



Laurent RICHARD
Maire
Président de la C.C. Gally Mauldre
Conseiller Général des Yvelines

ANALYSE ET JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Dossier d'arrêt – Pièce 1.4



Rapport de présentation -

Schéma de Cohérence Territoriale de Gally - Mauldre (78) -

Réalisation : Proscot - 2013





ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DANS LES DIX ANNEES PRECEDANT L'APPROBATION DU SCHEMA

Depuis 1982, l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Île-de-France (IAU-Rif) constitue et met régulièrement à jour le MOS (Mode d'occupation des sols), l'atlas géographique informatisé de l'occupation du sol de l'Île-de-France. Actualisé depuis 1982 (1^{ère} édition), il constitue un outil de suivi et d'analyse fine de l'espace francilien, sur la durée. Il permet de visualiser en détails les évolutions de l'occupation du sol régional : les extensions urbaines, les mutations du tissu urbain, les transformations des espaces ruraux, ...

L'analyse de la consommation de l'espace dans le territoire du SCOT de la Gally Mauldre se base donc sur cette base de données très précise.

Dans les dix dernières années, la pression de l'urbanisation sur les surfaces agricoles et rurales a diminué :

- Entre 1982 et 1999, en moyenne, par an, la consommation d'espace rural¹ a été de 14 ha/an, avec une tendance au ralentissement de leur diminution :
 - elle est passée de 18 ha/an entre 1982 et 1990,
 - à 10 ha/an entre 1990 et 1999.

¹ Au sens du MOS de l'IAURIF, incluant les bois et forêts, les cultures, l'eau et les espaces classés en autre rural (Surface en herbe non agricoles, carrières et sablières, décharges, espaces ruraux vacants tels des marais ou de friches, berges)

- Cette tendance à la baisse s'est accélérée dans la période 1999-2008, les espaces agricoles ne reculant plus que de 4 ha par an, soit un 36 hectares au total pendant ces neuf ans. Toutefois, les différentes composantes de l'espace dit rural ont connu des évolutions très différentes :
 - Des espaces sont consommés : 10 ha de bois ou forêt et 43 ha de cultures ;
 - D'autres sont en progression : 16 ha d'autre rural (notamment les centres et pensions équestres) et 2 ha des espaces en eau.

Ainsi, notons, que la diminution des espaces ruraux et plus précisément des espaces forestiers ou de cultures n'est pas le seul fait de l'urbanisation, mais est également le fruit de la transformation de ces espaces en « autre rural » (+16 ha) liées en autres aux activités anthropiques.

Mise à jour suite aux nouvelles données du MOS (IAU-Rif, 2013-2014)

Entre 2008 et 2012, la tendance de ralentissement de la consommation des espaces ruraux s'est maintenue, avec une moyenne de 5 ha/an.

Les bois et forêts ont gagné 3 ha supplémentaires, alors que les espaces de cultures ont décliné de 18 ha au total.

L'habitat individuel est le principal poste d'extension urbaine, avec 8 nouveaux hectares construits (soit un rythme de 2 ha/an).

