

1982-2012 : l'évolution de l'occupation du sol dans les Yvelines



Gauthier DRIEX

Un examen de l'occupation du sol yvelinois durant ces trente dernières années a permis de dégager les grandes tendances de son évolution et ses spécificités, mises en perspective avec celles de la croissance démographique. Un bilan a pu ainsi être établi sur l'extension, le recyclage et la maîtrise de l'étalement urbains, et les enjeux de polarisation du développement.

Entre 1982 et 2012, sept photographies aériennes de l'Île-de-France ont été réalisées et interprétées (les mises à jour ont lieu tous les trois à cinq ans). Elles ont permis la fabrication de sept documents qui décrivent de façon très précise l'évolution de l'occupation du sol francilien, et révèlent l'essentiel des mutations urbaines de la région durant ces trente dernières années. Chaque événement modifiant

l'occupation du sol de façon substantielle – et « photo-interprétable » – se trouve inscrit dans sa situation avant/après, dans les modes d'occupation du sol (Mos) successifs, à la façon d'un palimpseste.

Un étalement urbain globalement limité

En 1982, le département des Yvelines, qui compte 1,2 million d'habitants, occupe une surface urbanisée d'environ 43 000 ha.

Trente ans plus tard, sa population dépasse 1,4 million d'habitants et les espaces urbanisés ont gagné plus de 9 200 ha (+308 ha/an en moyenne, soit un total d'environ 52 200 ha en 2012)⁽¹⁾. Sur ces trois décennies, les surfaces urbanisées ont ainsi augmenté de 22 % (+0,7 % par an), tandis que la population a crû de 18 % (+0,6 % par an) : des proportions somme toute assez proches. Ces tendances sont quasi semblables à celles de l'Île-de-France⁽²⁾. Certes, les évolutions démographiques et urbaines ne suivent pas exactement les mêmes courbes (graphique 1, page suivante) : durant les années 1990, la croissance urbaine est plus rapide que la croissance démographique. Puis, alors que le rythme de cette croissance urbaine ralentit, la croissance démographique des Yvelines se tasse encore davan-

tage (le taux d'évolution annuelle de la population yvelinoise 2007-2012 est de 0,12 %, contre 0,51 % sur l'ensemble régional). Finalement, durant ces trois décennies, dans les Yvelines comme en Île-de-France, l'étalement urbain a été globalement limité.

Que sont devenus les espaces ruraux yvelinois entre 1982 et 2012 ?

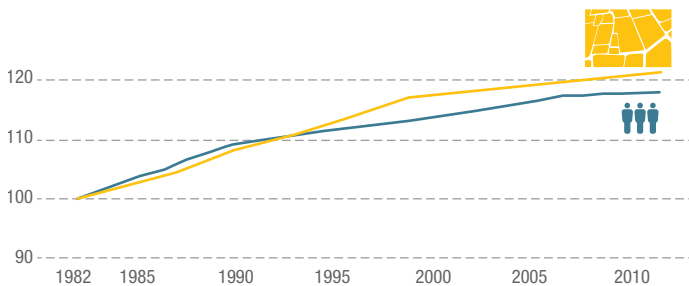
Dans les Yvelines, les surfaces agricoles, boisées et naturelles restent largement prédominantes. Elles diminuent néanmoins durant ces trente dernières années : elles représentaient 81 % du département en 1982, contre 77 % en 2012.

Alors que les bois et forêts restent stables, les surfaces agricoles passent de 47 à 43 % de la surface du département entre ces deux dates. Ces réductions se réalisent dans des proportions quasi identiques sur l'ensemble de la grande couronne francilienne, où les espaces agricoles passent de 57,5 à 53,5 % de la surface totale de la grande couronne (soit -4 points). Entre 1982 et 2012, les espaces ruraux yvelinois urbanisés (infographie 1, page centrale) ont produit 40 % d'espaces ouverts (c'est-à-dire des parcs urbains, des surfaces engazonnées entourant les zones d'activités, des aérodromes, des jardins privés, des golfs, etc.) et plus d'un quart d'habitat individuel.

(1) 42 935 ha exactement en 1982, 52 178 ha en 2012 (postes 6 à 24 du Mos en 24 postes).

(2) À l'échelle de l'Île-de-France, les taux d'accroissement sont respectivement de 23 et 18 %.

Graphique 1 : croissance démographique et urbaine des Yvelines (entre 1982 et 2012, en base 100)



Sources : population des Yvelines, Insee RP 1982, 1990, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 et 2012 ; espaces urbanisés, postes 6 à 24 de l'Évolumos en 24 postes.

