

Le recul des espaces ruraux se poursuit, malgré la faible construction de logements



Jean-Claude Patte-d'Oie / Uba Images / IAU IDF

L'exploitation du Mos 2008 montre que, malgré le faible rythme de construction de logements, la disparition des espaces ruraux ne s'est pas ralentie depuis 2003, notamment du fait de l'accroissement des zones dédiées aux activités économiques. Par ailleurs, le bâti se densifie légèrement au sein de l'espace urbanisé.

Le mode d'occupation du sol (Mos) est un inventaire de l'affectation de l'espace francilien, conçu à partir de photos aériennes et rendant compte précisément de l'occupation des sols. La classification s'opère à travers 81 postes de légendes distinguant espaces naturels et agricoles et espaces urbanisés (habitat, infrastructures, équipements, activités économiques... Cet

inventaire se traduit notamment par une carte informatisée de la région Île-de-France, consultable sur le site internet de l'IAU Île-de-France. Le Mos est régulièrement actualisé depuis sa création, en 1982. L'édition 2008 constitue la septième mise à jour. Le Mos permet de suivre et d'analyser les évolutions de l'occupation du sol francilien sur ces vingt-cinq dernières années. L'élaboration de cet outil demeure

rant complexe, son utilisation nécessite de grandes précautions méthodologiques.

L'Île-de-France en 2008

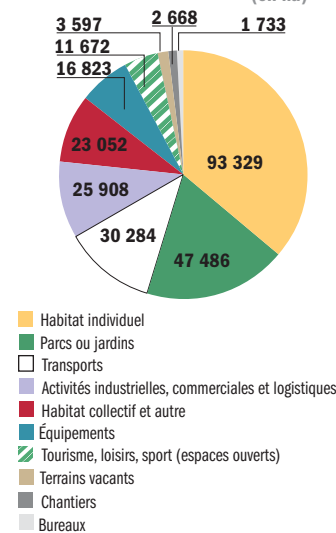
Les espaces ruraux franciliens (notamment forestiers et agricoles) occupent 79 % des 12 072 km² de la région, soit 9 551 km². Les 21 % restant représentent les espaces urbanisés (habitat, équipements, activités économiques, infrastructures de transport, parcs, jardins, terrains de sport, etc.).

L'agriculture⁽¹⁾ occupe 65 % de l'espace rural (50 % de l'espace francilien total), suivie par les bois et forêts (29 % de l'espace rural, 23 % de l'espace total). L'espace urbain est dévolu en premier lieu à l'habitat individuel (36 %), puis aux parcs et

jardins (moins de 20 %), aux infrastructures de transport (12 %), aux activités économiques et industrielles (9 %), à l'habitat collectif (9 %) et aux équipements (7 %).

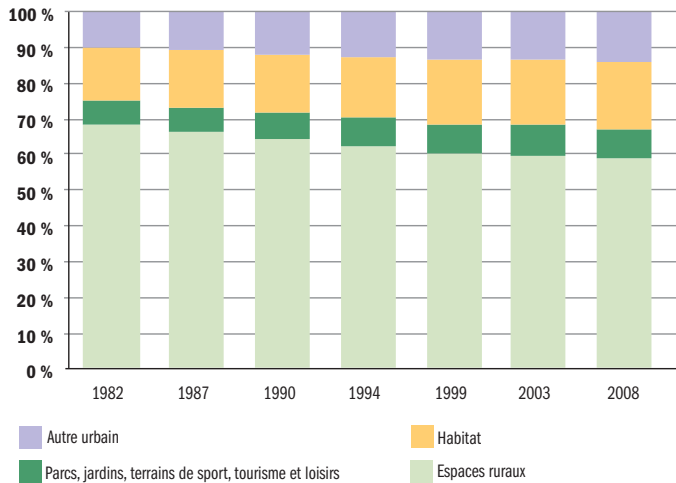
Si les départements de grande couronne sont essentiellement ruraux, leurs profils diffèrent. La Seine-et-Marne est très agricole, regroupant plus de la moitié des espaces agricoles franciliens. Les Yvelines ont une part de boisements importante (30 %). L'Essonne, le Val-d'Oise et les Yvelines sont plus urbains (21 à 26 %) que la Seine-et-Marne (12 %). La part des surfaces de l'habitat individuel dans l'habitat total est partout élevée : de plus de 90 % en Seine-et-Marne à plus de 85 % dans les Yvelines.