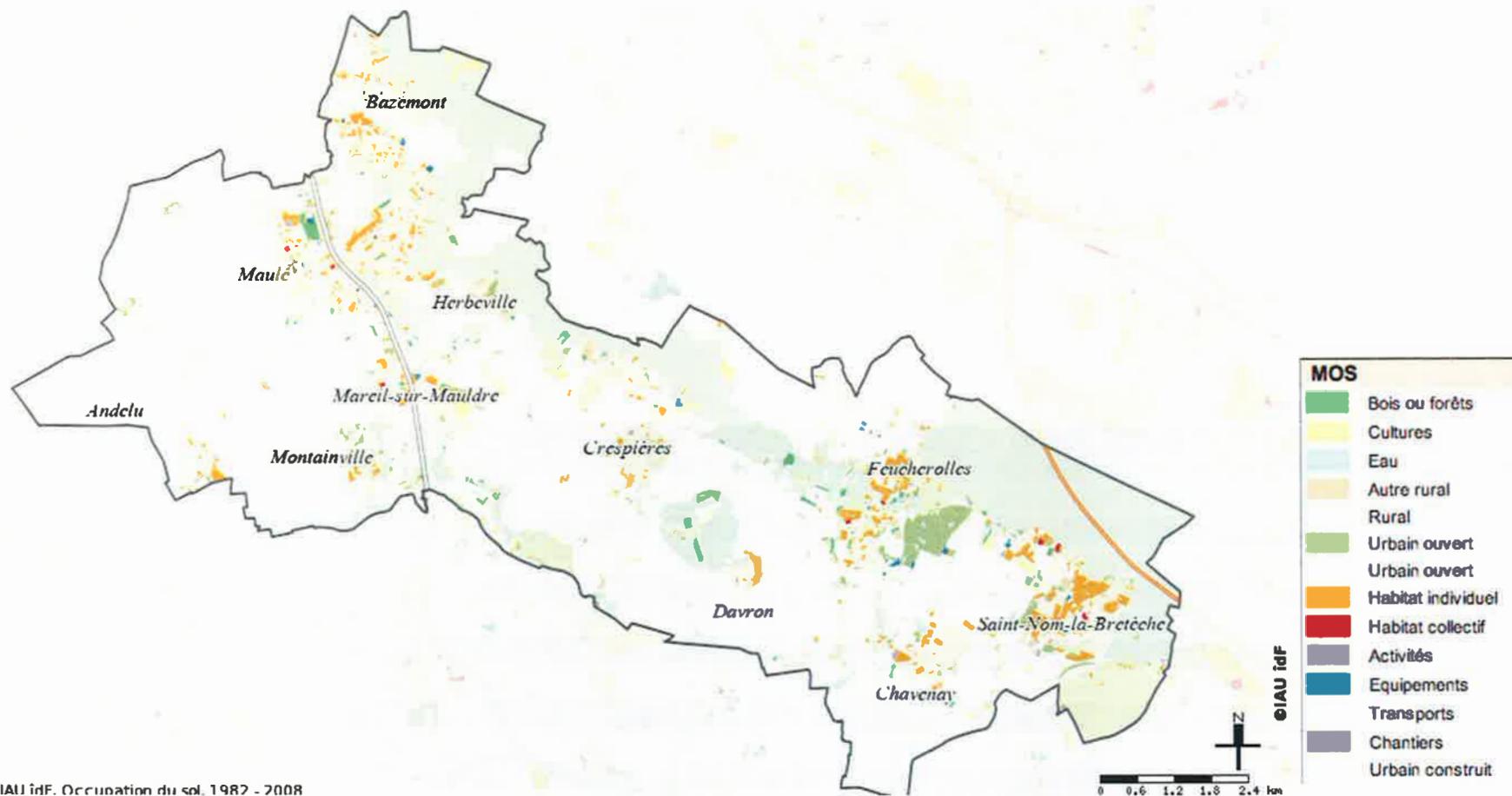
L'évolution de l'occupation du sol 1982/2012 - Source : IAU-Rif

	1982-1990	par an	1990-1999	par an	1982-1999	par an	1999-2003	par an	2003-2008	par an	1999-2008	par an	2008-2012	par an
Bois ou forêts	-21	-2,6	4	0,4	-17	-1,0	-6	0,4	-4	-0,9	-10	-1,2	3	
Cultures	-115	-14,4	-63	-7,0	-178	-10,5	-19	-7,0	-24	-4,9	-43	-4,8	-13	-3,4
Eau	0	0,0	2	0,2	2	0,1	1	0,2	1	0,2	2	0,2	0	-
Autre rural	-11	-1,4	-35	-3,9	-46	-2,7	11	-3,9	5	1,0	16	1,7	-8	-2,0
Rural	-147	-18,4	-92	-10,2	-239	-14,1	-13	-10,2	-23	-4,5	-36	-4,0	-18	-4,6
Urbain ouvert	32	4,0	37	4,1	69	4,1	2	4,1	-9	-1,7	-7	-0,8	1	0,3
Urbain ouvert	32	4,0	37	4,1	69	4,1	2	4,1	-9	-1,7	-7	-0,8	1	0,3
Habitat individuel	92	11,5	69	7,7	161	9,5	14	7,7	29	5,9	44	4,9	8	2,1
Habitat collectif	2	0,3	2	0,2	4	0,2	0	0,2	0	0,1	0	0,1	0	-
Activités	3	0,4	3	0,3	6	0,4	3	0,3	1	0,2	4	0,5	1	0,3
Equipements	1	0,1	9	1,0	10	0,6	4	1,0	-2	-0,4	2	0,3	2	0,4
Transports	1	0,1	12	1,3	13	0,8	1	1,3	1	0,3	2	0,2	3	0,7
Chantiers	16	2,0	-40	-4,4	-24	-1,4	-11	-4,4	1	0,2	-10	-1,7	4	0,9
Urbain construit	115	14,4	55	6,1	170	10,0	11	6,1	31	6,3	43	4,8	18	4,4



