

# LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE L'OUEST FRANCILIEN

ÉLÉMENTS POUR LA VISION TERRITORIALE DE L'EPI 78/92



MAI 2020  
23.19.08



[institutparisregion.fr](http://institutparisregion.fr)



# LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE L'OUEST FRANCILIEN

## ÉLÉMENTS POUR LA VISION TERRITORIALE DE L'EPI 78/92

### **L'INSTITUT PARIS REGION**

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15  
Tél. : + 33 (1) 77 49 77 49 - Fax : + 33 (1) 77 49 76 02  
[www.institutparisregion.fr](http://www.institutparisregion.fr)

Directeur général : Fouad Awada

Mission Planification : Sandrine Barreiro, directrice

Étude réalisée par Thomas Cormier, Renaud Roger et Philippe Louchart

Avec la collaboration de Nicolas Cornet, Stéphanie Lesselier, Cécile Le Calvez, Dominique Riou, Indira Sivasoubrahamiane

Cartographie réalisée par Thomas Cormier, Indira Sivasoubrahamiane

N° d'ordonnancement : 23.19.08

*Crédit photo de couverture : C. Tarquis / L'Institut Paris Region*

En cas de citation du document, merci d'en mentionner la source :

*Thomas Cormier, Renaud Roger et Philippe Louchart / Le développement urbain de l'Ouest francilien / L'Institut Paris Region / 2020*

*Remerciements :*

Département des Yvelines :

- Virginie Capron, Chef du service Etudes Territoriales Direction Données et Prospective, DGA Aménagement et Développement
- Jean-Christophe Rigal, Directeur Données & Prospective, DGA Aménagement et Développement

Département des Hauts-de-Seine :

- Solenne Chantre, Chargée d'études, Service Développement Urbain, Direction du Développement Territorial
- Matthew Wendeln, Chef de Service Développement Urbain, Direction du Développement Territorial

# Sommaire

<b>Sommaire</b> .....	<b>3</b>
Introduction.....	4
<b>1. L'évolution de l'Ouest francilien dans la planification régionale</b> .....	<b>6</b>
1.1 Le PADOG : l'ouest francilien cantonné aux limites de l'agglomération.....	6
1.2 Le SDAURP de 1965 : la construction d'une vision d'ensemble pour l'Ouest .....	8
1.3 Le SDAURIF : une tentative de diffusion du développement économique.....	12
1.4 Le SDRIF de 1994 : une structuration polycentrique pour mieux maîtriser le développement urbain .....	15
1.5 Le SDRIF 2013 : vers plus de synergies et de complémentarités entre les polarités.....	18
Synthèse de la partie 1 .....	22
<b>2. Les grandes dynamiques de l'Ouest francilien</b> .....	<b>23</b>
2.1 L'évolution des tissus urbains au regard des dynamiques socio-économiques.....	23
2.1.1 1949 – 2017 : une consommation d'espace plus ou moins en phase avec les évolutions démographiques et d'emploi .....	23
2.1.2 1982 – 2017 : baisse de la consommation d'espace et intensification du territoire.....	27
2.2 La polarisation du territoire Ouest francilien.....	41
2.2.1 Les densités actuelles du territoire.....	41
2.2.2 La période 1982 à 2017 : davantage de densification que d'extension des tissus urbains.....	46
2.2.3 Une géographie économique plus polycentrique que diluée.....	51
2.3 L'approche faisceau.....	55
2.3.1 L'approche faisceau par les réseaux de transports .....	55
2.3.2 La structuration de l'espace économique Ouest francilien : une organisation en faisceau ? .....	57
2.3.3 La trame verte et bleue de l'Ouest francilien : des continuités est-ouest bien identifiées ?.....	60
Synthèse de la partie 2 .....	66
<b>3. Sélection de territoires à enjeux au sein de l'Ouest francilien</b> .....	<b>67</b>
3.1 L'axe La Défense – Saint-Germain-en-Laye – Mantes-la-Jolie .....	68
3.2 L'axe Boulogne – Vélizy – Saint-Quentin-en-Yvelines.....	75
3.3 L'espace frontalier Yvelines - Hauts-de-Seine.....	79
3.4 Les bourgs et communes rurales.....	85
Synthèse de la partie 3 .....	91
Conclusion .....	92

# Introduction

L'Établissement public Interdépartemental (EPI) Hauts-de-Seine/Yvelines a missionné L'Institut Paris Region pour conduire une étude sur le développement de l'Ouest francilien, entité qui intègre les deux départements. Dans l'optique d'élaborer une vision territoriale commune de l'Ouest francilien, l'Établissement cherche à mieux caractériser le bilan et les perspectives de développement des grands territoires des deux départements, sur le temps long. Cette meilleure connaissance des dynamiques passées et actuelles a pour but de mettre en évidence les grands enjeux auxquels devra faire face le territoire dans les années à venir. Elle s'appuie également sur une analyse rétrospective des orientations des documents de planification régionale pour l'Ouest francilien, laquelle permettra de mieux comprendre le rôle prêté à ce territoire dans le développement francilien.

La présente étude s'attache ainsi à renseigner le plus justement les multiples dynamiques à l'œuvre sur le territoire, au regard des tendances passées et des projections futures, pour contribuer *in fine* à nourrir la vision territoriale de l'Ouest francilien.

La réflexion visant à caractériser l'Ouest francilien, l'analyse s'est affranchie des délimitations administratives actuelles, quand cela a été jugé nécessaire. Elle donne à voir de nouvelles configurations territoriales, et appelle à une lecture globale de cet espace, fort de la diversité de ses composantes sociales et spatiales :

- pluralité des formes urbaines, entre espaces urbanisés parmi les plus denses de la région en petite couronne, espace périurbain et espace rural ;
- pluralité des activités économiques, entre pôles tertiaires et de R&D de rang mondial (La Défense, Saint Quentin-en-Yvelines...), grands sites industriels et territoires dominés par une activité économique présente ;
- pluralité de l'offre paysagère et environnementale, entre la Vallée de la Seine et le Vexin au nord, le parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse au sud et les espaces carencés en espaces verts dans certaines communes du cœur de métropole ;
- etc.

Dès lors, quel sens revêt l'Ouest francilien dans le développement régional ? Est-il porteur d'une certaine identité, agrégeant des caractéristiques historiques, urbaines, sociales ou économiques communes ? Quelles sont ses spécificités ?

Pour répondre à ces questions, la réflexion se structure en trois grandes parties. Il s'agit dans un premier temps d'identifier la place accordée au territoire Ouest francilien dans les différents schémas de planification régionale qui se sont succédé en Ile-de-France. L'analyse revient sur les différentes visions du territoire exprimées du Plan Prost au Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) de 2013, lequel énonce des principes de développement urbain spécifiques à l'Ouest francilien (polarités à renforcer, pôles d'emplois à développer, etc.).

Dans un deuxième temps, l'analyse se focalise sur les dynamiques foncières de l'Ouest francilien, appréhendées selon le couple extensions/renouvellement, et les met en regard des dynamiques démographiques, économiques et sociales. Afin de ne pas tomber dans une approche trop cloisonnée de ces dynamiques, il a été jugé opportun de présenter le propos selon une entrée thématique, qui décline :

- les phénomènes d'extension/renouvellement, définis comme les deux faces d'une même médaille ;
- la polarisation du territoire ;
- l'approche par faisceau.

Finalement, ces éléments d'analyse permettent dans un troisième temps de mettre en lumière des territoires spécifiques, caractérisés par des enjeux particuliers, au sein de l'Ouest francilien. Quatre territoires ont été retenus :

- L'axe La Défense – Saint-Germain-en-Laye – Mantes-la-Jolie ;
- L'axe Boulogne – Vélizy – Saint-Quentin-en-Yvelines ;
- L'espace frontalier Yvelines - Hauts-de-Seine ;
- Les bourgs et communes rurales.

# 1. L'évolution de l'Ouest francilien dans la planification régionale

Pour mieux saisir la place de l'Ouest francilien dans le fonctionnement régional, il convient d'appréhender ce territoire à la lumière des différents documents de planification qui se sont succédés pour organiser le développement de l'agglomération parisienne. Cadres structurants du développement régional, que nous racontent ces documents de planification sur le rôle souhaité pour l'ouest de l'agglomération ? Leur analyse donne-t-elle à voir l'émergence d'un Ouest francilien global, dont les parties forment un tout cohérent ? Son développement et son organisation ont-ils été pensés dans cette optique ? Nous faisons débiter cette mise en perspective historique par le Plan d'aménagement et d'organisation générale de la région parisienne (PADOG) de 1960, élaboré dans un contexte de profondes transformations de l'agglomération francilienne. L'analyse aboutira à la situation actuelle, abordée au travers de la lecture du SDRIF de 2013, et des perspectives offertes par le SCoT de la Métropole du Grand Paris en cours d'élaboration. Entre ces différents documents, ce sont plus de soixante années de tentatives d'organisation du développement de l'agglomération que l'on se propose ici d'approcher.

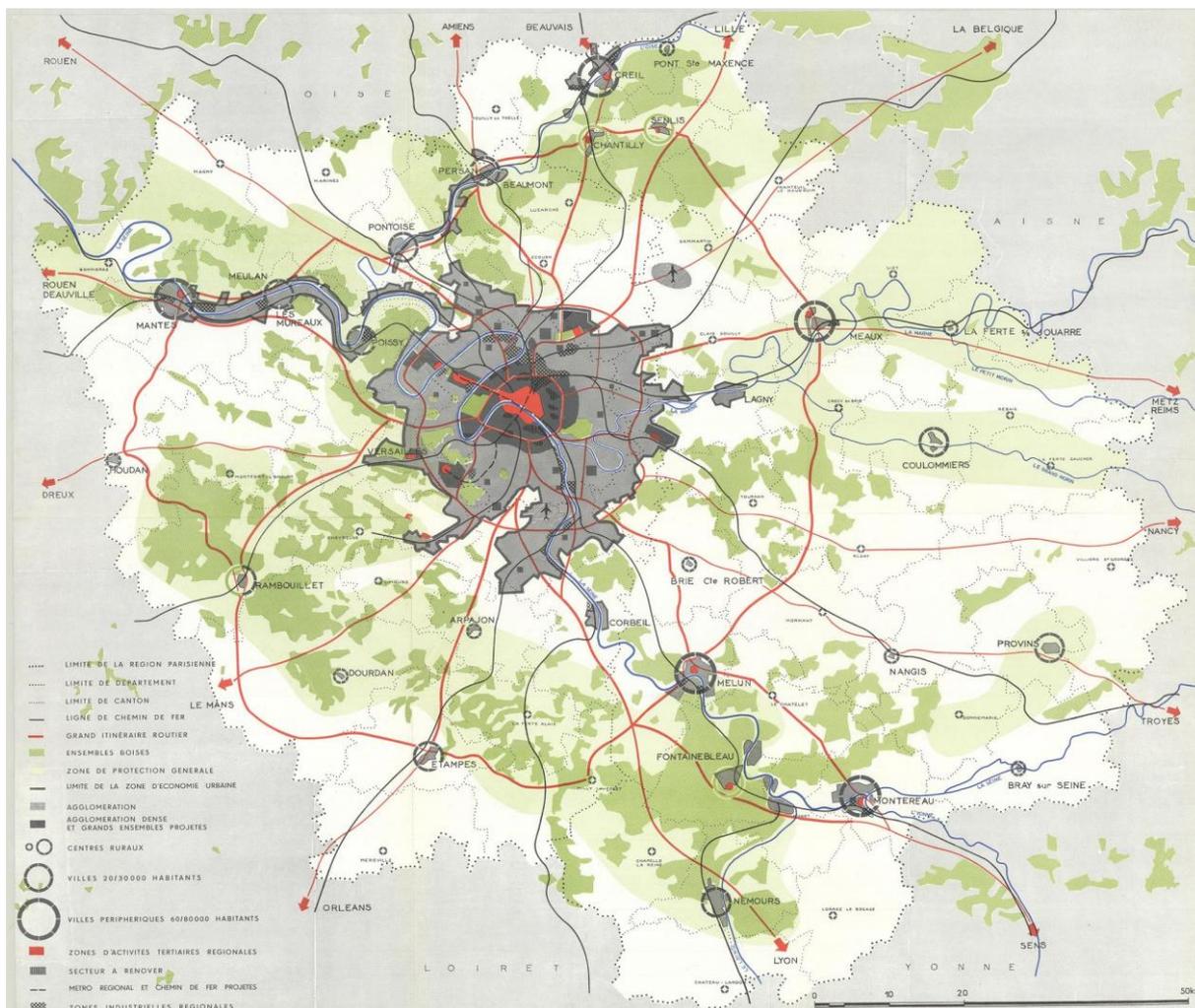
## 1.1 Le PADOG : l'ouest francilien cantonné aux limites de l'agglomération

Le PADOG, approuvé en 1960, s'inscrit dans la lignée du Plan Prost. Ce dernier ayant été approuvé en 1939 et révisé en 1956. Le PADOG affirme comme priorité première la déconcentration de l'agglomération parisienne vis-à-vis du reste du territoire national, en lien avec le rééquilibrage interne de la région.

En effet, devant le développement très soutenu et mal maîtrisé de la région parisienne, le Plan envisage une « stabilisation » de sa croissance au profit du reste du territoire et des futures « métropoles d'équilibre ».

En complément, et afin de répondre à cet enjeu, le PADOG émet deux objectifs impactant directement le développement de l'agglomération parisienne. Il s'agit d'une part d'organiser le désengorgement de Paris, orientation qui trouve sa concrétisation dans le desserrement d'une partie des activités administratives et universitaires existantes. S'ajoute à cet objectif la nécessité de réorganiser la banlieue, alors désordonnée et dénuée de tout caractère urbain. Le Plan évoque à ce propos la cohabitation des « lotissements distendus et des logements entassés dans des immeubles collectifs » (PADOG, p.16). Il s'agit ainsi de restructurer la banlieue parisienne, davantage que de l'étendre. Une des dispositions essentielles du Plan prévoit d'ailleurs la délimitation d'un périmètre d'agglomération, en dehors duquel les extensions urbaines sont interdites sauf dérogation.

Au sein de cette agglomération, l'ouest de la région est cantonné aux communes de Vélizy au sud, Versailles à l'ouest et Montesson au nord. S'y ajoute un étroit bandeau incluant une partie des communes riveraines de la Seine jusqu'à Mantes.



Carte 1 : L'Ile-de-France et l'Oise, PADOG, 1960

Dans sa volonté de réorganiser en profondeur la banlieue parisienne, le Plan prévoit la création de nouveaux noyaux urbains principaux et secondaires, situés à proximité de Paris et devant regrouper à terme habitations, emplois et services de proximité. La partie ouest de l'agglomération est directement concernée puisqu'elle a vocation à accueillir plusieurs de ces nouveaux pôles. Il s'agit, pour les noyaux principaux, des ensembles de :

- La Défense, dont la réalisation doit marquer « *un premier prolongement vers l'extérieur de Paris du mouvement vers l'Ouest du quartier des affaires* » (PADOG, p.32). Le noyau de la Défense est envisagé comme un vaste ensemble de 700 hectares prenant place dans la première boucle de la Seine, éventuellement extensible jusqu'à la 2<sup>e</sup> boucle formée par la Seine, de Chatou à la forêt de Saint-Germain.
- Le Plateau de Vélizy-Villacoublay, dont il est dit que le développement pourrait être jumelé avec l'agglomération versaillaise. Le Plan envisage par ailleurs la liaison de ces deux territoires avec la banlieue Sud-Est de Paris par le réseau ferré, dans une logique de « transversale Est-Ouest ».

En plus de ces pôles, le PADOG envisage la réalisation de noyaux urbains secondaires, dénommés « grands ensembles ». S'ils sont majoritairement fléchés au nord-est de l'agglomération, l'ouest de la région est en partie concerné par la création du noyau de Massy-Antony.

A travers ces opérations donc, le Plan traduit la volonté d'intervenir prioritairement au sein de l'agglomération urbaine. Mais il prévoit également l'extension des villes moyennes existantes

situées à 30 ou 50 km de Paris, et ayant acquis un rôle de ville-centre pour la zone rurale. Parmi ces « cités satellites » figurent au nord-ouest la ville de Mantes et, dans une moindre mesure, Rambouillet. Leur rôle est de ranimer la zone rurale en constituant un centre important pour les territoires environnants. Mais le Plan tempère le développement de ces villes, lequel doit rester « *modéré par des apports d'activités modestes* ». Il s'agit alors de préserver la richesse patrimoniale et paysagère des villes de grande couronne.

Finalement le PADOG reste, on le voit, très succinct quant au modèle de développement souhaité sur l'ouest de la région. Le territoire n'est appréhendé qu'au sein de l'agglomération existante, qu'il s'agit principalement de réorganiser. Des polarités se dessinent, autour des noyaux de la Défense et de Vélizy (et dans une moindre mesure Mantes et Rambouillet), sans qu'émerge pour autant une vision territoriale d'ensemble. Surtout, le développement de l'Ouest semble compressé par la frontière de l'agglomération urbaine. Le reste du territoire, à dominante rurale et naturelle, est absent du PADOG.

## 1.2 Le SDAURP de 1965 : la construction d'une vision d'ensemble pour l'Ouest

Le SDAURP (Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région parisienne) intervient seulement 5 ans après l'approbation du PADOG, ce dernier se révélant rapidement incapable de constituer un véritable document de planification stratégique. En cause, le manque d'ambition du document au regard des évolutions de l'époque et l'absence d'une vision à long terme : « *c'est essentiellement parce que les besoins auxquels il cherchait à faire face, dont le terme avait été situé à une dizaine d'années, se sont révélés très vite fortement sous-estimés, que la nécessité du présent schéma directeur s'est imposée* » (SDAURP p.38).

Si le nouveau schéma réaffirme l'impératif de maîtriser le développement de la région parisienne par un rééquilibrage avec le reste du territoire national – il introduit d'ailleurs le terme de « métropoles d'équilibre » -, ses principes fondamentaux pour l'aménagement de l'agglomération parisienne rompent avec ceux de son prédécesseur. S'appuyant sur des prévisions de croissances démographique et économique très fortes (14 millions d'habitants estimés en 2000), le Schéma donne le feu vert à l'expansion spatiale de l'agglomération parisienne, qui apparaît alors inéluctable au regard de l'étroitesse du périmètre d'agglomération fixé par le PADOG.

« *Dès qu'il n'a plus faim de pain, l'homme a faim d'espace, et cette faim d'espace du citoyen, trop longtemps à l'étroit, n'en est qu'à ses débuts. [...] Pour l'urbaniste, la seule manière de prévoir l'imprévisible est de voir grand. [...] Voir grand, c'est avoir la sagesse de garder des réserves intra-muros en même temps que la hardiesse d'aller construire au large des périmètres urbains d'aujourd'hui* » (SDAURP p.23).

Afin de mener à bien ce développement, le Schéma prévoit la création de centres urbains nouveaux au sein de l'agglomération centrale, comme l'avait déjà préconisée le PADOG, mais également en dehors. C'est la naissance des villes nouvelles, conçues à quelques dizaines de kilomètres des limites de l'agglomération pour mettre fin au phénomène de développement en tache d'huile de la région. Les villes nouvelles se voient attribuer deux vocations : constituer les pôles d'organisation de l'expansion de l'agglomération urbaine et agir comme les leviers de la politique de desserrement et de décentralisation des activités. Au total, ce sont plus de 1 000 km<sup>2</sup> de surfaces urbaines supplémentaires qui sont prévus, venant s'ajouter aux 1 200 km<sup>2</sup> de l'agglomération existante.

A l'objectif de création de nouveaux pôles s'ajoute celui d'organiser et de canaliser l'extension spatiale selon des axes préférentiels. Mettant fin au système radiocentrique, le SDAURP organise le développement selon deux axes préférentiels Est-Ouest, l'un au sud de la Seine, de Melun à Mantes, l'autre de Meaux à Pontoise.

Ce développement est soutenu par la création du Réseau Express Régional (RER), lequel doit comporter une ligne Est-Ouest, deux lignes Nord-Sud et deux tangentielles (Nord et Sud). La liaison avec Paris est prévue, afin de limiter l'usage de la voiture aux déplacements de banlieue à banlieue.

Pour l'ouest de la région, les dispositions du nouveau Schéma se traduisent donc concrètement par la création de la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, alors dénommée « Plaisir-les-Gâtines ». Une autre ville nouvelle, située au sud de Mantes, ne dépassera pas le stade projet.

Le SDAURP prévoit de développer la ville nouvelle sur « *les parties les plus accueillantes de ce site constituées par les bordures des vallées de la Mérantaise et d'Elancourt, et plus particulièrement par le secteur situé entre les communes de Montigny-le-Bretonneux et Voisins-le-Bretonneux à l'extrémité ouest de la vallée de la Mérantaise, au nord-est des bois de Trappes [...] Un second centre complet se développera par ailleurs autour du site remarquable que constitue le plan d'eau de Saint-Quentin* » (SDAURP p.103).

L'ambition affichée est alors de doter cette partie du territoire, généralement mentionnée dans le document comme « sud-ouest de l'agglomération », d'une nouvelle centralité urbaine dense et au rayonnement large. La concentration des fonctions par la création de bâtiments administratifs et d'enseignement supérieur, de commerces, d'édifices culturels et culturels, de logements denses ainsi que de bureaux doit permettre l'émergence d'une nouvelle polarité régionale, permettant de désengorger Paris. Son ambition est d'accueillir à terme plus de 400 000 habitants, contre 35 000 lors de l'élaboration du Schéma.

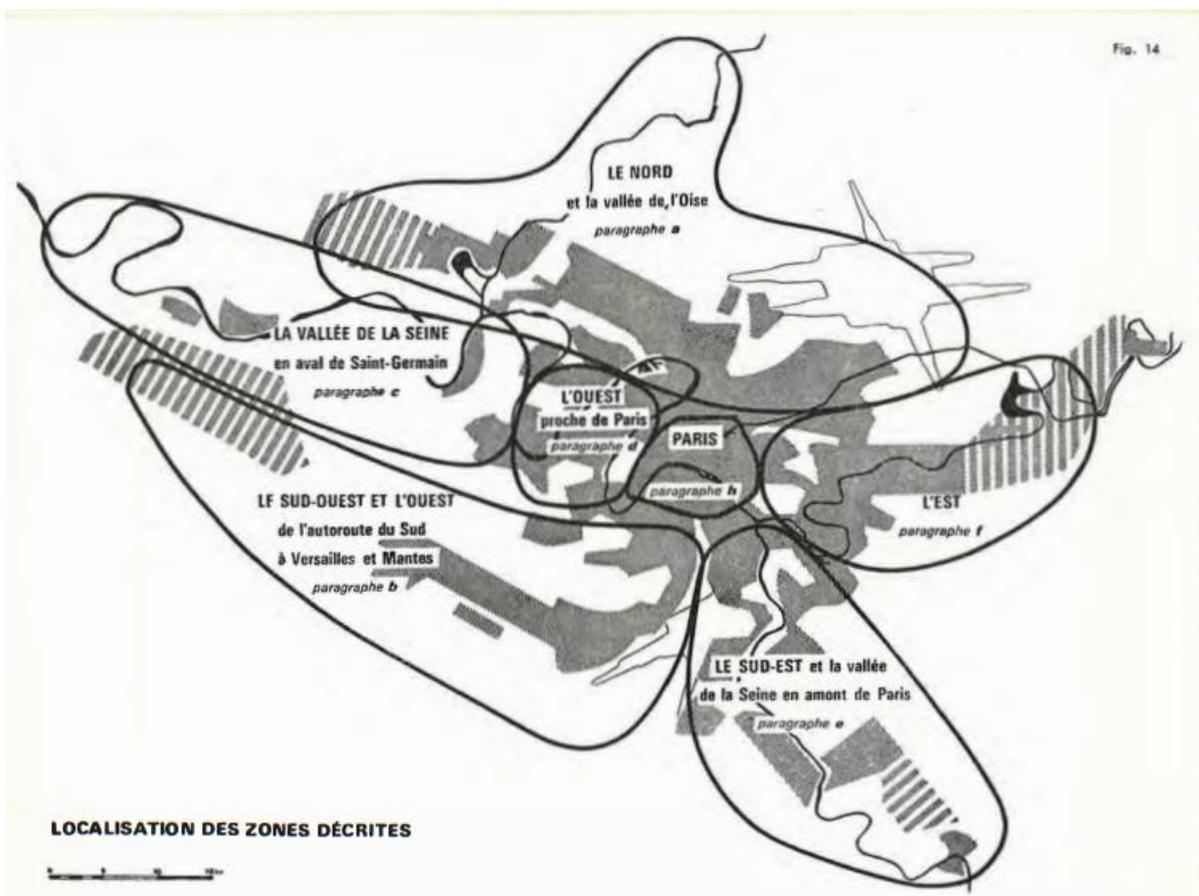
Si la nouvelle polarité de Saint-Quentin-en-Yvelines n'a pas vocation à devenir la figure de proue du développement de tout l'ouest de l'agglomération, elle sert toutefois d'appui à l'émergence d'un ouest régional, notion qui commence timidement à faire son chemin dans le Schéma, bien davantage que dans le PADOG.

En témoigne l'un des objectifs assignés à la ville nouvelle, celui de polariser le développement soutenu que connaît l'ouest de l'agglomération, et qui se développait jusqu'alors principalement de manière radiale le long de la N10 vers Rambouillet et de la N12 vers Houdan. Il s'agit donc de canaliser le développement de l'ouest de la région par l'émergence d'une nouvelle centralité.

En outre, l'Ouest est également abordé selon une logique de diffusion du développement depuis Paris vers l'extérieur, prémices de l'organisation en faisceau développée par le futur SDRIF de 2013. La ville nouvelle s'inscrit ainsi « *dans un développement nouveau de l'agglomération, vers le sud-ouest et en continuité avec les développements futurs de la rive gauche de Seine en aval de Paris* » (SDAURP p.105).

Cette vision est à nouveau défendue plus loin dans le Schéma : « *C'est un fait connu, en effet, que les habitants, les artisans, les industriels d'un secteur de Paris, lorsqu'ils se déplacent pour se desserrer, choisissent le plus souvent leur nouvelle implantation dans une banlieue de la même direction géographique : les quartiers Est de Paris s'orientent vers la banlieue Est et il est illusoire de prétendre organiser leur desserrement vers Mantes et Pontoise ; les gens de Grenelle ou de Vaugirard vont vers l'Ouest ou le Sud-Ouest et non vers Meaux* ». (SDAURP p.77)

Mais le Schéma prévoit aussi la création de nouveaux liens entre les territoires de l'ouest de l'agglomération, sans passer par Paris. Si les liaisons avec la Capitale sont fortement assurées par les axes autoroutiers, une attention particulière est apportée aux liaisons entre la ville nouvelle et Versailles par exemple.



Carte 2 : Localisation des zones de développement du SDAURP, SDAURP, 1965

Malgré ces tentatives pour appréhender l'ouest dans son ensemble, ce territoire reste fragmenté en différents secteurs plus ou moins cohérents. Dans ses principes d'aménagement, le SDAURP découpe l'ouest de l'agglomération parisienne selon trois entités distinctes de développement :

- Le sud-Ouest et l'Ouest « de l'autoroute du sud à Versailles et Mantes »

Cette entité se décline en deux sous-secteurs. Celui de l'Ouest - qui prévoit la création d'une ville nouvelle au sud de Mantes - et celui du Sud-Ouest. Ce dernier correspond à la partie de l'agglomération comprise entre les autoroutes du Sud et de l'Ouest et regroupe en 1965 près de 700 000 habitants. Le schéma rappelle qu'il est composé de sous-secteurs de caractères très distincts, qu'il énonce et accompagne de principes d'aménagement spécifiques. Parmi ceux-ci figurent :

- Les communes d'Issy-les-Moulineaux, de Vanves, de Malakoff et de Montrouge, entièrement urbanisées en continuité de Paris. Elles font cohabiter des constructions dédiées au commerce et à l'habitat, très denses le long des axes, avec des activités industrielles très diverses et aléatoirement implantées. Le schéma rappelle que l'ensemble demeure « *vétuste et inorganisé* » (SDAURP p.110). Leur évolution passe par une rénovation de leur bâti, la création d'espaces verts et d'équipements au détriment des activités industrielles en place.
- Les communes de Ville-d'Avray, Chaville, Meudon, Viroflay et Sèvres, lesquelles abritent des secteurs résidentiels de faible densité mais sont concernées par l'apparition rapide d'ensembles d'immeubles collectifs désorganisés. Leur développement passe d'abord par un renforcement de leur accessibilité, par le biais de l'élargissement de la route nationale 186, la création de l'autoroute du Sud-Ouest et le renforcement de l'axe

Chatillon-Petit-Clamart. Le Schéma préconise en outre une extension très limitée pour les communes échelonnées sur la route nationale 10 (aujourd'hui D910) entre Boulogne et Versailles.