Ces proportions sont assez proches de celles observées sur l'ensemble de la grande couronne, quoique la part de l'habitat individuel soit supérieure dans les Yvelines (28% contre 24% au niveau de la grande couronne). L'extension de l'habitat pavillonnaire sur les espaces ruraux yvelinois s'est réalisée à un rythme annuel de 1%, contre 0,8% en Île-de-France, et représente une surface totale d'environ 3000 ha. Elle constitue un motif important de consommation d'espaces agricoles et naturels.

Les nouveaux espaces urbains des Yvelines

Dans les Yvelines, la géographie des extensions urbaines – ces espaces qui étaient ruraux en 1982 et qui sont devenus urbains – fait ressortir (carte centrale) :

- la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, dont l'aménagement est déjà largement engagé en 1982. L'essentiel des extensions visibles au Mos relève de la

période 1982-1994. Elles représentent près de 1500 ha au total, soit 16% de l'extension urbaine totale des Yvelines entre 1982 et 2012, et 15% des 10000 ha d'espaces ruraux consommés par l'ensemble des cinq villes nouvelles franciliennes sur ces trois décennies ;

- la vallée de la Seine : plus particulièrement Chambourcy, Poissy, Villennes-sur-Seine, Verneuil, Vernouillet, pour la période 1982-1994 ; Achères, Poissy, Carrières-sous-Poissy, pour la période 2003-2012. À ces secteurs, il faut ajouter les carrières d'extraction de matériaux en bord de Seine ;
- de grandes infrastructures de transport : la ligne TGV Atlantique, la N12 et l'A14 ;
- un « mouchetis » sur tout le reste du département, ainsi que des espaces plus vastes couvrant plusieurs dizaines d'hectares d'un seul tenant, et qui correspondent aux golfs construits dans les années 1980-1990.

Au cours de ces trente dernières

années, l'occupation du sol de Saint-Quentin-en-Yvelines a connu de profonds changements (infographie 2, page centrale). L'évolution démographique de Saint-Quentin-en-Yvelines accompagne logiquement cette urbanisation, de façon assez dense : avec 16% de l'extension urbaine totale des Yvelines, la ville nouvelle a accueilli 23% de l'accroissement démographique du département (+50600 habitants entre 1982 et 2012).

Un recyclage urbain important

En 2012, sur 52200 ha d'espaces urbains, l'habitat individuel en représente 37% ; les parcs et jardins 27% ; les transports 10% ; les activités 9%. Cette répartition est proche de celle observée sur l'ensemble de la grande couronne (infographie 3, page centrale).

Ce qui distingue en revanche les Yvelines, c'est la progression de l'habitat individuel, en surface comme en proportion, ces trente dernières années. Avec plus de 14000 ha, ce type de tissu représentait en 1982 un tiers des espaces urbanisés yvelinois. Il en représente désormais 37%, avec plus de 19000 ha, opérant ainsi une sorte de rattrapage pour arriver au taux de la grande couronne.

Extension pavillonnaire et croissance démographique : la déconnexion

Rapportée à la croissance démographique, l'extension des espaces urbains yvelinois s'est réalisée dans des conditions proches de celle de l'ensemble des départements de grande couronne : +42,5 ha pour 1000 habitants supplémentaires dans les Yvelines, contre 41,2 ha en grande couronne. En revanche, l'habitat individuel yvelinois connaît une situation atypique : il s'accroît de près de 22 ha pour 1000 habitants supplémentaires, contre 16 ha dans l'ensemble de la grande couronne.

Alors que la croissance démographique des Yvelines se tassait, les surfaces d'habitat individuel ont continué à s'étendre à un rythme soutenu (graphique 2, ci-contre). Le décrochage entre les deux courbes devient manifeste à par-

tir des années 1990, et ne fait alors que s'accroître⁽³⁾.

Si la croissance des surfaces pavillonnaires concerne l'ensemble de la grande couronne, le décrochage par rapport à la croissance démographique est une spécificité yvelinoise. La baisse rapide de la taille des ménages dans les grands logements individuels, massivement construits dans les années 1960-1970, est l'une des causes du ralentissement de la croissance démographique et de ce décrochage.