L'espace urbain francilien en 2008 (en ha)



(1) Peupleraies comprises.

Évolution de l'occupation du sol en ceinture verte depuis 1982



Les départements de petite couronne présentent des caractéristiques relativement homogènes, avec pour chacun d'entre eux une part de l'habitat aux alentours de 40 % de leur superficie. La Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne conservent quelques espaces agricoles (3 et 5 %) et la part de l'habitat individuel dans l'habitat total y est plus marquée (plus de 70 %, contre moins de 50 % dans les Hauts-de-Seine et moins de 1 % à Paris).

Les villes nouvelles et ex-villes nouvelles offrent un profil singulier, avec autant d'espaces ruraux que d'espaces urbains. Les espaces dévolus à l'habitat représentent moins de 20 % des surfaces totales, et la part d'habitat individuel dans l'habitat total est proche de celle observée en grande couronne (plus de 80 %).

Dans ses grandes masses, l'occupation du sol évolue peu. De faibles variations en pourcentage représentent pourtant, au fil du temps, de nombreux hectares. Ainsi, la disparition d'espaces ruraux peut revêtir une importance particulière dans certains secteurs, comme en ceinture verte par exemple, où l'objectif est de préserver et de valoriser les espaces boisés, agricoles et naturels dans un rayon de 10 à 30 km autour des portes de Paris.

Légère reprise de la consommation d'espaces ruraux

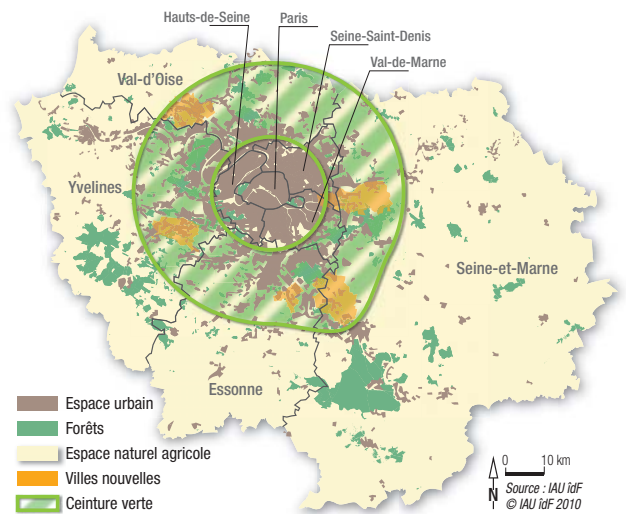
Les évolutions méthodologiques intervenues dans l'élaboration des Mos rendent difficiles les comparaisons sur l'évolution de l'espace rural à une date antérieure à 1999.

On constate néanmoins que la disparition d'espaces considérés comme ruraux⁽²⁾ dans les Mos successifs s'est ralentie cette dernière décennie par rapport aux années 1980 et 1990, quand la construction de logements était bien supérieure à ce qu'elle est aujourd'hui (45 600 logements ordinaires commencés en moyenne par an entre 1980 et 1999, contre 36 000 entre 2000 et 2009).

Sur la période récente, 1999-2008, on observe que les espaces ruraux ont disparu au rythme de 940 ha par an entre 2003 et 2008, contre environ 800 ha par an entre 1999 et 2003. Ces chiffres, qui doivent être interprétés avec prudence, recouvrent des mouvements de vase communicant. Ils indiquent ainsi un recul important des terres labourées, pour partie compensé par l'accroissement d'autres espaces ruraux.

S'agit-il d'une oscillation liée à des effets de cycles (en partie corrélés aux cycles économiques par exemple) ou, au contraire, d'une inflexion vers une reprise de la consommation d'espace

Occupation du sol simplifiée de l'Île-de-France en 2008



au profit de l'urbanisation ? Il est trop tôt pour le dire.

Il est à noter que le léger recul des espaces ruraux entre 2003 et 2008 s'observe dans une période où la construction de logements est plus soutenue et où la dynamique économique est plus favorable, le nombre d'emplois créés plus important : + 30 000 emplois salariés chaque année dans le secteur privé entre 1999 et 2003, + 45 000 entre 2003 et 2008⁽³⁾.

Les constructions de logements engagées⁽⁴⁾ chaque année passent de 34 000 à 37 000 sur ces mêmes périodes⁽⁵⁾.