- Versailles, assignée du rôle de centre administratif et culturel principal, qui supporte une grande partie de la croissance démographique et économique du secteur. Le Schéma préconise de conserver sa fonction de polarisation sur les plans résidentiel, culturel et administratif.
  - Le secteur à l'ouest de Versailles, qui regroupe les communes de Saint-Cyr, Bois-d'Arcy, Fontenay-le-Fleury, Les Clayes, Plaisir. Il bénéficie d'une forte dynamique d'apparition d'habitat, du fait de la branche sud de l'autoroute de l'Ouest et de la desserte ferrée sur Versailles et Paris. Son développement et son extension sont limités par le SDAURP, car ils mettraient en cause « *la préservation des prolongements du site historique* » de Versailles.
  - Enfin, au sud de Plaisir et à l'exception de Trappes, un secteur où doit être conservée la prédominance d'activités agricoles.
- La vallée de la Seine « en aval de Saint-Germain »

Le SDAURP décrit ce secteur par le dynamisme du trafic de transit qui s'y développe, et par la faible présence d'installations portuaires ou d'industries liées à la voie d'eau. Il définit également des sous-secteurs :

- Entre Saint-Germain et Conflans-Sainte-Honorine, un site dominé par la forêt de Saint-Germain. Il se caractérise par la présence d'agglomérations résidentielles le long des rives et l'existence d'une enclave industrielle sur la commune de Sartrouville (cimenteries).
- Entre Conflans et Vernouillet, avec le pôle de Poissy dynamisé par sa zone industrielle et la présence de l'industrie automobile.
- Entre Vernouillet et Mantes, où le caractère résidentiel est affirmé.
- Enfin, les agglomérations de Mantes et Limay, très industrielles (cimenteries, centrale thermique de Porcheville).

Le Schéma prévoit d'inscrire le développement de ce secteur sur les plateaux de part et d'autre du fleuve, suivant les axes principaux du développement régional. Il entend par conséquent conserver le développement modéré de la vallée, qu'il oriente vers deux fonctions : les espaces de loisirs et de détente et les ports et zones industrielles en lien avec la Seine (notamment autour de Limay et de Poissy). L'urbanisation résidentielle, peu encouragée, est toutefois envisagée dans la boucle de Carrières et autour de Limay-Porcheville-Poissy.

- L'Ouest « proche de Paris »

Autre entité de l'ouest de l'agglomération, l'Ouest « proche de Paris » se compose de deux sous-secteurs principaux, séparés par un axe Paris, Etoile – Pont de Neuilly – la Défense et son prolongement vers Montesson. Le sous-secteur formé au nord de cet axe correspond à un territoire très industriel, composé des communes de Levallois, Clichy, Gennevilliers, Argenteuil, Houilles. Les communes de Colombes, Courbevoie et Asnières y font figure d'enclaves résidentielles.

Au sud de l'axe se dessine un secteur au caractère résidentiel très marqué et abritant des habitations de qualité (Saint-Cloud, Vaucresson, Bougival, Marly).

Est également inclus dans ce secteur le pôle de la Défense, dont le Schéma réaffirme le développement régional, ainsi que le projet d'un ensemble universitaire sur la plaine de Montesson, abandonné quelques années plus tard.

Pour le SDAURP, l'ensemble de ce secteur a pour ambition d'occuper une position privilégiée au sein de la région, au carrefour de Paris, l'aval de la Seine et les villes nouvelles du sud-ouest et du nord. Il doit également devenir un carrefour d'échanges pour l'ouest de l'agglomération, grâce

aux nouvelles infrastructures prévues (A 14, autoroute de l'Ouest vers Trappes, RER vers Saint-Germain et vers Montesson).

En dehors de ces secteurs de développement, le Schéma affirme, certes encore timidement, la préservation des espaces agricoles et boisés. C'est là une différence avec le PADOG qui ignorait plus largement ces espaces. En dépit de leur évocation dans le Schéma, les surfaces agricoles et forestières sont abordées de manière assez limitée et leur protection est mise au second plan. Elles sont abordées principalement sous deux aspects : les « zones de transition à organiser » entre le rural et l'urbain ainsi que les zones de loisirs.

Eclipsées par les villes nouvelles, les villes petites et moyennes (Rambouillet et Houdan en l'occurrence) qui composent ces espaces perdent quant à elles leur statut de « cités satellites ». Elles sont alors cantonnées à un développement modéré et maîtrisé.

### 1.3 Le SDAURIF : une tentative de diffusion du développement économique

Le Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région Ile-de-France (SDAURIF) est l'héritier direct du Schéma de 1965. Approuvé en 1976, son parti général d'aménagement reprend pour l'essentiel les objectifs du SDAURP, à savoir la création de centres urbains nouveaux, à la fois en extension de l'agglomération (villes nouvelles) et au sein de l'agglomération (pôles urbains rénovés), ainsi que la canalisation de l'extension selon des axes préférentiels. Le SDAURIF réaffirme la pertinence de ce modèle d'aménagement et évoque la nécessité de voir émerger un polycentrisme régional.

Le Schéma va donc poursuivre la direction engagée par le SDAURP, même si des nuances ou des prises de distance apparaissent sur certains sujets. Parmi celles-ci figure la place accordée à l'ouest de l'agglomération dans le développement régional, et notamment le poids croissant du pôle de la Défense et de ses environs. Sans remettre en cause le développement soutenu de ce secteur, le SDAURIF vise davantage à contenir voire à orienter sa poussée vers l'aval de la Seine, le nord et le plateau de Trappes au sud.

En effet, le SDAURIF juge la nouvelle centralité de la Défense potentiellement génératrice de situations de déséquilibres avec le reste de la région. Apparaît pour la première fois la notion de discordance voire de déséquilibre des développements entre l'est et l'ouest de la région.

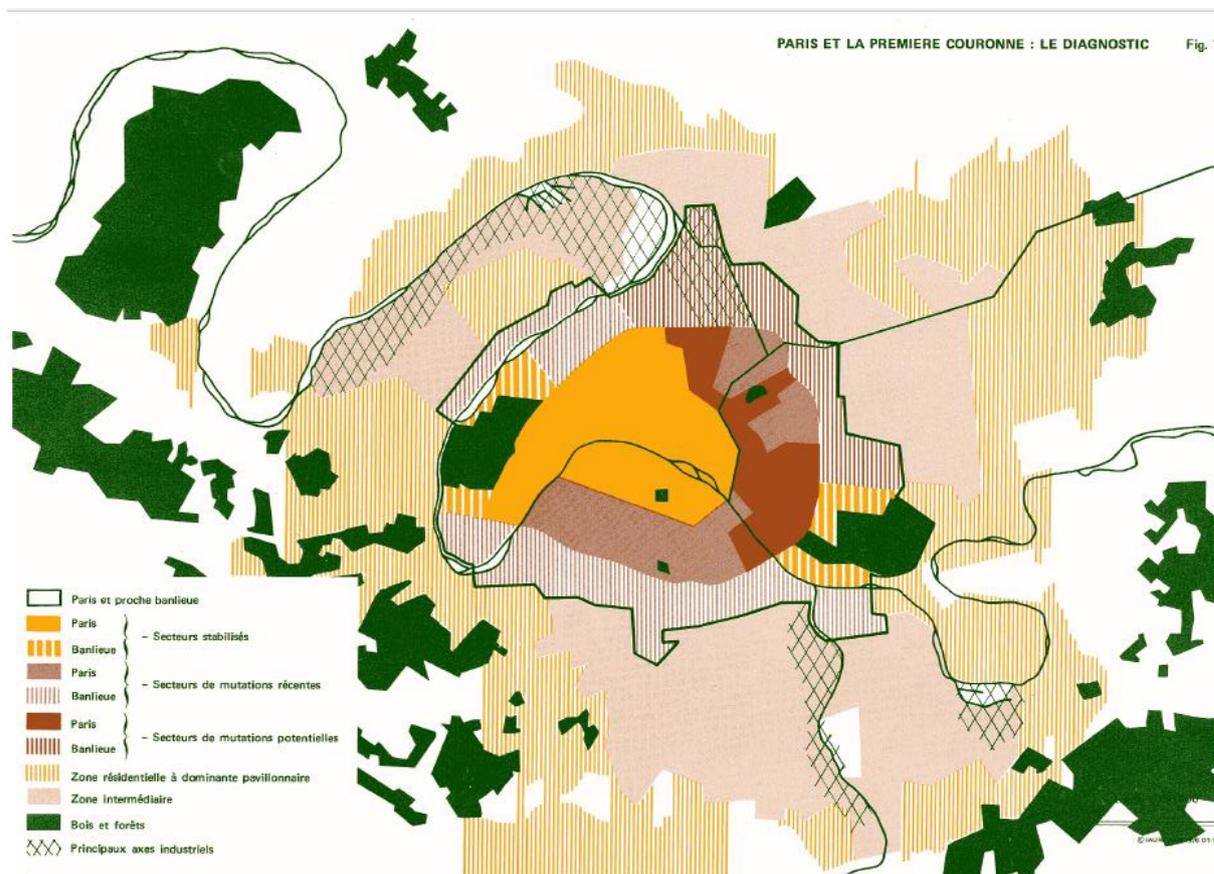
*« Dans le secteur Ouest, au contraire (de la banlieue Est), la réalisation du pôle d'activités tertiaires de la Défense a entraîné une mutation de son voisinage : élévation rapide des valeurs foncières, substitution d'emplois de bureaux aux emplois de production, remplacement des logements anciens souvent vétustes, occupés par des employés et des ouvriers, par des logements destinés aux cadres ». (SDAURIF p.39)*

L'ouest de la région, qui voit son nombre d'emplois augmenter, est ainsi appréhendé en opposition à l'est de l'agglomération, lequel connaît un mouvement d'arrivées de populations modestes.

C'est ainsi par crainte d'une situation de déséquilibre critique que le SDAURIF affirme avec force la réalisation de pôles d'emplois nouveaux. La plupart sont situés dans le nord-est de l'agglomération (Saint-Denis, Bobigny), dans l'Est (Marne-la-Vallée), mais le Schéma évoque également les pôles occidentaux de Vélizy et Versailles.

On le voit, le renforcement croissant du pôle de la Défense a eu pour effet d'engager une réflexion sur la structuration de l'ouest de la région parisienne, même s'il n'est nullement question de désamorcer son développement. Cette réflexion débouche par exemple sur l'inscription d'un renforcement des complémentarités entre Saint-Quentin-en-Yvelines et Versailles, afin de limiter le développement monocentrique de l'emploi dans le secteur Paris-la Défense. A terme, ces deux

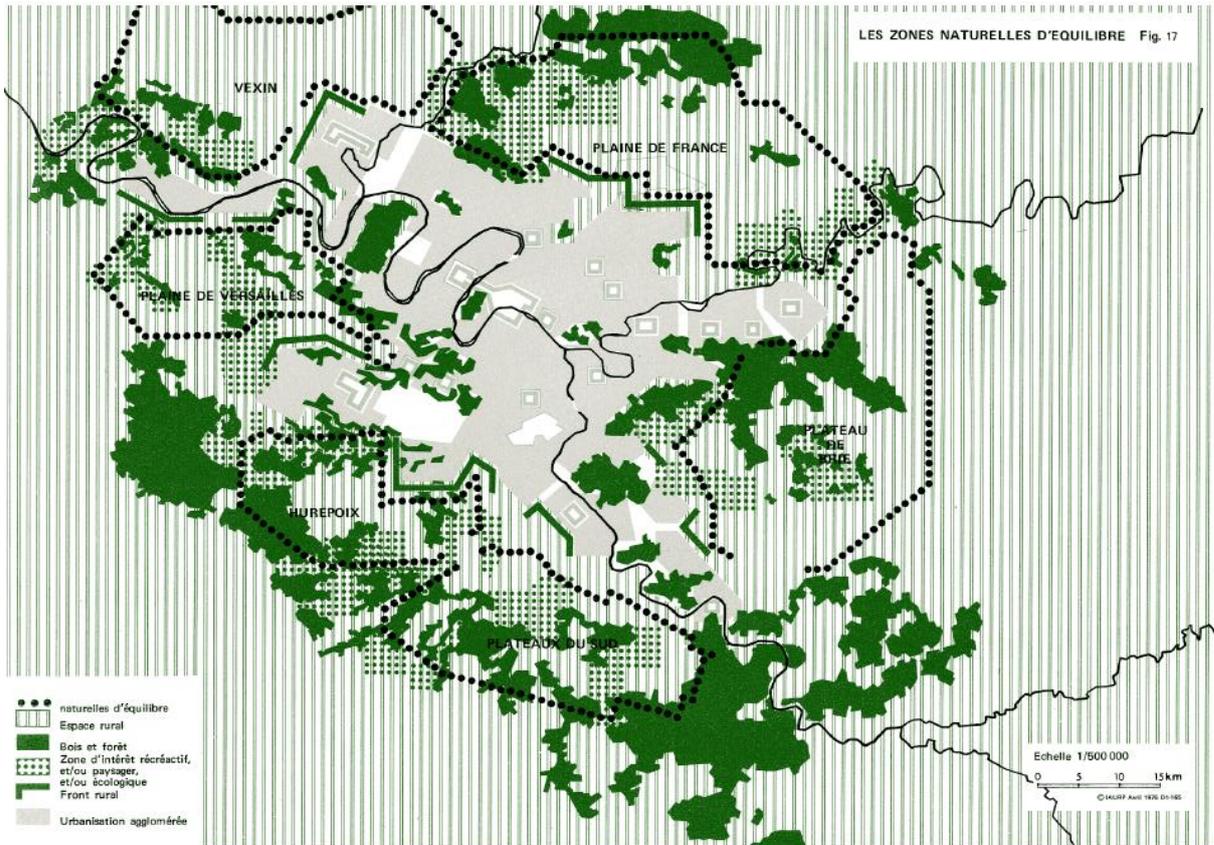
pôles dits « restructurateurs » doivent fournir « *une large partie des emplois tertiaires et des services nécessaires à la population de cette partie de la région* » (SDAURIF p.40). Le Schéma cible également l'émergence d'un centre secondaire d'un niveau intermédiaire sur la commune de Boulogne-Billancourt.



Carte 3 : Composition spatiale de Paris et sa première couronne, SDAURIF, 1976

En dehors de ces pôles en puissance, le SDAURIF reste assez sommaire. Il reprend pour l'essentiel les différents secteurs établis par le SDAURP. Le reste de l'Ouest se caractérise ainsi essentiellement par la présence de zones « *résidentielles à dominante pavillonnaire* » (hachures oranges sur la carte), dont les récentes mutations laissent envisager une forte pression future en logements et en bureaux. Une attention particulière est portée aux communes composées de tissus mixtes logement-activités (Suresnes, Boulogne, Montrouge), ainsi qu'aux « *abords des forêts de l'Ouest* » (Meudon, Saint-Cloud), qui offrent un cadre de vie de bonne qualité du fait de la prépondérance de l'habitat pavillonnaire. Pour la première fois dans un document d'aménagement régional, le Schéma insiste sur la préservation de ce tissu pavillonnaire, qu'il convient de préserver face aux pressions liées à la densification de logements collectifs notamment.

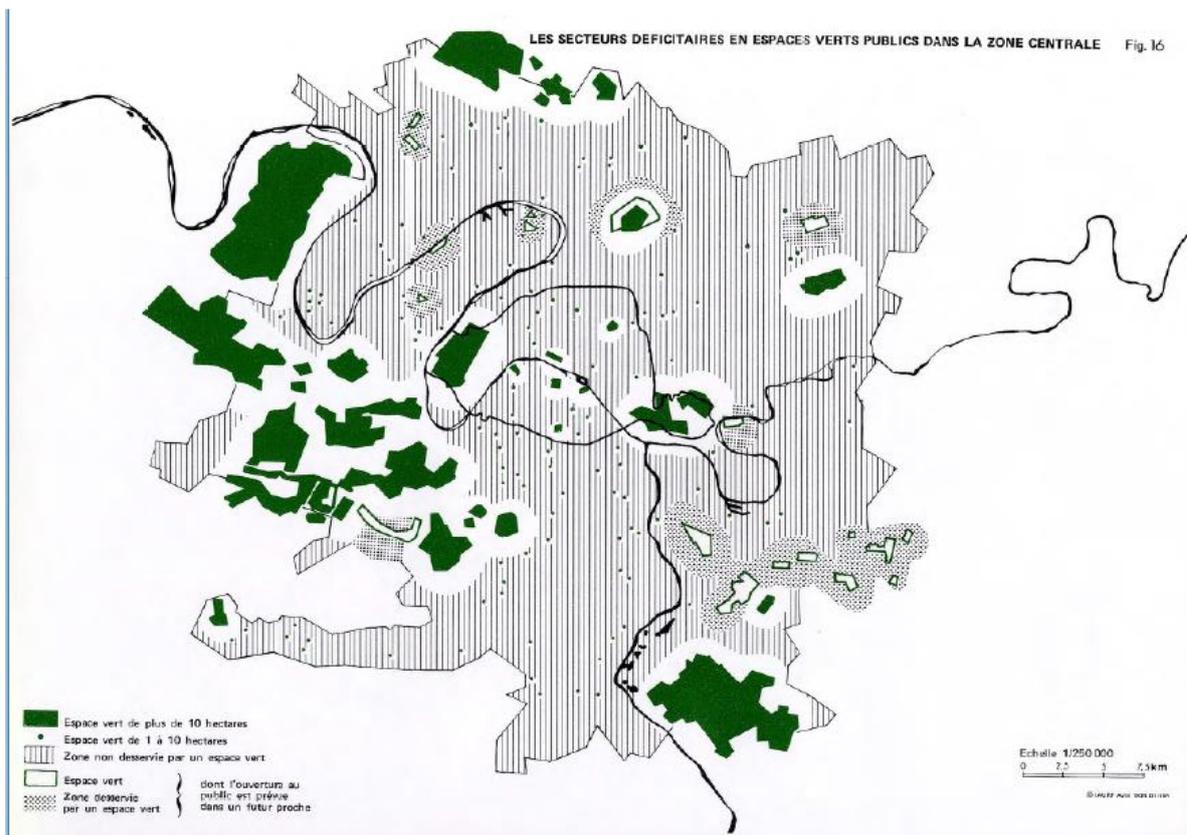
Enfin, le reste du territoire à dominante rurale et naturelle fait l'objet d'un traitement plus poussé que dans le schéma précédent. La montée en puissance des préoccupations liées à l'environnement et à la qualité du cadre de vie se traduit par l'affirmation d'une plus forte protection des espaces agricoles, boisés et naturels. Il en résulte la création des « *zones d'intérêt récréatif et/ou paysager et ou/écologique* », dont le caractère est à préserver de l'urbanisation, ainsi que des « *zones naturelles d'équilibre* ». Le SDAURIF traduit ainsi une volonté d'appréhender l'ouest de l'agglomération de manière plus englobante, aussi bien dans ses parties urbanisées que naturelles. La Plaine de Versailles, la vallée de Chevreuse ou la vallée de la Mauldre apparaissent désormais clairement sur les cartes. Elles sont associées à un objectif d'endiguement de la pression exercée par l'urbanisation.



Carte 4 : Les zones naturelles d'équilibres, SDAURIF, 1976

Parallèlement, la sensibilité accrue à l'environnement a renforcé le discours visant à rapprocher les habitants des espaces ouverts : « *La décennie qui vient de s'écouler a permis de mieux mesurer l'importance de ce bien rare qu'est devenu l'espace. L'espace, cadre organique, au sein duquel se développent les grands équilibres écologiques indispensables à la vie. L'espace, cadre végétal au sein duquel les citadins peuvent satisfaire ce besoin essentiel qu'est le contact avec la nature* » (SDAURIF p.32).

Le Schéma pointe à cet effet des secteurs déficitaires en espaces verts publics au sein de la zone agglomérée. L'objectif étant, tel qu'énoncé dès le PADOG de 1960, de développer l'offre pour tendre vers 10m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant dans les zones déficitaires. La carte suivante fait ainsi ressortir la présence très inégale des espaces verts en région parisienne, majoritairement concentrés dans l'Ouest.



Carte 5 : Les secteurs déficitaires en espaces verts publics dans la zone centrale, SDAURIF, 1976

Finalement, le SDAURIF poursuit les efforts introduits par le SDAURP pour mieux encadrer le développement urbain et économique de l'ouest de l'agglomération. Les polarités supports de ce développement ne sont pas remises en cause, même si des premiers éléments de vigilance apparaissent au regard de la croissance accrue dont bénéficie le pôle de la Défense. Cette préoccupation joue en la faveur des autres polarités du territoire, dont le Schéma réaffirme le développement.

## 1.4 Le SDRIF de 1994 : une structuration polycentrique pour mieux maîtriser le développement urbain

Le SDRIF de 1994 est élaboré dans un contexte de consommation trop rapide des zones urbanisables, essentiellement via l'expansion des zones pavillonnaires.

Dans le même temps, les estimations de croissance de la population régionale sont revues à la baisse, le SDRIF tablant sur une région de 11,8 millions d'habitants en 2015 au lieu des 13 millions précédemment envisagés.

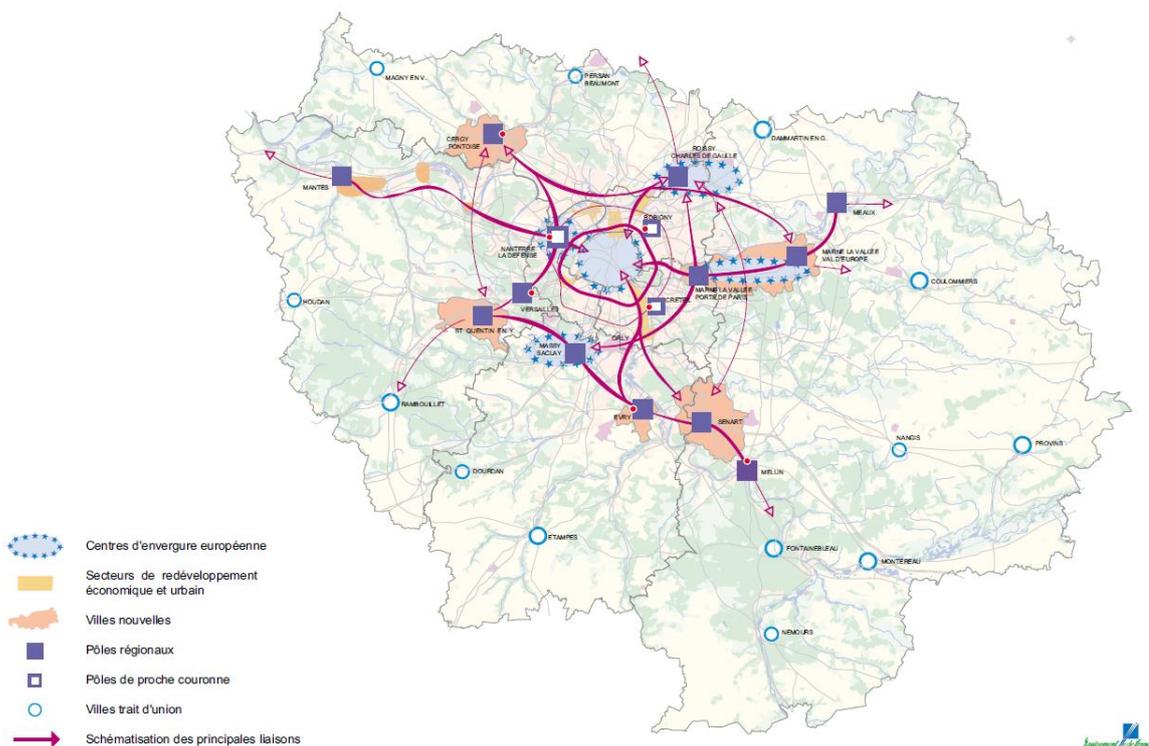
Fort de ces constats, le Schéma de 1994 se structure autour de trois objectifs principaux :

- la protection des espaces naturels et agricoles. Cet objectif est particulièrement affirmé au sein du Schéma, notamment via la limitation de la consommation d'espace. Le

document prévoit ainsi une enveloppe d'urbanisation nouvelle de 44 000 hectares maximum.

- l'affirmation d'une structuration polycentrique du territoire. Elle s'appuie sur les villes petites et moyennes de grandes couronnes, lesquelles ne sont plus pensées comme des espaces périphériques mais comme des pôles à part entière assurant des fonctions de centralité. Cette résolution marque la résurgence de ces villes, qualifiées de « traits d'union » en raison du double objectif qui leur est assigné : enrayer la tendance à l'extension en tache d'huile et établir des liens avec les régions limitrophes<sup>1</sup>. Pour l'Ouest francilien, cela signifie le confortement des polarités de Rambouillet et Houdan.
- l'amélioration et le développement des réseaux de transports.

### UNE REGION POLYCENTRIQUE



Carte 6 : Une région polycentrique, SDRIF, 1994

Par ailleurs, à l'instar du SDAURIF, le SDRIF de 1994 reprend et formalise l'objectif de réduction des déséquilibres est-ouest, dans une perspective plus globale de rééquilibrage des taux d'emploi à l'intérieur de l'Île-de-France. Le constat reste toujours celui d'une concentration exagérée du développement économique à l'ouest de la région : « *le Schéma Directeur de 1965 [...] n'a pas su maîtriser la forte dynamique de tertiarisation qui s'est accentuée depuis quelques années au centre-ouest de Paris ainsi qu'au centre des Hauts-de-Seine* » (SDRIF 1994 p.19).

A ce titre, le SDRIF de 1994 décline dans son chapitre 4 les orientations générales du développement en fonction des différentes polarités économiques de la région, non pas pour mettre un frein à l'accroissement d'emploi dans les polarités existantes, mais pour en « *tirer les conséquences en termes de logement* » (SDRIF 1994 p.163). Les polarités de l'ouest de l'agglomération y font l'objet d'un traitement séparé, en fonction de la typologie retenue à l'échelle régionale : centres d'envergure européenne, secteurs de redéveloppement de la proche

<sup>1</sup> Villes des franges de l'agglomération parisienne, Institut Paris Region, 2019

couronne, villes nouvelles et secteurs de redéveloppement de la Vallée de la Seine et villes de la couronne rurale :

- Les centres d'envergure européenne : pour l'Ouest francilien, cela concerne uniquement le pôle de la Défense. Le Schéma rappelle que l'enjeu de cette polarité ne réside plus dans son dimensionnement mais dans son intégration à son environnement et dans son accessibilité. S'il n'est pas question de remettre en cause son développement, le SDRIF de 1994 insiste sur la nécessité de diffuser le dynamisme de la Défense vers les pôles de Gennevilliers, Versailles et Saint-Quentin-en-Yvelines. Cet objectif avait déjà été évoqué dans le SDAURIF de 1976.
- Les secteurs de redéveloppement de la proche couronne, dont deux sont situés à l'ouest de l'agglomération : d'une part la boucle nord des Hauts-de-Seine, marquée par la présence d'emprises industrielles fragiles et associée à un objectif de recomposition urbaine. D'autre part, le secteur de Billancourt dont il est dit que le potentiel en termes de polarité tertiaire et de recherche pourra participer à la restructuration de l'ouest parisien : « *sa position de carrefour entre le sud scientifique et le nord tertiaire et industriel assignent au site de Billancourt une vocation forte de formation et de rencontre, d'activités et de recherche, dans le domaine préférentiel des hautes technologies* » (SDRIF 1994 p.168).
- Les villes nouvelles. Il s'agit de Saint-Quentin-en-Yvelines, qui « *conserve des capacités de croissance à l'intérieur de son propre périmètre rendues possibles par sa réussite économique et la poursuite des efforts engagés : amélioration de sa desserte, création de la nouvelle université* » (SDRIF 1994 p.170). Le Schéma réaffirme par ailleurs les synergies de développement entre Versailles et la ville nouvelle.
- les secteurs de redéveloppement de la Vallée de la Seine, dont la partie Aval nous concerne. Le SDRIF 1994 envisage son développement à partir des deux pôles de Mantes-Limay et des Mureaux-Meulan, lesquels sont fléchés pour l'accueil d'emplois tertiaires en centre-ville. De nouvelles liaisons routières et ferroviaires (projet de ligne F du RER) sont prévues afin d'ouvrir le territoire vers Versailles, Saint-Quentin-en-Yvelines et Paris.
- Les villes de la couronne rurale : seule Mantes est concernée pour l'ouest de la région. Elle a vocation à être l'un des foyers du redéveloppement économique et urbain de la Seine Aval.

Les polarités de la petite couronne mises à part, les espaces fléchés par le SDRIF de 1994 pour le développement économique coïncident avec les capacités d'urbanisation nouvelle rendue possible par le Schéma. Sont particulièrement ciblés les espaces de l'ouest de la Vallée de la Seine (boucle de Chanteloup et Seine-Aval) ainsi que Saint-Quentin. Les abords des axes routiers structurants (A13, N10 et N12) sont également fléchés comme « espaces partiellement urbanisables ».

En dehors des polarités du territoire Ouest francilien, le SDRIF vise un développement modéré des bourgs, villages et hameaux et en continuité avec le bâti existant, dans un contexte d'accélération du mitage lié à l'habitat individuel. La préservation des espaces boisés et naturels, déjà mise en avant dans le SDAURIF, en sort renforcée.

En substance, le Schéma directeur flèche le développement de l'ouest de la région autour des différentes polarités existantes (La Défense, Billancourt et plus largement les communes de proche couronne en cours de restructuration, Saint-Quentin-en-Yvelines, la Vallée Aval de la Seine, Rambouillet et Houdan), lesquelles sont assignées d'une fonction et d'objectifs spécifiques. Cette structuration par polarités s'accompagne d'un renforcement de la protection des espaces agricoles et forestiers.