0 0.6 1.2 1.8 2.4 km

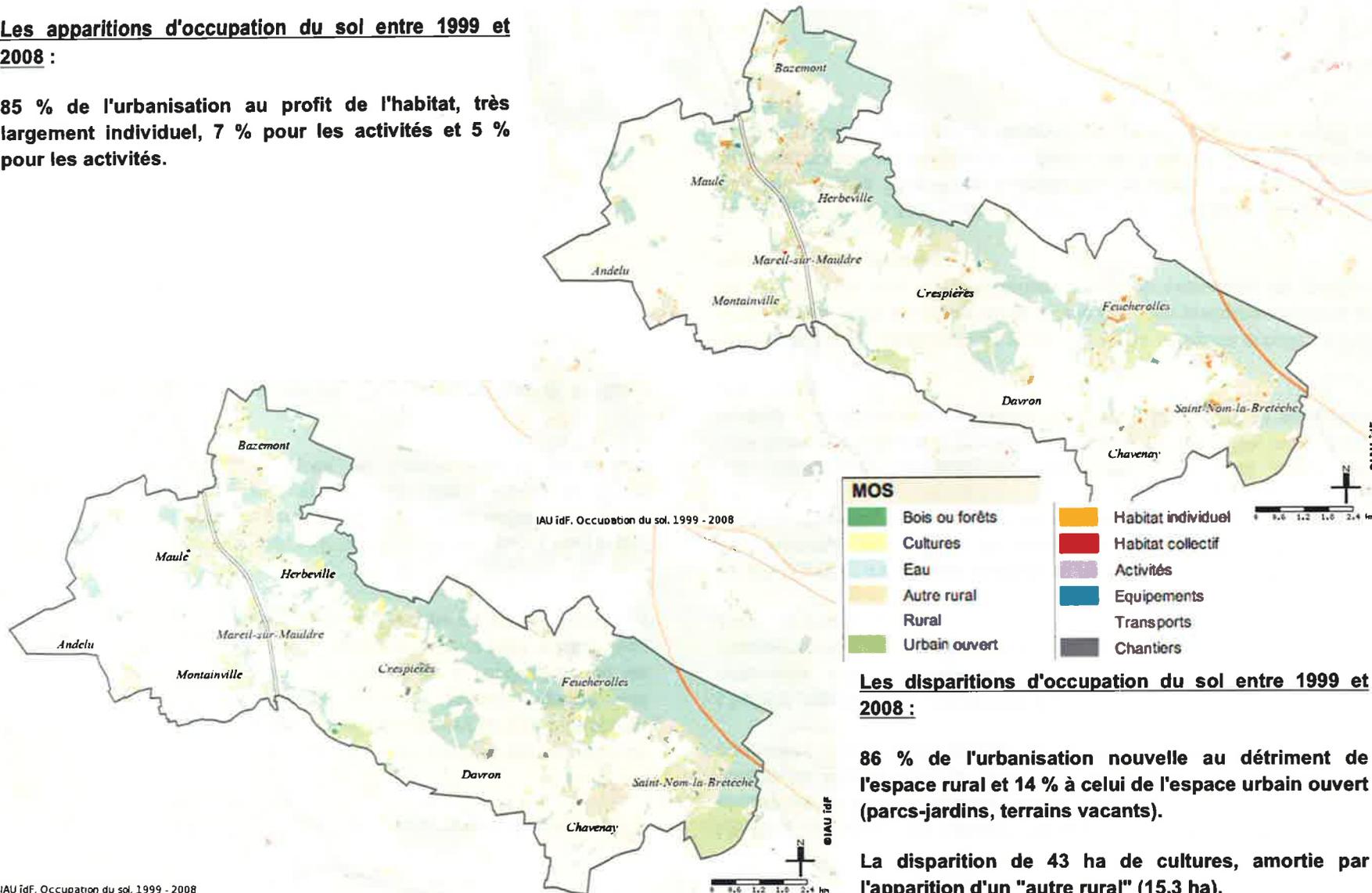
Les apparitions d'occupation du sol entre 1982 et 2008



