

# NOTE RAPIDE

DE L'INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME - ÎLE-DE-FRANCE N° 797



Erwan Coussau/IAU IdF

TERRITOIRES

MODE D'OCCUPATION DU SOL

Janvier 2019 • [www.lau-ldf.fr](http://www.lau-ldf.fr)

## VERS UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RAISONNÉ ET DURABLE

**12 065 km<sup>2</sup>**

SUPERFICIE DE L'ÎLE-DE-FRANCE

**17%**

ESPACES URBAINS CONSTRUITS  
(201 247 HA)

**6%**

ESPACES OUVERTS ARTIFICIALISÉS  
(74 496 HA)

**77%**

ESPACES NATURELS, AGRICOLES  
ET FORESTIERS (930 755 HA)

Source : Mos 2017

L'URBANISATION DE L'ÎLE-DE-FRANCE POURSUIT SON RALENTISSEMENT. SUR LA PÉRIODE 2012-2017, PRÈS DE 590 HA D'ESPACES URBANISÉS<sup>1</sup> SONT APPARUS CHAQUE ANNÉE. CE RYTHME ANNUEL EST LE PLUS FAIBLE DEPUIS 30 ANS. LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION SE CONCENTRE SUR LA PETITE COURONNE, EN PRIVILÉGIANT LE RECYCLAGE URBAIN. EN GRANDE COURONNE, LA BAISSÉ DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS SE POURSUIT.

L'analyse de la dernière campagne du Mode d'occupation du sol en Île-de-France (Mos 2017) livre ses premiers résultats. L'urbanisation se poursuit mais selon un rythme annuel qui tend à ralentir. Quelque 2 939 hectares d'espaces urbanisés sont apparus depuis 2012, soit une moyenne de 590 ha par an contre 655 ha sur la période 2008-2012. Ce ralentissement est encore plus marqué si l'on ne prend en compte que les seuls espaces urbains construits<sup>2</sup> dont le rythme de progression est passé de 814 ha par an sur la période 2008-2012 à 559 ha entre 2012 et 2017. Les extensions urbaines se concentrent autour des pôles urbains de la grande couronne. Plus de la moitié de ces extensions sont dédiées aux espaces d'habitat et d'activités économiques : 166 ha par an pour des surfaces d'habitat (contre 217 ha par an entre 2008-2012) et 135 ha par an pour des surfaces d'activités économiques (contre 162 ha par an entre 2008-2012). En parallèle, le processus de renouvellement continue sa progression depuis 1999, en particulier pour l'habitat.

### UNE PRODUCTION D'HABITAT MAJORITAIREMENT EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Pour la première fois en Île-de-France, les nouveaux espaces d'habitat sont produits majoritairement en renouvellement urbain. Ainsi, entre 2012 et 2017, 53 % des apparitions se font en renouvellement et 47 % en extension, alors qu'entre 2008 et 2012, 48 % des apparitions se faisaient en renouvellement de l'espace urbanisé et 52 % en extension. Cette inversion de taux est particulièrement importante dans les communes de la ceinture verte (communes situées entre l'agglomération centrale et la couronne rurale). Elle confirme la montée de la dynamique du recyclage urbain dans ces secteurs fortement soumis à la pression foncière, ainsi que la concentration du développement dans la zone dense.