Finalement, le SDRIF de 1994 nous donne à voir une lecture plus complète de l'Ouest francilien que dans les schémas précédents, s'appuyant sur les espaces de développement mais aussi sur les espaces à préserver. En témoignent les cartes du Schéma qui pour la première fois représentent l'Île-de-France dans sa totalité. Malgré cette vision d'ensemble, le territoire Ouest francilien reste abordé de manière fragmentée et l'approche par sous-secteurs de développement

reste privilégiée. Si l'articulation entre secteurs tend à être encouragée (Saint-Quentin avec Versailles, la Défense avec Saint-Quentin et Versailles, etc.) elle reste encore peu évidente.

## 1.5 Le SDRIF 2013 : vers plus de synergies et de complémentarités entre les polarités

Le SDRIF de 2013, actuellement en vigueur, décline les orientations régionales en matière de développement et d'aménagement à horizon 2030. Il s'inscrit dans la continuité du précédent SDRIF de 1994 pour certains domaines (renforcement du polycentrisme, préservation des espaces agricoles et naturels, accentuation des efforts de construction de logements) mais approfondit voire introduit également de nouveaux principes. Ainsi de la priorité accordée aux transports en commun et à la densification des espaces urbanisés, de la limitation de la consommation d'espace ou du fonctionnement des espaces ouverts. Par ailleurs, le SDRIF de 1994 n'ayant pas réussi à endiguer le phénomène d'extension urbaine, le nouveau Schéma abandonne l'obligation d'ouverture à l'urbanisation et quantifie l'enveloppe maximale dont disposent les communes pour leur développement urbain. Cette disposition s'avérant particulièrement nécessaire dans les bourgs, villages et hameaux de grande couronne.

A travers ce nouveau SDRIF, c'est finalement l'atteinte d'un modèle urbain compact et multipolaire qui est recherchée, dont la structuration repose sur un polycentrisme hiérarchisé.

A cet objectif de consolidation des polarités existantes s'ajoute celui de leur meilleure liaison. L'inscription de la réalisation du Grand Paris Express, nouveau métro en rocade, doit ainsi permettre la mise en relation et l'émergence de synergies entre les pôles de développement majeurs du territoire régional.

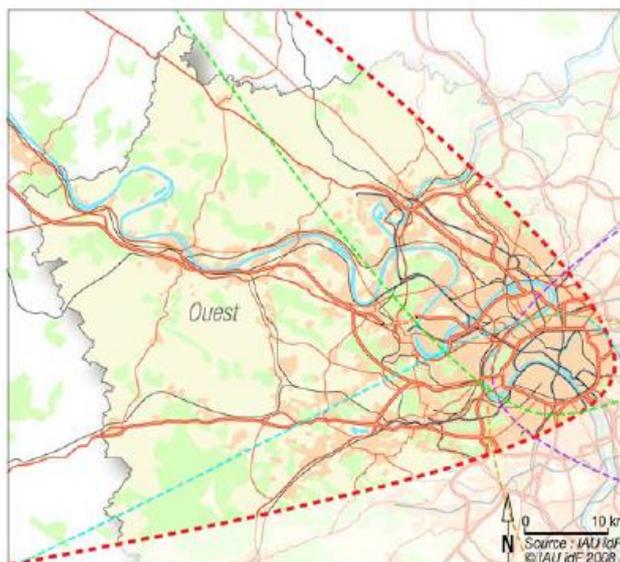
En résumé, cela suppose pour l'ouest de l'Ile-de-France une intensification du développement au sein des espaces urbanisés de la petite couronne, le confortement des polarités de grande couronne déjà fléchées dans les schémas précédents ainsi que la mise en relation de ces pôles structurants via le projet de ligne 18 du nouveau métro (Nanterre – La Défense, Versailles, Saint-Quentin-en-Yvelines – Plateau de Saclay).

Autre ambition majeure du Schéma directeur, le rééquilibrage est-ouest est fortement mis en avant. A l'instar du document de 1994, l'évocation de cette problématique dans le SDRIF 2013 est l'occasion de mettre en avant un « Ouest francilien », aux contours mal définis : « *Compte-tenu de l'aggravation des disparités sociales et territoriales en Île-de-France, l'objectif d'une plus grande mixité sociale et urbaine ne pourra être tenu sans une action résolue en faveur du développement des territoires de l'est et du nord de la région, en emplois comme en logements, afin qu'ils puissent rattraper le dynamisme des territoires de l'ouest francilien* » (SDRIF 2013, fascicule 5 p.30).

Les dispositions qui accompagnent cet objectif concernent d'avantage les territoires de l'est francilien, qu'il s'agit de développer. Mais elles interpellent également l'ouest, le SDRIF 2013 énonçant un objectif de maîtrise du développement de l'emploi dans les territoires déjà fortement pourvus, au profit d'un effort de création de logements. Outre les vives réactions suscitées par ces orientations (les départements des Yvelines et des Hauts-de-Seine s'alarmant des probables conséquences en termes de ralentissement de l'emploi et de surdensification), elles sont une nouvelle illustration de la lecture binaire associée à l'Ouest francilien, lequel est appréhendé en opposition avec l'est de la région.

Toutefois, la révision du SDRIF a été l'occasion, dès la version de 2008, d'introduire une nouvelle lecture de la région francilienne en « faisceaux ». Elle s'appuie sur la structure radiale des infrastructures qui organisent la région et convergent vers le centre de l'agglomération. De ce fait, cette approche donne à voir des cohérences territoriales concernant les migrations alternantes, les déplacements pour les achats et les loisirs, les flux logistiques ou encore les trajectoires résidentielles. Au total, cinq faisceaux sont ainsi délimités au sein de l'espace régional, dont un

faisceau « Ouest ». Celui-ci englobe le département des Hauts-de-Seine et une grande partie des Yvelines, ainsi que la moitié nord-ouest du Val-d'Oise. L'agglomération de Cergy-Pontoise est donc incluse à l'intérieur du faisceau.



Carte 7 : Le Faisceau Ouest du SDRIF, SDRIF, 2013

Cette lecture permet d'aborder pour la première fois dans un document de planification régionale l'Ouest francilien en tant qu'unité singulière. Le SDRIF 2013 y associe des enjeux de développement spécifiques, liés au rééquilibrage de l'offre de logements (notamment social) et d'emplois. Il réaffirme par ailleurs le rôle moteur de ce territoire en termes d'attractivité internationale autour des polarités tertiaires de proche couronne et d'approvisionnement logistique le long de la Seine.

A côté de cette approche par faisceau, le SDRIF 2013 reprend une lecture de l'Ouest francilien par grands secteurs, de la même manière que dans les précédents schémas. Cette segmentation prend place dans le cadre de la définition des Territoires d'intérêt métropolitain (TIM), sur lesquels doivent se poser des enjeux de développement et d'aménagement à l'échelle d'un bassin de vie.

Ce découpage décompose le territoire de l'Ouest francilien en 5 Territoires, correspondant peu ou prou à ses limites actuelles :

- La Défense et la vallée de la Seine, du Val-de-Seine à la Boucle Nord

La polarité de La Défense est ici appréhendée dans un ensemble plus vaste incluant la boucle Nord et une partie de la vallée de la Seine. L'enjeu de ce territoire « *fortement imbriqué à la dynamique parisienne* » est de constituer un moteur pour l'ensemble de l'Ouest francilien. Cela doit passer par l'ouverture de La Défense sur le reste du territoire, mais aussi la recherche d'un meilleur équilibre habitat/emploi et une plus grande mixité urbaine.

En outre, la présence de ports majeurs franciliens (Paris-Gennevilliers, Limay) ainsi que la réalisation de projets liés à la logistique fluviale (Achères, Triel-sur-Seine, canal Seine-Nord Europe) sont pour le SDRIF 2013 autant d'éléments propices au rayonnement de ce territoire et à la mise en place de complémentarités entre ses différentes parties.

Dans les secteurs de proche couronne, la logique vise à exploiter le potentiel foncier mutable disponible pour la réalisation d'importants projets d'aménagement. (Nanterre, Colombes, Gennevilliers).

- Confluence Seine-Oise

Présentée comme « *la nouvelle polarité de l'ouest métropolitain* », la partie sud du TIM Confluence Seine-Oise interpelle l'Ouest francilien. Elle englobe des secteurs déjà mis en relation dans les documents d'urbanisme antérieurs, à savoir la boucle de Chanteloup, Achères-Poissy et Saint-Germain-en-Laye. Ils sont davantage orientés vers le nord de l'agglomération, l'agglomération de Cergy-Pontoise étant incluse dans le TIM. Toutefois, le Schéma met en avant l'objectif de renforcer les liens entre ce secteur et les polarités de La Défense et Saint-Quentin-en-Yvelines.

Ainsi, en étroite relation avec le TIM de la Défense – vallée de la Seine, le Territoire de la Confluence Seine-Oise a vocation à « *s'affirmer comme un des grands carrefours de fret fluvial européen* ».

- La vallée aval de la Seine

Les enjeux liés à la vallée aval de la Seine, secteur de développement inscrit de longue date dans les documents d'aménagement régional, se posent désormais en termes d'arrimage aux dynamiques métropolitaines. Les complémentarités avec le territoire de la Confluence Seine-Oise, de La Défense - Boucle Nord, de Grand Paris Seine-Ouest (GPSO) et de Paris sont ainsi fortement mises en avant.

De manière générale, le SDRIF 2013 insiste sur les échanges de ce territoire avec les autres polarités de l'Ouest francilien (notamment La Défense et Saint-Quentin-en-Yvelines), échanges qui se voient renforcés par les projets programmés (prolongement du RER E, liaison rapide Normandie-Vallée de la Seine, création d'un pôle universitaire technologique à Mantes relié à l'université Versailles – Saint-Quentin).

Au sein du TIM, les agglomérations de Mantes et des Mureaux ont vocation à renforcer leurs polarités afin de limiter l'étalement urbain.

- Vallée de la Bièvre aval, plateau de Saclay

A la différence des documents d'aménagements précédents, le SDRIF 2013 replace la polarité de Saint-Quentin-en-Yvelines dans un ensemble territorial plus vaste, comprenant le plateau de Saclay et le pôle de Massy. L'enjeu assigné à ce TIM est le renforcement de sa vocation recherche/innovation. Une fois de plus, les complémentarités entre polarités au sein du territoire sont fortement mises en avant, notamment au travers de projets structurants (exemple de la réalisation du TCSP Saint-Quentin-en-Yvelines – Saclay – Massy). Néanmoins, le centre de gravité du TIM semble déplacé au sud de l'agglomération, dans le département de l'Essonne. L'avis du Conseil départemental des Yvelines sur le projet arrêté du SDRIF 2013 déplore d'ailleurs le manque d'ambition stratégique portée sur le rôle de la composante yvelinoise du cluster de Paris-Saclay : « *les enjeux de développement scientifique et économique restent principalement circonscrits au plateau de Saclay et au secteur Nord Essonne – Sud-Hauts-de-Seine* » (Avis sur le projet de SDRIF du conseil départemental des Yvelines, janvier 2013).

Ainsi, et bien qu'en dehors du périmètre de l'Ouest francilien, Massy apparaît dans le Schéma comme un pôle de rayonnement et un point de connexion au réseau métropolitain pour de nombreux territoires de l'Ouest (Pays de Limours, axe A10, axe RN20, Vélizy, Versailles, Saint-Quentin-en-Yvelines).

- Vallée de Chevreuse

La Vallée de Chevreuse est englobée dans le TIM des « *espaces naturels remarquables pour la région métropolitaine* ». Le SDRIF 2013 souligne l'importance stratégique de ce territoire, situé au sein d'un espace rural dynamique entre secteurs d'extension urbaine et franges franciliennes.

Les enjeux de ce Territoire sont à mettre en relation avec les objectifs fixés aux bourgs, villages et hameaux, lesquels doivent limiter leur extension pour préserver les espaces ouverts.

Au final, si le territoire de l'Ouest francilien est à nouveau appréhendé selon une logique de secteurs, pour certains repris des documents de planification précédents, le SDRIF 2013 apporte un éclairage nouveau sur le développement du territoire. L'introduction d'une logique de faisceaux dans la version 2008 du Schéma directeur a contribué à renforcer la perspective d'un « Ouest francilien » pris dans son ensemble. En témoigne le tracé du « faisceau Ouest », lequel, bien qu'intégrant la polarité de Cergy-Pontoise, esquisse une vision globale pour l'Ouest francilien. En conséquence, les complémentarités entre les différents secteurs déclinés sont fortement développées. Cette mise en relation de tous les territoires, urbains comme ruraux, participe de la meilleure identification du territoire Ouest francilien en tant qu'entité cohérente de développement.

**Ces différentes lectures de l'Ouest francilien au travers de la planification régionale sont aujourd'hui complétées par une lecture « métropolitaine » attachée à l'élaboration du Scot de la Métropole du Grand Paris. De fait, le périmètre resserré sur la zone dense interroge peu la relation Hauts-de-Seine/Yvelines, même si le PADD du Scot métropolitain affirme les complémentarités avec les territoires avoisinants et la nécessité de coordonner les actions. Pour autant, cette logique différenciée de l'appréhension des tissus urbains et du développement est d'ores et déjà présente dans le SDRIF 2013 avec la référence au Cœur de métropole, et apparaît même dans les schémas directeurs régionaux antérieurs. Le Scot doit être compatible avec le SDRIF, qui conserve toute sa pertinence pour appréhender les logiques de développement petite couronne/grande couronne.**

# Synthèse de la partie 1

## **Un modèle d'aménagement sans cesse renouvelé**

*A travers ces différents schémas d'aménagement successifs, plusieurs grandes orientations régionales s'affirment, appuyées sur des principes et valeurs tantôt convergents, tantôt divergents. La volonté de prioriser la réorganisation des tissus existants et de limiter strictement la création de nouveaux espaces en extension urbaine, exposée dans le PADOG de 1960, sera ainsi abandonnée cinq ans plus tard pour permettre le développement des villes nouvelles. Le renforcement des villes petites et moyennes de seconde couronne, longtemps éclipsé par la montée en puissance des villes nouvelles, n'est réintroduit qu'à partir du SDRIF de 1994, amorçant un tournant vers un modèle polycentrique plus finement maillé. L'élargissement du périmètre de réflexion, de la tache urbaine à la région parisienne, puis à l'aire fonctionnelle régionale, a permis d'adopter une vision stratégique beaucoup plus large, intégrant les complémentarités entre espaces urbains et espaces ouverts, entre tissus denses et bourgs ruraux et entre polarités métropolitaines et secondaires.*

## **L'émergence progressive d'un territoire ouest francilien**

*La notion de l'Ouest francilien entendue comme entité cohérente de développement est loin d'être évidente dans les premiers schémas d'aménagement de la région. Le territoire y était alors exclusivement appréhendé dans sa partie agglomérée à la tache urbaine, qui n'allait pas plus loin que Versailles.*

*L'émergence d'une réflexion singulière autour de l'Ouest francilien s'est ensuite consolidée de façon progressive, sous l'impulsion notable de deux phénomènes :*

- *Le développement du pôle de la Défense. La création d'une nouvelle centralité économique à l'ouest de l'agglomération est mentionnée dans le PADOG au début des années 1960. Son développement rapide est tel que dès 1976, le SDAURIF émet une alerte quant au déséquilibre grandissant qui se fait jour entre l'est et l'ouest de la région. Cette opposition est/ouest va permettre de forger progressivement la notion d'un ouest régional dynamique en emplois et attractif. Par ailleurs, pour limiter la croissance monocentrique de l'emploi dans le secteur de Paris-La Défense, les schémas directeurs vont tenter de canaliser son développement en le diffusant vers d'autres polarités de l'ouest de l'agglomération (Boulogne-Billancourt, Versailles, Vélizy puis Saint-Quentin-en-Yvelines). Cette orientation a eu pour conséquence le renforcement des synergies entre les différentes polarités de l'ouest, et donc la pertinence croissante à raisonner à une échelle « ouest francilienne » dans la planification régionale.*
- *Le recours à une nouvelle lecture régionale, guidée par une approche de développement par grands faisceaux. Si la mise en relation des différentes polarités de l'ouest a participé de sa meilleure identification, il faut attendre le premier projet de révision du SDRIF de 2008 pour voir clairement exprimée une vision de l'ouest régional complète, intégrant ses espaces ruraux. Cette nouvelle approche donne à voir des cohérences territoriales concernant les migrations alternantes, les déplacements pour les achats et les loisirs, les flux logistiques ou encore les trajectoires résidentielles. Désigné sous l'appellation de « faisceau ouest », l'Ouest francilien y est présenté comme un faisceau parmi d'autres, et non pas en opposition avec l'est, même si cette dichotomie reste présente dans le SDRIF de 2013.*

## **2. Les grandes dynamiques de l'Ouest francilien**

### **2.1 L'évolution des tissus urbains au regard des dynamiques socio-économiques**

Afin de retracer l'évolution des dynamiques urbaines, démographiques et économiques de l'Ouest francilien, il a été décidé de s'appuyer sur un temps plus ou moins long d'analyse, selon les bases de données. Ainsi, les grands changements dans l'occupation du sol seront d'abord appréhendés depuis 1949, dans une approche large. Entre 1982 et 2017, l'analyse est ensuite affinée grâce aux huit photographies aériennes de l'Île-de-France réalisées et interprétées par L'Institut dans le cadre de son Mode d'occupation du sol. La mise en regard de ces campagnes périodiques permet de retracer de façon très précise l'évolution de l'occupation du sol de l'Ouest francilien, et révèle l'essentiel des mutations urbaines de la région durant ces trente-cinq dernières années. En parallèle, les chiffres liés à l'emploi et à la population couvrent des pas de temps spécifiques en fonction des données disponibles.

#### **2.1.1 1949 – 2017 : une consommation d'espace plus ou moins en phase avec les évolutions démographiques et d'emploi**

En 1949, l'Ouest francilien se caractérise par sa forte composante rurale : 14% du territoire seulement sont alors urbanisés, contre 30% en 1982 et 38% en 2017. Dit autrement, le territoire Ouest francilien a vu la superficie de ses espaces urbanisés passer de 27 206 ha à 67 706 hectares en l'espace de 68 ans, soit une augmentation de 154% pour une population qui, dans le même temps, a doublé. Au sein de ces espaces urbanisés, près des trois quarts relèvent aujourd'hui d'espaces construits (ne sont donc pas pris en compte les espaces ouverts artificialisés que sont les jardins, golfs, terrains de sport, etc.). Leur poids est en progression par rapport à 1949 où ils comptaient pour 70% des surfaces urbanisées (19 025 hectares).

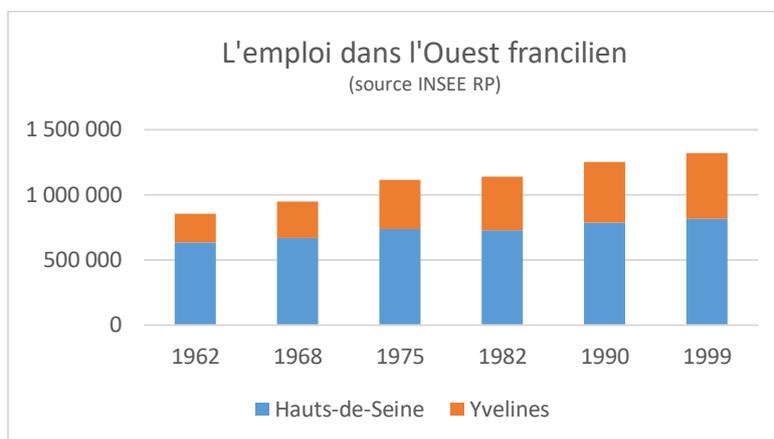
Ces mouvements traduisent un net recul des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) sur le territoire, mais dans des proportions moindres que la tendance régionale. Alors que l'Île-de-France a perdu 15% de ses surfaces naturelles, agricoles et forestières entre 1949 et 2017, les pertes enregistrées par l'Ouest francilien sont estimées à 10% sur la même période.

Les espaces NAF n'ont pas été affectés dans les mêmes proportions par l'urbanisation de ces 70 dernières années. Les surfaces agricoles ont été particulièrement impactées et perdent plus de 40 000 hectares sur la période. C'est moins le cas des forêts et des espaces boisés, dont la surface se réduit toutefois de plus de 1 700 hectares.

La disparition de surfaces NAF a profité au développement des espaces urbains construits, mais également aux espaces ouverts artificialisés. Leur surface totale a augmenté de près de 140% sur la période, en lien avec les jardins privés ayant accompagné l'essor de l'habitat individuel.

Les surfaces liées aux activités économiques ont bénéficié d'une dynamique d'apparition très importante et ont vu leur géographie se modifier profondément. De 2 500 hectares en 1949, les surfaces d'activités s'étendent désormais sur 6 700 hectares. Implantées majoritairement dans les Hauts-de-Seine en 1949 (69 %), elles se sont développées principalement dans les Yvelines où se situent aujourd'hui 71 % des surfaces dédiées aux activités économiques, une géographie inversée par rapport à celle de l'après-guerre.

En parallèle, le poids de l'Ouest francilien dans les effectifs d'emplois régionaux s'est considérablement renforcé. En 1962 - plus ancien recensement disponible fournissant l'emploi au lieu de travail - l'Ouest francilien comptait 850 000 emplois, soit 21 % des effectifs régionaux. 35 ans plus tard, 1,3 millions d'emplois étaient présents sur le territoire, soit 26 % des effectifs régionaux. Si on observe une forte dynamique sur la période 1982 – 2017, le territoire a auparavant bénéficié, durant les Trente Glorieuses, de l'apparition de plus de 250 000 emplois supplémentaires (1962-1975). La dynamique d'apparition de l'emploi dans l'intervalle 1962 – 2017 est donc environ 11 000 emplois supplémentaires par an enregistrés dans l'Ouest francilien.



Graphique 1 : L'emploi dans l'Ouest francilien (1962 – 1999)

Les surfaces d'habitat, qui représentaient une large part des tissus urbanisés au sortir de la guerre, ont vu leur poids diminuer légèrement. De 46% en 1949, elles comptent désormais pour 44% des surfaces urbanisées totales mais leur part est en augmentation par rapport à 1982 où elle était tombée à 41 %, soit une hausse de trois points qui s'observe aussi bien dans les Hauts-de-Seine que dans les Yvelines.

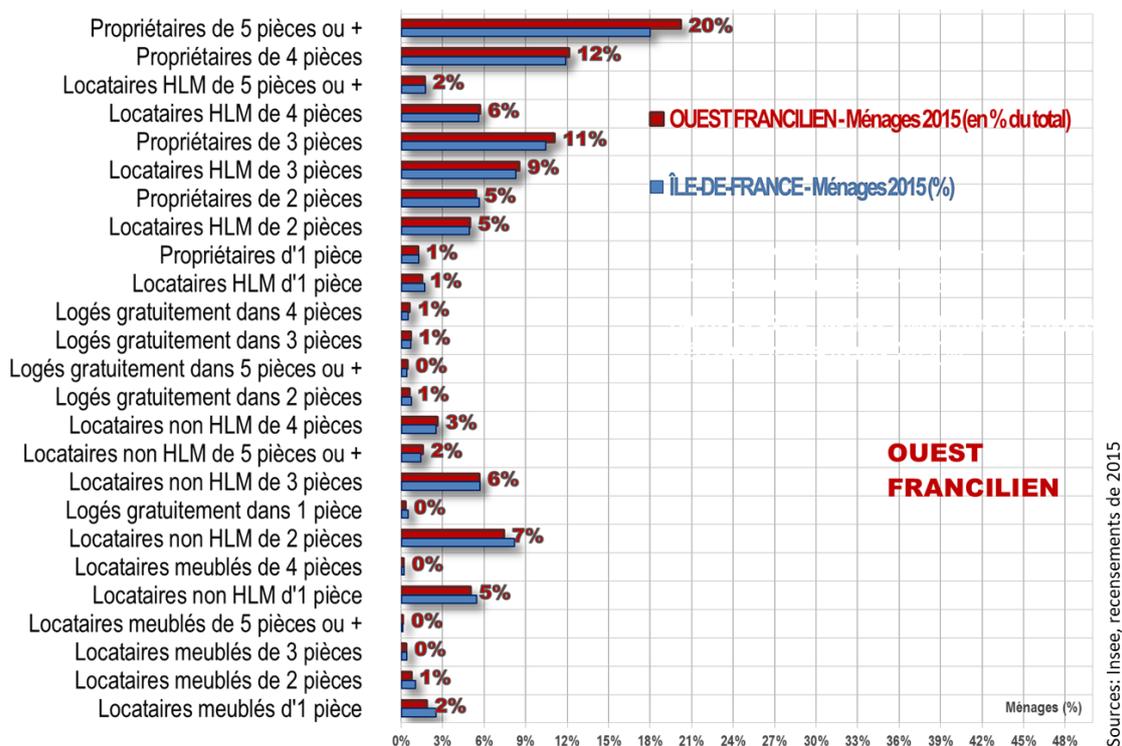
Les espaces d'habitat construit ont quant à eux vu leur surface multipliée par 2,25 pour accueillir une population qui a doublé dans le même temps. Le département des Yvelines, dont la population a triplé en 70 ans, offre l'essentiel des surfaces d'habitat supplémentaires apparues dans l'Ouest francilien durant cette période (92 %). Comme le tissu urbain y est moins dense que dans les Hauts-de-Seine, la densité de population a globalement diminué à l'échelle de l'Ouest francilien (-13 %), alors qu'elle a en réalité augmenté à l'échelle des Yvelines ou des Hauts-de-Seine (+7 %). Cela s'explique par un effet de « structure » : les territoires les moins denses (notamment les communes rurales yvelinoises) ont vu leurs espaces urbanisés croître plus vite que les autres. L'accroissement de leur poids dans l'ensemble des espaces urbanisés a donc tiré la moyenne pondérée des densités humaines vers le bas : la densité humaine de l'Ouest francilien a donc baissé. Cette situation s'observe également à l'échelle régionale, déclinée selon les grandes entités du SDRIF (Cœur de métropole ; Reste de l'agglomération centrale ; Agglomérations des pôles de centralité ; Bourgs, villages et hameaux). C'est le « paradoxe des couronnes » : chaque « couronne » connaît une évolution plutôt positive mais la somme des couronnes subit une évolution plutôt négative.

Le nombre d'habitants par hectare urbanisé dans l'Ouest francilien est ainsi passé de 52 à 45 entre 1949 et 2017. Il apparaît stabilisé depuis une trentaine d'années, c'est-à-dire depuis que la croissance démographique des deux départements apparaît plus équilibrée en volume (+236 000 habitants dans les Yvelines contre +216 000 dans les Hauts-de-Seine entre 1982 et 2016, à comparer à respectivement +733 000 dans les Yvelines et +349 000 dans les Hauts-de-Seine entre 1949 et 1982).

Le nombre d'habitants par hectare urbanisé dans les Yvelines a pourtant augmenté, passant de 25 à 27 entre 1949 et 2017, même s'il diminue légèrement depuis 1982 où il avait atteint 28 habitants par hectare urbanisé.

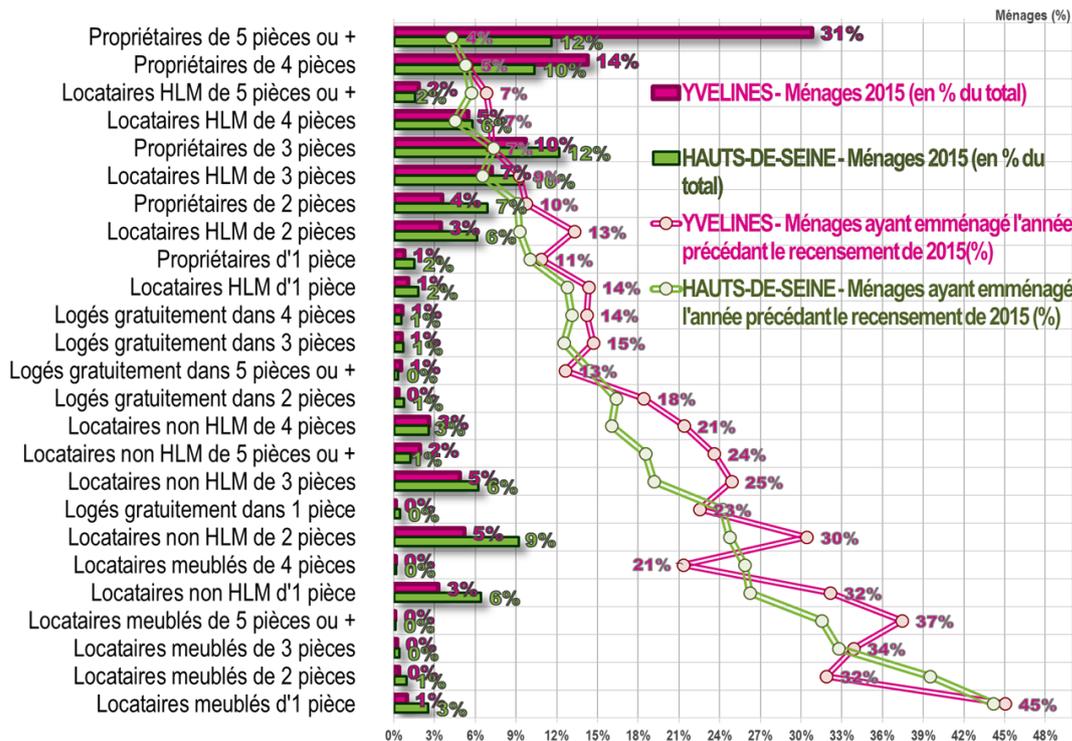
Dans les Hauts-de-Seine, la densité de population a d'abord commencé par décroître, à mesure que les conditions de logement dans le centre de l'agglomération s'amélioraient, passant de 99 à 93 habitants par hectare urbanisé entre 1949 et 1982, avant de s'accroître fortement sous l'effet de la densification des tissus urbains pour atteindre 107 en 2017.