IAU idF. Occupation du sol, 1982 - 2008

Les apparitions d'occupation du sol entre 1999 et 2008 :

85 % de l'urbanisation au profit de l'habitat, très largement individuel, 7 % pour les activités et 5 % pour les activités.



Les disparitions d'occupation du sol entre 1999 et 2008 :

86 % de l'urbanisation nouvelle au détriment de l'espace rural et 14 % à celui de l'espace urbain ouvert (parcs-jardins, terrains vacants).

La disparition de 43 ha de cultures, amortie par l'apparition d'un "autre rural" (15,3 ha).



L'ancienne occupation des sols avant leur mutation

Les bois ou les forêts : les espaces qui comprennent au moins 10% d'arbres, à l'exception des vergers.

Les cultures : ce sont les terres exploitées par l'activité agricole afin de produire des denrées alimentaires. Elles se constituent de terres labourées (grandes cultures), des surfaces en herbe à caractère agricole, aux vergers et pépinières ainsi qu'au maraîchage et à l'horticulture ou les serres de culture intensive. Ce type d'espace se reconnaît sur les vues aériennes par de larges parcelles rectangulaires ou carrés, présentant des stries rectilignes.

L'urbain ouvert : il s'agit des espaces travaillés par l'homme, mais restant peu ou va urbanisés. Ainsi les parcs et les jardins (de l'habitat individuel ou contigu), les terrains de sport en plein air (stade, cours de tennis découverts, les baignades, les golfs, les hippodromes) et les terrains vacants en milieu urbain.

Les chantiers : ce sont tous les chantiers de construction et de démolition.

La nouvelle destination des sols après leur mutation

L'habitat individuel : les maisons individuelles plus ou moins grande et construites de manière éparse, qu'elles aient fait l'objet d'une opération unique de lotissements de promoteur ou résultent de l'initiative des particuliers. L'habitat rural fait également partie de cette classification.

L'habitat collectif : les constructions de logements en immeuble ou en ensembles de d'immeubles, de plusieurs étages, composées d'appartements. Il peut être continu bas (peu d'étages), haut (plusieurs étages), continu ou non.

Le rural ouvert : il s'agit des espaces en herbe non agricole, associés aux infrastructures, aux terrains de manœuvre militaires, aux châteaux ou similaires (grandes pelouses décoratives non arborées).

Les activités économiques et industrielles : ce sont toutes les urbanisations destinées à accueillir une activité commerciale, industrielle, logistique, de bureaux et de réseaux dont le but est lucratif, et supportant des emplois.

Les bâtiments et installations de sport : c'est une catégorie spécifique des équipements, dans la mesure où ils sont le lieux des pratiques sportives et de loisirs telles que les installations sportives couvertes, les centres équestres, et les piscines.

Les transports : ce sont toutes les emprises foncières occupées par des bâtiments ou des installations permettant la circulation des biens et des hommes, comme les parkings en surface ou en silos, les gares routières et dépôts de bus, les emprises de transport ferré et les voies de plus de 25 m d'emprise.

JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE PREVUE DANS LE SCOT

Le D.O.O. prévoit, dans la lignée des axes du P.A.D.D., de consommer une enveloppe de 64 hectares de terres actuellement non urbanisées. **Le total de cette consommation d'espace pour l'urbanisation est donc de 3,2 hectares par an.**

En compatibilité avec le SDRIF, les communes ont identifié leurs besoins futurs en termes de développement urbain en extension du tissu existant. Ainsi, les zones potentiellement urbanisables représentent 53 hectares environ, alors que le SDRIF ouvre droit à une urbanisation nouvelle de 64 à 89 ha.

L'analyse de la consommation d'espace future, compte tenu de la variabilité des rythmes de construction, ne saurait se réaliser année après année, mais, par exemple, **sur une période de 6 ans comme l'évaluation du SCOT prévue par la Loi Grenelle II** y incite fortement.

Cette consommation prévue s'applique à toutes les urbanisations (résidentielles, économiques, commerciales, d'équipements et d'infrastructures), à l'exception des grandes infrastructures que le SCOT n'a pas vocation à programmer, comme la déviation de St-Nom-la-Bretèche.

Deux méthodes de comparaison entre la période passée et la période future peuvent être utilisées :

- **La comparaison absolue avec la possibilité d'analyser l'évolution de la diminution des espaces ruraux et la progression des espaces construits:**
 - La consommation d'espace rural (1999/2008) a été estimée à 4 ha/an, alors que le développement de surface de l'urbanisation en extension est prévu à 4 ha/an.
 - La progression de l'urbain construit (1999/2008) a été estimée à 5 ha/an, alors que le développement de surface de l'urbanisation en extension est prévue entre 3,2 et 3,8 ha/an soit une diminution d'au moins 25 %.
- **La comparaison relative : ces consommations d'espace ne s'entendent que comme support du développement résidentiel, démographique et économique.**
 - La période passée a vu une consommation d'espace estimée à 652 m² par nouvelle construction pour la période passée (pour la période 1999/2008, 675 constructions sur la base des données SITADEL, 44 ha de progression d'espace dédié à l'habitat).
 - Compte tenu des objectifs démographiques, le besoin en logements à l'avenir (sur 20 ans) est estimé à 1500 logements, soit 75 logements/an dont au minimum 30% dans le tissu urbain, soit 52 logements en extension. On consomme au maximum 45 ha pour le logement sur 20 ans soit 22 500 m²/an. La consommation d'espace est donc de **l'ordre de 435 m²** par nouveau logement. Ceci correspond à une diminution d'environ 30 % de la consommation de l'espace, dans un contexte de faible consommation antérieure.

**Extrait de la carte de destination générale des différentes parties du territoire
du projet de SDRIF 2013 et Grandes entités géographiques**





RAPPORT DE COMPATIBILITÉ AVEC LE SDRIF (APPROUVÉ LE 18 OCTOBRE 2013)

Compatibilité avec le SDRIF

Le SDRIF se compose de 4 fascicules dont celui des **Orientations réglementaires**, qui regroupe l'ensemble des dispositions normatives s'imposant aux SCoT. Ces orientations ont été rédigées "*dans un souci de cohérence entre les différentes politiques publiques sectorielles concourant à l'aménagement du territoire de la région Île-de-France*".

La carte de destination générale des différentes parties du territoire, qui donne la traduction cartographique réglementaire du projet spatial régional. Les orientations réglementaires fixées dans le SDRIF se distinguent selon si elles peuvent ou non être traduites sur plan :

- Les capacités d'urbanisation les plus importantes sont cartographiées selon trois niveaux : les secteurs à fort potentiel de densification, les secteurs d'urbanisation préférentielle et les secteurs d'urbanisation conditionnelle (pastille de couleur, ouvrant un potentiel de 25 ha chacune) ;
- Les capacités d'urbanisation non cartographiées sont ouvertes au titre des secteurs de développement autour des gares, des agglomérations des pôles de centralité à conforter et de l'extension modérée des bourgs, villages et hameaux (ouvrant chacun droit à une extension de l'urbanisation de 5%).