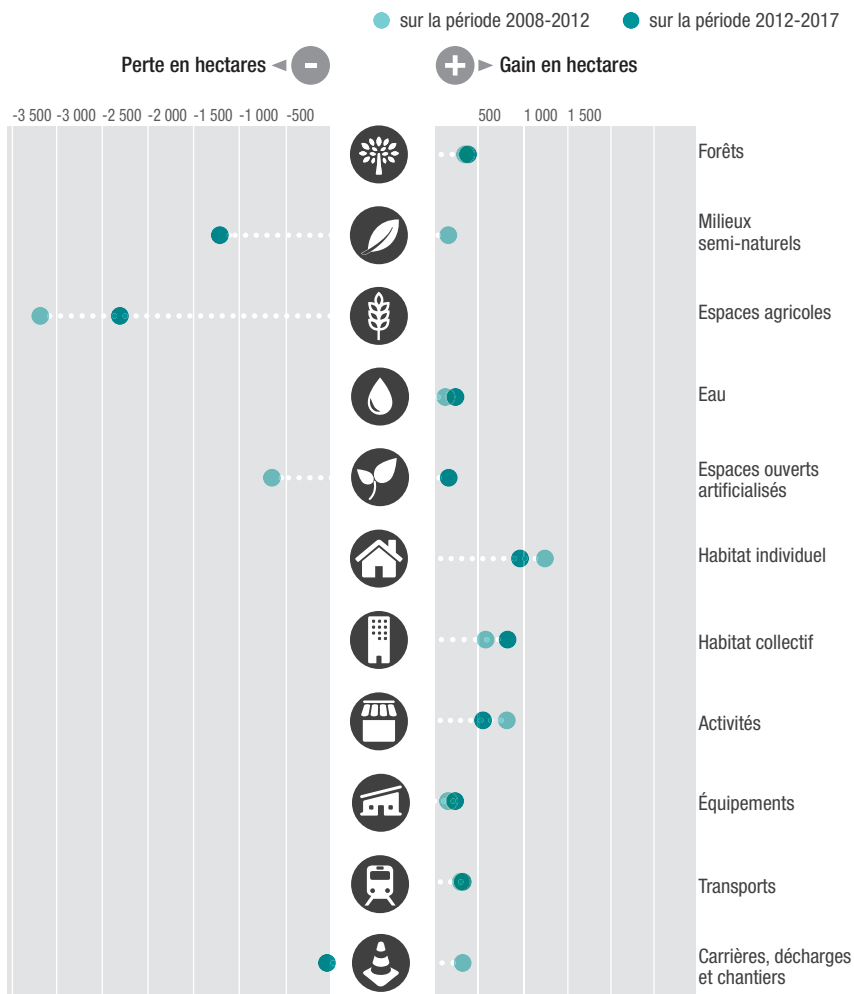
La production francilienne d'habitat collectif poursuit sa hausse. Cela représente 794 ha supplémentaires entre 2012 et 2017, soit 60 % de plus que ce qui a été construit sur la période

**IAU**

INSTITUT  
D'AMÉNAGEMENT  
ET D'URBANISME

 Île-de-France

## Variation de l'occupation du sol en Île-de-France



© IAU îdF 2018  
source : IAU îdF, Mos 2008, 2012, 2017

de consommation d'espaces et d'augmentation du trafic, dans un contexte d'accroissement des besoins, en font un sujet majeur de l'aménagement. Les surfaces logistiques représentent 1 897 ha en 2017 dans la région et sont en augmentation depuis les années 2000. On constate toutefois depuis 2012 un net ralentissement de leur apparition. Ce phénomène s'explique principalement par les effets de la crise économique sur l'immobilier logistique. Les entrepôts logistiques créés continuent de s'installer en grande couronne et le long des axes routiers avec un gain de 129 ha depuis 2012. Cette nouvelle offre est essentiellement portée par le département de la Seine-et-Marne qui concentre les trois quarts de ces nouveaux espaces. En petite couronne, la surface dédiée aux entrepôts logistiques diminue. Ils représentent en totalité 486 ha, soit 25 % de la logistique francilienne. La réponse aux besoins fortement exprimés ces dernières années pour des espaces logistiques « relais » en zone dense, au plus près des bassins de consommation, ne semble pas à l'œuvre.

### LES ESPACES VERTS URBAINS PROGRESSENT EN ZONE DENSE

Entre 2012 et 2017, plus de 480 hectares dédiés aux parcs et jardins sont créés en Île-de-France. Le tiers de ces créations s'est réalisé en petite couronne, au sein de territoires densément urbanisés. Les Hauts-de-Seine et la Seine-Saint-Denis bénéficient particulièrement de cette dynamique. Ils ont accueilli chacun 50 ha de parcs et jardins supplémentaires, soit les deux tiers des créations à Paris et dans les départements de petite couronne. Quelques villes ont vu sur cette période leur offre en espaces verts augmenter de manière significative, à l'image de Saint-Ouen (grand parc des Docks), Boulogne-Billancourt (parc de Billancourt), Issy-les-Moulineaux ou Saint-Denis. La reprise de création d'espaces verts, qui accompagne le phénomène de renouvellement urbain, montre la volonté de renforcer la place de la nature en milieu dense. Il s'agit de produire une ville durable soucieuse de la qualité de vie, de l'adaptation au changement climatique et de la préservation de la biodiversité.