Le très fort développement de l'offre de logements dans les Yvelines depuis 70 ans permet aujourd'hui à l'Ouest francilien dans son ensemble d'offrir un parc très diversifié, proche dans sa structure de celui de la région dans son ensemble.



Graphique 2 : La structure du parc de logements de l'Ouest francilien selon le nombre de pièces et le statut d'occupation est proche de celui de la région dans son ensemble

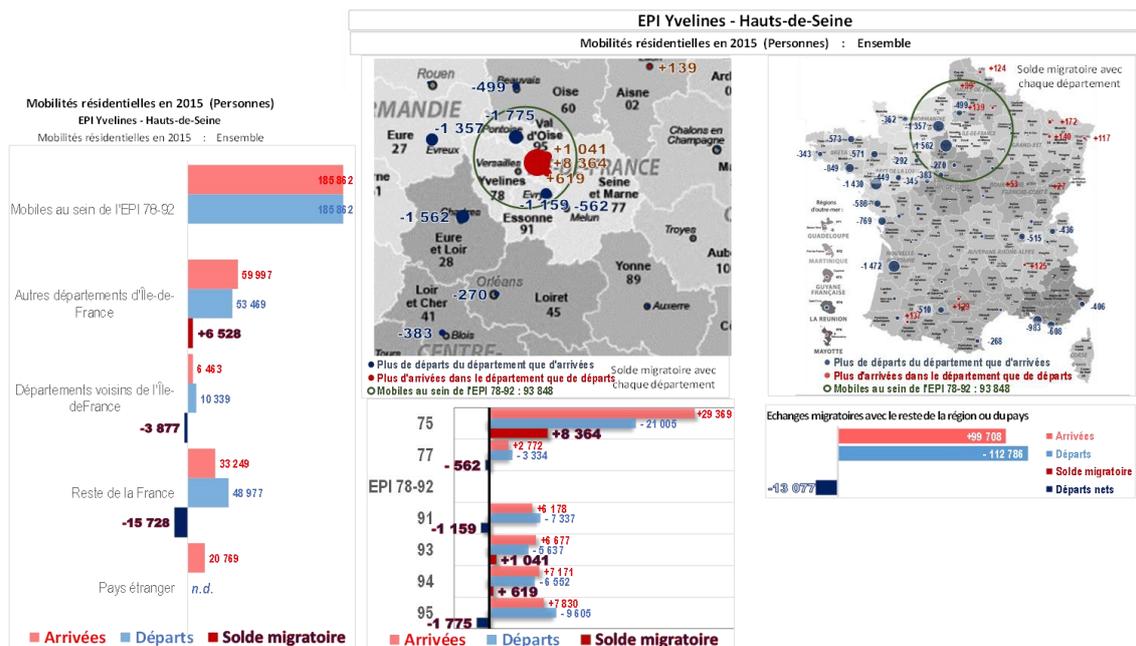
Aujourd'hui, le parc de logements de chaque département est assez différent mais très complémentaire, avec davantage de grands logements en propriété dans les Yvelines et davantage de petits logements locatifs ou en propriété dans les Hauts-de-Seine. Il permet aujourd'hui à ceux de leurs habitants qui le souhaitent d'y dérouler l'ensemble de leur parcours résidentiel.



Sources: Insee, recensements de 2015

Graphique 3 : L'Ouest francilien, un parc de logements diversifié et complémentaire entre les Yvelines et les Hauts-de-Seine

Les mobilités résidentielles des ménages se déroulent d'ailleurs pour l'essentiel au sein de l'Ouest francilien qui enregistre par ailleurs des départs nets de ménages, aussi bien vers les autres départements de grande couronne, que vers les départements limitrophes de l'Île-de-France et les autres départements français. L'Ouest francilien n'enregistre des arrivées nettes massives qu'en provenance de Paris et dans une bien moindre mesure de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne.



Graphique 4 : Les mobilités résidentielles des personnes résidant ou ayant résidé un an plus tôt dans l'Ouest francilien (recensement de la population de 2015)

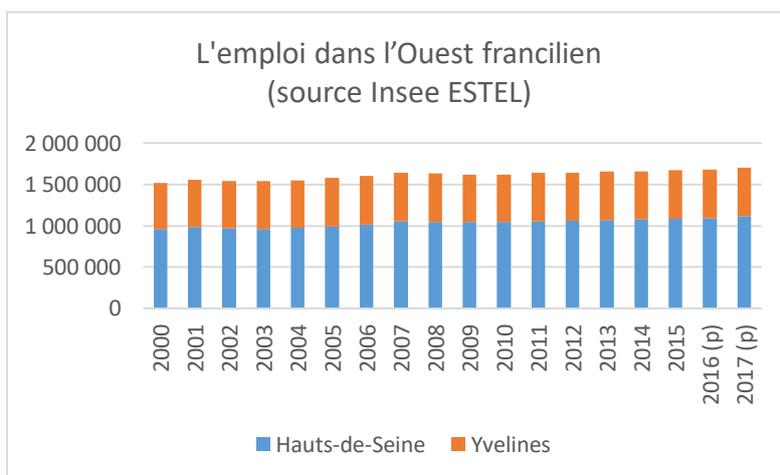
Entre 1949 et 2017, l'Ouest francilien est caractérisé par une forte augmentation de ses espaces urbanisés, principalement au détriment de ses espaces agricoles, dont la surface totale se réduit de manière significative. Néanmoins, le territoire a été proportionnellement moins impacté par la disparition des espaces naturels, agricoles et forestiers qu'à l'échelle régionale. Les extensions urbaines se sont réalisées pour l'essentiel dans les Yvelines, au profit de surfaces d'activités et d'habitat, en lien avec la forte dynamique d'apparition d'emplois et d'habitants. La forte dynamique de construction de logements permet aujourd'hui d'avoir un parc très diversifié, facilitant les mobilités résidentielles internes.

## 2.1.2 1982 – 2017 : baisse de la consommation d'espace et intensification du territoire

### Une consommation plus modérée de l'espace

La comparaison entre les photographies des millésimes 1982 et 2017 du Mos permet de saisir des dynamiques plus fines. En 1982, l'Ouest francilien comprend 57 776 hectares d'espaces urbanisés pour 2,6 millions d'habitants. Parmi ces hectares dédiés aux surfaces urbanisées, 39 905 hectares relèvent alors d'espaces urbains strictement construits dont 23 690 hectares pour l'habitat. 35 ans plus tard, en 2017, les surfaces urbanisées construites du territoire ont progressé de 21% (+ 8 430 hectares) et les surfaces d'habitat de 26% (+6 257 hectares). Dépassant les 3 millions d'habitants, la population a évolué selon des proportions moindres (+17,5%) sur la même période.

Dans le même temps, le nombre d'emplois a fortement augmenté sur le territoire. Après la parenthèse des chocs pétroliers, pendant laquelle seulement 20 000 emplois supplémentaires ont été enregistrés entre 1975 et 1982, l'Ouest francilien a renoué avec un fort dynamisme économique. Ainsi, 182 000 emplois supplémentaires ont été enregistrés entre 1982 et 1999, et plus de 185 000 sur la période 2000 – 2017. Cela représente une augmentation de près de 400 000 emplois en 35 ans, soit +31%. En parallèle, 2 578 hectares d'espaces d'activités sont apparus sur l'Ouest francilien entre 1982 et 2017, soit moins de 20% des apparitions totales régionales.



Graphique 5 : L'emploi dans l'Ouest francilien (2000 – 2017)

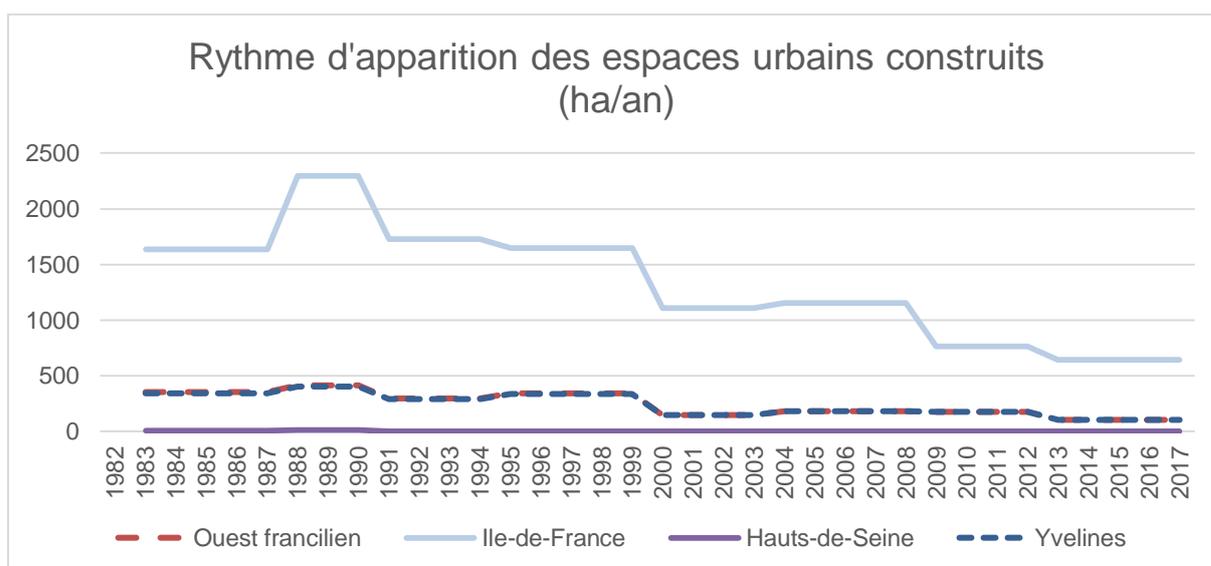
Avec 1,7 million d'emplois en 2017, le territoire polarise 27 % des effectifs régionaux, une part globalement stable sur longue période. Ses surfaces d'activités représentent 22% des surfaces d'activités régionales.

Plus largement, en prenant en compte l'ensemble des espaces urbanisés, c'est-à-dire en incluant les espaces ouverts artificialisés (golfs, parcs, etc.), ce sont au total 9 930 hectares qui sont apparus sur des espaces non urbanisés sur la période.

Par effet miroir, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) se chiffre à 9 930 hectares entre 1982 et 2017. Ce chiffre est l'expression d'un solde entre le nombre total d'extensions urbaines réalisées (11 635 hectares) et le nombre d'espaces urbanisés ayant bénéficié d'une renaturation (1 705 hectares). On dénombre ainsi 180 423 hectares d'espaces NAF en 2017, soit une diminution de 5% par rapport à 1982. La perte enregistrée par l'Ouest francilien est proportionnellement légèrement inférieure à celle constatée à l'échelle régionale.

La dynamique de consommation d'espace du territoire n'a pas été excessivement forte depuis les 35 dernières années, même si elle est supérieure au rythme de croissance démographique. Si la superficie de l'Ouest francilien représente 21% de l'espace régional, le total de ses extensions liées à des surfaces construites représente 19% du total régional. Dans le même temps, la part de la population ouest francilienne est restée stable (de l'ordre de 25% de la population régionale), malgré une légère baisse depuis 2006. Fait notable, les renaturations y ont été proportionnellement plus importantes : en moyenne, on dénombre 1 hectare renaturé pour 7 hectares artificialisés entre 1982 et 2017, contre 1 pour 9 à l'échelle régionale.

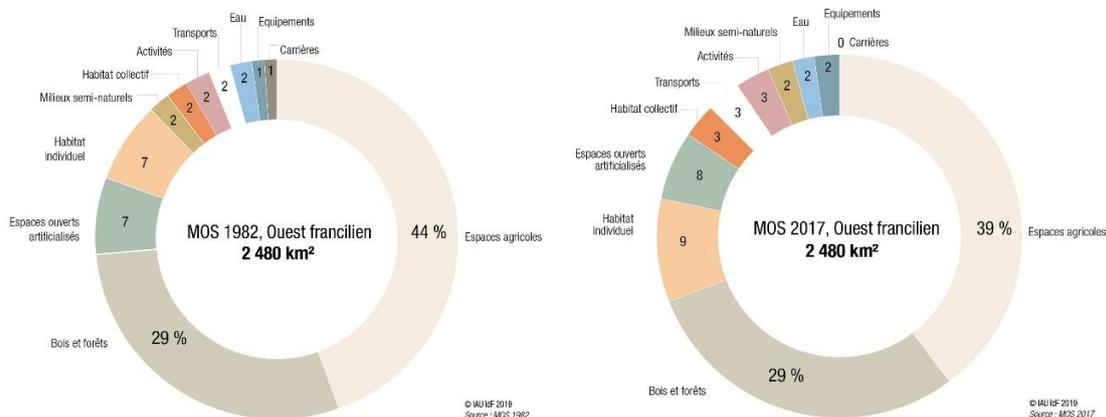
Toujours au cours de cette période, le rythme d'apparition des espaces urbains construits du territoire (habitat, activités, infrastructures apparus sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers) a reflété la tendance régionale. Il s'est caractérisé par un pic d'extension sur la période 1987 – 1990, et plus largement une forte urbanisation tout au long de la décennie 1990. Le rythme d'extension a ensuite progressivement diminué au début des années 2000. Après une légère reprise entre 2003 et 2008, le rythme d'urbanisation ralentit depuis les dix dernières années, et se stabilise autour d'un rythme d'apparition d'espaces urbains construits de l'ordre de 100 hectares par an.



Graphique 6 : Rythme d'apparition des espaces urbains construits

Les 35 dernières années d'évolution de l'occupation du sol n'ont pas bouleversé la composition spatiale de l'Ouest francilien. Les espaces NAF, qui occupaient plus des trois quarts de l'espace en 1982, restent largement prédominants sur le territoire malgré une diminution de leur poids (72% du territoire en 2017). Si la part des espaces agricoles dans l'occupation du sol de l'Ouest

francilien est nettement inférieure à la moyenne régionale (39% contre 50%), les espaces boisés en revanche y sont plus fortement représentés. Leur diversité et leur nombre contribuent pleinement à l'identité du territoire.



Graphiques 7 et 8 : Occupation du sol de l'Ouest francilien en 1982 et en 2017

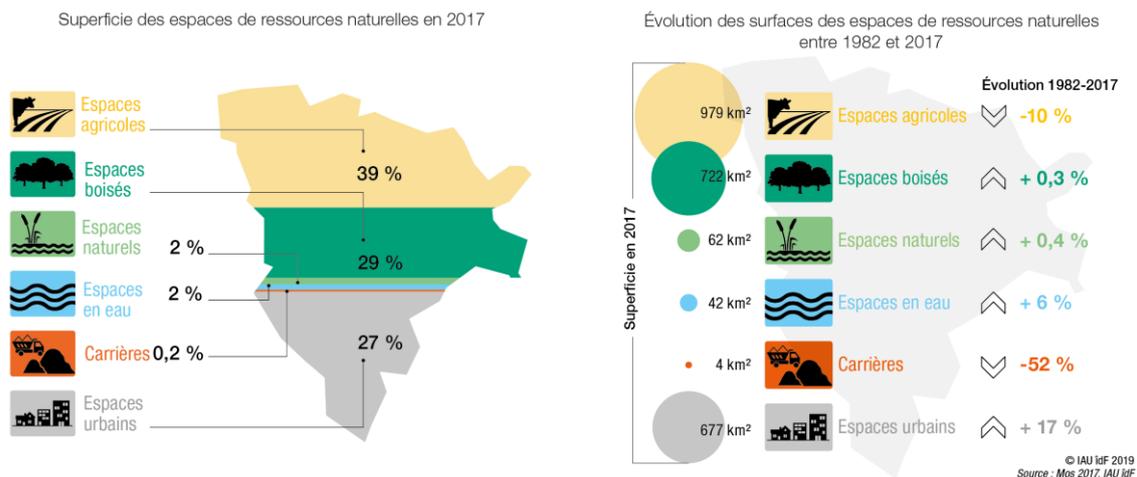
Derrière cette lecture générale de l'occupation du sol se cachent des disparités assez fortes, qui apparaissent notamment à l'échelle départementale. Ainsi, le département des Hauts-de-Seine abrite 10% d'espaces NAF tandis que cette part grimpe à près de 75% dans les Yvelines.

Sur la période 1982 – 2017, la consommation d'espace au sein de l'Ouest francilien est relativement modérée au regard du rythme de consommation régional. Après avoir fortement diminué à la fin des années 1990, le rythme d'apparition des espaces urbains construits gravite autour de 100 ha/an en moyenne. Par ailleurs, la forte augmentation de l'emploi et du poids de l'Ouest francilien dans les emplois régionaux s'est accompagnée d'un taux d'apparition d'espaces d'activités bien plus faible que sur le reste du territoire régional. En 2017, le territoire représente 21% de la superficie de l'Île-de-France mais compte pour environ 26% de ses habitants et emplois.

### Les espaces agricoles en première ligne face à l'urbanisation

Les espaces naturels et forestiers ont conservé le même poids dans l'occupation du sol régional depuis 1982. Ils ont été moins impactés par l'urbanisation que d'autres territoires de grande couronne. En revanche, les extensions nouvelles ont plus fortement frappé les espaces agricoles, lesquels ne représentent plus que 39% de l'espace Ouest francilien en 2017, soit 5 points de moins qu'en 1982.

Au total, et même si le rythme de consommation des espaces agricoles tend à ralentir depuis le début des années 2000, la surface des espaces agricoles s'est réduite de 9,6% en 35 ans, un chiffre supérieur à la disparition régionale estimée à 8%. Sur la dernière période 2012-2017, ce sont en moyenne 60 hectares qui disparaissent chaque année au profit des espaces urbanisés.



Graphiques 9 et 10 : Superficie des espaces de ressources naturelles en 2017 et leur évolution depuis 1982

A l'inverse, les renaturations observées sur le territoire bénéficient davantage aux espaces boisés. Leur surface totale a ainsi gagné 225 hectares supplémentaires sur l'ensemble de la période. Cela s'explique notamment par le phénomène de renaturation des carrières.

Si les surfaces agricoles ont été sensiblement impactées par l'urbanisation des 35 dernières années, les espaces boisés en revanche ont bénéficié d'une préservation efficace. Ils concourent aujourd'hui pleinement à l'identité de l'Ouest francilien.

### Les extensions urbaines impactent différemment le territoire

Le caractère assez modéré de la dynamique d'urbanisation sur le territoire Ouest francilien a déjà été évoqué. Avec une augmentation de 17% de ses espaces urbanisés entre 1982 et 2017, l'Ouest francilien se situe bien en deçà des autres départements de grande couronne (+31% dans l'Essonne et le Val d'Oise, +40% en Seine-et-Marne).

Les nouvelles extensions ont d'abord bénéficié aux espaces ouverts artificialisés, sachant que sont inclus dans ce poste les jardins de l'habitat individuel. 2<sup>ème</sup> poste le plus consommateur, l'habitat individuel est fortement représenté parmi les nouvelles surfaces artificialisées, son rythme d'apparition ayant été particulièrement soutenu. Viennent ensuite les surfaces dédiées aux activités économiques. Il est à noter que ces surfaces, ainsi que celles liées aux transports, carrières, chantiers et décharges, occupent une part moins importante dans le total des extensions de l'Ouest francilien que la moyenne régionale. A l'inverse, les surfaces résidentielles et d'équipements pèsent davantage dans les extensions.

La géographie des extensions urbaines fait ressortir plusieurs territoires. Tout d'abord, elles sont très majoritairement réparties au sein du département des Yvelines, lequel a contribué à 98% de la consommation totale d'espace entre 1982 et 2017.

Plus précisément, le territoire de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines ressort fortement, quand bien même son aménagement était déjà largement engagé en 1982. Sa contribution aux extensions relève pour l'essentiel de la période 1982-1994.

Au nord, la vallée aval de la Seine a également supporté une grande partie des extensions des 35 dernières années. Sont plus particulièrement concernées des communes comme Poissy, Villennes-sur-Seine, Verneuil sur la première période 1982-1994. Sur la période plus récente 2003-2017, la géographie des extensions met en relief les communes d'Achères ou Carrières-sous-Poissy.

Par ailleurs, une part non négligeable de l'urbanisation nouvelle s'est développée le long des principales infrastructures de transport qui irriguent le territoire. Les Nationales 10 et 12 sont particulièrement concernées, ainsi que l'A14.

Enfin, un phénomène d'extension par « mouchetis » s'est développé sur l'Ouest francilien. Il concerne particulièrement les communes en lisière des grands espaces boisés (Haute Vallée de Chevreuse) et s'est accentué au cours des années 1990.

Malgré la diffusion spatiale des nouvelles extensions, celles-ci se répartissent pour l'essentiel sur un faible nombre de communes. Sur la période, seuls 14% des communes ont ainsi concentré plus de 50% des extensions urbaines totales. Cette part est néanmoins inférieure à la part observée à l'échelle régionale, où 12% des communes cumulent plus de 50% des extensions totales.

Les extensions urbaines réalisées entre 1982 et 2017 se sont réalisées à 98% dans les Yvelines. Elles se sont concentrées sur quelques territoires, dont la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, la vallée aval de la Seine, et le long des axes de transport majeurs, mais se sont également diffusées au sein des espaces ruraux.

### **Le poids croissant du renouvellement urbain**

A l'instar de ce qui s'observe à l'échelle régionale, le renouvellement urbain s'accroît dans l'Ouest francilien, parallèlement à la diminution du rythme de consommation d'espace.

Entre 1982 et 2017, 46% des nouvelles apparitions de surfaces liées à l'habitat proviennent d'opérations de renouvellement (soit un total de 3 729 hectares nouveaux) contre 54% en extension (4 309 hectares). Sur la période la plus récente 2012-2017, les apparitions issues du renouvellement deviennent majoritaires, représentant 59% des nouvelles surfaces liées à l'habitat (258 hectares). Cette part est nettement supérieure à celle constatée à l'échelle régionale sur la même période (53% de renouvellement).

En parallèle, les nouvelles surfaces d'activités proviennent de plus en plus fortement de processus de renouvellement urbain. C'est notamment le cas des immeubles tertiaires dont l'implantation privilégie les secteurs déjà desservis par les transports en commun et une certaine hauteur de bâtiment, propice à la densification. L'Ouest francilien a particulièrement bénéficié des dynamiques de création d'activités tertiaires. Sur la période 1982 – 2017, le territoire a accueilli 660 hectares d'espaces tertiaires supplémentaires, soit près de la moitié des apparitions régionales (+1 384 ha). Ces nouveaux espaces d'activités ont fortement dynamisé la croissance de l'emploi du territoire. Sur la période 1982 - 1999, l'Ouest francilien a ainsi accueilli 45 % de la croissance de l'emploi régional, soit une moyenne de 12 500 emplois par an. Dans la période récente, l'Ouest francilien a enregistré une croissance moyenne de 11 000 emplois par an, soit 32 % de la croissance régionale.

Une analyse plus détaillée et plus spatialisée de l'intensification est introduite dans la partie II relative à la polarisation. Elle permet d'appréhender les phénomènes de densification et leurs évolutions par le prisme des polarités du territoire.

L'Ouest francilien voit sa dynamique de renouvellement urbain se renforcer au cours des dernières décennies, dans des proportions supérieures à celles observées à l'échelle régionale. Cette dynamique concerne aussi bien les nouvelles surfaces d'habitat que celles liées aux activités économiques, notamment tertiaires.

### **Les espaces d'activités économiques, gisement important pour le renouvellement**

Si le renouvellement urbain tend à favoriser la création de nouveaux espaces tertiaires, les autres espaces d'activités économiques (petites et moyennes industries, entrepôts, locaux d'activités...) sont à l'inverse particulièrement menacés par le phénomène de renouvellement urbain. Parmi l'ensemble des surfaces d'activités économiques repérées au Mos de 1982 sur le territoire Ouest francilien, 29% ont disparu en 2017, soit un total de 1 357 hectares. Les disparitions enregistrées

sur le territoire représentent le tiers des disparitions régionales totales sur la période 1982 - 2017, un chiffre élevé au regard du poids des surfaces d'activités de l'Ouest francilien au sein de l'Île-de-France (23%).

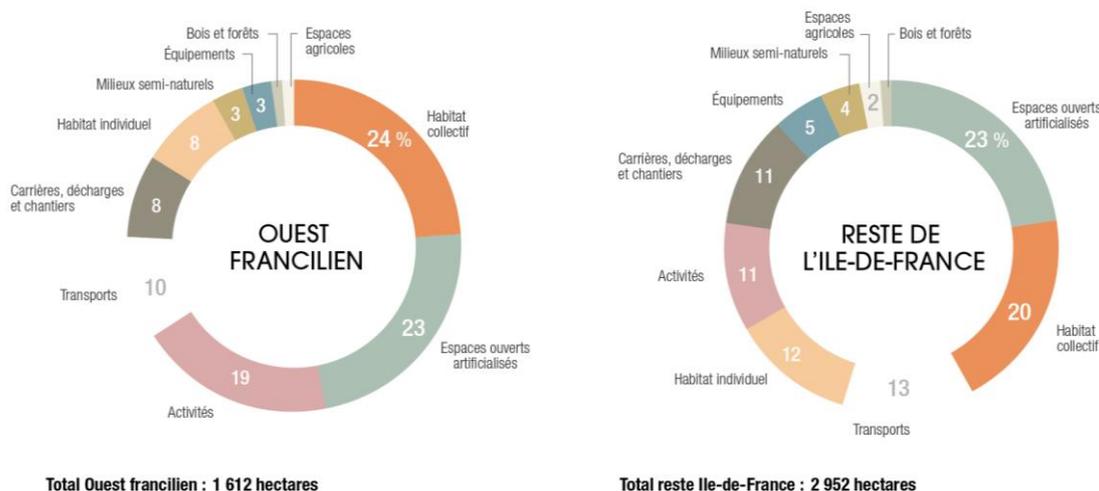
La géographie de ces disparitions fait essentiellement ressortir des communes de proche couronne, affectées par une forte recomposition de leurs tissus au cours des dernières décennies : Gennevilliers, Nanterre, Boulogne-Billancourt, Courbevoie, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret pour ne citer que celles-ci.

La nature des surfaces disparues met en relief le phénomène de désindustrialisation et d'éviction des activités productives en dehors de la proche couronne. Ainsi, près des deux tiers des surfaces disparues entre 1982 et 2017 sur l'Ouest francilien relevaient d'activités en tissu urbain mixte, de type artisanat/petite et moyenne industrie. Le tiers restant était occupé par des grandes emprises industrielles ou des zones d'activités économiques.

Derrière ce phénomène, c'est plus globalement la mutation du tissu économique des communes denses qui est à l'œuvre. Elle s'est traduite par un renouvellement croissant des activités économiques en place au profit d'activités tertiaires. Ces dernières ont largement profité de la disparition des activités industrielles ou artisanales en place. Le phénomène a particulièrement concerné l'Ouest francilien : parmi les surfaces tertiaires régionales apparues au Mos 2017 en lieu et place de surfaces d'activités (autres que tertiaires et repérées au Mos 1982), 37% sont localisées dans l'Ouest francilien.

Mais ces disparitions ont plus largement profité à l'ensemble des activités nécessaires au fonctionnement des espaces urbanisés. Elles ont servi de support à la dynamique de création de logements collectifs, d'équipements, ou d'espaces verts.

### Destination des surfaces d'activités économiques disparues entre 1982 et 2017



Graphiques 11 et 12 : Destination des surfaces d'activités économiques entre 1982 et 2017

A titre d'exemple, le quart des surfaces d'activités économiques disparues entre 1982 et 2017 ont muté vers des formes d'habitat collectif.

En plus de ce renouvellement sur d'anciens espaces d'activités, on assiste depuis quelques années à une tendance croissante au recyclage de surfaces tertiaires. Cela concerne des immeubles de bureaux vieillissants, pour la plupart construits dans les années 1970-1980 et dont les locaux ne correspondent plus aux normes ou à la demande actuelles. La mutation de ces espaces profite aussi bien aux surfaces d'habitat (exemple de la Zac Collange à Levallois-Perret) qu'à la construction de nouveaux programmes tertiaires, qui répondent davantage aux besoins

nouveaux des entreprises. Au vu du stock très important qui compose le parc tertiaire de l'Ouest francilien, ces dynamiques de renouvellement des surfaces de bureau vont être amenées à s'accroître au cours des prochaines années.

D'un point de vue géographique, la spatialisation des surfaces tertiaires du territoire fait apparaître des logiques d'implantation finalement assez ciblées et raisonnées. Si la tendance à la polarisation de l'emploi tertiaire sur quelques secteurs s'est renforcée au cours des dernières décennies, on assiste également à un développement linéaire le long des axes routiers et de transports en communs structurants. Suivant cette logique d'implantation, les activités tertiaires acquièrent une position « écran » entre les axes de transports et les tissus résidentiels. Elles assurent une protection acoustique, visuelle et environnementale (polluants atmosphériques) pour les espaces d'habitat (ex. le long de la N12, N20, A86, etc.).