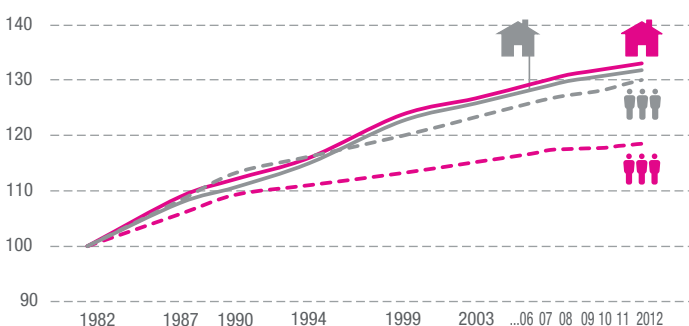
L'habitat individuel : 40% des surfaces issues du renouvellement urbain depuis 1982

Si l'habitat individuel s'étend majoritairement aux dépens d'espaces agricoles et naturels, une part importante est également produite à partir d'espaces déjà artificialisés. Ainsi, la construction de pavillons sur des jardins, suite à des divisions parcellaires, est un phénomène largement observé en Île-de-France. Dans les Yvelines, sur les 5000 ha de surfaces d'habitat individuel créés entre 1982 et 2012, 3000 sont issus d'espaces encore ruraux en 1982 (extension urbaine), mais 2000 sont issus de surfaces déjà urbanisées (infographie 4). Sur ces 2000 ha, plus de 1400 étaient des parcs et jardins en 1982. La part du renouvellement urbain dans la production de surfaces d'habitat pavillonnaire est particulièrement importante dans les Yvelines, puisqu'elle représente 40% des superficies créées ces trente dernières années, contre 35% sur l'ensemble de la grande couronne.

Focus sur certains territoires

Le Mos permet de suivre la polarisation du développement urbain, et notamment d'examiner les effets de la politique d'aménagement du territoire à travers la mise en œuvre des schémas directeurs régionaux successifs et du sché-

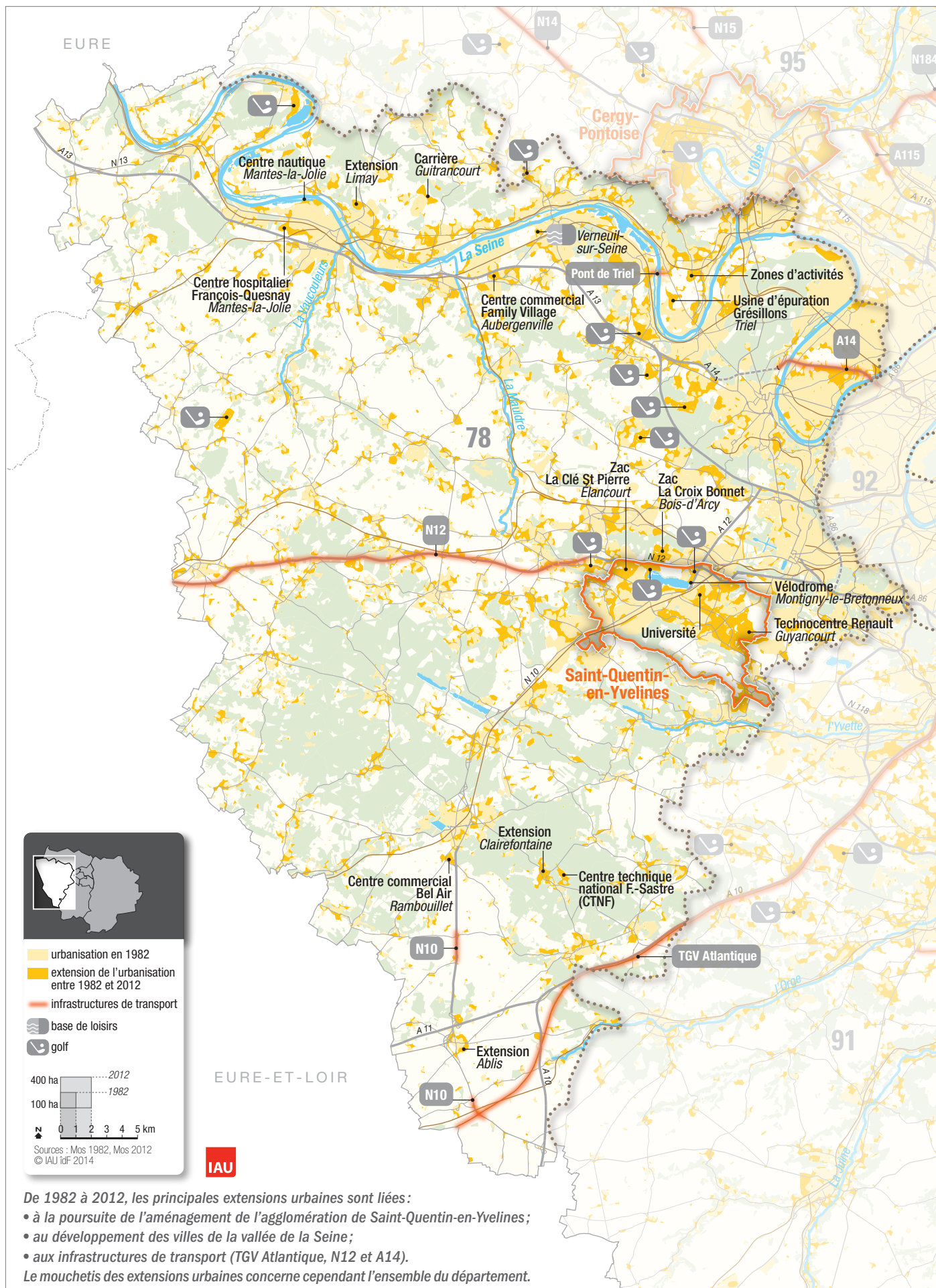
Graphique 2 : croissance des surfaces d'habitat pavillonnaire et croissance démographique, dans les Yvelines et en grande couronne (de 1982 à 2012, en base 100)