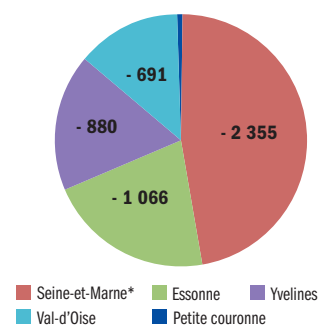
Quatre secteurs plus fortement concernés

Sur la période 2003-2008, quatre secteurs, en particulier, concentrent plus fortement qu'entre 1999 et 2003 de nouvelles opérations, assez vastes : les pourtours de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle, Marne-la-Vallée, Melun-Sénart et les abords de la nationale 6. Pour autant, des opérations de toutes tailles en extension sur des espaces ruraux s'observent dans tous les départements de grande couronne.

Entre 2003 et 2008, les principales opérations situées en Seine-et-Marne sont : les zones d'activités du Val Bréon et le long de l'autoroute A4, les lotissements de Bussy-Saint-Georges, de nombreuses opérations d'activités et de logements au sud et à l'est du

Val d'Europe et à Montévrain, le centre d'enfouissement technique de Charny, le contournement routier de Meaux, la ligne à grande vitesse Est ; au nord du département, les zones d'activités de Saint-Pathus, de Moussy-le-Neuf et du Mesnil-Amelot, les nombreuses opérations liées à l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle ; au sud du département, les zones d'activités à proximité

Perte d'espace rural de 2003 à 2008 par département (en ha)



* Le sud de la Seine-et-Marne ayant été photographié en 2009 et non en 2008, il en résulte une surévaluation de la part de ce département dans ce graphique. C'est pour cette même raison que la période 2003-2008, à l'échelle francilienne, est estimée non à cinq ans mais à 5,3 ans, chiffre qui sert de base aux calculs des valeurs annuelles franciliennes dans ce document.
Total Île-de-France : - 4 980 ha.

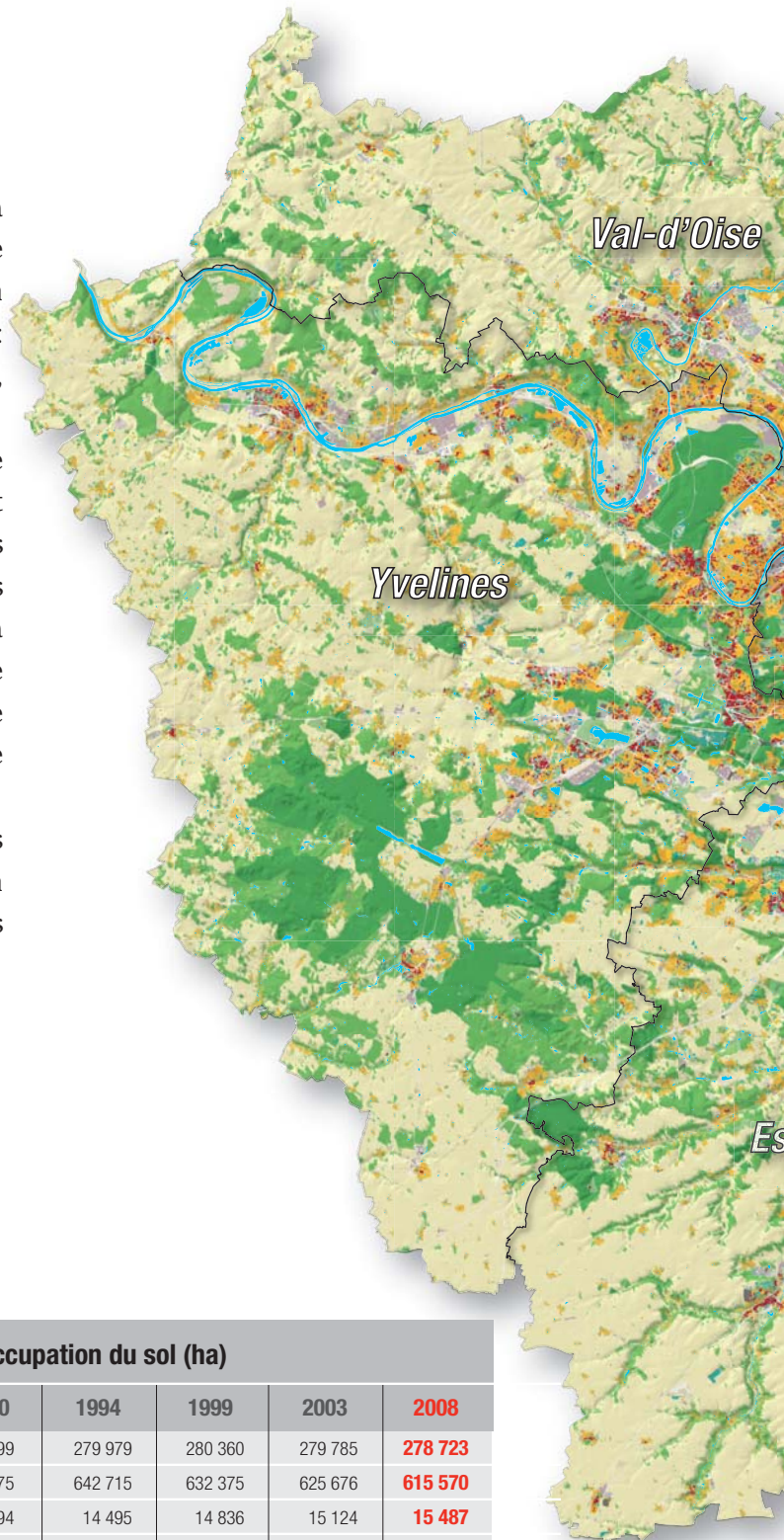
(2) Sont comptés comme espaces ruraux les espaces référencés sur les postes 1 à 4 (bois ou forêt, cultures, eau et autre rural) du Mos en onze postes.
(3) Source Unedic.
(4) Appelés «logements commencés» dans la base de données Sitadel (système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux).
(5) Source Sitadel.