La désindustrialisation et la mutation du tissu économique régional affectent tout particulièrement l'Ouest francilien. Les locaux industriels et artisanaux, ainsi que les sites d'entreposage laissent progressivement la place à d'autres usages, dont des activités tertiaires, mais aussi des immeubles collectifs, des équipements ou des espaces verts.

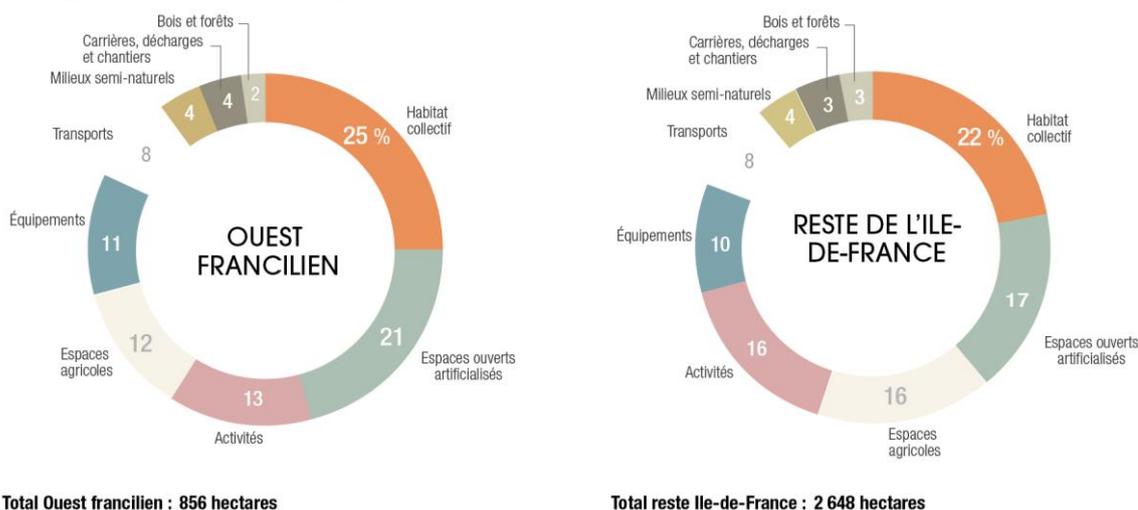
### **Les zones pavillonnaires relativement épargnées par la densification et le renouvellement**

Sous l'effet du mouvement progressif en faveur d'une réduction de la consommation d'espace et d'une plus grande densité des tissus urbains, certains espaces urbanisés sont plus susceptibles que d'autres d'être impactés par le renouvellement des fonctions urbaines.

Outre le tissu économique (cf. développement supra), le poste de l'habitat pavillonnaire retient particulièrement l'attention, puisqu'il serait une « proie facile » pour les phénomènes de densification et de renouvellement de la ville sur la ville. Au sein de l'Ouest francilien, tout comme à l'échelle régionale, cet a priori mérite d'être relativisé. Parmi les 23 000 hectares identifiés au Mos 1982 comme espaces d'habitat individuel, seuls 4% ont migré vers une autre occupation du sol en 2017. Cette part est identique à celle observée pour le reste de l'Île-de-France.

En examinant la destination de ces migrations, plusieurs observations peuvent être portées. Tout d'abord, le poids de l'habitat collectif est à relativiser dans la disparition des tissus d'habitat pavillonnaire. Même s'il représente le premier poste de destination des surfaces disparues, il est loin d'être la surface d'accueil majoritaire. Par ailleurs, 39% des surfaces pavillonnaires ayant changé de destination entre 1982 et 2017 prennent aujourd'hui la forme d'un espace ouvert, qu'il soit artificialisé ou non. Enfin, 12% de ces surfaces de 1982 ont retrouvé en 2017 une occupation agricole.

## Destination des surfaces identifiées «habitat individuel» au MOS 1982 et ayant une occupation du sol différente en 2017



Graphiques 13 et 14 : Destination des surfaces identifiées « habitat individuel » au Mos 1982 et ayant une occupation

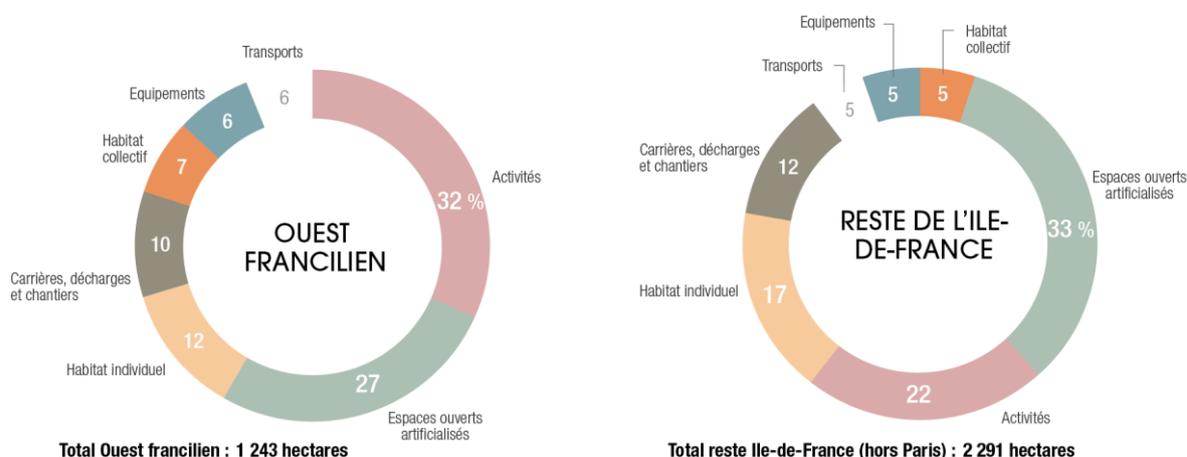
Géographiquement, les disparitions d'habitat pavillonnaire se concentrent principalement sur quelques communes de proche couronne : Nanterre, Rueil-Malmaison, Chatenay-Malabry, Antony. A noter également la commune de Bouafle, au sud des Mureaux.

A l'inverse, il est intéressant de retracer l'origine des surfaces dédiées à l'habitat collectif apparues en renouvellement urbain entre 1982 et 2017 (graphiques 15 et 16). Selon cette lecture, les nouvelles surfaces créées à destination de l'habitat collectif étaient en 1982 principalement affectées à un usage d'activités économiques (32%). Ces chiffres renforcent le constat déjà énoncé de la mutation profonde des tissus d'activités, particulièrement prégnante sur ce territoire. A titre de comparaison, les activités économiques ne comptent que pour 22% des surfaces d'origine des nouveaux espaces collectifs sur le reste de l'Ile-de-France.

Les espaces ouverts artificialisés fournissent le second réservoir des nouvelles créations d'habitat collectif (27%). Ils sont la traduction de processus de densification par comblement de dents creuses notamment.

En revanche, et contre toute attente, seuls 12% des nouvelles surfaces d'habitat collectif ont pour origine des espaces pavillonnaires. C'est d'ailleurs bien moins que sur le reste de l'Ile-de-France où leur part grimpe à 17%.

## Occupation d'origine des surfaces d'habitat collectif apparues en renouvellement entre 1982 et 2017



Graphiques 15 et 16 : Occupation d'origine des surfaces d'habitat collectif apparues en renouvellement entre 1982 et 2017

Finalement, l'Ouest francilien est caractérisé par une certaine préservation de ses espaces d'habitat pavillonnaire, malgré les fortes dynamiques de renouvellement qu'a connues le territoire.

Des phénomènes plus fins sont toutefois à l'œuvre au sein de ces espaces pavillonnaires, que l'on pourrait qualifier de « densification douce ». Il s'agit dans la majorité des cas de processus de division parcellaire, permettant généralement l'apparition d'une nouvelle maison individuelle. Les opérations de comblement de dents creuses participent également de cette densification « silencieuse ». Entre 2000 et 2016, on estime ainsi à 9 200 le nombre de logements individuels créés en comblement de dents creuses. Cette densification est identifiée grâce à un croisement entre les fichiers fonciers retravaillés du Cerema et le mode d'occupation du sol francilien. Peu visible et parfois non identifiée, elle questionne la capacité d'intégration des nouvelles constructions et des nouveaux habitants dans un milieu déjà constitué. Elle produit en effet une intensification des usages sur les espaces de la ville et ses infrastructures. Cette intensification se réalise en outre pour grande partie au détriment des espaces de pleine terre<sup>2</sup>.

Les surfaces d'habitat pavillonnaire sont assez peu impactées par le processus de renouvellement urbain, même si des phénomènes de densification douce y prennent place. Les nouveaux logements collectifs produits en renouvellement au cours des 35 dernières années l'ont été principalement en lieu et place d'activités économiques.

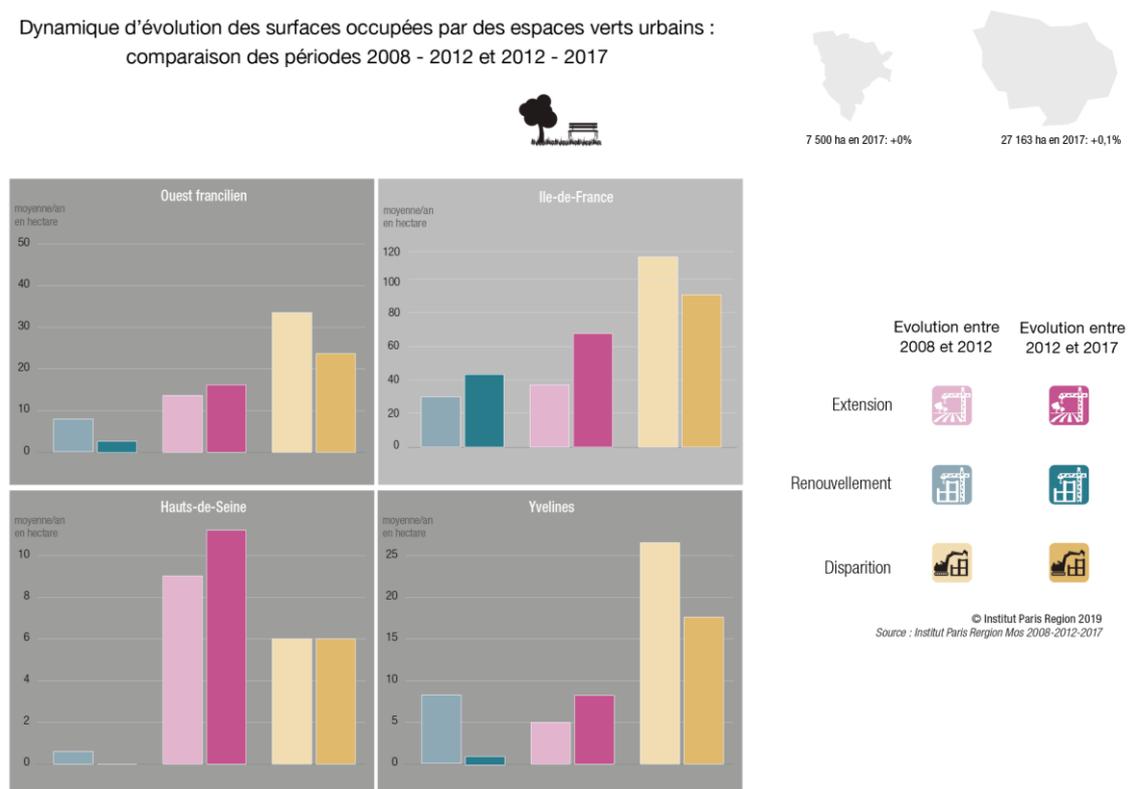
### Vers une meilleure intégration des espaces ouverts urbains dans le renouvellement de la ville

Les espaces verts urbains remplissent aussi bien une fonction environnementale (îlots de fraîcheur, trame verte et bleue, biodiversité...) que sociale. Ils doivent donc constituer une partie intégrante du développement urbain. Au sein de l'Ouest francilien, les espaces verts urbains ont vu leur surface totale se réduire de 240 hectares entre 1982 et 2017, sous la pression croissante exercée par le renouvellement urbain.

<sup>2</sup> La « densification cachée » dans les dynamiques de construction en Ile-de-France, Note rapide n°821, Institut Paris Region, octobre 2019

Cependant, cette dynamique cache des disparités territoriales. Entre 1982 et 2017, on observe ainsi deux mouvements inverses à l'échelle des deux départements. Après une période positive d'apparition entre 1982 et le début des années 1990, les Yvelines voient leur surface totale d'espaces verts urbains se réduire progressivement depuis le début des années 1990. A contrario, le département des Hauts-de-Seine bénéficie depuis le début des années 2000 d'une dynamique d'augmentation de ses surfaces, marquant la fin d'une longue période de résorption. Même si elle ne compense pas les disparitions liées aux Yvelines, cette dynamique tend, sur la période récente, à infléchir la baisse continue de la surface des espaces verts enregistrée sur l'Ouest francilien.

Dynamique d'évolution des surfaces occupées par des espaces verts urbains : comparaison des périodes 2008 - 2012 et 2012 - 2017



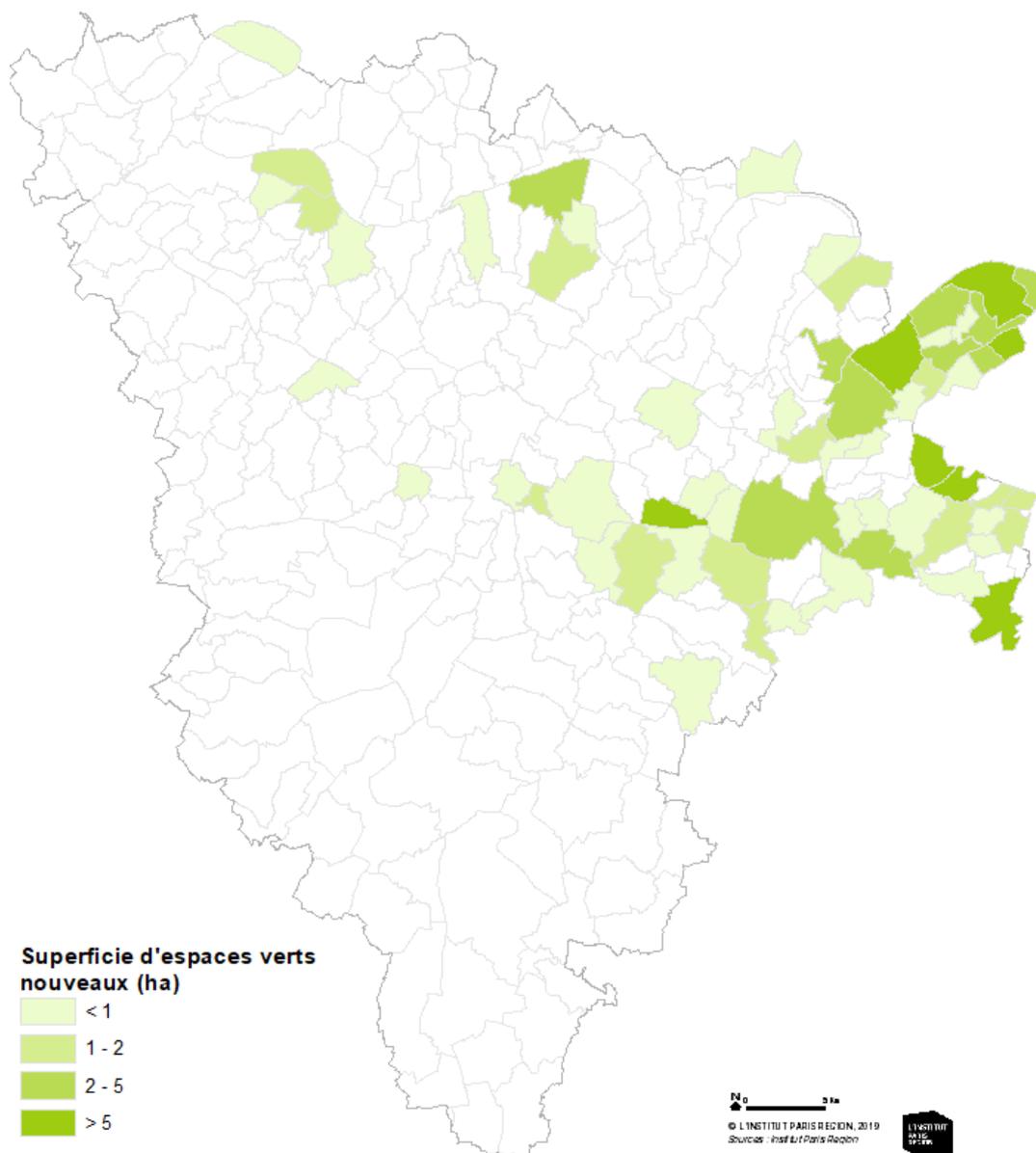
Graphique 17 : Dynamique d'évolution des surfaces occupées par des espaces verts urbains

Le graphique ci-dessus illustre ce double mouvement d'une meilleure intégration des espaces verts en ville sur les dix dernières années. Il se caractérise d'une part par un ralentissement global des disparitions, ralentissement significatif au sein du département des Yvelines (et une stagnation des disparitions dans les Hauts-de-Seine).

D'autre part, l'augmentation des apparitions de nouveaux espaces verts en renouvellement urbain est commune aux deux départements. Sur la période 2012-2017, ce sont ainsi environ 6 hectares supplémentaires par an qui apparaissent en renouvellement urbain, par rapport à la période 2008-2012.

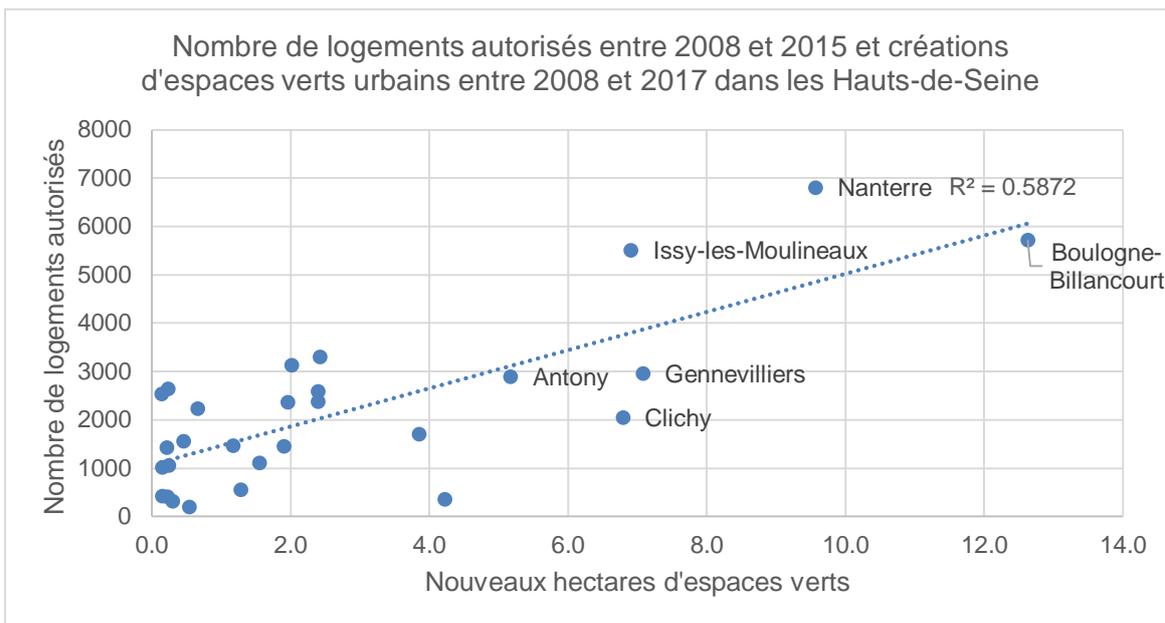
Au total, entre 2008 et 2017, 60% des nouveaux espaces verts urbains apparus en recyclage urbain en Ile-de-France sont localisés sur le territoire Ouest francilien. Ils représentent un total de 120 hectares. Parmi ces 120 hectares, 65% sont localisés dans les Hauts-de-Seine, ce qui illustre le rôle moteur de ce département dans la dynamique d'apparition d'espaces verts (37% des apparitions régionales entre 2008 et 2017).

## Apparitions d'espaces verts urbains en recyclage urbain entre 2008 et 2017



Carte 8 : apparitions d'espaces verts urbains

Ce phénomène trouve en partie ses explications dans la prise en compte croissante des espaces verts dans les nouvelles opérations de renouvellement urbain. Ainsi, les communes qui concentrent les apparitions d'espaces verts des dix dernières années sont globalement caractérisées par un dynamisme certain en matière de nouveaux projets urbains et de production de logements. C'est par exemple le cas de Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux ou Nanterre. Ces communes ont permis la réalisation de ZAC ou d'éco-quartiers de grande ampleur au cours des dernières années, avec une forte intégration des espaces verts urbains. Ces opérations tirent aujourd'hui les offres nouvelles d'espaces verts urbains.



Graphique 18 : Dynamiques d'autorisations de logements et de créations d'espaces verts

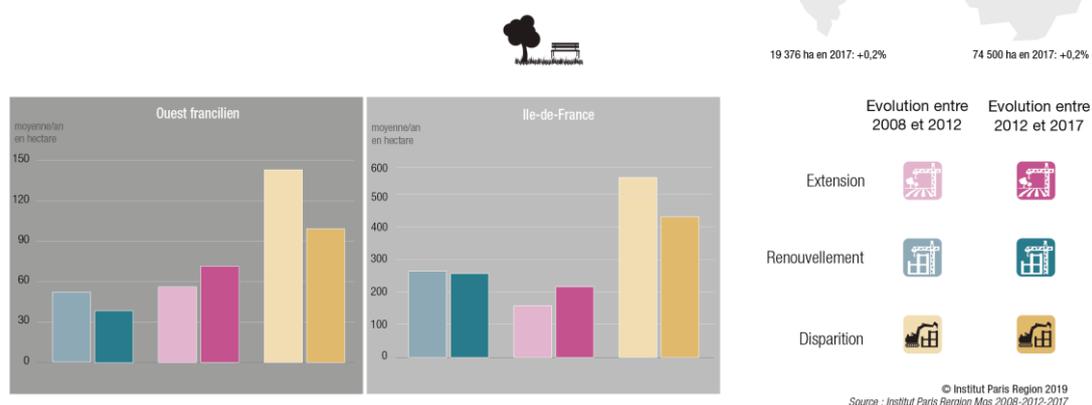


Zac du Trapèze, Boulogne-Billancourt © E. Cordeau, Institut Paris Region

Plus largement, ce sont les espaces ouverts urbains dans leur ensemble qui résistent mieux aux mutations imposées par le renouvellement urbain. On entend par « espaces ouverts urbains » les surfaces recensées au Mos comme artificialisées mais non bâties. Il peut s'agir de friches, de jardins privés ou publics, d'équipements sportifs, de surfaces engazonnées, etc. Ces espaces jouent très souvent un rôle important en termes de biodiversité et rendent des services écologiques significatifs.

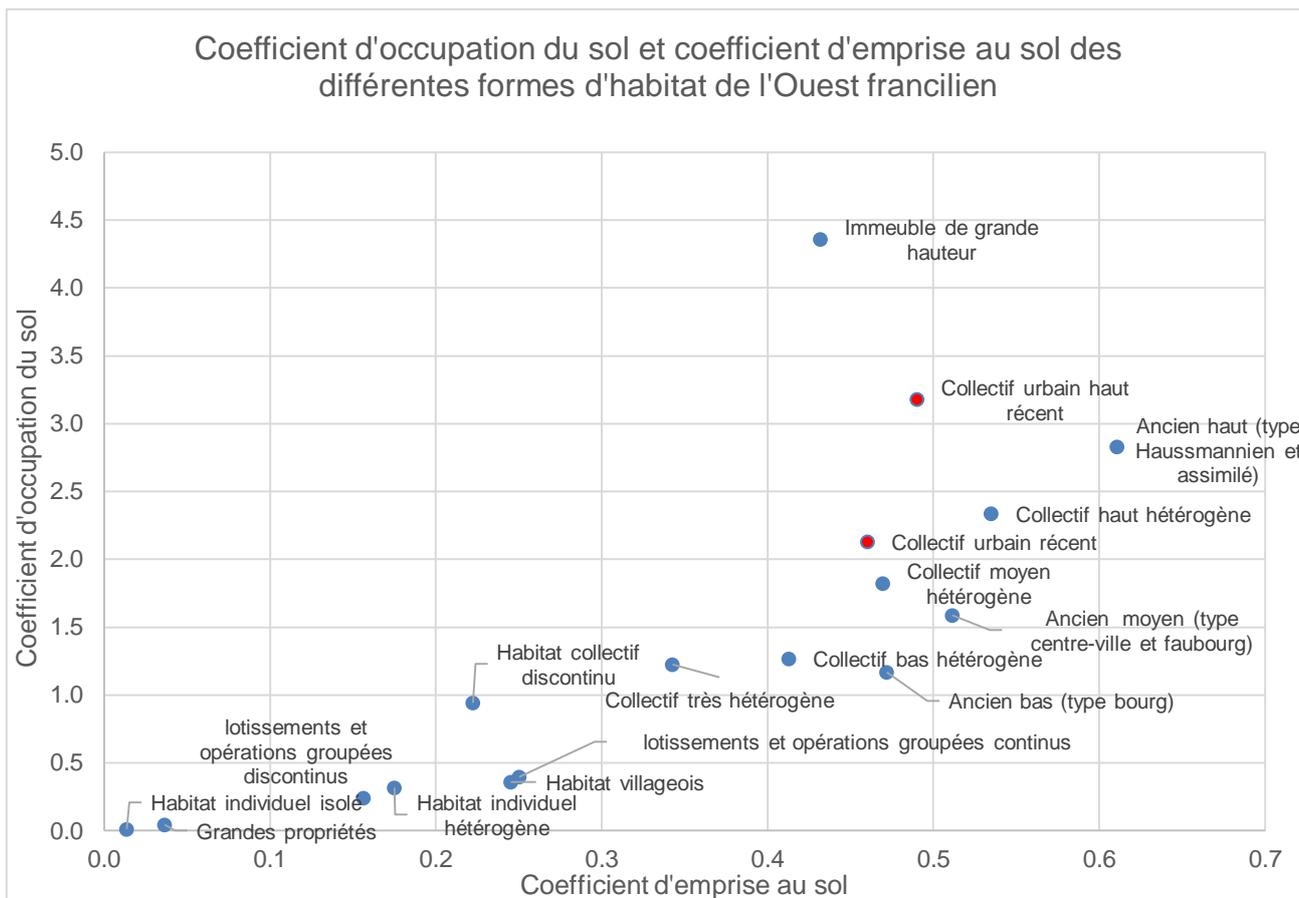
Sur la période récente, on constate une nette diminution de la disparition des espaces ouverts urbains. Observable sur l'ensemble de l'Île-de-France, cette tendance se vérifie particulièrement sur le territoire Ouest francilien. Alors que sont perdus en moyenne près de 150 hectares par an d'espaces ouverts sur la période 2008-2012, ces disparitions se chiffrent entre 2012 et 2017 à 100 hectares par an, soit une baisse de 50%. En parallèle, on constate une augmentation des espaces ouverts urbains issus de processus de renouvellement urbain. Ce sont ainsi 10 hectares supplémentaires par an qui apparaissent en renouvellement urbain sur les dernières années, en comparaison de la période 2008-2012.

Dynamique d'évolution des surfaces occupées par des espaces ouverts urbains :  
comparaison des périodes 2008 - 2012 et 2012 - 2017



Graphique 19 : Dyanmiques d'évolution des surfaces occupées par des espaces ouverts urbains

Plus globalement, les opérations d'habitat collectif en renouvellement des dernières décennies permettent d'atteindre des densités importantes sur un périmètre restreint, tout en assurant la préservation ou la création d'espaces ouverts. Cela vaut surtout pour de grandes ZAC emblématiques (ZAC du Trapèze à Boulogne-Billancourt, Fort d'Issy, etc.), mais s'applique également dans une moindre mesure à des opérations d'une ampleur moindre et plus anciennes. En témoigne le graphique suivant qui compare le coefficient d'occupation du sol avec le coefficient d'emprise au sol des différents tissus d'habitat de l'Ouest francilien. Une typologie a été établie afin de découper ces tissus selon des ensembles cohérents (habitat collectif discontinu, habitat individuel hétérogène, etc.). Deux classes correspondent à des ensembles d'habitat collectif récents (collectif urbain haut récent et collectif urbain récent), dans lesquels sont intégrées les ZAC et éco-quartiers évoqués plus haut. Si ces ensembles se caractérisent par un coefficient d'occupation du sol élevé (jusqu'à 3,2 pour le collectif urbain haut récent), signe d'une densité significative, leur coefficient d'emprise au sol reste inférieur aux tissus haussmanniens et même aux tissus anciens moyens de type centre-ville et faubourg.