### LA BAISSÉ DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS SE POURSUIT

Depuis les années 2000, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en Île-de-France a fortement diminué. Le Mos 2017 confirme cette baisse : entre 2012 et 2017, 590 ha de ces espaces ont disparu en moyenne chaque année contre 655 ha/an entre 2008 et 2012.

Dans le même temps, ces espaces ont bénéficié depuis 2012 de la renaturation de près de 980 ha d'espaces artificialisés. Ces échanges entre modes d'occupation des sols s'expliquent en partie par le réaménagement des carrières en fin d'exploitation ou des décharges. Ces dynamiques de renaturation sont toutefois moindres que sur la période 2008-2012.

précédente (+449 ha). Le nombre de logements collectifs commencés augmente depuis le début des années 2000 et tout particulièrement les logements en résidence (logements étudiants, médicalisés, etc.). Ces derniers, qui représentaient 7 % des logements commencés en 2008, atteignent 15 % en 2016. Cette hausse est significative sur Paris et la petite couronne. L'achèvement des opérations de construction engagées et l'aménagement de friches supportent l'essentiel des créations d'habitat collectif. Dans une moindre mesure, elles proviennent également de la transformation d'espaces liés aux activités et de la mutation d'espaces d'habitat individuel. Dans le même temps, le nombre de logements individuels commencés est en baisse depuis 2008 (leur proportion passe de 12 % à 7 % sur la totalité des logements commencés).

### LES IMPLANTATIONS D'ESPACES LOGISTIQUES RALENTISSENT

L'activité logistique, indispensable au fonctionnement régional, s'implante traditionnellement sur les espaces agricoles. Son éviction des espaces urbanisés et les effets induits en termes

### Les processus de recyclage urbain

#### Renouvellement

Un espace urbain qui reste un espace urbain mais qui est passé par une phase de chantier