Le Mos, un suivi régulier de l'occupation

Grâce à ses mises à jour régulières et à sa précision à la fois thématique (81 postes de légende) et géométrique (1/5000), le Mos permet de visualiser et d'analyser en détail les évolutions de l'occupation du sol régional : extension de l'urbanisation, mutation des tissus urbains, transformation des espaces ruraux.

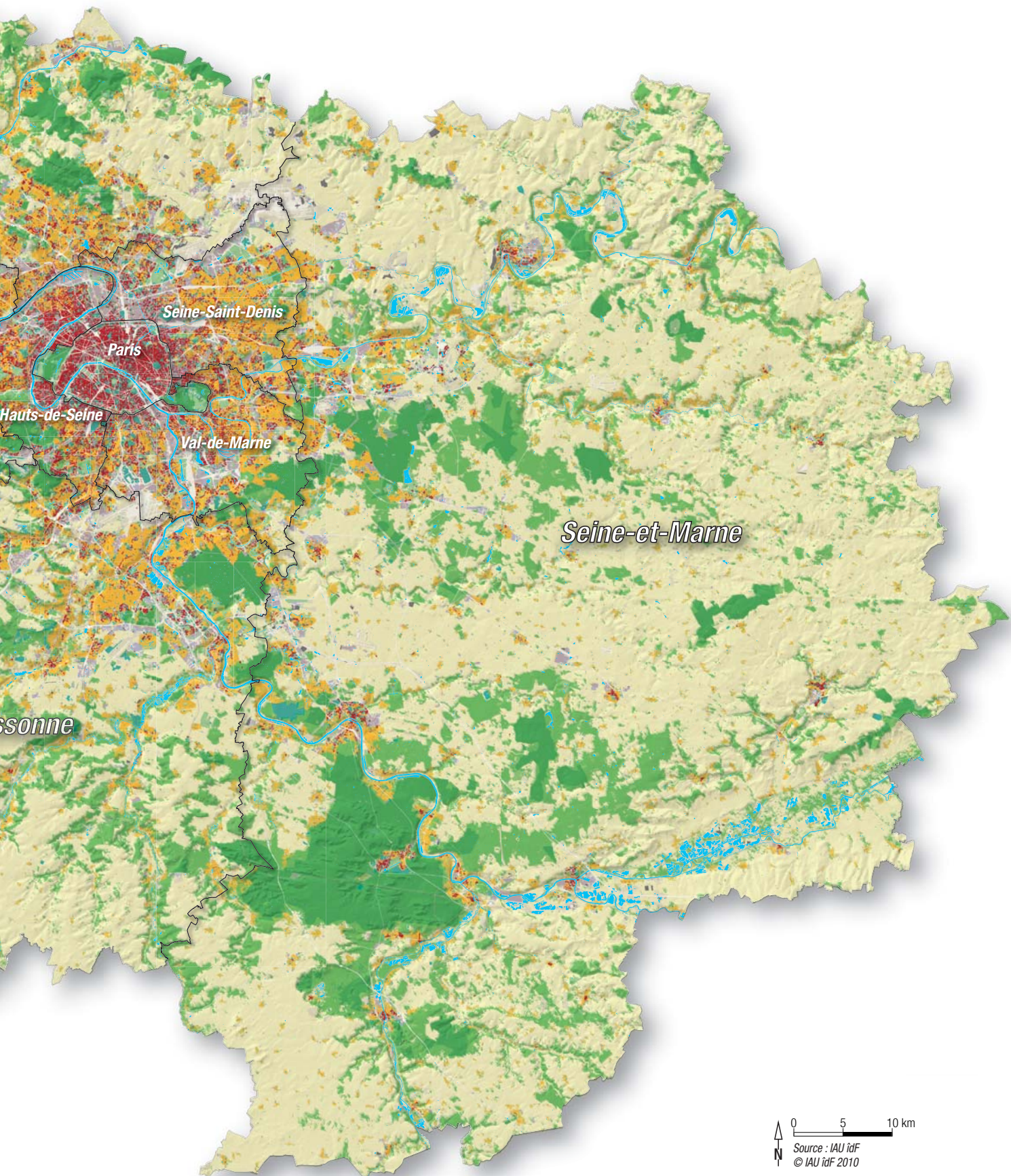
Chaque mise à jour est établie à partir d'une couverture photographique aérienne complète de l'Île-de-France et de diverses sources d'information complémentaires (fichiers administratifs, informations adressées par les communes, etc.). Comme en 1999 et 2003, la mise à jour 2008 a été réalisée directement à l'écran, à partir de deux orthophotographies numériques couleur : l'une régionale, de résolution 20 cm, et l'autre de la zone centrale à 6,5 cm (acquises auprès d'InterAtlas).