Graphique 20 : Coefficients d'occupation du sol et d'emprise au sol

Il n'en reste pas moins que certains secteurs doivent faire l'objet d'une attention toute particulière, au regard de leur offre actuelle limitée en espaces verts. C'est particulièrement le cas de communes historiquement très denses, et dont la proximité avec Paris a renforcé les dynamiques de construction. Plusieurs secteurs du nord des Hauts-de-Seine affichent ainsi un ratio d'espaces verts par habitant inférieur à 10m<sup>2</sup>, seuil fixé par l'OMS (SDRIF 2013, Plan Vert, 2017). Il s'agit donc d'être vigilants quant au développement urbain de ces territoires et à la bonne intégration d'espaces verts dans les nouvelles opérations. Outre le nombre et la taille de ces espaces, il s'agit également de veiller à leur fonctionnalité écologique et leur bonne insertion au sein de trames arborées ou naturelles.

Les espaces ouverts urbains résistent relativement bien à la pression exercée par le renouvellement urbain. C'est particulièrement le cas sur la partie la plus dense du territoire Ouest francilien, le département des Hauts-de-Seine bénéficiant même d'une augmentation de ses espaces verts depuis le début des années 2000. Cette dynamique s'explique en partie par l'intégration plus poussée des espaces non bâtis au sein des nouvelles opérations de logements.

## 2.2 La polarisation du territoire Ouest francilien

Il s'agit, à travers ce développement d'analyser les polarités de l'Ouest francilien ; leur émergence, leur renforcement ou au contraire leur déclin.

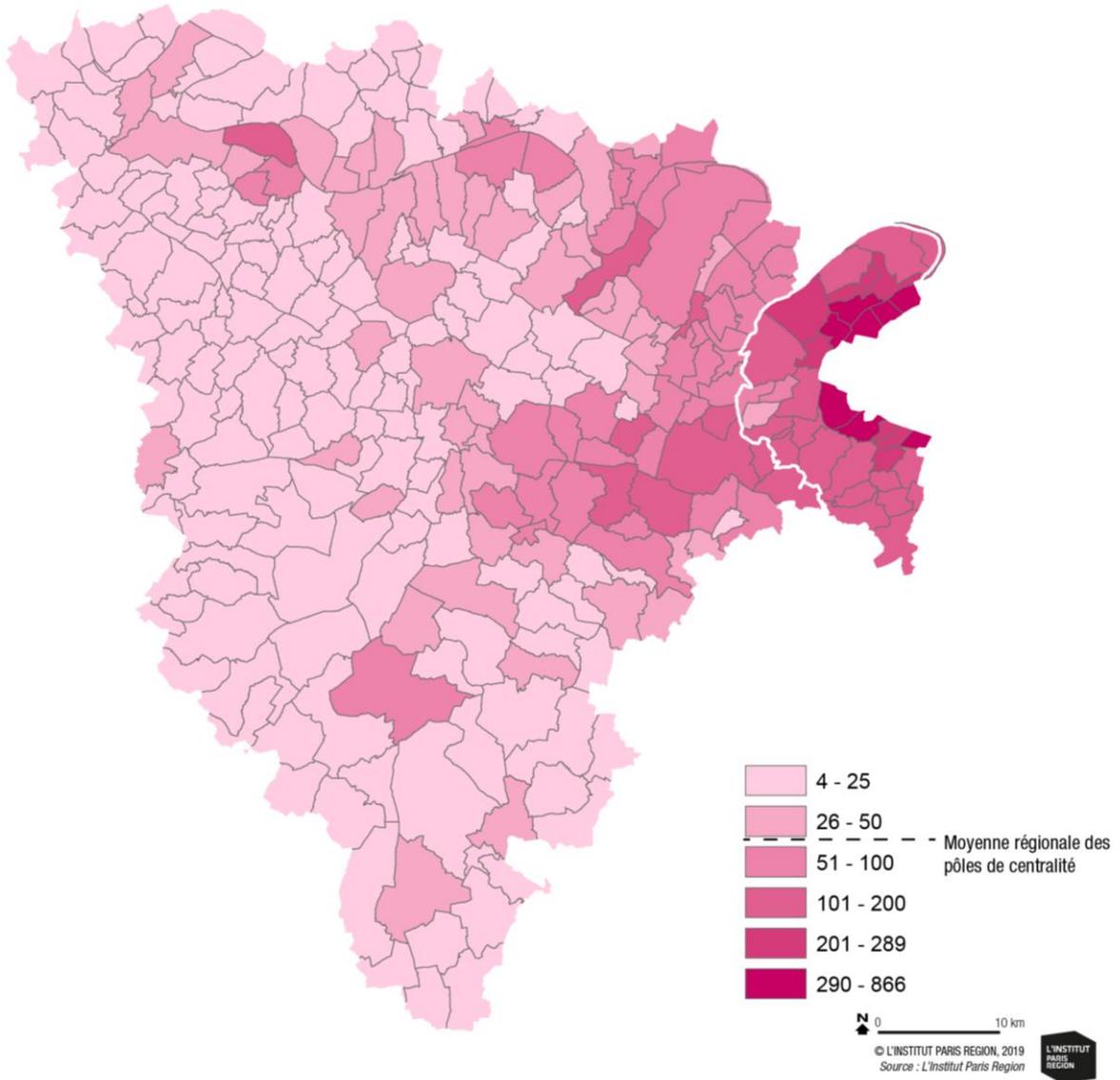
### 2.2.1 Les densités actuelles du territoire

L'analyse de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat du territoire donne à voir une première lecture des polarités en 2017.

Le calcul de la densité humaine s'obtient en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé. La définition de l'espace urbanisé utilisée est calée sur celle du SDRIF 2013, qui exclut les postes d'urbanisation les moins denses (golfs, stations d'épuration, etc.). Les dernières données renseignées en termes de population et d'emploi proviennent de l'Insee et remontent à 2016. Les données d'occupation du sol proviennent du Mos et datent de 2017. Dans un souci d'harmonisation, on évoquera l'année 2017 pour désigner les données les plus récentes liées à la densité humaine.

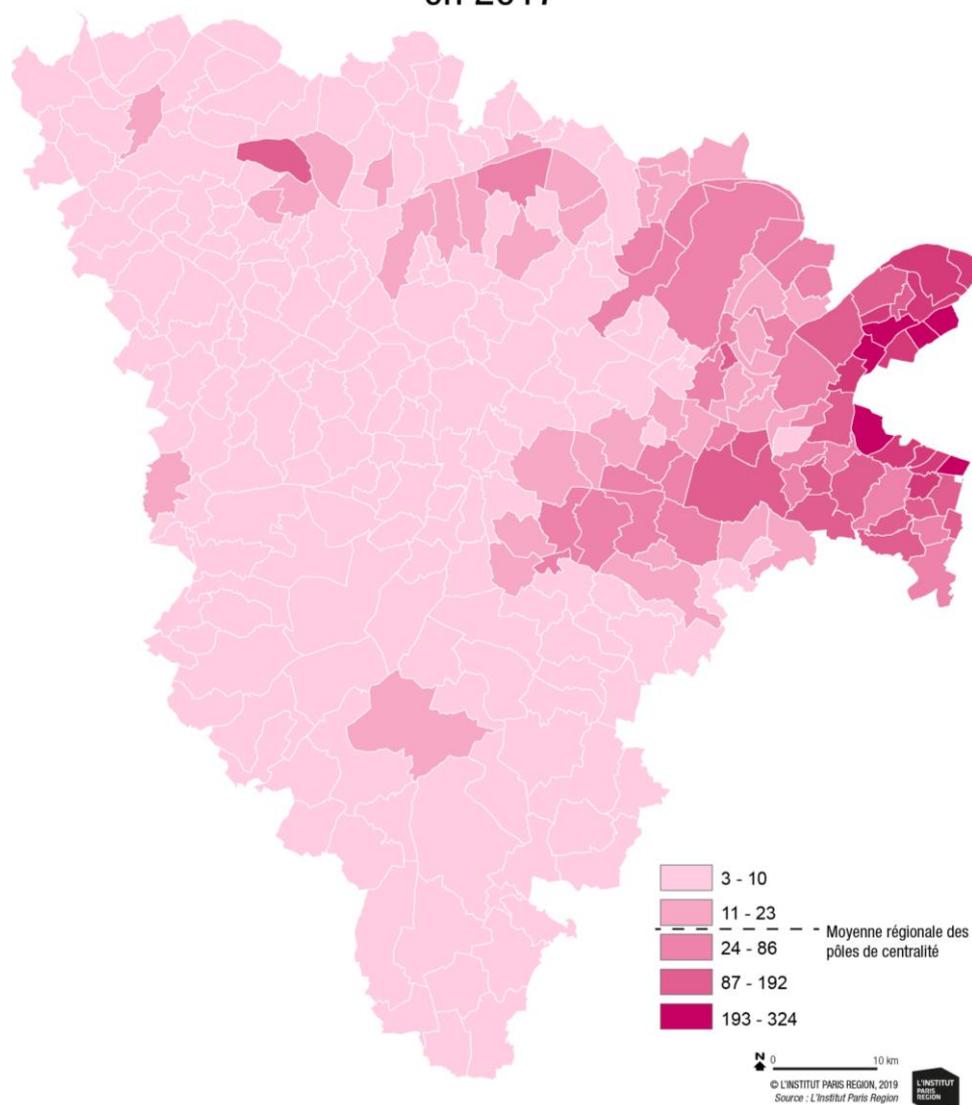
On obtient la densité des espaces d'habitat en divisant le nombre de logements construits par la superficie des espaces d'habitat. Sont retenus dans l'identification des surfaces d'habitat les espaces urbanisés occupés par de l'habitat individuel ou collectif, dans lesquels on tient compte des espaces privatifs et des espaces communs.

# Densité humaine de l'Ouest francilien en 2017



Carte 9 : Densité humaine de l'Ouest francilien

## Densité des espaces d'habitat de l'Ouest francilien en 2017

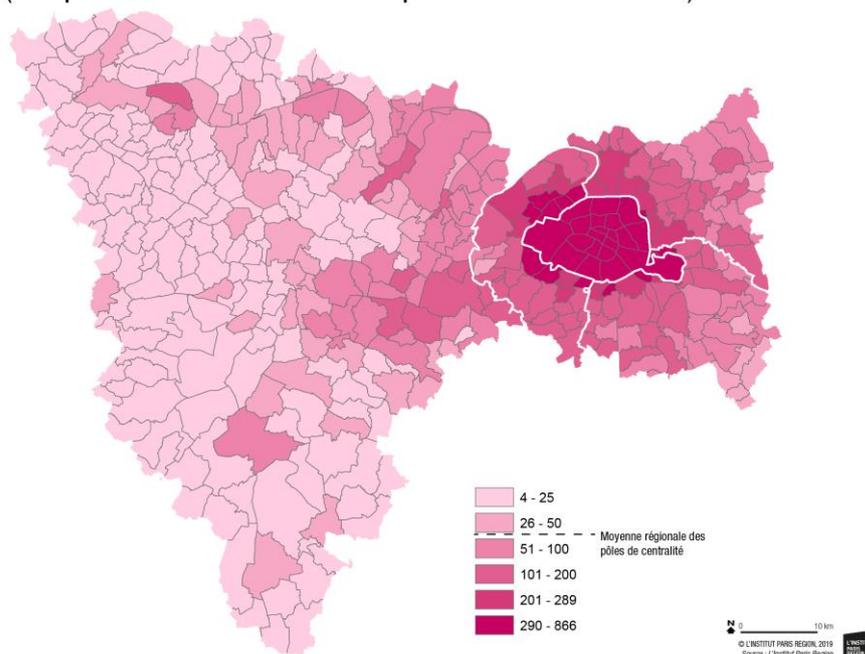


Carte 10 : Densité des espaces d'habitat de l'Ouest francilien

Les cartes 9 et 10 font clairement ressortir la logique d'un « gradient » d'urbanisation et de concentration de la population et de l'emploi. Les communes limitrophes à Paris se caractérisent par des densités fortes, tant de leurs espaces d'habitat que de la population et des emplois en présence. Les densités tendent à diminuer progressivement à mesure que l'on s'éloigne vers l'ouest du territoire. On constate toutefois un prolongement « en filament » des secteurs denses, le long de l'axe Seine aval d'une part et de l'axe Boulogne – Vélizy – Saint-Quentin-en-Yvelines - N10 d'autre part. A noter que cette diffusion concerne davantage la densité humaine que celle des espaces d'habitat. Une des raisons réside dans la présence importante d'activités économiques et d'emplois le long des axes routiers et de la Seine, venant accentuer la densité humaine autour de ces axes structurants.

En dehors de ces espaces, le reste du territoire se distingue par des densités assez faibles, caractéristiques de communes périurbaines ou rurales. Quelques polarités se détachent toutefois, au premier rang desquelles Houdan et Rambouillet.

### Densité humaine de l'Ouest francilien en 2017 (comparaison avec le reste de la petite couronne et Paris)

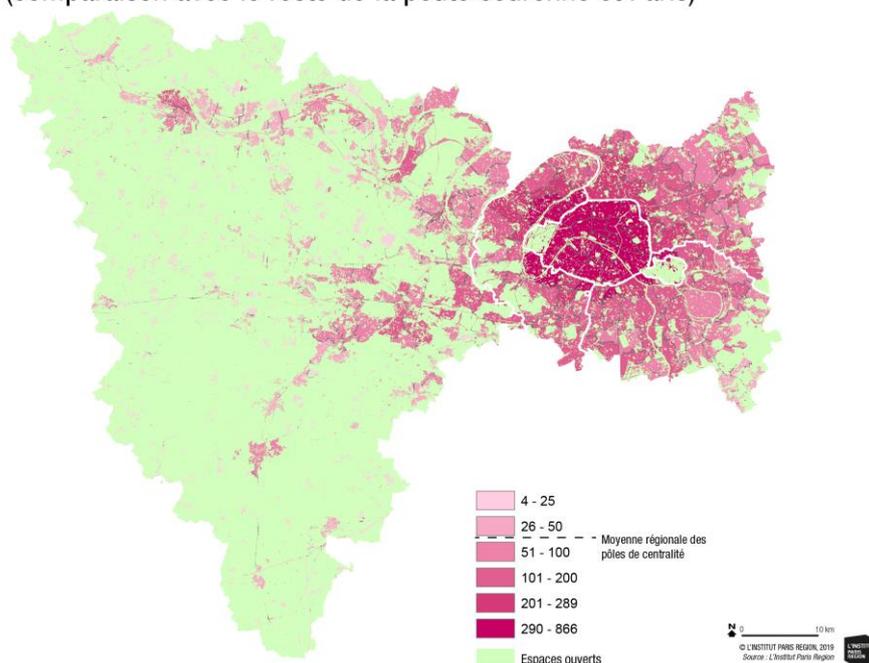


Carte 11 : Densité humaine de l'Ouest francilien en 2017

La carte 11 recontextualise la densité humaine de l'Ouest francilien au sein d'un ensemble plus vaste intégrant Paris et le reste de la petite couronne. Elle confirme la lecture en gradient de la densité, dont le point culminant est situé à Paris. Les niveaux de densité observables au sein des arrondissements parisiens débordent sur quelques communes limitrophes de l'ouest.

Si la densité y est sensiblement inférieure à Paris, l'ensemble du département des Hauts-de-Seine se caractérise toutefois par des concentrations de population et d'emploi élevées au regard des autres départements de petite couronne. Cette densité est néanmoins atténuée par la forte concentration d'espaces ouverts sur le département, comme illustré sur la carte 12 qui ne fait apparaître que les surfaces urbanisées construites. Ont donc été effacées les surfaces correspondant à des espaces NAF ou à des espaces ouverts urbains.

### Densité humaine de l'Ouest francilien en 2017 (comparaison avec le reste de la petite couronne et Paris)



Carte 12 : Densité humaine de l'Ouest francilien en 2017

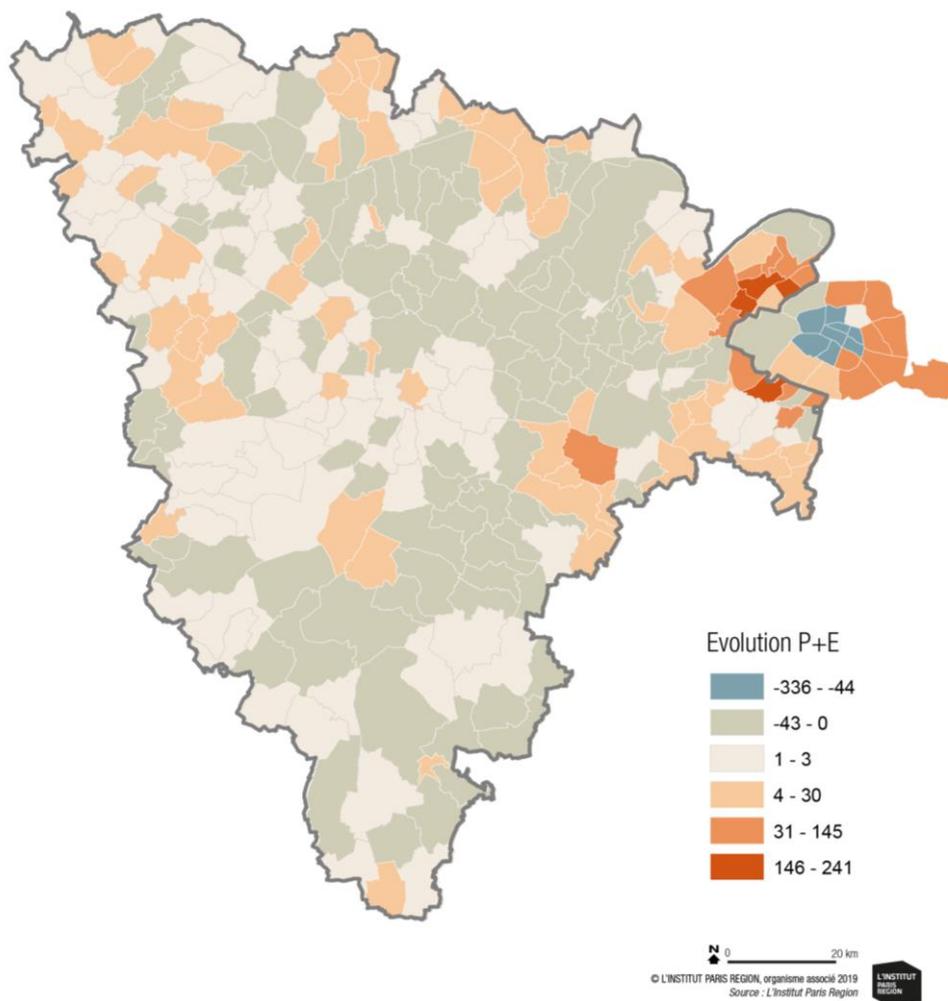
Cette lecture met par ailleurs en évidence le rôle conséquent joué par les espaces ouverts sur le département des Yvelines. Elle relate une urbanisation assez ciblée, selon une logique en « filaments », le long des axes structurants.

Les densités humaines de l'Ouest francilien sont élevées au regard des autres faisceaux régionaux, en particulier dans les communes situées dans le cœur métropolitain. La densification y a été d'autant plus facilement permise qu'ont été maintenus dans le même temps des espaces ouverts urbains, fortement représentés. En allant vers l'ouest, la densité diminue graduellement et suit les grands axes de transport.

## 2.2.2 La période 1982 à 2017 : davantage de densification que d'extension des tissus urbains

Entre 1982 et 2017, l'activité humaine s'est accrue de 3,07 millions (habitants + emplois) en Île-de-France. La densité humaine, soit le nombre d'habitants et d'emplois par hectare urbanisé, a très peu augmenté à l'échelle du territoire au cours des dernières années, et reste de l'ordre de 93 habitants + emplois par hectare urbanisé. Dans les faits, cette stagnation traduit une inégale répartition des dynamiques liées à l'augmentation de la densité. Ainsi, l'activité humaine a été accueillie pour 40% au centre, essentiellement en intensification urbaine, dans l'espace urbain dense ou très dense<sup>3</sup> qui regroupe 27 communes de plus en 2016. Les 60% restants relèvent uniquement d'extension urbaine. Leur densité humaine est restée globalement stable, mais 99 communes ont vu leur densité humaine baisser sur la période.

Evolution de la densité humaine dans l'Ouest francilien entre 1982 et 2017  
(Comparaison avec Paris)



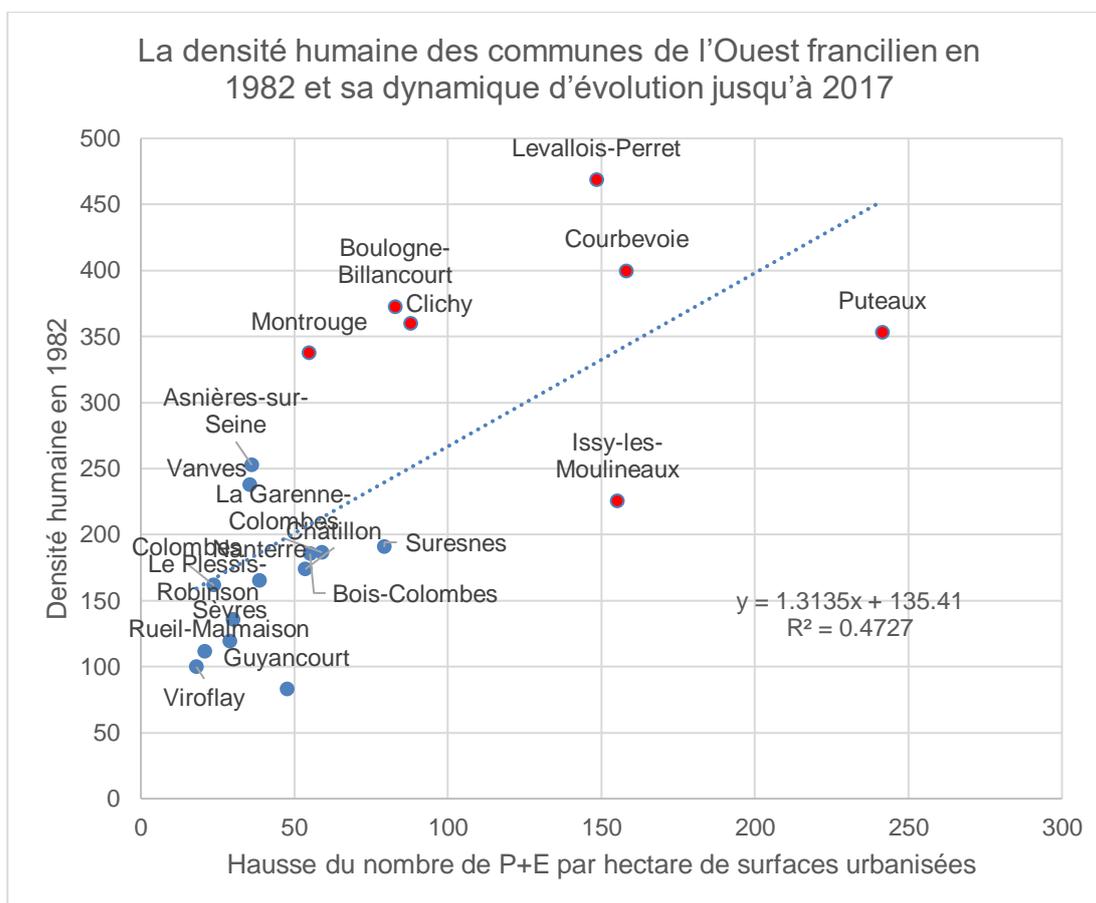
Carte 13 : Evolution de la densité humaine

<sup>3</sup> Voir l'encadré en p.49 pour les critères de définition utilisés par L'Institut Paris Region pour classer les communes franciliennes selon leur « intensité urbaine » ou <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/le-nouveau-decoupage-morphologique.html>

Comparativement, l'Ouest francilien s'est davantage densifié. L'activité humaine y a pourtant progressé à peu près au même rythme que dans l'ensemble de la région durant cette période (+22,5% contre +20,8%). On y dénombre aujourd'hui près de 700 000 habitants ou emplois de plus qu'en 1982. Mais contrairement à la tendance régionale, la majorité a été accueillie en intensification urbaine (65 % contre 40% dans la région), essentiellement dans les Hauts-de-Seine, dans l'espace urbain dense (31 %) ou très dense (34 %). L'espace urbanisé de ces communes n'a pratiquement pas évolué durant cette période (-4 % dans les communes urbaines très denses et +2 % dans les denses).

La densité humaine dans l'Ouest francilien a d'autant plus progressé qu'elle était déjà élevée en 1982. En atteste le graphique relatif aux dynamiques d'évolution de la densité humaine des communes de l'Ouest francilien (graphique 21). Elle s'est aussi accrue plus rapidement qu'ailleurs dans sept des huit communes urbaines déjà très denses des Hauts-de-Seine (points rouge sur le graphique ci-dessous) qui, à elles seules, ont accueilli le tiers de la hausse de l'activité humaine de l'Ouest francilien (34%).

La densité humaine y a fortement progressé, passant de 520 à 660 individus (habitants + emplois) par hectare urbanisé en moyenne, soit une hausse de 35 %, bien plus élevée que dans ce type de communes en Île-de-France (+8 %). La densité humaine dans ces communes se rapproche de celle de Paris mais lui reste inférieure (447 individus par ha urbanisé en 2017 contre 528 à Paris).



Graphique 21 : La densité humaine des communes de l'Ouest francilien en 1982 et sa dynamique d'évolution jusqu'à 2017. Seules les 20 communes ayant connu la plus forte augmentation de leur densité humaine y sont représentées. 14 d'entre elles étaient déjà très denses en 1982 puisque comprises parmi les 20 communes ayant la plus forte densité humaine de l'Ouest francilien. Les sept communes accompagnées d'un point rouge ont accueilli à elles seules le tiers de la hausse de l'activité humaine de l'Ouest francilien entre 1982 et 2017.

Finalement, les communes concernées par la plus forte hausse de leur densité humaine sont concentrées dans le cadran nord des Hauts-de-Seine. A titre d'exemple, la commune de Puteaux

a vu son nombre d'habitants et d'emplois (par hectare urbanisé) augmenter de 241 entre 1982 et 2017.

Les trente-deux communes urbaines denses de l'Ouest francilien ont, quant à elles, accueilli près d'un tiers de la croissance de l'activité humaine (31%), soit un peu moins que les huit communes très denses des Hauts-de-Seine (34%). La densité humaine y a progressé, mais beaucoup plus lentement (+13% contre +35 % dans les communes urbaines très denses), et uniquement dans les communes des Hauts-de-Seine. Les six communes urbaines denses des Yvelines ont en effet vu leur densité humaine se stabiliser autour de 125 individus (habitants + emplois) par hectare urbanisé en 2017, quand elle passait de 141 à 161 dans celles des Hauts-de-Seine.

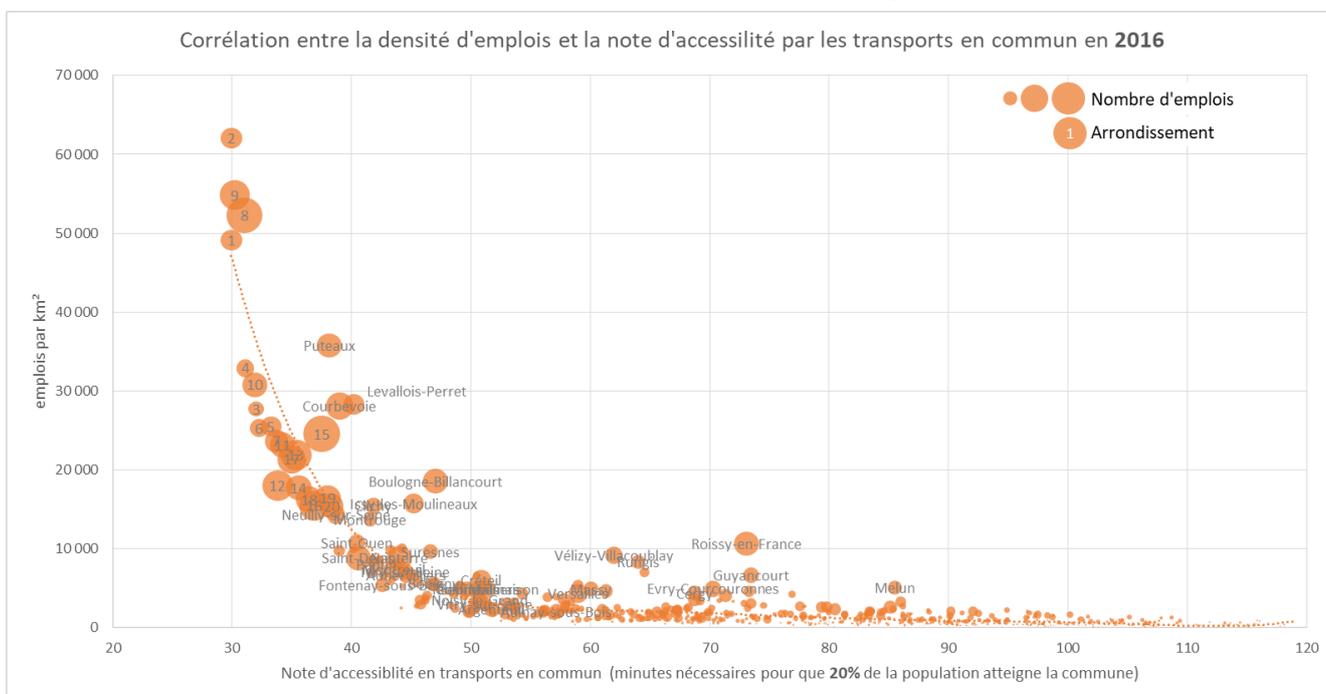
Si près des deux tiers de la croissance de l'activité humaine de l'Ouest francilien ont été accueillis en intensification urbaine entre 1982 et 2017, dans une quarantaine de communes et essentiellement dans les Hauts-de-Seine, le gros tiers restant (35 %) a en revanche été accueilli en extension urbaine dans les 255 communes restantes, situées pour la plupart dans les Yvelines.