#### Densification

Un espace ouvert artificialisé qui devient un espace urbain



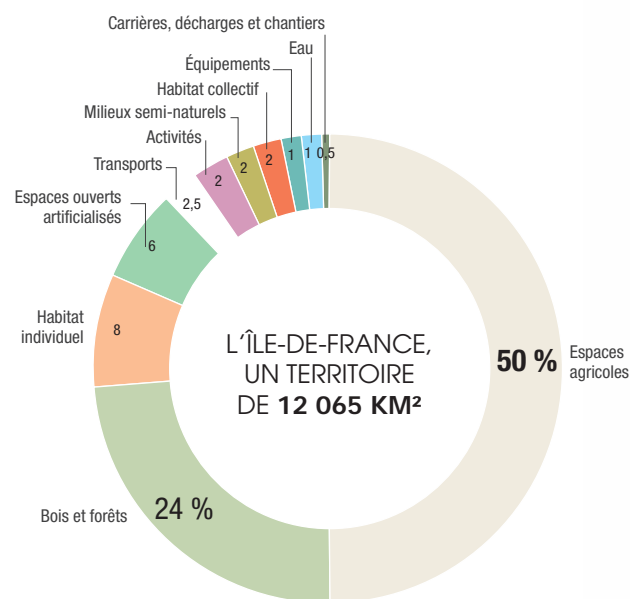
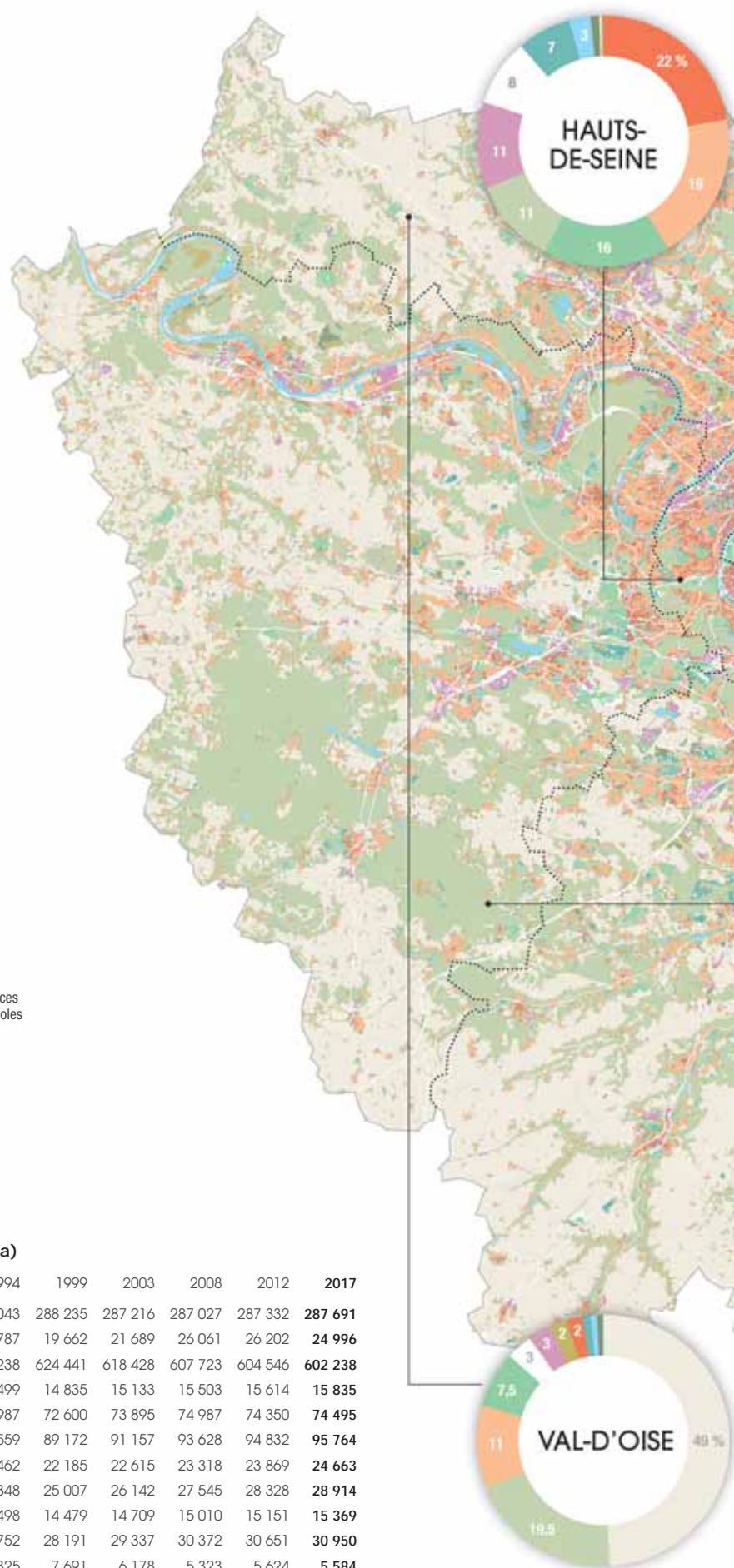
#### Dé-densification