Sources : population des Yvelines, Insee RP 1982, 1990, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 et 2012 ; surface d'habitat pavillonnaire, Évolumos en 24 postes.

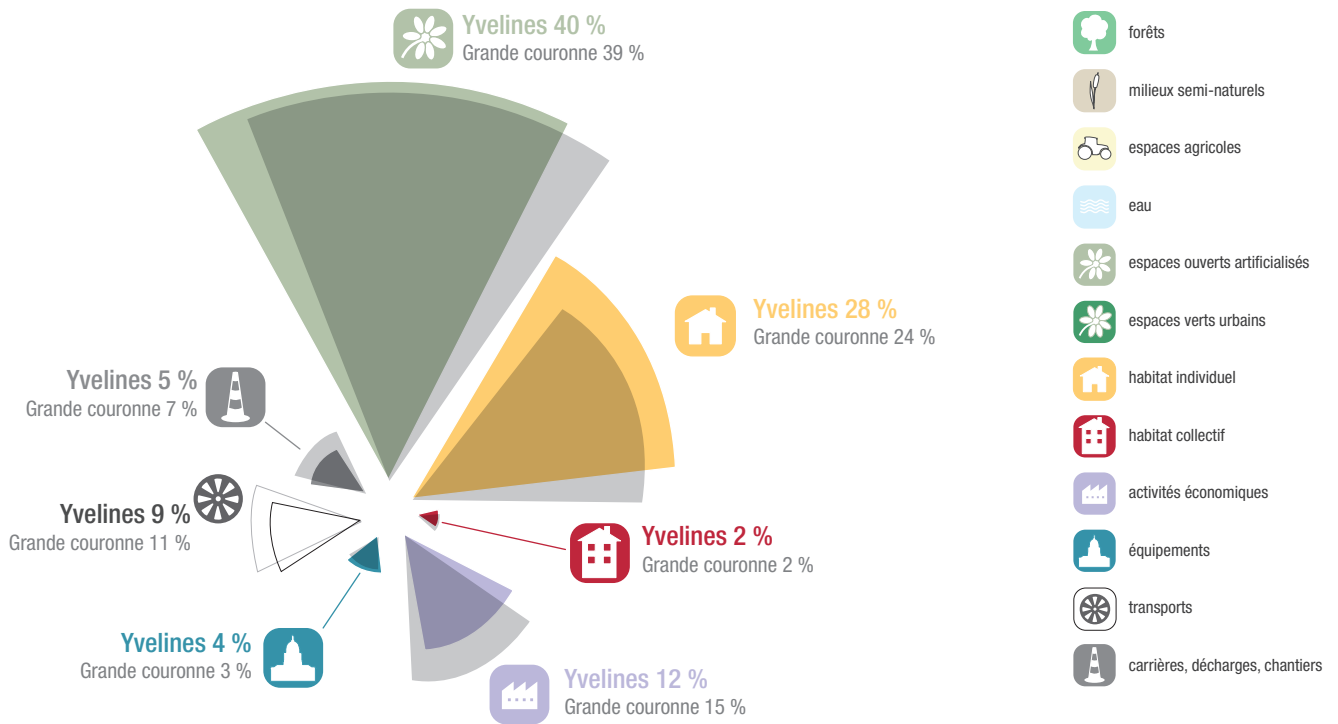
(3) En partant en 1982 d'une base 100 pour la population et pour la surface d'habitat individuel, l'écart est de 3 points en 1990, 9 en 1999, 13 en 2008, 15 en 2012.