Cette technique garantit un travail plus précis et plus fiable que la méthode traditionnelle qui consiste en une photo-interprétation sur calques à partir de clichés papier.



MOS 2008 - 11 postes		Surfaces par postes d'occupation du sol (ha)						
libellés		1982	1987	1990	1994	1999	2003	2008
	Bois ou forêts	282 575	281 037	280 399	279 979	280 360	279 785	278 723
	Cultures	664 744	657 682	650 575	642 715	632 375	625 676	615 570
	Eau	13 242	13 643	13 994	14 495	14 836	15 124	15 487
	Autre rural	33 148	32 847	32 480	31 730	30 763	34 638	40 463
	Urbain ouvert	56 505	57 890	59 231	63 101	63 402	63 208	62 756
	Habitat individuel	75 361	80 140	81 922	84 567	89 130	90 998	93 329
	Habitat collectif	20 016	20 731	20 947	21 441	22 060	22 447	23 052
	Activités	19 522	20 891	21 967	23 403	25 189	26 328	27 641
	Équipements	14 086	14 549	14 764	15 390	16 349	16 543	16 823
	Transports	22 947	24 045	24 864	26 766	28 152	29 304	30 284
	Chantiers	4 648	3 340	5 652	3 208	4 178	2 744	2 667

du sol de l'Île-de-France de 1982 à 2008



de la N6, aux environs de Monttereau, notamment.

En Essonne, les principales opérations en extension sont celles situées aux environs d'Évry, et le long de la N104, celles de Massy et Wissous, la Zac du Clos de la Régale en bordure de forêt de Sénart, la Zac du plateau de Guinette et la zone d'activités du bois Bourdon à Étampes, la Zac d'Angerville à l'extrémité sud du département.

Dans le Val-d'Oise, d'est en ouest, le Mos 2008 fait apparaître la zone logistique de Vemars, la carrière-décharge du Plessis-Gassot, plusieurs zones d'activités le long du boulevard intercommunal du Parisis, la Zac du Bois Rochefort à Corneille-en-Parisis, et les zones d'activités de la Chaussée-Puiseux.

Dans les Yvelines, la seule opération intéressant une vaste emprise est celle de la Zac de la Croix Bonnet, à Bois d'Arcy, près de Saint-Quentin-en-Yvelines, sur environ 90 ha.

Cette disparition d'espace rural concerne principalement les secteurs de grande couronne, proches de l'agglomération centrale, c'est-à-dire la ceinture verte (villes nouvelles et ex-villes nouvelles incluses).