Un espace urbain qui devient un espace ouvert



## LE MOS, UN OUTIL DE SUIVI DE L'OCCUPATION DU SOL RÉGIONAL

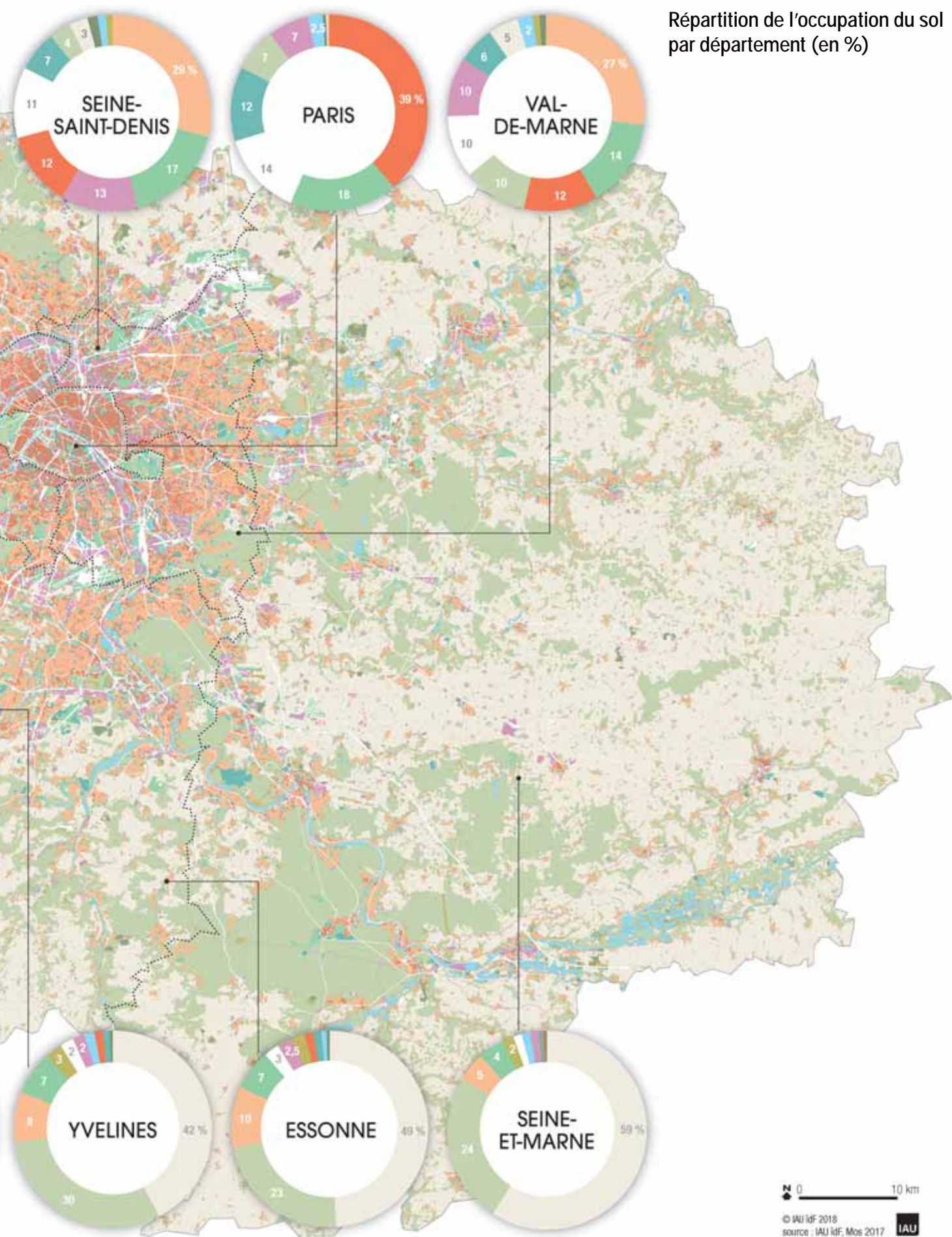
Le Mode d'occupation du sol (MOS) est un inventaire numérique de l'occupation du sol en Île-de-France. Il est actualisé régulièrement depuis sa création en 1982. Le millésime 2017 est sa neuvième mise à jour. Cette régularité et sa précision, à la fois thématique (classification jusqu'à 81 postes de légende) et géométrique (couverture géographique jusqu'au 1/5000<sup>e</sup>), font du Mos un outil unique de suivi et d'analyse de l'occupation du sol francilien. Compatible avec la nomenclature européenne Corine Land Cover, cet outil offre de multiples possibilités de restitution cartographique et de visualisation géographique pour comprendre les évolutions des territoires. Chaque mise à jour est réalisée à partir d'une couverture photographique aérienne complète de l'Île-de-France, couplée avec des sources d'informations complémentaires. Depuis 1999, les mises à jour se font directement à l'écran, à partir d'une orthophotographie numérique couleur régionale haute résolution. En 2017, cette photographie de résolution 15 cm a été complétée par des images satellites Pléiades de résolution 50 cm.



Surfaces par postes d'occupation du sol en Île-de-France (en ha)