Les extensions urbaines réalisées dans le département des Yvelines entre 1982 et 2012



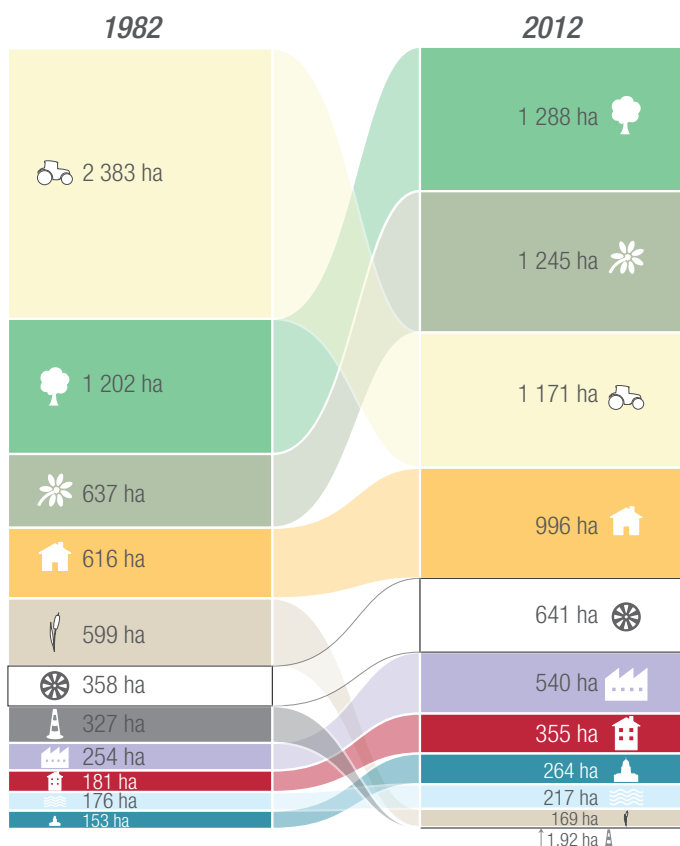
Infographie 1 : que sont devenus les espaces ruraux des Yvelines et de grande couronne consommés entre 1982 et 2012?

(en % de l'ensemble des espaces ruraux consommés dans les Yvelines et en grande couronne)



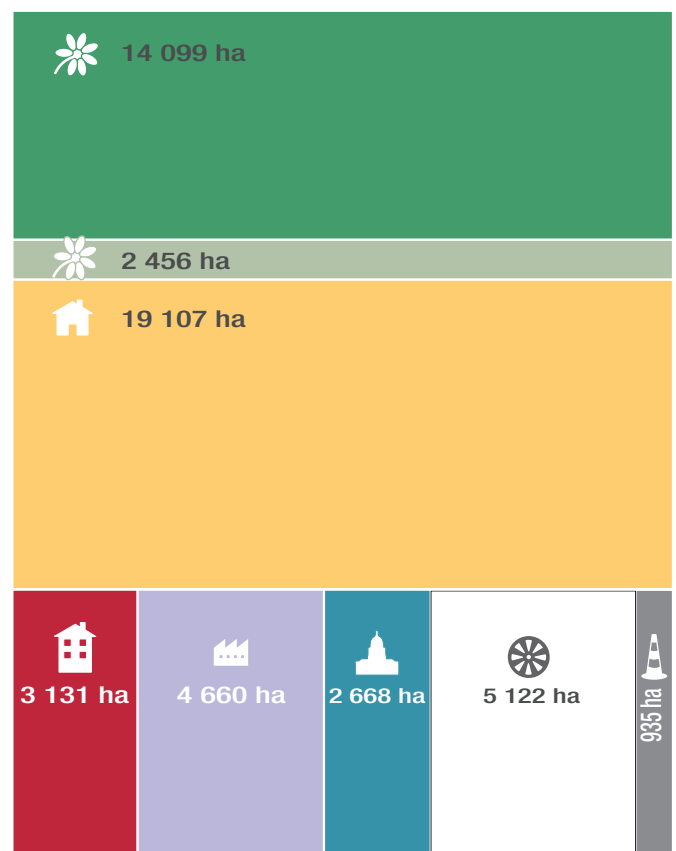
Source : Mos 1982 à 2012, IAU îdF

Infographie 2 : l'occupation du sol de Saint-Quentin-en-Yvelines entre 1982 et 2012



Source : Mos 1982 à 2012, IAU îdF

Infographie 3 : composition des espaces urbains yvelinois en 2012



Source : Mos 1982 à 2012, IAU îdF

ma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines (Sdadey), adopté en 2006 (encadré « La politique d'aménagement territorial », en dernière page).