Plus d'espaces ruraux transformés en surfaces d'activités économiques

Sur ces vingt-cinq dernières années, l'étude des Mos successifs montre que l'urbanisation d'espaces ruraux a produit, pour plus du tiers, des espaces urbains non construits (parcs,

jardins...), pour plus du quart, de l'habitat individuel. Viennent ensuite les activités économiques, puis les transports. Cette répartition n'est pas remise en cause au cours de ces dix dernières années.

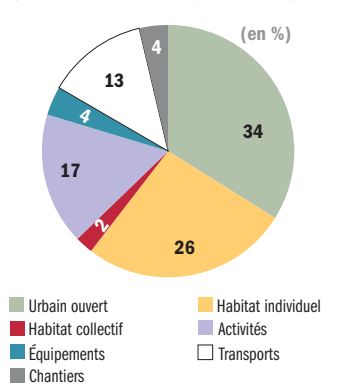
Entre 2003 et 2008, une partie du recul des espaces ruraux enregistré est liée à celui des espaces agricoles et boisés, dont la consommation s'est également accélérée, évolution qui nécessitera des analyses complémentaires ultérieures. Ces derniers ont alimenté, à raison de 220 ha par an, contre 195 ha entre 1999 et 2003, la production d'habitat individuel.

Au cours de la même période, ils ont également fourni 135 ha par an aux activités économiques⁽⁶⁾, contre 80 ha précédemment. Avec un accroissement de plus de 50 ha par an entre les deux périodes⁽⁷⁾, c'est l'évolution des espaces dédiés aux activités économiques qui enregistre la plus forte progression. La question de l'étalement urbain concerne bien à la fois l'habitat individuel et les activités économiques.

Entre 2003 et 2008, la mutation d'espaces agricoles et boisés vers l'habitat individuel et les activités économiques a d'abord concerné la Seine-et-Marne, département à peu près deux fois plus vaste que les autres départements de grande couronne mais moins densément peuplé (à noter que Marne-la-Vallée et Sénart représentent, à elles deux, une consommation d'espaces agricoles et boisés de 34 ha par an). En revanche, ce type d'urbanisation, toute chose étant égale par ailleurs en termes de population ou de superficie, apparaît comme relativement vigoureuse en Essonne.

Dans la ceinture verte, le Mos 2008 montre que, par rapport à la période 1999-2003, les espaces ruraux consommés ont servi à produire davantage d'activités économiques, tandis que le volume des espaces ruraux alimentant l'habitat individuel restait stable.

Urbanisation de l'espace rural par type de construction (1982-2008)



Évolution des bureaux

À noter que le Mos présente ici une spécificité. N'y figurent pas, en tant que tels, les petits immeubles de bureaux qui se fondent dans le tissu résidentiel, les bureaux intégrés à des équipements publics et ceux liés à d'autres types d'activités (industrie...). Les immeubles de bureaux « purs » et de grande taille que le Mos rend visible occupent 1 733 ha, soit une superficie équivalente à celle des bois de Vincennes et de Boulogne réunis.

Depuis 1982, l'emprise du parc de bureaux, jusqu'alors très parisienne, s'est accrue de 42 ha en moyenne par an, sachant qu'1 ha de bureaux au Mos signifie environ 1 000 emplois.

Jusqu'en 1995, le front des bureaux a gagné 50 ha chaque année. Les deux tiers des bureaux construits ont pris place en zone centrale, sur d'anciens sites d'activités, principalement dans les Hauts-de-Seine. Le tiers restant s'est déployé en grande couronne, sur des terrains nouvellement urbanisés, notamment en villes nouvelles.

Depuis 1995, le parc de bureaux étend son emprise de 33 ha par an, essentiellement par recyclage urbain (90 %). Les mutations tertiaires, toujours vives dans les Hauts-de-Seine, s'étendent désormais à la périphérie nord et est (Saint-Denis, Montreuil, notamment) de la capitale. En revanche, le développement du tertiaire marque le pas en grande couronne.

Extension urbaine et création de la ville sur la ville

L'urbanisation, c'est-à-dire le processus de création de la ville, se fait soit en extension, par débordement sur l'espace rural environnant, soit sur la ville elle-même, par densification ou recyclage d'espaces urbains dont les affectations évoluent.

Usages multiples des espaces urbains qui mutent

Entre 1982 et 2008, le recyclage de l'espace urbain se fait d'abord au profit de l'habitat individuel, qui utilise un tiers des surfaces urbaines ayant muté. Le reste de l'espace urbain recyclé génère pour 20 % des surfaces dédiées aux activités économiques et pour 12 % de l'habitat collectif.