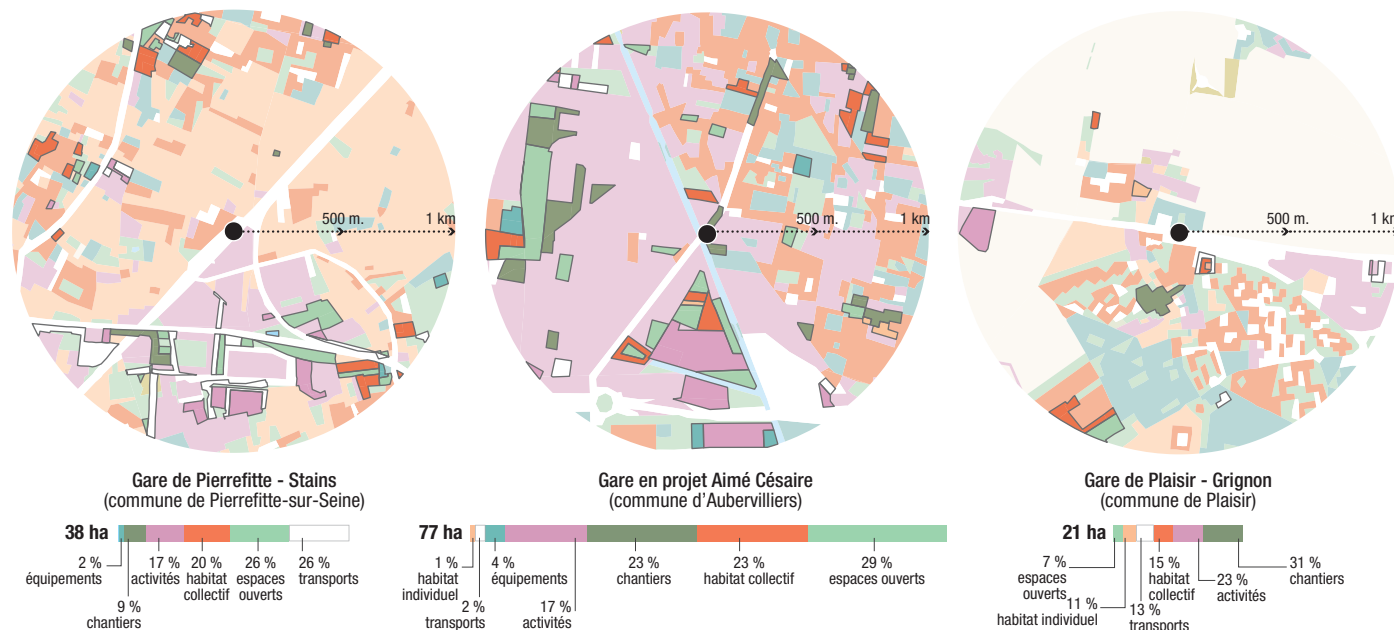
Libellés	1982	1987	1990	1994	1999	2003	2008	2012	2017
1. Bois et forêts	291 015	289 291	288 550	288 043	288 235	287 216	287 027	287 332	<b>287 691</b>
2. Milieux semi-naturels	25 425	25 047	24 307	22 787	19 662	21 689	26 061	26 202	<b>24 996</b>
3. Espaces agricoles	655 136	648 841	641 940	634 238	624 441	618 428	607 723	604 546	<b>602 238</b>
4. Eau	13 240	13 642	13 995	14 499	14 835	15 133	15 503	15 614	<b>15 835</b>
5. Espaces ouverts artificialisés	63 298	64 810	66 272	70 987	72 600	73 895	74 987	74 350	<b>74 495</b>
6. Habitat individuel	75 360	80 135	81 919	84 559	89 172	91 157	93 628	94 832	<b>95 764</b>
7. Habitat collectif	20 032	20 750	20 966	21 462	22 185	22 615	23 318	23 869	<b>24 663</b>
8. Activités	19 504	20 862	21 930	23 348	25 007	26 142	27 545	28 328	<b>28 914</b>
9. Équipements	12 239	12 677	12 881	13 498	14 479	14 709	15 010	15 151	<b>15 369</b>
10. Transports	22 948	24 047	24 867	26 752	28 191	29 337	30 372	30 651	<b>30 950</b>
11. Carrières, décharges et chantiers	8 301	6 395	8 873	6 325	7 691	6 178	5 323	5 624	<b>5 584</b>

Répartition de l'occupation du sol par département (en %)



0 10 km

Mutation des surfaces entre 2012 et 2017 dans un rayon de 1 km autour de la gare



Note de lecture : à la gare de Pierrefitte-Stains, sur 38 ha de surfaces ayant muté entre 2012 et 2017, 2 % sont devenus des équipements.