Cette part est bien plus faible que dans la région où 60% de la croissance de l'activité humaine s'est opérée en extension urbaine.

Dans ces 255 communes, pour moitié urbaines et pour moitié rurales en 2017, l'accueil des personnes et des emplois supplémentaires s'est exclusivement opéré en extension urbaine, à densité humaine quasi-constante, voire en légère diminution entre 1982 et 2017. Les surfaces urbanisées y ont augmenté de près de moitié (+47 % en moyenne), à peine plus dans les communes rurales (+54%) que dans les communes urbaines (+45%).

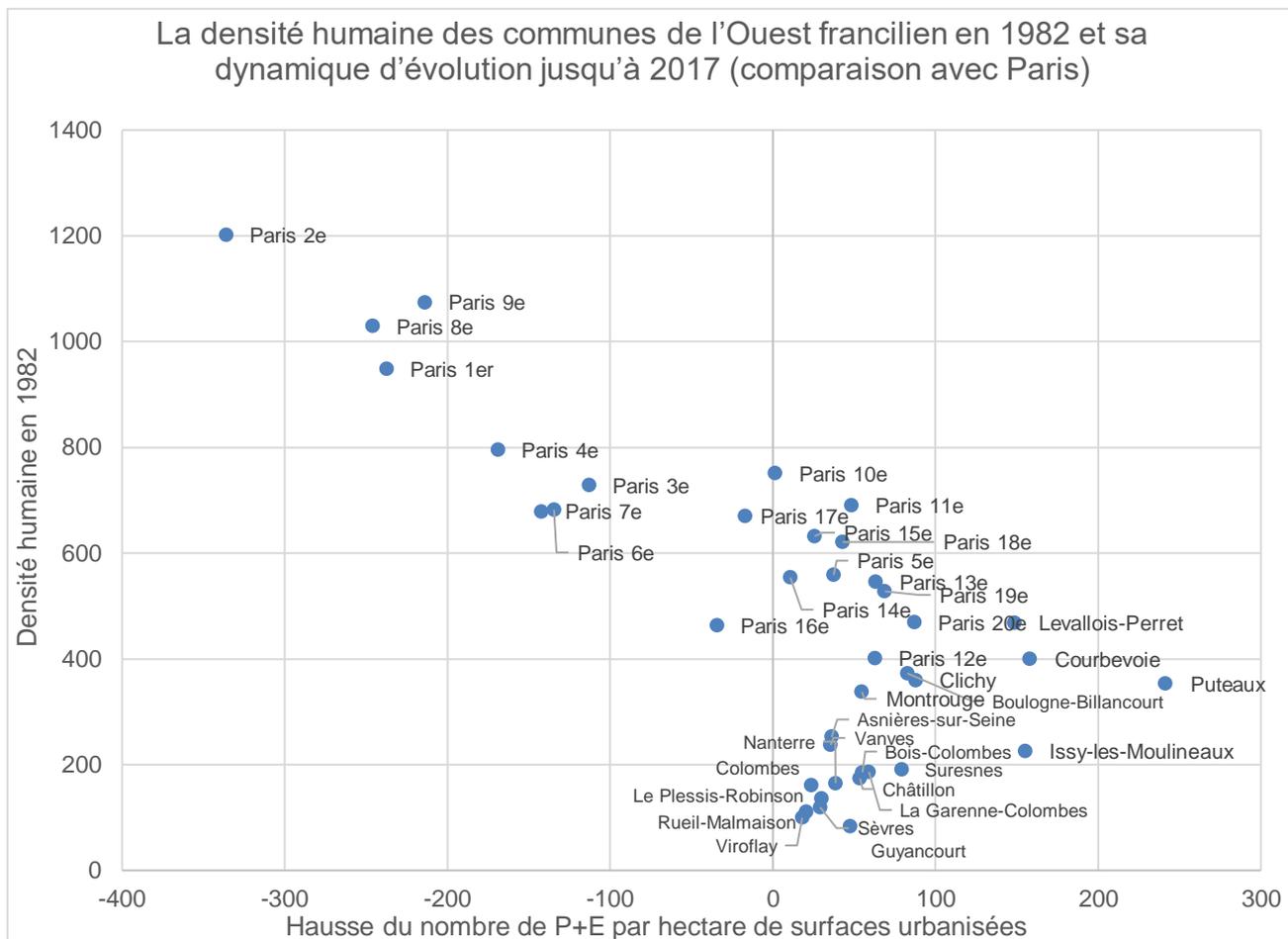
L'activité humaine s'est accrue de 50 % dans les communes rurales entre 1982 et 2017, et de 37% dans les communes urbaines.

En substance, ces dynamiques confirment la formule selon laquelle la densification appelle la densification, mais nécessitent de rappeler que l'accessibilité d'une commune par les transports en commun est une condition nécessaire, même si elle n'est pas suffisante, à la densification des tissus et à une densité d'emplois ou une densité humaine élevée (graphique 22).



Graphique 22 : Une densité d'emplois d'autant plus forte que le temps nécessaire pour que 20% de la population régionale atteigne la commune en transports en commun est faible (Sources : IDFM pour la note d'accessibilité en TC, Institut Paris Region et Insee pour le calcul des densités d'emplois sur les espaces urbanisés de chaque commune)

Néanmoins, il peut être pertinent de s'interroger sur l'existence d'un éventuel effet de seuil, au-delà duquel le phénomène de densification ralentit voire s'inverse. C'est le cas pour plusieurs arrondissements parisiens, caractérisés par des densités humaines très élevées et en constante diminution depuis 1982. Ils sont représentés sur le graphique 23.



Graphique 23 : Densité humaine des communes de l'Ouest francilien

En conclusion, les dynamiques de densification observées sur l'Ouest francilien depuis une trentaine d'années confortent le renforcement des polarités denses existantes, lesquelles accueillent une large part des nouveaux habitants et emplois. Un phénomène de diffusion de la densification est perceptible sur la même période, mais qui reste conditionné à l'existence d'une desserte de transports efficace.

L'Ouest francilien a connu une dynamique de densification supérieure à celle enregistrée au niveau régional au cours des 35 dernières années, qui s'explique par l'accueil significatif des nouveaux habitants et emplois dans l'espace urbain dense et très dense existant. Cette densification accrue du territoire a permis de limiter la mobilisation de terrains en extension urbaine.

Pour appréhender et suivre l'évolution dans le temps de la diversité des tissus urbains à l'échelle communale, L'Institut Paris Region a adapté pour cette étude le découpage morphologique qu'il vient d'actualiser (cf. <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/le-nouveau-decoupage-morphologique.html>). Ce découpage est fondé sur des indices (taux d'espaces urbanisés et la densité humaine) plus discriminants que ceux proposés par l'Insee pour définir l'urbain et le rural. Il a néanmoins le défaut, pour les études sur longue période, de tenir compte des limites de l'agglomération de Paris, qui s'est fortement étendue depuis 1982, sans que le territoire communal ait forcément été modifié. En outre, il introduit de facto une différence, pas forcément justifiée, entre des communes morphologiquement identiques selon qu'elles font ou non partie de l'agglomération de Paris à un moment donné. Pour éviter ces difficultés, tous les critères du découpage morphologique actuel ont été conservés, sauf l'appartenance à l'agglomération de Paris. Il en résulte six types de communes :

1. **Les communes urbaines très denses** avec un taux d'espaces urbanisés (TU) supérieur ou égal à 95% (hors espaces boisés et en eau) et une densité humaine (DU) supérieure ou égal à 300 habitants et emplois par ha urbanisé. (TU >= 95% et DH >= 300 (h+e)/ha)
2. **Les communes urbaines denses** : TU >= 80% et DH >= 100 (h+e)/ha
3. **Les communes urbaines moyennement denses mais majoritairement urbanisées** : TU >= 65% et DH >= 30 (h+e)/ha
4. **Les communes urbaines moyennement denses** : DH >= 30 (h+e)/ha et 5 000 (h+e) minimum
5. **Les autres communes urbaines**
6. **Les communes rurales**

Entre 1982 et 2017, l'activité humaine s'est accrue de 3,07 millions (habitants + emplois) en Île-de-France qui ont été accueillis :

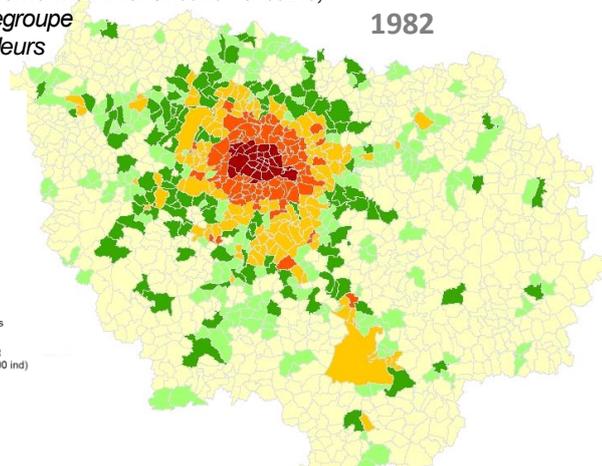
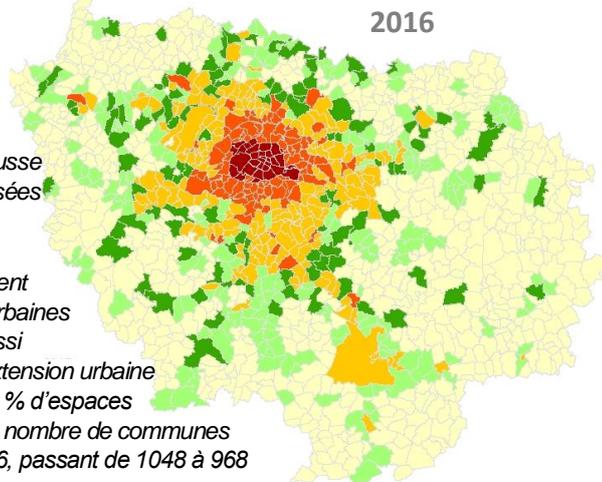
- **Pour 9 % en espace urbain très dense**, essentiellement dans le 92, et en densification (+32 habitants ou emplois par ha) sans hausse de l'espace urbanisé
- **Pour 31 % en espace urbain dense** qui s'est un peu étendu (+8%), s'est densifié (+16 habitants ou emplois par ha) et qui surtout regroupe plus de communes en 2016 qu'en 1982 (97 contre 82)
- **Pour 33% en espace urbain moyennement dense, majoritairement urbanisé, mais ici uniquement en extension urbaine (+29 %)**. La densité humaine reste stable dans les communes classées moyennement denses en 2016 (en excluant celles qui sont devenues denses et en intégrant celles devenues moyennement denses) avec une forte hausse du nombre de ce type de communes passées de 128 à 191 entre 1982 et 2016
- **Pour 28 % ailleurs**, respectivement 14% dans les communes urbaines moyennement denses, 7% dans les autres communes urbaines et 6% dans les communes rurales. Ici aussi cet accueil a été réalisé uniquement en extension urbaine mais de façon plus prononcée (+50 à +60 % d'espaces urbanisés entre 1982 et 2016) même si le nombre de communes concernées s'est réduit entre 1982 et 2016, passant de 1048 à 968

Au final, les 3,07 millions d'habitants et d'emplois supplémentaires ont été accueillis pour 40% au centre, essentiellement en intensification urbaine, dans l'espace urbain dense ou très dense qui regroupe 27 communes de plus en 2016, et pour 60% ailleurs uniquement en extension urbaine

### Le découpage morphologique de l'Île-de-France

(sans tenir compte de l'agglomération de Paris et de son évolution)  
Source : Institut Paris Region

- |  |  |
|--|--|
|  | 1. Les communes urbaines très denses (TU >= 95% et DH >= 300 ind/ha)                                       |
|  | 2. Les communes urbaines denses (TU >= 80% et DH >= 100 ind/ha)  |
|  | 3. Les communes urbaines moyennement denses mais majoritairement urbanisées (TU >= 65% et DH >= 30 ind/ha) |
|  | 4. Les communes urbaines moyennement denses (DH >= 30 ind/ha et AH >= 5 000 ind)                           |
|  | 5. Les autres communes urbaines  |
|  | 6. Les communes rurales  |

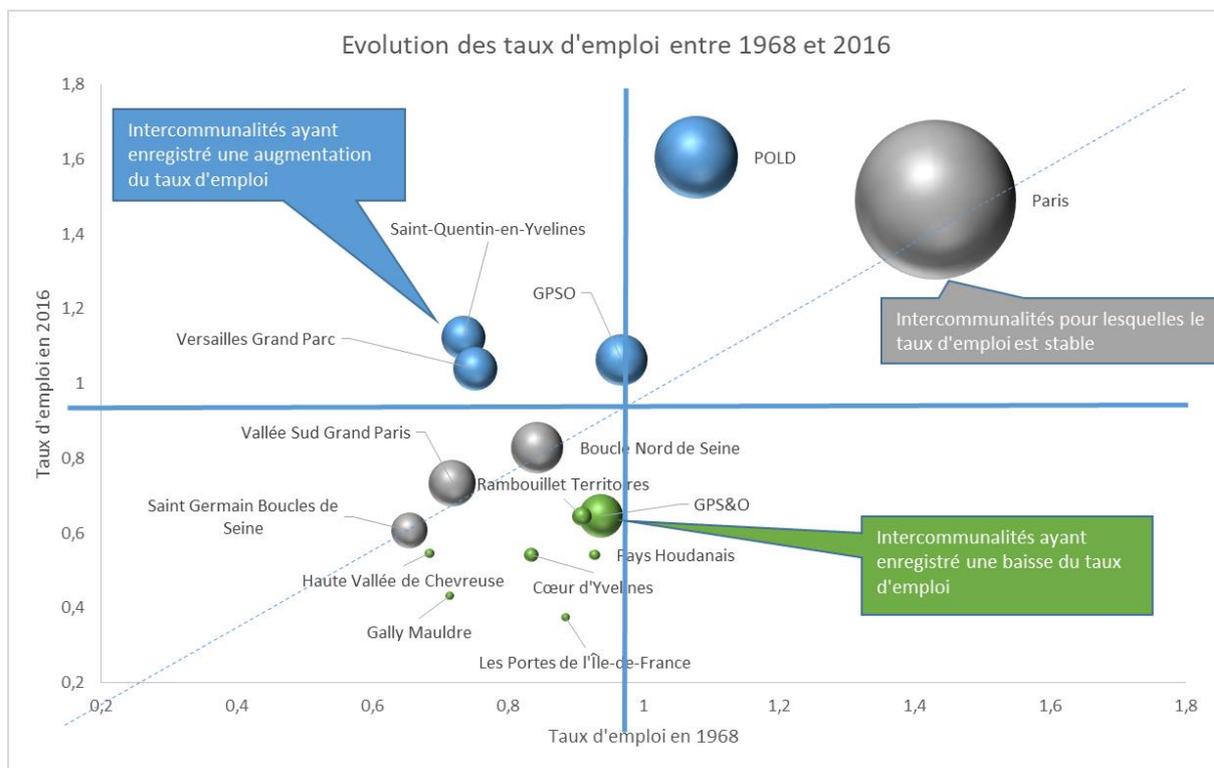


## 2.2.3 Une géographie économique plus polycentrique que diluée

Le phénomène de polarisation du territoire s'observe particulièrement en matière d'économie et de répartition de l'emploi. Il s'apprécie au travers d'indicateurs variés, dont celui du taux d'emplois.

*Pour mesurer la spécialisation fonctionnelle des territoires, il est courant de mettre en regard les emplois présents sur un territoire avec la population active résidente. Cet indicateur est appelé taux d'emplois. Un taux d'emploi supérieur à 1 indique un territoire qui concentre des fonctions économiques. A contrario, un taux d'emploi inférieur à 1 souligne le caractère résidentiel du territoire. Précisons qu'il n'y a pas nécessairement corrélation entre taux d'emploi et taux de chômage sur un territoire ainsi que taux d'emploi et distance domicile-travail.*

Sur le temps long, la localisation des emplois dans l'Ouest francilien tend à être plus polarisée que celle de la population. Ainsi, alors que seul le territoire de La Défense avait un taux d'emploi supérieur à 1 en 1968, trois autres territoires se sont affirmés comme des polarités économiques structurantes du territoire : GPSO, Versailles Grand Parc et Saint-Quentin-en-Yvelines. A contrario, certains territoires ont renforcé leur spécialisation sur les fonctions résidentielles.



Graphique 24 : Evolution des taux d'emploi (source INSEE RP)

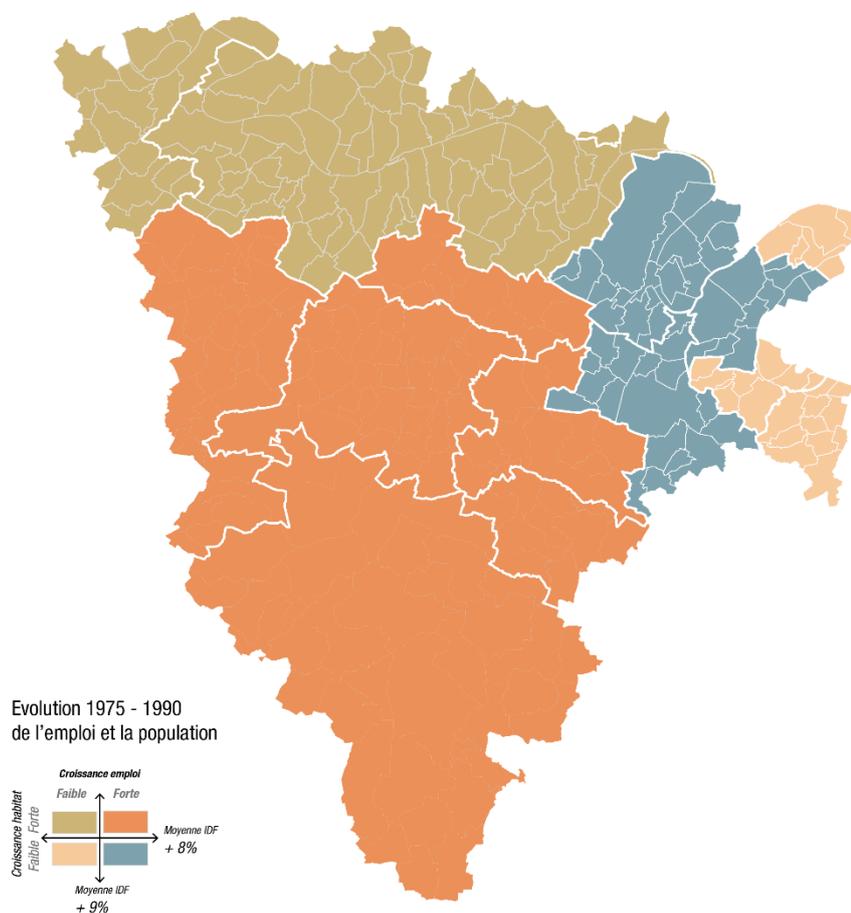
L'évolution de la géographie économique de l'Ouest francilien s'examine à l'aune du mouvement de désindustrialisation jusque dans les années 1990, du processus de tertiarisation avec l'émergence de quartiers d'affaires et du phénomène de métropolisation.

A partir des années 1970, les territoires avec un tissu industriel historique important ont connu une érosion continue de leurs effectifs salariés. Les friches industrielles de cœur d'agglomération nées de processus anciens ont été progressivement transformées en quartiers urbains mixtes voire en quartiers d'affaires, permettant d'accueillir la croissance des emplois née du processus de tertiarisation. Cette densification des espaces d'activités a fait émerger des polarités

économiques fortes, à l'image du secteur de La Défense et de Vélizy. Dans les territoires plus éloignés, à l'image de GPS&O, la dynamique de densification des espaces économiques et le remplacement des activités industrielles en déclin ont été nettement moins marqués alors que la croissance de la population était forte.

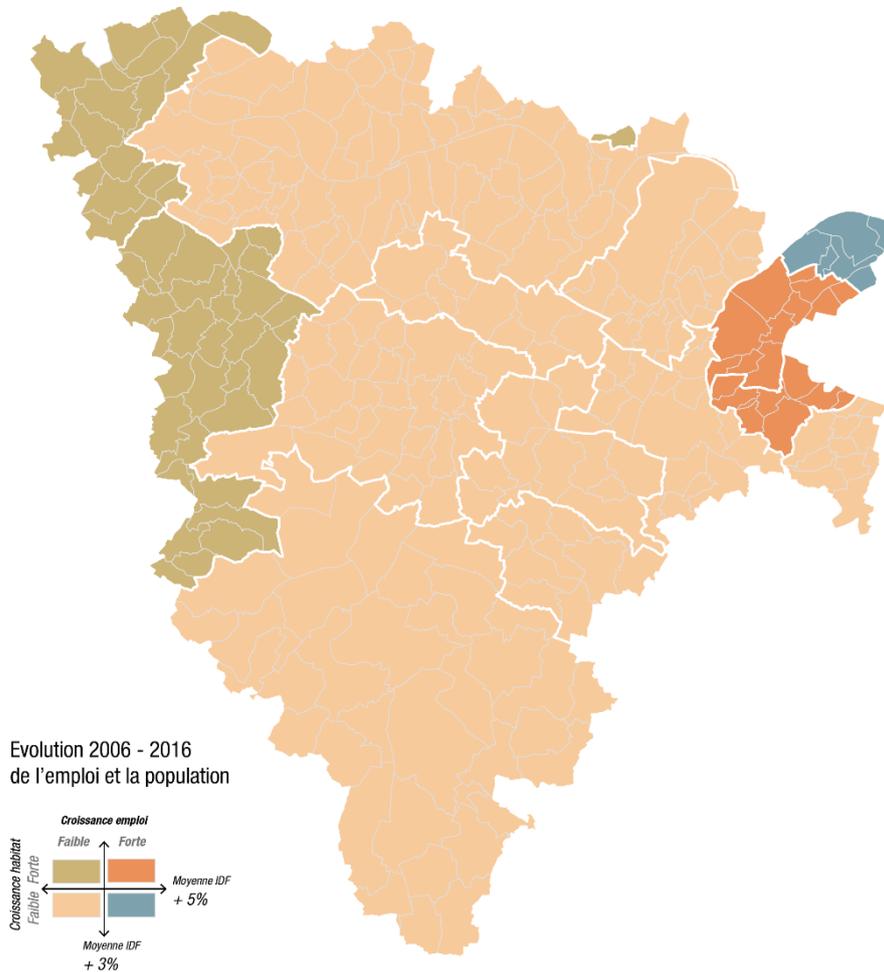
Le phénomène de métropolisation, c'est-à-dire une concentration de l'activité économique dans le cœur de la métropole, s'est accentué depuis 10 ans. Les territoires éloignés du cœur d'agglomération ont ainsi tendance à enregistrer une croissance plus rapide de la population que des emplois et à renforcer leur spécialisation sur les fonctions résidentielles.

Taux d'évolution de l'emploi et la population entre 1975 et 1990 à l'échelle des EPCI

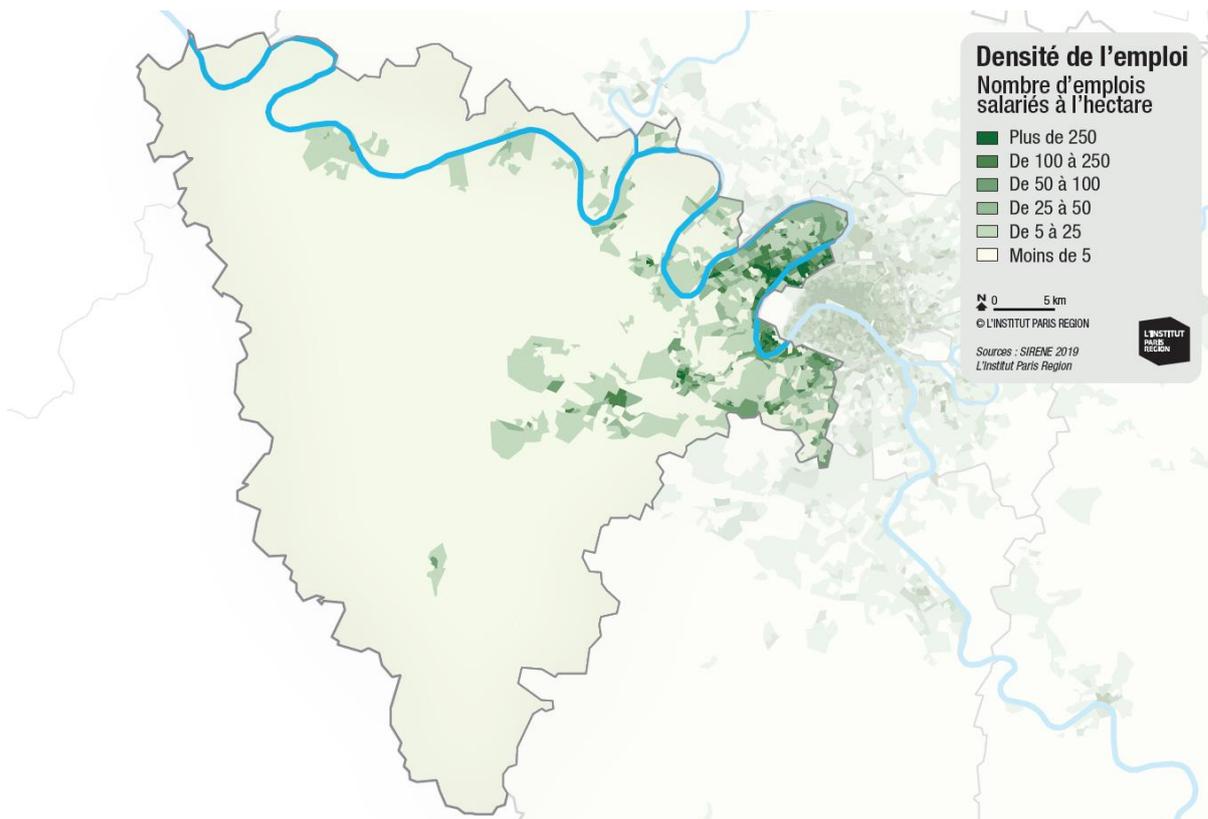


Carte 14 : Taux d'évolution de l'emploi et de la population

Taux d'évolution de l'emploi et la population entre 2006  
et 2016 à l'échelle des EPCI



Carte 15 : Taux d'évolution de l'emploi et de la population



Carte 16 : densité de l'emploi

La concentration géographique de l'emploi en 2019, exprimée sur la carte 16 par le nombre d'emplois salariés à l'hectare, illustre les tendances à l'œuvre déjà évoquées. Le phénomène de polarisation de l'emploi au sein des communes les plus proches de Paris est facilement identifiable. Des poches d'hyper-concentration ressortent autour des polarités de la Défense et d'Issy-les-Moulineaux - Boulogne. En dehors de la proche couronne, la concentration de l'emploi répond à une logique de développement le long des axes structurants (axe Seine, N10, etc.).

La polarisation de l'emploi a été plus marquée que pour l'habitat, à la faveur des mouvements de métropolisation et de reconcentration de l'activité observés depuis le début des années 2000. Elle conforte les grandes polarités situées en cœur de métropole, dont La Défense, Boulogne ou Issy-les-Moulineaux.

## 2.3 L'approche faisceau

La lecture du territoire selon une logique de faisceau est apparue assez tardivement dans la planification régionale. Elle a principalement été définie au sein de la première tentative de révision du SDRIF de 1994, en 2008 (cf. partie 1. sur l'analyse de la place de l'Ouest francilien dans les documents d'urbanisme régionaux).

Elle s'appuie sur la structure radiale des infrastructures qui organisent la région Ile-de-France et convergent vers le centre de l'agglomération. De ce fait, cette approche donne à voir des cohérences territoriales concernant les migrations alternantes, les déplacements pour les achats et les loisirs, les flux logistiques ou encore les trajectoires résidentielle. Le faisceau « Ouest » fait partie des cinq faisceaux définis dans le projet de SDRIF 2008. Il englobe le département des Hauts-de-Seine et une grande partie des Yvelines, ainsi que la moitié nord-ouest du Val-d'Oise. L'agglomération de Cergy-Pontoise est incluse à l'intérieur du faisceau.

Si le projet de SDRIF de 2008 associe à ce faisceau des enjeux de développement spécifiques, il s'agit d'analyser en quoi cette lecture territoriale apparaît toujours pertinente pour l'Ouest francilien en 2019.

### 2.3.1 L'approche faisceau par les réseaux de transports

Une lecture de l'Ouest francilien par ses axes de transports met clairement en évidence la logique de faisceau. Cette organisation spatiale est d'autant plus importante pour notre analyse que le développement urbain et économique du territoire s'est structuré pour partie le long de ces axes de transports.