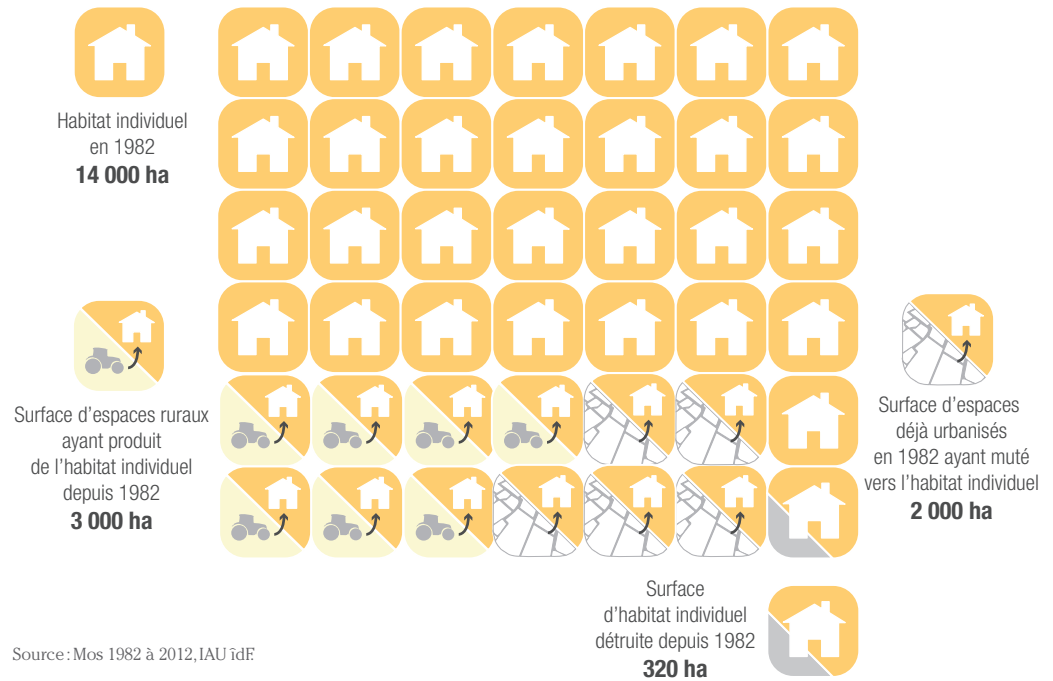
Le département des Yvelines est couvert partiellement par deux opérations d'intérêt national (OIN), Paris-Saclay et Seine-Aval, lieux privilégiés du développement urbain et économique pour l'État, la région Île-de-France et le conseil général.

Les OIN Paris-Saclay et Seine-Aval polarisent le développement

Les deux OIN (infographie 5) semblent bien remplir leur rôle. Elles représentent toujours une part importante des surfaces d'habitat individuel et collectif ainsi que des surfaces d'activités économiques des Yvelines. Leur poids, au cours de ces trente dernières années, s'est légèrement accru (Paris-Saclay) ou stabilisé (Seine-Aval). Ainsi, le territoire Paris-Saclay comptait 30% des surfaces d'habitat collectif du département en 1982, contre 33% aujourd'hui. Pour les activités économiques, il est passé de 18 à 21%.

La part de la Seine-Aval dans les espaces urbanisés yvelinois est stable, mais le poids de ses surfaces d'activités économiques décroît légèrement en trente ans, passant de 43 à 39% des surfaces du département. Cette baisse n'est cependant que relative puisque le territoire de Seine-Aval enregistre une augmentation de ces surfaces: 1 400 ha en 1982, 1 800

Infographie 4 : 19 000 hectares d'habitat individuel dans les Yvelines en 2012



en 2012. Cette baisse relative s'explique par le développement des espaces d'activités sur l'ensemble des Yvelines et, en particulier, à Saint-Quentin-en-Yvelines, ainsi que le long des axes de la N12 et de la N10.

Sur la période 2003-2012, la Seine-Aval capte une part importante de l'extension des surfaces urbanisées des Yvelines, tant en ce qui concerne le logement que les activités. Ainsi, 45% de l'accroissement des surfaces d'activités yvelinoises y sont réalisés. Paris-Saclay se distingue quant à lui par sa captation des surfaces d'habitat collectif (40%).

Le reste des Yvelines n'a donc recueilli sur cette même période que le quart de l'accroissement

des surfaces d'habitat collectif, 40% de celui des surfaces d'activités, mais 70% de celui des surfaces d'habitat individuel. Cela ne paraît pas surprenant dans la mesure où, au sein des territoires d'OIN, l'accent est mis sur la densité des développements urbains. Cependant, la question de la polarisation de l'extension pavillonnaire reste posée.