© IAU idF 2018  
source : Mos 2017, IAU idF IAU

Les espaces boisés profitent quant à eux d'une dynamique d'apparition en Île-de-France grâce, pour partie, à des opérations de reboisement en grande couronne. Ces phénomènes compensent quantitativement la baisse observée en zone dense (24 ha).

LES GRANDES TENDANCES DÉPARTEMENTALES DE L'ÉVOLUTION DE L'OCCUPATION DU SOL

La géographie de ces mutations connaît quelques singularités. En grande couronne, la dynamique générale d'apparition de l'habitat est à la baisse. Le département de l'Essonne est particulièrement concerné : 60 ha d'espaces d'habitat sont apparus chaque année entre 2012 et 2017 contre 102 ha/an entre 2008 et 2012, soit près de deux fois moins. En matière de dynamique de création des surfaces dédiées aux activités économiques et industrielles, le contexte régional est à la baisse (-26 % par rapport à 2008-2012). Dans le Val-d'Oise notamment, le rythme d'apparition des extensions liées aux activités baisse de manière significative, soit 9 ha d'apparitions par an entre 2012 et 2017, contre 40 ha par an entre 2008 et 2012. En revanche, il est en hausse de 70 % en Seine-et-Marne. Mais c'est dans la zone dense (Paris et les départements de petite couronne) que la baisse est la plus perceptible avec des apparitions qui ne compensent pas les suppressions ni les délocalisations. Ce territoire a ainsi perdu 247 ha d'espaces d'activités en cinq ans.

Quant aux terres agricoles, elles demeurent les plus impactées par la consommation d'espaces. Le département de Seine-et-Marne concentre ainsi 47 % de ces disparitions, soit 215 ha par an. L'Essonne 104 ha, soit 23 %, le Val-d'Oise 68 ha et les Yvelines 61 ha.

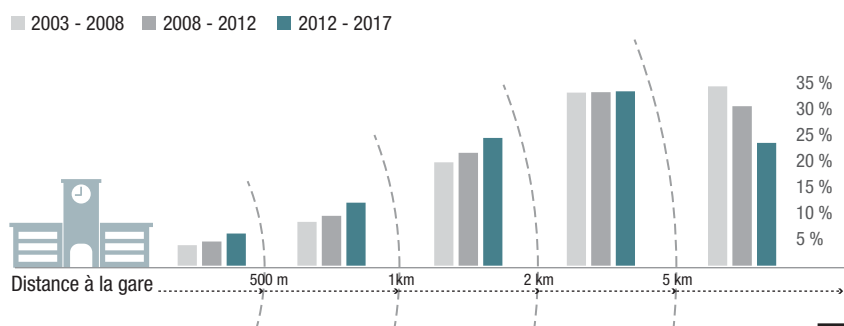
DES MUTATIONS AUTOUR DES GARES

Depuis 2003, on observe une augmentation du nombre de surfaces en mutation<sup>3</sup> à proximité des gares existantes, principalement dans un rayon d'un km autour de la gare. Ce mouvement s'accroît depuis 2012.

Les quartiers de gare concernés par des projets de transport à échéance 2020 et situés en zone dense profitent particulièrement de cette dynamique. Le taux de mutation de ces espaces est ainsi passé de 4,69% entre 2008 et 2012 à 7,73% entre 2012 et 2017. En comparaison, le taux de mutation, tous types d'espaces confondus, est de 3,33 % en petite couronne (contre 2,84 % entre 2008 et 2012) et a baissé à l'échelle francilienne, passant de 2,38 % entre 2008 et 2012 à 2 % sur la dernière période.

Les gares concernées par des projets plus lointains mériteront de poursuivre les observations lors de la prochaine campagne du Mos afin de confirmer l'effet de polarisation de leur développement et de leur transformation en véritables centralités urbaines.