Recyclage ou extension selon les types de construction

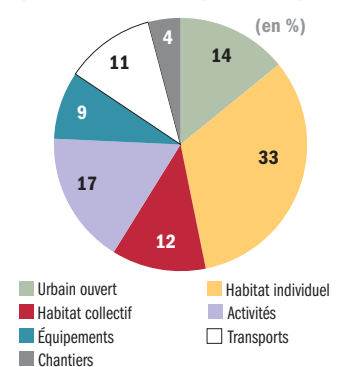
Les différents types de construction (habitat individuel, activités économiques, transport...) n'ont pas la même propension à se développer par recyclage ou par extension. L'habitat individuel progresse en majorité par extension sur l'espace rural. Il est cependant produit, pour une part importante, à partir d'espaces identifiés comme urbains

au Mos (un tiers entre 1982 et 2008, au rythme de 230 ha par an). Inversement, l'habitat collectif se développe davantage sur des espaces urbains (environ 80 ha par an, contre 37 ha issus des espaces ruraux), il en va de même pour la construction de bureaux.

Le graphique ci-dessus exprime bien cet effet de densification par le développement de l'habitat collectif et des bureaux.

À l'inverse, il montre que les transports et les activités économiques et industrielles occasion-

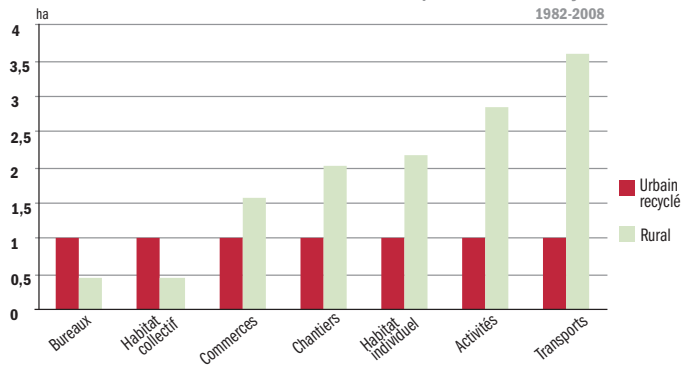
Recyclage de l'espace urbain, par type de construction (1982-2008)



(6) C'est-à-dire les postes 38 à 47 du Mos en 81 postes.

(7) Et même plus de 60 ha, si l'on considère la totalité des espaces ruraux alimentant la production d'espaces dédiés aux activités économiques et industrielles.

Urbanisation : nombre d'ha ruraux consommés par ha urbain recyclé



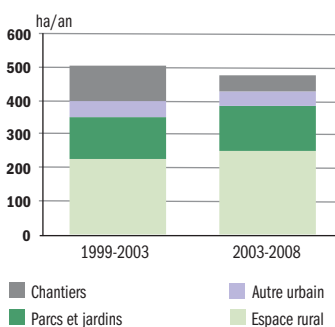
Note de lecture : entre 1982 et 2008, la création de nouveaux espaces d'habitat individuel s'est réalisée selon le ratio suivant : 2,2 ha d'espace rural pour 1 ha d'espace urbain recyclé ; la création de nouveaux espaces d'habitat collectif, selon le ratio 0,5 ha d'espace rural pour 1 ha d'espace urbain recyclé.

nent un développement très extensif, plus encore que l'habitat individuel.

Densification du bâti dans les jardins de l'habitat individuel

Sur la période 2003-2008, les superficies dévolues à l'habitat individuel continuent d'augmenter, mais moins rapidement qu'avant, contrairement à celles de l'habitat collectif par exemple. Parallèlement, les surfaces de jardins reculent à un rythme jusqu'à inégalé (-74 ha par an entre 2003 et 2008, -30 ha par an sur la période 1982-2003). Ce sont en particulier les jardins de l'habitat individuel qui, pour la première fois depuis la fin des années 1980, perdent significativement des surfaces. Par rapport à la période 1999-2003, les espaces urbains ouverts⁽⁸⁾ transformés en espaces urbains construits⁽⁹⁾ représentent une superficie légèrement supérieure entre 2003 et 2008 (260 ha par an contre 220 ha par an).