Stabilité des pôles d'appui, érosion des pôles structurants

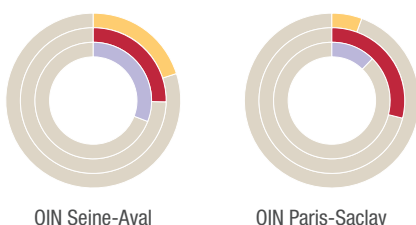
Le poids relatif des « pôles d'appui » (encadré « La politique d'aménagement territorial », en dernière page), qui rassemblent 17 communes polarisant l'espace rural, n'a quasiment pas varié: depuis 1982, ils réunissent 10% des

surfaces d'habitat individuel, 3% des surfaces d'habitat collectif et 7% des surfaces d'activités économiques. Entre 2003 et 2012, les pôles d'appui ont capté 14% de l'accroissement des surfaces d'habitat individuel, 3% de celle des surfaces d'habitat collectif et 18% de celle des activités économiques: soit 12% de l'accroissement des surfaces urbanisées des Yvelines, pour 9% de sa croissance démographique.

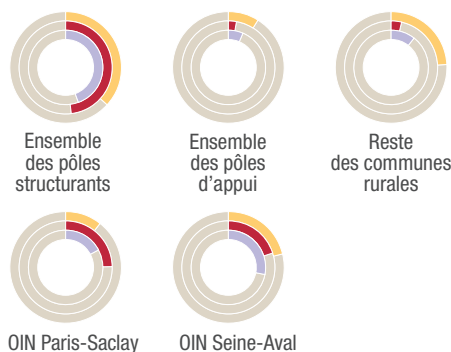
Les 81 communes réunies dans des « pôles structurants » (encadré « La politique d'aménagement territorial ») constituent toujours en 2012 une part importante des surfaces d'habitat individuel (58%), d'habitat collectif (93%) et d'activités (80%). Cette part

Infographie 5 : la localisation de l'extension des surfaces urbanisées par type de territoires et de communes

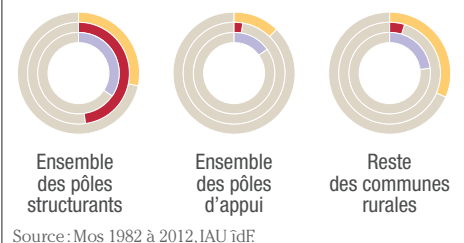
Part de chaque OIN dans l'accroissement des surfaces d'habitat individuel, d'habitat collectif et d'activités économiques entre 2003 et 2012 (en % de chaque type de surface à l'échelle yvelinoise)



Part de chaque type de commune en 2012 (en % des surfaces départementales)



Part de l'accroissement des surfaces d'habitat individuel, d'habitat collectif et d'activités économiques entre 2003 et 2012 (par type de communes)



a cependant baissé par rapport à 1982 concernant l'habitat individuel (61 % de la surface yvelinoise à la même date) et les surfaces d'activités économiques (83 %). Compte tenu de la progression de ces surfaces à l'échelle du département entre 1982 et 2012, cette baisse relative, qui peut sembler limitée, représente en valeur absolue plusieurs centaines d'hectares et une part importante de l'accroissement total des surfaces entre ces deux dates.

Ainsi, la différence pour les pôles structurants, s'ils avaient maintenu leur poids relatif durant ces trente dernières années, représente 560 ha d'habitat pavillonnaire, soit plus de 60 % de l'accroissement de ce type de surface en trente ans, et 130 ha d'activités économiques, c'est-à-dire 40 % de la hausse.

La question de savoir si, dans les pôles structurants, les disponibilités foncières ou les documents d'urbanisme leur auraient permis d'absorber ces hausses ne sera pas abordée ici. Mais ces calculs théoriques pointent l'importance des surfaces développées en dehors de ces communes, dans des espaces qui n'avaient pas de fonction polarisante pour les Yvelines.

La maîtrise de l'étalement en question dans les communes rurales

Entre 2003 et 2012, les communes rurales des Yvelines, c'est-à-dire les communes qui n'appartiennent ni à un pôle structurant, ni à un pôle d'appui, ont pourtant capté plus de 40 % de l'accroissement des surfaces d'habitat individuel et 30 % de celui des surfaces d'activités économiques ! Ces chiffres sont à mettre en regard de leur poids démographique : ces communes représentent 11 % de la population yvelinoise en 2011 et ont contribué à 21 % de la crois-

La politique d'aménagement territorial du conseil général des Yvelines

À travers la mise en œuvre du schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines (Sdadey), adopté en 2006, le département des Yvelines mène une politique ambitieuse d'aménagement du territoire, qui s'inscrit dans les objectifs du schéma directeur régional d'Île-de-France (Sdrif).