Le territoire du SCoT de Gally-Mauldre est concerné par ces dispositions normatives. Le tableau ci-après précise l'enveloppe potentiellement urbanisable dans le territoire au titre de ces dispositions :

- 25 ha localisés à Maule, au titre de secteur d'urbanisation préférentielle (soumis à un minimum de 35 log/ha)

- 64 ha non localisés, dont :
 - 50 ha mutualisables à l'échelle du SCoT, au titre de l'extension modérée des bourgs, villages et hameaux, ou des agglomérations des pôles de centralité à conforter.
 - 14 ha non mutualisables du fait qu'ils visent à accroître les populations bénéficiant d'un accès privilégié à une gare du réseau régional (Transilien, RER, métro).

Au total, le SDRIF permettrait un développement urbain de 89 ha, à l'horizon 2030, que le SCoT n'utilise pourtant pas en totalité.

Compte-tenu de ses capacités réelles de développement urbain en extension, la commune de Maule ne pourra pas constituer un secteur d'urbanisation préférentiel du SDRIF. Le SCoT de Gally Mauldre ne dispose donc que d'un potentiel d'urbanisation en extension de 64 ha.

La définition et la répartition des espaces de développement

- Définition des espaces de développement

Le projet de SCoT identifie en creux les espaces à urbaniser par la définition d'espaces agricoles pérennes. Leur délimitation précise est établie par les PLU (zonage A ou N). **Les zones de développement potentiel s'élèvent aujourd'hui à 53 ha**, correspondant aux projets déjà connus (zones blanches).

- La répartition des extensions du tissu urbain
- Le projet de SCoT fixe des objectifs de logements correspondant au niveau de polarité des communes : sur 20 ans, 670 logements seront construits dans les pôles principaux, 470 dans les pôles intermédiaires, et 360 dans les pôles de proximité. **Afin de permettre la réalisation effective de ces objectifs, les**

potentiels ouverts par le SDRIF pourront être mutualisés au titre de l'extension modérée des bourgs, villages et hameaux, ou des agglomérations des pôles de centralité à conforter : "en cas de SCoT ou de PLU intercommunal, ces capacités peuvent être mutualisées pour permettre de répondre aux mieux aux objectifs intercommunaux" (Orientations réglementaires, SDRIF, projet adopté le 13 octobre 2013). Enfin, au regard du potentiel ouvert par le SDRIF, le SCoT détermine une enveloppe de 11 ha pour que les communes puissent déterminer précisément les lisères urbaines/limites des EAP. Cette enveloppe résulte du différentiel entre le potentiel ouvert par le SDRIF de 64 hectares (en ne prenant pas en compte la pastille de développement préférentiel) et les 53 hectares correspondant aux zones blanches.

- Par conséquent, les objectifs de consommation d'espace pour répondre aux besoins de logement et de développement dans le SCoT de Gally Mauldre sont compatibles avec le SDRIF.

Tableau récapitulatif du potentiel ouvert à l'extension urbaine pour les communes du SCoT de Gally Mauldre par le SDRIF

Communes	Surface urbanisée MOS 2012	5 % Agglomération des pôles à conforter ou Bourgs, villages et hameaux	Secteurs de développement à proximité des gares	Total extension possible	dont mutualisable	dont non mutualisable	zone blanche à TITRE INDICATIF
Andelu	21,66	1,08		1,08	1,08	0	2
Bazemont	74,06	3,70		3,70	3,70	0	3
Chavenay	101,22	5,06		5,06	5,06	0	4
Cresprières	81,31	4,07		4,07	4,07	0	7
Davron	17,18	0,86		0,86	0,86	0	1
Feucherolles	146,73	7,34		7,34	7,34	0	10
Herbeville	15,26	0,76		0,76	0,76	0	1
Mareil-sur-Mauldre	76,00	3,80	3,80	7,60	3,80	3,80	8
Maule	207,35	10,37	10,37	20,74	10,37	10,37	12
Montainville	27,21	1,36		1,36	1,36	0	3
Saint-Nom-la-Bretèche	227,55	11,38		11,38	11,38	0	3
Total extension possible		49,78	14,17	63,94	49,78	14,17	53
Pastille d'urbanisation préférentielle Maule	-	-	25	25	-	25	
Total SCoT Gally - Mauldre	995,53	49,78	39,17	88,94	49,78	39,17	53