Surfaces en mutation en fonction de la distance à une gare (existante ou en projet)



© IAU idF 2018  
source : IAU idF, Mos 2003, Mos 2008, Mos 2012, Mos 2017 IAU

## UNE URBANISATION QUI COMPOSE AVEC LA NATURE, UNE TENDANCE À CONFIRMER

En termes de consommation d'espace, les résultats de cette nouvelle campagne du Mos s'inscrivent dans la continuité des précédents. Les évolutions constatées sur la période 2008-2012 de la diminution de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers se confirment sur la période 2012-2017. Il en est de même de la baisse du rythme de l'extension urbaine. Mais ces résultats sont potentiellement liés aux effets encore perceptibles de la crise. Il est probablement trop tôt pour affirmer la mise en place d'une véritable tendance de fond répondant aux enjeux de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les mouvements engagés autour des lignes de transports collectifs se poursuivent et confirment un modèle de développement liant urbanisme-transport. Il reste toutefois à observer si cette dynamique répond bien aux objectifs de mixité des usages des quartiers de gare. L'importance du renouvellement urbain, particulièrement en zone dense pour accroître l'offre de logements, accompagnée d'une hausse des espaces verts urbains, témoigne de la volonté d'intégrer la nature en ville pour tenter de répondre aux attentes de qualité de vie, aux défis climatiques et à la préservation de la biodiversité.

L'observation de l'occupation du sol régional atteste d'un engagement des acteurs de l'aménagement vers une utilisation plus raisonnée du territoire, en partie relayé par les documents d'urbanisme locaux. Le Mos constitue alors un appui privilégié pour l'élaboration et le suivi des politiques et projets de développement territorial. Ainsi, le Schéma directeur régional (Sdrif) de 2013 bénéficiera pour le bilan de sa mise œuvre courant 2019 des données les plus actuelles en termes de consommation d'espace, de desserrement des activités productives, de polarisation du développement, de végétalisation de la ville et de mixité des fonctions. ■

Muriel Adam, architecte-urbaniste et Thomas Cormier, urbaniste  
mission Planification (Sandrine Barreiro, directrice)  
Laurie Gobled, géomaticienne  
département Systèmes d'information (Sophie Foulard, directrice)

## RESSOURCES

- « Mos 1982-2012. Volume 1. Du ciel à la carte », *Les Cahiers de l'IAU*, n° 168, janvier 2014.
- « Mos 1982-2012. Volume 2. De la carte au territoire », *Les Cahiers de l'IAU*, n° 169, juin 2014.
- Bardon Adélaïde, *Comprendre la consommation des espaces agricoles et naturels. Glossaire pédagogique*, juin 2016.

### Sur le site de l'IAU îdF

- Pour comprendre et visualiser l'ensemble de la nomenclature Mos, consultez notre page dédiée sur notre site internet : [www.iau-idf.fr/mos](http://www.iau-idf.fr/mos)
- Retrouvez nos cartes interactives sur notre outil Cartoviz. Naviguez et visualisez la carte de l'occupation du sol sur la commune de votre choix (en 11 ou 24 postes) et téléchargez gratuitement la fiche communale.
- Accédez à notre cartothèque pour télécharger la carte régionale ou départementale de l'occupation du sol : [www.iau-idf.fr/cartotheque](http://www.iau-idf.fr/cartotheque)
- Si vous souhaitez acquérir des données, contactez Assad Ali-Cherif : [assad.ali-cherif@iau-idf.fr](mailto:assad.ali-cherif@iau-idf.fr)

1. Au titre du Mos, on entend par «espaces urbains» les espaces urbains construits et les espaces ouverts artificialisés, soit les postes de légende 5 à 11 du Mos (cf. tableau p.3).
2. Au titre du Mos, on entend par « espaces urbains construits » les espaces comprenant l'habitat individuel et collectif, les activités, les équipements, les transports, les carrières, décharges et chantiers.
3. Mutation : au sens du Mos, changement de type d'occupation du sol.

#### DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Fouad Awada

#### DIRECTRICE DE LA COMMUNICATION

Sophie Roquette

#### RÉDACTION EN CHEF

Isabelle Barazza

#### MAQUETTE

Jean-Eudes Tilloy

#### INFOGRAPHIE/CARTOGRAPHIE

Laurie Gobled

#### MÉDIATHÈQUE/PHOTOTHÈQUE

Claire Galopin, Julie Sarris

#### FABRICATION

Sylvie Coulomb

#### RELATIONS PRESSE

Sandrine Kocki

[sandrine.kocki@iau-idf.fr](mailto:sandrine.kocki@iau-idf.fr)

#### IAU île-de-France

15, rue Falguière  
75740 Paris Cedex 15  
01 77 49 77 49

ISSN 1967-2144  
ISSN ressource en ligne  
2267-4071



[www.iau-idf.fr](http://www.iau-idf.fr)