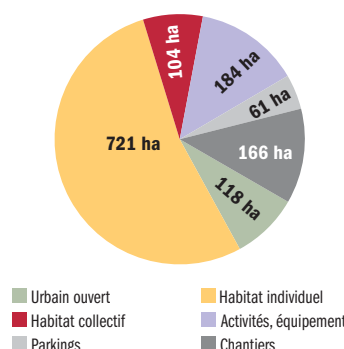
Création d'habitat individuel en Île-de-France depuis 1999 : rythme et origine



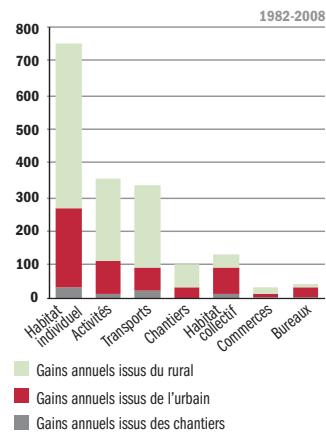
Entre 2003 et 2008, 1 350 ha de parcs et jardins ont fait l'objet d'un recyclage urbain. Ces surfaces ont accueilli de l'habitat individuel pour plus de la moitié, mais aussi de l'habitat collectif, des parkings... et des chantiers, indiquant que le mouvement de densification du bâti sur ce type d'espace est bien engagé. Des analyses complémentaires seront, là encore, nécessaires pour préciser les processus à l'œuvre dans ce type de mutation. La construction d'habitat individuel dans les parcs et jardins a été particulièrement soutenue en Seine-et-Marne et dans les Yvelines, ces deux départements rassemblant les deux tiers des surfaces recyclées de jardins. Quant au recyclage des parcs et jardins vers l'habitat collectif, il concerne davantage la petite couronne, mais également la Seine-et-Marne et l'Essonne.

L'analyse du Mos 2008 montre que les surfaces rurales ont dimi-

Les nouveaux usages des parcs et jardins de 2003 à 2008



Urbanisation : part en extension et en renouvellement selon les postes



nué un peu plus rapidement entre 2003 et 2008 qu'entre 1999 et 2003. Cette accélération se produit dans un contexte où la construction de logements et l'évolution du nombre d'emplois ont été à la hausse. Le recul a pris des proportions importantes, particulièrement dans la ceinture verte. Les espaces ruraux disparus ont été transformés en surfaces d'habitat individuel, mais aussi, très largement, en zones d'activités économiques et industrielles. Le développement de ces dernières se fait toujours selon des usages très extensifs du sol. C'est moins le cas de l'habitat individuel où, en particulier en grande couronne, la densification du bâti par construction dans les jardins s'est légèrement renforcée depuis 2003. Ce mouvement devrait se poursuivre dans les années à venir, à en juger par la mise en chantier d'un certain nombre d'opérations.

Valérie Constanty, Sophie Foulard

Pour en savoir plus

Le site internet de l'IAU Île-de-France propose des outils de consultation et d'analyse en ligne, incluant la dernière mise à jour du Mos 2008.

- Une cartographie interactive + un outil d'immersion virtuelle dans les rues
<http://www.iau-idf.fr/cartes/cartes-interactive-visiau.html>



- Des fiches imprimables sur l'occupation du sol à l'échelle d'une ou plusieurs communes, comprenant une carte et des statistiques sur un secteur choisi.
- Des bilans d'occupation du sol permettant notamment de montrer les apparitions de zones urbaines, les disparitions d'espaces naturels ou les mutations de tissus sous formes de cartes et de statistiques.
<http://www.iau-idf.fr/cartes/fiches-thematiques.html>
- La base de connaissance sur le Mos.
<http://www.iau-idf.fr/cartes/base-de-connaissance/mos.html>



Directeur de la publication
François Dugeny
Directrice de la communication
Corinne Guillemot
Responsable des éditions
Frédéric Theulé
Rédactrice en chef
Marie-Anne Portier
Maquette
Vay Olivier
Cartographie
Sylvie Castano

Diffusion par abonnement
80 € par an (≈ 40 numéros)
Service diffusion-vente
Tél. : 01 77 49 79 38
www.iau-idf.fr
Librairie d'Île-de-France
15, rue Falguière 75015 Paris
Tél. : 01 77 49 77 40
ISSN 1967 - 2144

(8) Il s'agit essentiellement des parcs, jardins, terrains de sport, golfs, campings..., c'est-à-dire les postes 16 à 28 du Mos en 81 postes à l'exclusion du poste 29 « vacant urbain ».
(9) Pour moitié en habitat individuel, mais aussi en chantiers, en équipements de sport, etc. Ils correspondent aux postes 30 à 81 du Mos.