La promotion d'un développement hiérarchisé et polarisé des territoires et la maîtrise de l'étalement urbain constituent l'une des quatre orientations stratégiques du Sdadey. Dans cette perspective, les pôles structurants (Versailles, Saint-Quentin-en-Yvelines, Mantes-la-Jolie, etc.) et les espaces concernés par les OIN Paris-Saclay et Seine-Aval forment les territoires stratégiques pour le développement économique et urbain. Au sein de l'espace rural et périurbain, il doit se réaliser, à son échelle, au bénéfice des pôles d'appui, afin de renforcer leur attractivité et d'éviter la diffusion de l'urbanisation ainsi que le mitage des espaces naturels et agricoles.

Différents outils opérationnels (contrat de développement équilibré des Yvelines/Cdey, contrat de développement de l'offre résidentielle/Cdor, Établissement public foncier des Yvelines/Epfy, SEM Yvelines Aménagement, etc.) ont été créés pour concrétiser ces objectifs, en partenariat avec les autres acteurs de l'aménagement du territoire.

Les 12 pôles structurants réunissent 81 communes, parmi lesquelles les communes centres : Conflans-Sainte-Honorine, Les Mureaux, Mantes-la-Jolie, Poissy, Montigny-le-Bretonneux, Vélizy-Villacoublay, Versailles, Houdan, Plaisir, Rambouillet, Saint-Germain-en-Laye, Sartrouville.

Les 13 pôles d'appui réunissent 17 communes : Ablis, Beynes, Bonnières-sur-Seine, Bréval, Chevreuse, La Queue-lez-Yvelines, Le Perray-en-Yvelines, Les Essarts-le-Roi, Maule, Montfort-l'Amaury, Orgerus, Saint-Arnoult-en-Yvelines, Septeuil.

sance démographique du département depuis 2006. L'enjeu de la maîtrise de l'étalement urbain dans les Yvelines concerne cette catégorie de communes.

Sur ces trente dernières années, l'étalement urbain à l'échelle des Yvelines, comme à celle de l'Île-de-France, a été limité. À une échelle plus fine au sein du département, la croissance importante des surfaces urbaines dans les espaces ruraux, c'est-à-dire en dehors des espaces qui devaient accueillir l'accroissement démographique et économique, est cependant patente et sa maîtrise demeure un objectif.

Les actions de recyclage urbain sont d'ailleurs d'ores et déjà

importantes. Une démarche de densification douce des quartiers pavillonnaires, appelée « Bimby »⁽⁴⁾, a été expérimentée avec succès dans plusieurs communes yvelinoises, notamment dans le parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse. Ces résultats pourraient signifier une transition en cours vers une polarisation du développement urbain et économique plus affirmée.

Valérie Constanty (IAU idF),
Henry Ciesielski
(conseil général des Yvelines) ■

(4) *Build in my backyard*: construire dans mon jardin.

Pour en savoir plus

- « Mos 1982-2012. Volume 2. De la carte au territoire », *Les Cahiers*, n° 169, IAU idF, juin 2014.
- « Mos 1982-2012. Volume 1. Du ciel à la carte », *Les Cahiers*, n° 168, IAU idF, janvier 2014.
- DARLEY Amélie, TOUATI Anastasia, *La densification pavillonnaire à la loupe. Dynamiques régionales, stratégies locales et formes urbaines*, IAU idF, mai 2013.
- OMHOVÈRE Martin, « Résultats du Mos 2012 : la ville se construit majoritairement en recyclage », *Note rapide*, n° 636, IAU idF, décembre 2013.

Cette publication fait suite aux travaux conduits par l'IAU idF sur l'occupation du sol dans le cadre de sa convention partenariale avec le conseil général des Yvelines.

Directrice de la publication :
Valérie Mancret-Taylor

Auteurs : Valérie Constanty (IAU idF)
Sous la direction de Fouad Awada
Henry Ciesielski (conseil général des Yvelines)

Rédactrice en chef : Isabelle Barazza
Maquette : Vay Ollivier

Cartographie, infographie : Sylvie Castano,
Guillemette Crozet, Jean-Eudes Tilloy
Sous la direction de Frédéric Theulé

Diffusion par abonnement
80 € par an (= 40 numéros) - 3 € le numéro

Service diffusion-vente
Tél. : 01 77 49 79 38
15, rue Falguière 75015 Paris

ISSN 1967 - 2144
ISSN ressource en ligne 2267-4071

www.iau-idf.fr



INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME

