. Cela vaut également pour les réserves actuelles de foncier à vocation économique.
- Afin de réduire les flux de circulation, le développement urbain devrait se concentrer à l'avenir dans des zones qui sont proches des transports en commun sur rails¹⁰.
- Une meilleure répartition entre les zones d'activités et les lieux d'habitation encouragera les déplacements à courte distance.

■ Freiner la périurbanisation

Afin de ne pas renforcer les déséquilibres au sein de la région, il faut avant tout gérer les effets de la périurbanisation en plein essor dans l'espace strasbourgeois. Dans cette perspective, les mesures à prendre devraient également permettre de mieux équilibrer le développement démographique et social des communes et des quartiers de Strasbourg.

- Pour ce faire, il faut encourager de vastes mesures de renouvellement urbain dans le pôle urbain de Strasbourg ainsi que dans les banlieues. Les quartiers qui ont acquis une mauvaise

Zielsetzungen und Leitlinien für die Region (siehe Projekt 7)

■ Zukünftige Siedlungsentwicklung koordinieren

Um eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und einen häuslicheren Umgang mit Flächen zu gewährleisten, müssen der zukünftige Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen vor dem Hintergrund der links- und rechtsrheinisch sehr unterschiedlichen Bevölkerungsentwicklung betrachtet und die weitere Inanspruchnahme von Flächen besser koordiniert werden.

- Es wird empfohlen, eine grenzüberschreitende Erhebung aller baurechtlich gesicherten Flächenreserven (Wohnen und Gewerbe) durchzuführen.
- Bevor neue Flächen erschlossen werden, sollen Potenziale zur Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete geprüft und genutzt werden. In diesem Zusammenhang müssen auch bestehende Gewerbeflächenausweisungen kritisch betrachtet werden.
- Um die Verkehrsströme zu reduzieren, sollte sich die Siedlungsentwicklung zukünftig auf Bereiche konzentrieren, die an den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen sind¹⁰.
- Eine ausgeglichene Verteilung von gewerblichen und Wohnbauflächen soll kurze Wege ermöglichen.

■ Suburbanisierung bremsen

Um bestehende siedlungsstrukturelle Ungleichgewichte innerhalb der Region nicht zu verstärken, muss vor allem die fortschreitende Suburbanisierung im Raum Strasbourg gebremst werden. Entsprechende Maßnahmen dienen auch dazu, die einseitige demographische und soziale Entwicklung in den französischen Gemeinden und Wohnvierteln zu bremsen.

- Hierzu sind umfassende Stadterneuerungsmaßnahmen in der Kernstadt Strasbourg sowie in den Vorstädten (banlieues) nötig. Die

réputation en raison des problèmes sociaux qui y règnent, devront être traités dans le cadre d'opérations lourdes de restructuration urbaine.

- Il faudra augmenter et diversifier l'offre en logements neufs dans la région de Strasbourg qui se réduit actuellement à deux types dominants : le grand collectif et la maison individuelle. Une réponse à cette demande se trouvera dans des formes urbaines intermédiaires à développer tant sur le territoire urbain qu'en périphérie.
- Il convient également d'encourager une véritable politique foncière afin de réduire les déséquilibres sur le marché du logement et du foncier.

■ Anticiper les évolutions démographiques

A l'avenir, la planification territoriale devra encore plus qu'aujourd'hui tenir compte des évolutions démographiques ainsi que des modifications au niveau des revendications et des habitudes de vie de la population.

- L'évolution démographique va exiger des logements et des établissements de soins et d'assistance adaptés aux besoins des personnes âgées.
- L'offre en logement devra tenir compte des aspirations d'une société en pleine mutation, avec notamment des besoins croissants liés à l'évolution des structures familiales (augmentation du nombre de ménages d'une seule personne, familles monoparentales, familles recomposées).

Vorstädte, die aufgrund der dort herrschenden sozialen Probleme in sehr schlechtem Ruf stehen, sollen aufgewertet werden.

- Das Wohnungsangebot, welches sich in der Region Strasbourg derzeit auf hochverdichtete Viertel und Einfamilienhausgebiete beschränkt, soll erweitert werden. Dabei stellen sowohl in der Stadt als auch im Umland mäßig verdichtete Bauweisen eine geeignete Antwort auf die bestehende Nachfrage dar.
- Eine homogene Baulandpolitik soll gefördert werden, um die Ungleichgewichte auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt zu verringern.

■ Auf die demographischen Veränderungen reagieren

Die umfangreichen demographischen Veränderungen und die veränderten Wohnansprüche und Lebensgewohnheiten der Bevölkerung müssen bei der zukünftigen Siedlungsplanung vermehrt berücksichtigt werden.

- Dabei erfordert die demographische Entwicklung die Schaffung eines ausreichenden Angebots an Wohnraum und Versorgungseinrichtungen für die ältere Bevölkerung.
- Der Wohnungsbestand soll den Bedürfnissen einer Gesellschaft im Wandel, vor allem den veränderten familiären Strukturen, angepasst werden (Zunahme der Ein-Personen-Haushalte, Alleinerziehende, "Patchwork"-Familien).

1. Période de référence 1997 à 2001 ; Source : Statistisches Bundesamt, Flächenerhebung 2001
 2. Source : BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung), Rapport sur l'aménagement du territoire 2000
 3. Sur la base des projections de population, hypothèse haute (= + 60 000 habitants)
 4. En France, la consommation de la surface habitable par personne qui était de 30 m² en 1962 a atteint les 34 m² en 2000 et en Allemagne elle est passée de 14 m² en 1960 à 41 m² en 2002, avec une tendance à la hausse.
 5. Ces projections reposent sur des hypothèses (niveau de fécondité, espérance de vie, pérennité des flux migratoire) qui sont comparables à celles formulées par le Statistische Landesamt.
 6. Une étude réalisée sur un espace plus réduit pour la zone du SCOTERS préconise une population de 622 000 habitants en 2010 (source : INSEE, projections démographiques à l'horizon 2010 avec le modèle OMPHALE). Ceci revient à une augmentation de 7 % depuis le dernier recensement de population en 1999 et s'inscrit dans la prolongement du rythme de croissance observé par le passé.
 7. Selon les données fournies par l'O.N.U. concernant la part des 60 ans et plus dans l'ensemble de la population : l'Allemagne se trouve actuellement au deuxième rang mondial, la France au septième rang.
 8. Aujourd'hui, la part des 60 ans et plus est de 17,6 % dans l'aire du SCOTERS et de 21,4 % dans l'Ortenau.
 9. Selon une enquête récente réalisée par l'ISERCO à la demande du Conseil Général du Bas-Rhin : 8 % des personnes interrogées choisiraient la maison individuelle dans un lotissement. Par contre, le petit collectif en milieu rural ou urbain serait très plébiscité, 33 % de la population préféreraient un appartement en ville.
En Allemagne aussi, l'appartement en ville reprend une place de choix pour les acheteurs d'immobilier : entre 1998 et 2000, 38 % des acquéreurs de logements ont réalisé leur achat dans les principaux pôles urbains des grandes agglomérations.
 10. Une étude « Développement urbain et transports régionaux » réalisée pour le compte du Regionalverband Südlicher Oberrhein a analysé les trajets Offenburg-Kehl et Offenburg-Oberkirch dans l'Ortenaukreis. Bilan : 2 terrains sur le territoire de la commune de Kehl et un sur le territoire de la commune d'Oberkirch ont été identifiées comme souhaitables.
1. Bezogen auf den Zeitraum 1997 bis 2001; Quelle: Statistisches Bundesamt, Flächenerhebung 2001
 2. Quelle: BBR, Raumordnungsbericht 2000
 3. Auf Basis der Bevölkerungsprognose, höhere Variante (= + 60.000 Einwohner)
 4. In Frankreich stieg der Wohnflächenverbrauch pro Person von 30 qm im Jahr 1962 auf 34 qm im Jahr 2000 und in Deutschland von 14 qm im Jahr 1960 auf über 41 qm im Jahr 2002, Tendenz steigend.
 5. Dieser Prognose sind Hypothesen (Fruchtbarkeitsniveau, Lebenserwartung, Fortbestand der Zuwanderungsströme) zugrunde gelegt, die mit denen des Statistischen Landesamtes vergleichbar sind.
 6. Eine kleinräumigere Prognose geht für den Bereich des SCOTERS von 622.000 Einwohnern im Jahr 2010 aus (Quelle: INSEE, demografische Prognosen bis 2010, Modell OMPHALE). Das bedeutet eine Zunahme von 7% seit der letzten Volkszählung 1999 und damit eine Fortführung des in der Vergangenheit beobachteten Wachstumsrhythmus.
 7. Nach Angaben der UNO über den Anteil der über 60-Jährigen an der Gesamtbevölkerung liegt Deutschland heute weltweit an zweiter Stelle, Frankreich auf Platz sieben.
 8. Heute liegt der Anteil der über 60-Jährigen bei 17,6 % im Bereich des SCOTERS und bei 21,4 % im Ortenaukreis.
 9. Eine aktuelle Umfrage der ISERCO im Auftrag des Conseil Général du Bas-Rhin hat ergeben, dass nur 8% der Befragten in einem neuen Einfamilienhausgebiet leben wollen. Dagegen fänden kleinere Mehrfamilienhäuser auf dem Land und in der Stadt großen Anklang; 33 % der Bevölkerung bevorzugen eine Stadtwohnung.
Auch in Deutschland ist ein Trend zurück zur Stadtwohnung zu erkennen: 38% der Käufer von selbstgenutzten Immobilien realisierten ihren Wunsch zwischen 1998 und 2000 in den Kerngebieten der großen Verdichtungsräume.
 10. Eine Studie "Siedlungsentwicklung und Regionalverkehr" im Auftrag des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein untersuchte in diesem Zusammenhang im Ortenaukreis die Strecken Offenburg-Kehl und Offenburg-Oberkirch. Im Ergebnis wurden 2 Flächen auf der Gemarkung Kehl und eine auf der Gemarkung Oberkirch als wünschenswert identifiziert.