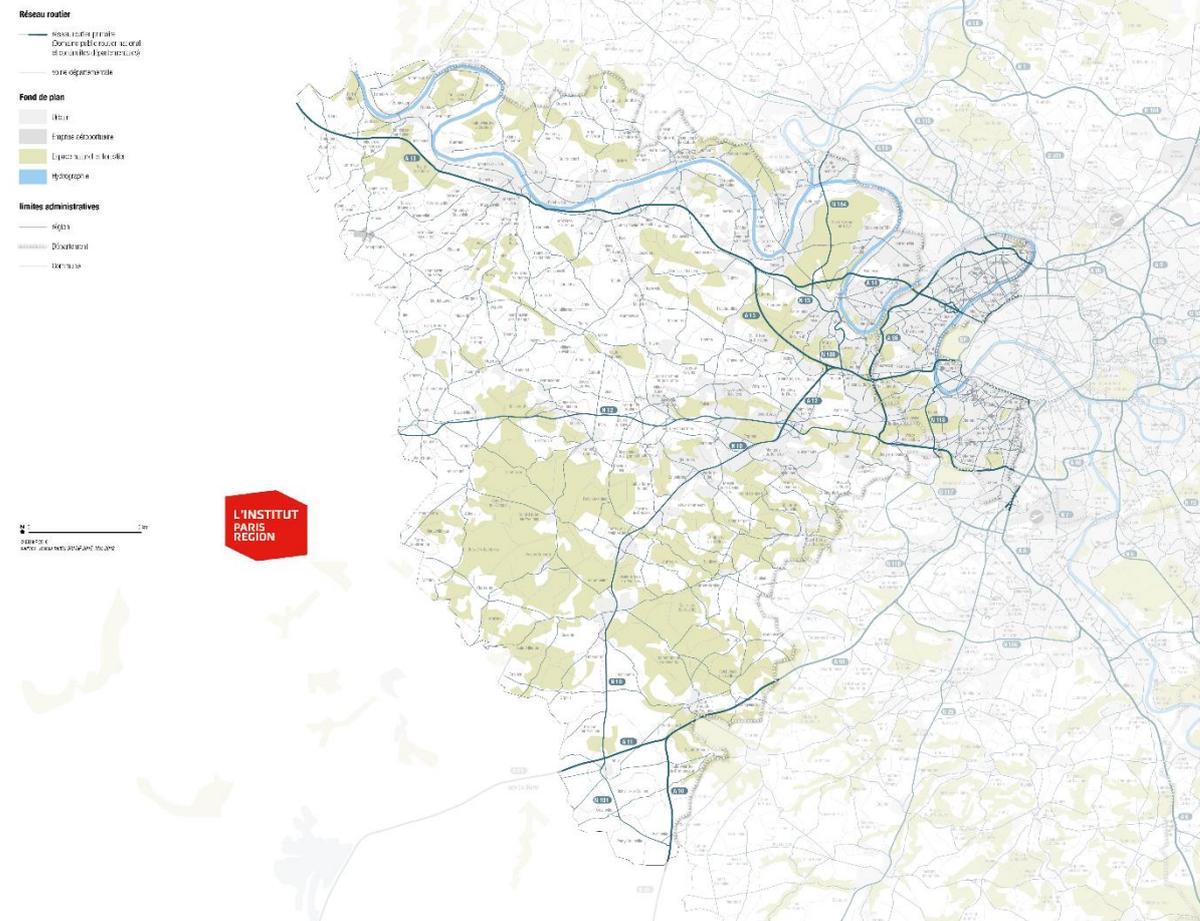
L'ouest francilien est structuré par trois grands corridors de transport, additionnant chacun axes routiers et voies ferrées. Il s'agit de :

- au nord, l'axe de la Seine, RN13-A13 et la ligne Paris-Rouen-Le Havre
- au centre, l'axe RN12 et la ligne Paris-Dreux-Granville
- au sud, l'axe RN10 et la ligne Paris-Chartres-Brest

Ces trois corridors sont historiques et structurent tout autant l'armature urbaine du territoire que les déplacements. Ils constituent la triple armature du faisceau de l'Ouest francilien, faisceau allant d'ailleurs au-delà des limites régionales pour intégrer de fait les grandes villes limitrophes d'Evreux, Dreux et Chartres de la « couronne des cathédrales ».

Cette triple armature est complétée par d'autres axes de liaisons de rocade comme la RD 983 Mantes-Maintenon, la RD191 et la voie ferrée de la vallée de la Mauldre, les anciens axes royaux RD 184 et RD186, doublés aujourd'hui par les autoroutes A86 et A12. De grands axes de transports en commun participent également de la ramification du territoire (lignes A, B et C du RER).

## RESEAU ROUTIER DE L'OUEST FRANCILIEN EN 2016



Carte 17 : Le réseau routier de l'Ouest francilien en 2016

La mise en œuvre proche de deux grands projets de transport ferroviaire va marquer ce faisceau et en renouveler son armature. En premier lieu, la mise en service de la branche ouest du RER E (projet EOLE) va renforcer le corridor de la Seine et demandera en conséquence une réflexion sur les axes perpendiculaires de rabattement qu'ils soient routiers ou ferroviaires.

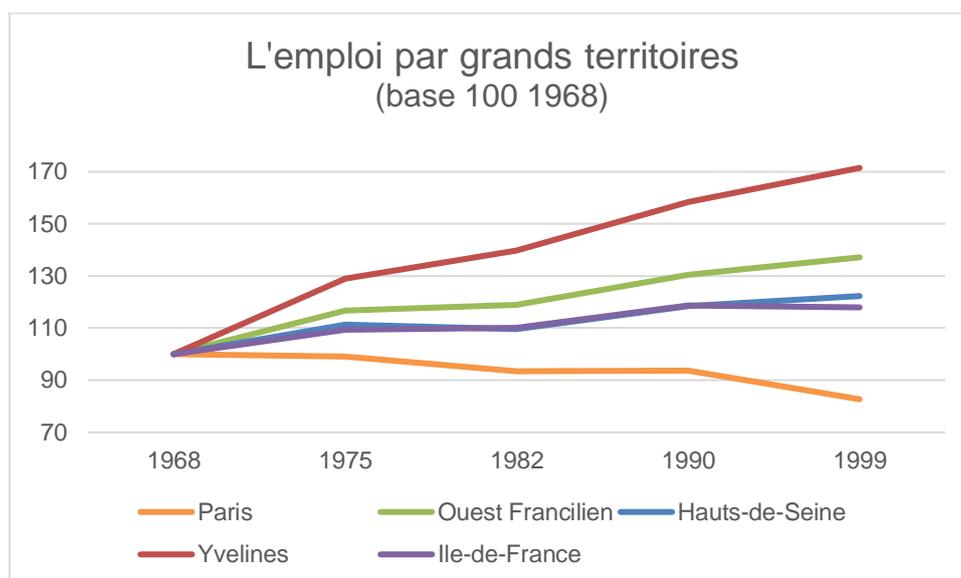
La mise en service à moyen terme (2025) du tronçon sud de la ligne du métro automatique du Grand Paris Express (projet GPE), puis en 2030 de son intégralité jusqu'à la Défense, va apporter au faisceau Ouest francilien une nouvelle dimension. En effet, cette nouvelle infrastructure, bien située au cœur de l'agglomération parisienne, va fonctionner comme une rotule entre les axes historiques cités plus haut et de ce fait va apporter au territoire une nouvelle dimension en permettant une nouvelle distribution des flux.

Au-delà des grands axes et des grands projets, la consistance du territoire Ouest francilien s'appuie également sur ses polarités urbaines auxquelles sont rattachés des axes et des offres de transports qui irriguent des bassins de déplacements locaux. Cet ensemble de polarités structure en grande partie, tout autant que les grands axes, les mobilités quotidiennes des habitants du territoire. A ce titre, leur développement et leur étoffement est à prendre en compte.

Plusieurs grands axes routiers de transport constituent l'armature du faisceau Ouest francilien, laquelle va être consolidée par le prolongement du RER E. La mise en service Grand Paris Express pourra jouer une fonction de rotule entre ces différents axes radiaux.

### 2.3.2 La structuration de l'espace économique Ouest francilien : une organisation en faisceau ?

La période 1968-1999 a été marquée par un processus de desserrement de l'emploi parisien, c'est-à-dire une déconcentration de l'emploi de Paris vers la périphérie. Ainsi, alors que l'Île-de-France gagne 20% d'emplois sur la période, Paris en perd 20%.

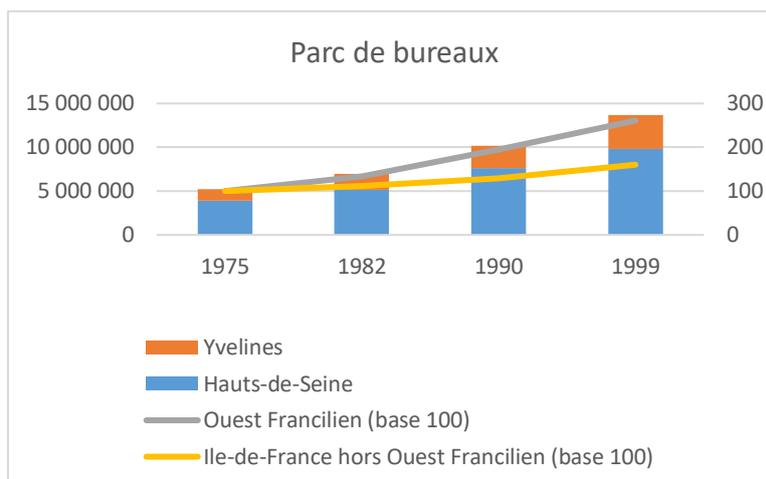


Graphique 25 : L'emploi par grands territoires (source INSEE RP)

Du point de vue des entreprises et des emplois, ce desserrement parisien s'est opéré en grande partie sous forme radiale. D'une part parce que la politique d'aménagement des villes nouvelles, dont l'objectif était de canaliser la croissance de l'agglomération autour de nouvelles polarités de deuxième couronne, s'est articulée selon les quatre points cardinaux de la région avec Paris en son centre. D'autre part parce que la politique d'aménagement de la région s'est très largement appuyée sur le développement d'un réseau de transports selon une structure radiale convergeant vers le centre de Paris.

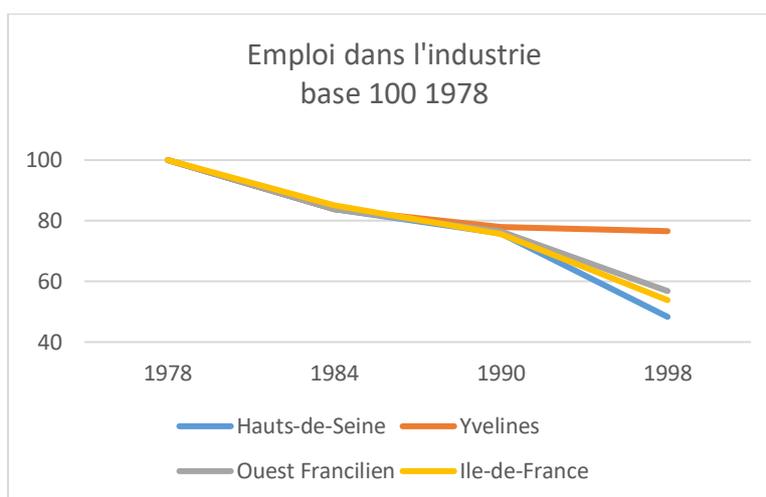
Dans le contexte de la tertiarisation de l'économie francilienne, le quartier d'affaires de la Défense et son environnement immédiat s'est progressivement imposé comme un territoire d'accueil d'entreprises parisiennes à la recherche d'un immobilier de bureau adapté aux nouveaux usages. Le territoire de Paris Ouest La Défense a enregistré une croissance de plus de 100 000 emplois sur la période. Plus généralement, le RER A a non seulement polarisé sur son tracé la croissance de l'emploi<sup>4</sup> mais a progressivement constitué une des armatures de l'Ouest francilien. Nombre d'entreprises, à l'image du secteur de la banque-assurance, ont ainsi fait de cette infrastructure un axe d'implantation pour leurs différents établissements constituant un faisceau économique Auber - La Défense - Cergy.

<sup>4</sup> Comment les transports publics modifient-ils le développement des villes ? L'exemple du réseau express régional d'Île-de-France – INSEE – Mai 2016



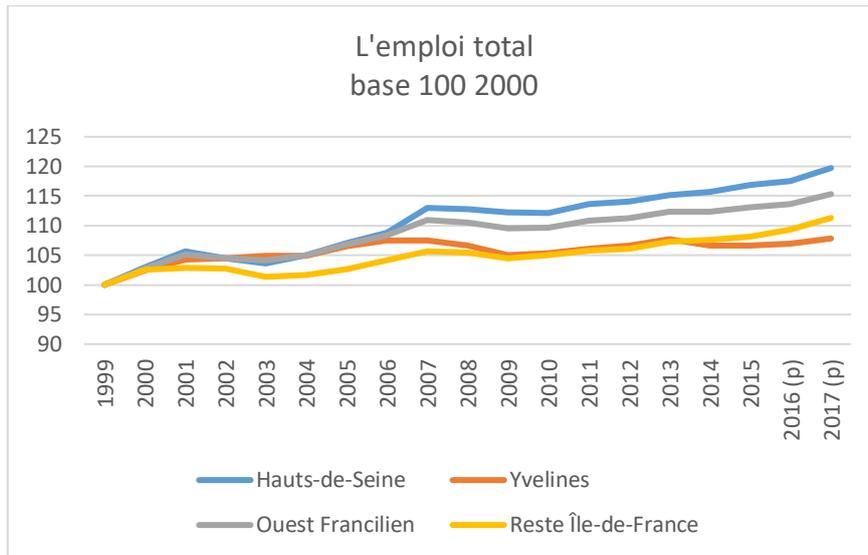
Graphique 26 : Parc de bureaux (source ORIE)

A la faveur de la politique des villes nouvelles, Saint-Quentin-en-Yvelines s'est affirmée sur la période comme un pôle structurant pour l'Ouest francilien, avec une croissance de 80 000 emplois sur 25 ans. Cette ville nouvelle, où l'équilibre habitat-emploi a été respecté, s'est intégrée progressivement dans le faisceau économique partant de Boulogne - Issy-les-Moulineaux et passant par le pôle de Vélizy-Clamart. Cet axe économique s'est notamment développé autour des activités liées au secteur industriel à fort contenu technologique, faisant de l'Ouest francilien un territoire de résilience du processus de désindustrialisation. En 20 ans, les effectifs salariés dans l'industrie francilienne ont en effet été divisés par deux. Si la partie alto-séquanaise du territoire s'est inscrite dans cette tendance (effectifs divisés par deux), la partie yvelinoise a enregistré une perte de « seulement » 25 % de ses effectifs industriels. Avec près de 40 % des effectifs industriels régionaux, l'Ouest francilien demeure sur la période l'un des territoires industriels forts de la région.



Graphique 27 : Emploi dans l'industrie (source ERE - traitement L'Institut Paris Region)

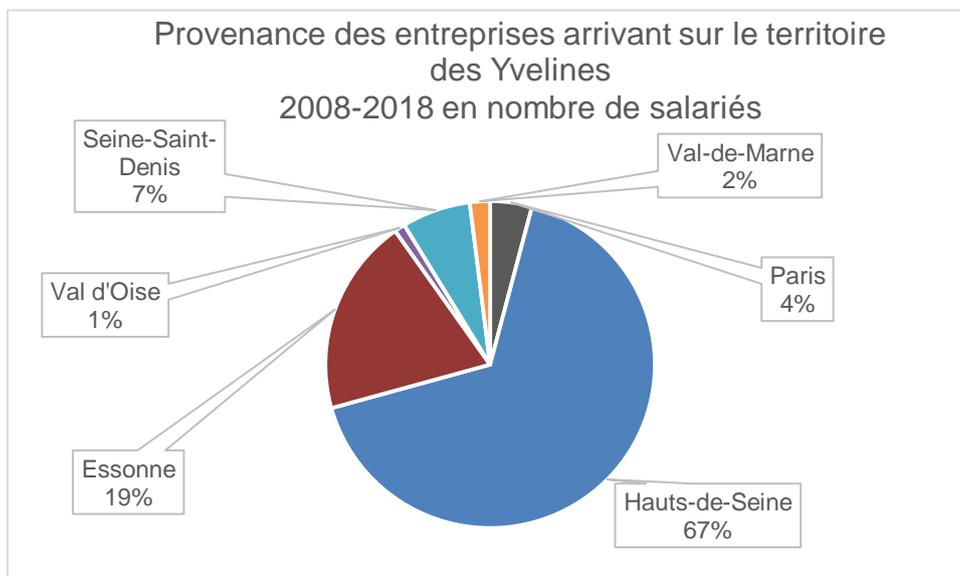
A partir des années 2000, le desserrement de l'activité économique vers la grande couronne s'amointrit. La croissance de l'emploi est forte dans le cœur d'agglomération tandis qu'un décrochage est observé dans les territoires de deuxième couronne.

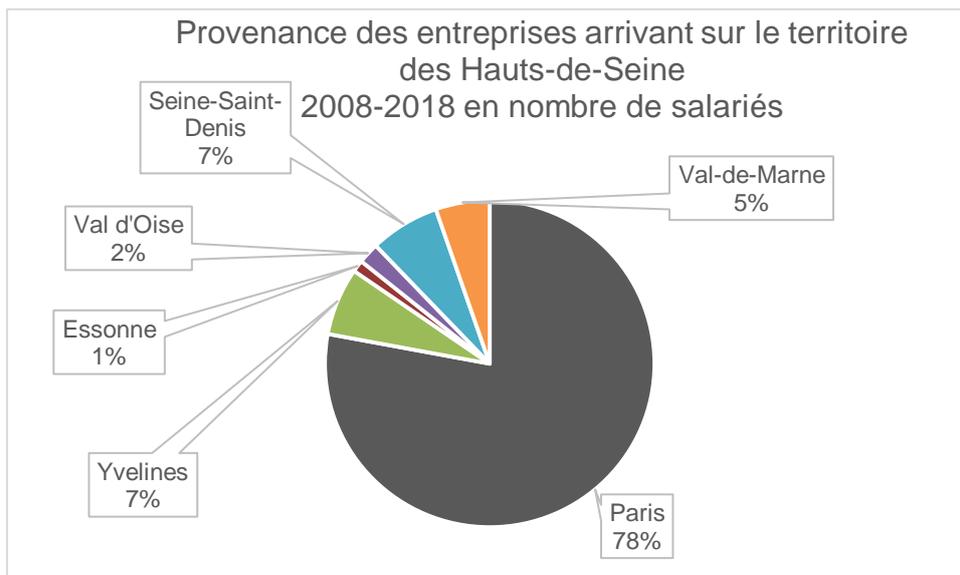


Graphique 28 : L'emploi total (source INSEE - ESTEL – redressement L'Institut Paris Region)

En termes de parcours résidentiel des entreprises, le faisceau Ouest francilien conserve toutefois sa cohérence dans cette dynamique de métropolisation. Si le processus de desserrement de Paris vers les Hauts-de-Seine est ultra-dominant, les Yvelines sont le deuxième contributeur de transfert d'emplois vers les Hauts-de-Seine. A contrario, les Hauts-de-Seine sont très largement le premier contributeur de transfert d'emplois sur le territoire des Yvelines.

Ces transferts privilégiés entre les deux départements se vérifient aussi en termes de déménagement d'entreprises (graphiques 29 et 30).





Graphiques 29 et 30 : Provenance des entreprises arrivant sur les départements des Hauts-de-Seine et des Yvelines (Source Explore, traitement L'Institut Paris Region)

Quelques grands axes radiaux de transports et d'urbanisation fondent une certaine logique de « faisceau », observable par exemple le long du RER A ou de la N12. La notion de faisceau est également pertinente en termes de parcours résidentiels des entreprises.

### 2.3.3 La trame verte et bleue de l'Ouest francilien : des continuités est-ouest bien identifiées ?

Ce point thématique sur les continuités écologiques se focalise uniquement sur les enjeux propres à l'Ouest francilien pris dans son ensemble. Les enjeux respectifs de chaque département ne sont donc pas abordés ici. Il s'agit d'interroger la cohérence du territoire en matière de continuités et de fonctionnalité écologique.

#### Rapide portrait : deux territoires aux profils opposés

Avec près de 30% de sa surface totale identifiée en tant que réservoir de biodiversité (soit la plus forte concentration en comparaison des autres départements franciliens), le département des Yvelines apparaît comme le territoire le plus riche en termes de composantes de la trame verte et bleue. Ce territoire abrite ainsi plus du quart des réservoirs de biodiversité franciliens, ce qui le place en deuxième position derrière la Seine-et-Marne (département moins dense mais bien plus étendu).

Le département des Hauts-de-Seine accueille 0,7% des réservoirs de biodiversité régionaux, sur 10% de la surface de son territoire (deux fois moins que la moyenne régionale qui se situe à 20,8%). De fait, il constitue l'un des secteurs les moins bien pourvus de la région en termes de continuités écologiques.

Si le département est caractérisé par une assez bonne densité de zones relais pour la biodiversité (dénommés « secteurs d'intérêt écologique en contexte urbain » dans le SRCE), on note en revanche une très faible présence de connexions écologiques entre ces espaces (appelées « liaisons d'intérêt écologiques en contexte urbain » selon le SRCE). En dépit du potentiel

intéressant apporté par les zones relais, ce faible niveau de connectivité écologique traduit une forte rugosité de l'espace urbain vis-à-vis de la faune et la flore.

Occupation du sol (en réservoir de biodiversité)	Hauts-de-Seine		Yvelines	
	Surface (ha)	Part de l'Île-de-France	Surface (ha)	Part de l'Île-de-France
Forêt	1 489	0,9%	48 702	29,2%
Autres boisements (parcs, bosquet, alignements)	84	0,5%	3 009	17,8%
Végétation herbacée des zones humides (marais, prairies...)	0	0,0%	550	22,0%
Pelouse sèches, landes et prairies mésophiles	7	0,1%	3 016	33,5%
Autres formations herbacées (friches, espaces verts...)	45	0,6%	2 247	28,1%
Cultures	0	0,0%	8 787	25,5%
Cours d'eau	18	0,6%	583	19,9%
Plans d'eau	32	0,5%	1 257	19,7%
Mares et mouillères	0	0,0%	53	21,8%
Autres milieux	18	0,6%	808	26,4%
Part du territoire en réservoir de biodiversité	9,7%		29,9%	
Contribution du territoire à la surface des réservoirs de biodiversité	0,7%		27,6%	

Tableau 1 : Occupations naturelles des sols des Hauts-de-Seine et des Yvelines

### Des actions à mettre en place pour un meilleur lien ville-nature

De ce premier constat, il ressort que le lien ville-nature apparaît sur l'Ouest francilien fragilisé par des ruptures, et s'inscrit difficilement dans une logique de transition graduelle.

La limite ouest des Hauts-de-Seine accueille les derniers tronçons des corridors écologiques ouest-est en présence dans les Yvelines. La rugosité croissante du tissu urbain, à mesure que l'on approche du cœur d'agglomération, rend difficile puis impossible la pénétration plus en avant des corridors. Espaces qui assurent une fonction de liaison entre les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques perdent progressivement leur fonctionnalité (capacité à permettre le déplacement de la faune et de la flore) à la frontière des deux départements. En conséquence, les tracés qui pénètrent timidement la frange ouest des Hauts-de-Seine sont dits à fonctionnalité réduite. L'un des enjeux consiste à remédier à cette perte progressive de fonctionnalité écologique.

Parmi les principaux tronçons de corridors écologiques frontaliers de l'Ouest francilien, ont été identifiés :

- un corridor arboré à fonctionnalité réduite qui prend sa source dans la forêt de Saint-Germain-en-Laye et se divise en deux tronçons, l'un aboutissant au niveau du port de

- Gennevilliers pour relier le Parc des Chanteraines et un deuxième tronçon, plus au sud, qui aboutit au Parc du chemin de l'île.
- un corridor herbacé également à fonctionnalité réduite, identifié depuis la forêt de Marly-le-Roi et qui rejoint la forêt domaniale de Malmaison, la forêt domaniale de Fosses-Reposes puis le Bois de Boulogne. Ce même corridor permet également la jonction, toujours à fonctionnalité réduite, avec les forêts domaniales de Meudon et de Verrières.

Au regard de ces éléments, une réflexion partagée entre les deux départements peut représenter une opportunité d'adoucir une double discontinuité, méthodologique et administrative.

Pour rappel, le SRCE a pour objectif d'identifier les composantes d'importance régionale pour la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques). En proche couronne, la modélisation n'ayant pas permis d'identifier de potentialités écologiques assez fortes, une autre approche a été retenue afin de ne pas laisser en « zone blanche » Paris et la petite couronne.

Ainsi, sur l'ensemble de la région, le SRCE identifie des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité (secteur les mieux préservés). Sur Paris et la petite couronne, ont été identifiés des « secteurs d'intérêt écologique en contexte urbain » (équivalent urbain des réservoirs de biodiversité) et des « liaisons d'intérêt écologique en contexte urbain » (équivalent urbain des corridors écologiques).

Cette rupture méthodologique induit une difficulté de prise en compte et de restauration des continuités écologiques jusqu'au cœur d'agglomération. A cette rupture à l'interface des départements des Yvelines et des Hauts-de-Seine s'ajoute la discontinuité liée aux délimitations administratives du territoire.

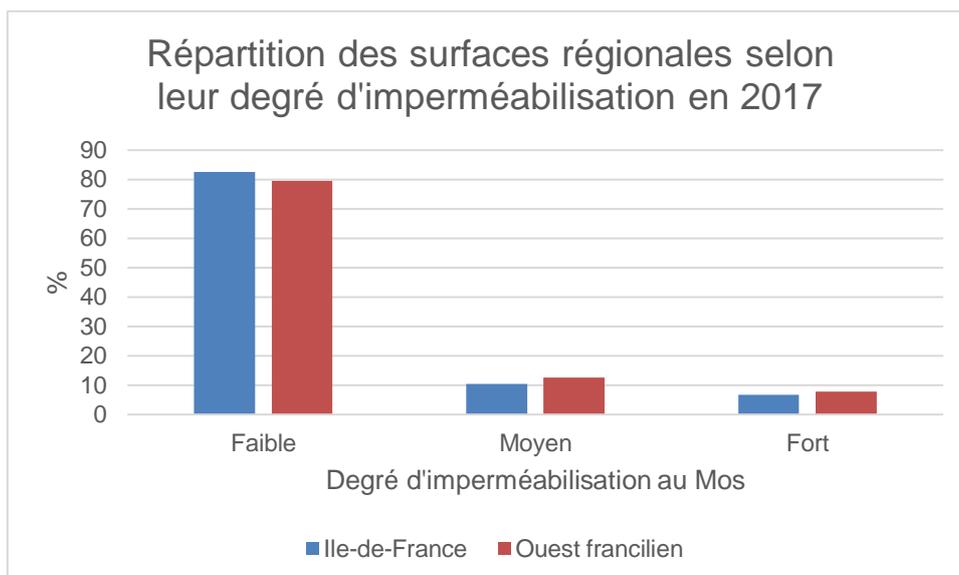
Ainsi la zone de transition ville-nature, qui est l'un des enjeux majeurs du SRCE, se retrouve dans un angle mort regrettable. Les territoires urbains s'appliquent à consolider la trame verte d'agglomération sur leur emprise tandis que les territoires périphériques s'attachent de manière générale à conforter les continuités écologiques sur les espaces à plus fort enjeux c'est-à-dire en lien avec la grande couronne.



Carte 18 : Continuités écologiques Yvelines – Hauts-de-Seine

La restauration de la connexion écologique entre les espaces de nature dans ce contexte ne peut se limiter à la résorption d'un ou plusieurs points de blocage ponctuels. Il s'agira plutôt d'engager de multiples actions à déployer largement sur le territoire :

- désimperméabiliser largement l'espace urbain,
- renforcer le patrimoine arboré et notamment les arbres d'alignement,
- étudier les possibilités de liaisons nouvelles entre les parcs et espaces de nature (action à coupler avec le renforcement du réseau de liaisons douces)
- mettre en place une « trame noire » (modification de l'éclairage urbain pour limiter les contraintes pour la faune nocturne)



Graphique 31 : Degré d'imperméabilisation des sols franciliens et Ouest franciliens

Le graphique 29 présente le degré d'imperméabilisation de l'Ouest francilien, comparé à l'Ile-de-France. Il confirme la pertinence de la problématique pour le territoire : en dépit d'une présence très minoritaire des surfaces dont le degré d'imperméabilisation est moyen ou fort, leur proportion reste supérieure à celle constatée à l'échelle régionale. Ces chiffres sont à mettre en lien avec la forte proportion d'espaces urbanisés au sein de l'Ouest francilien, notamment sur le département des Hauts-de-Seine.

Par ailleurs, la Seine peut également constituer un levier primordial pour renforcer les continuités de l'Ouest francilien. La Seine est une continuité écologique d'intérêt national. Compte tenu des potentialités écologiques de ses berges et de sa localisation, le fleuve pourrait constituer un espace pertinent autour duquel fédérer un projet de reconquête de la biodiversité, en lien avec la qualité de vie.

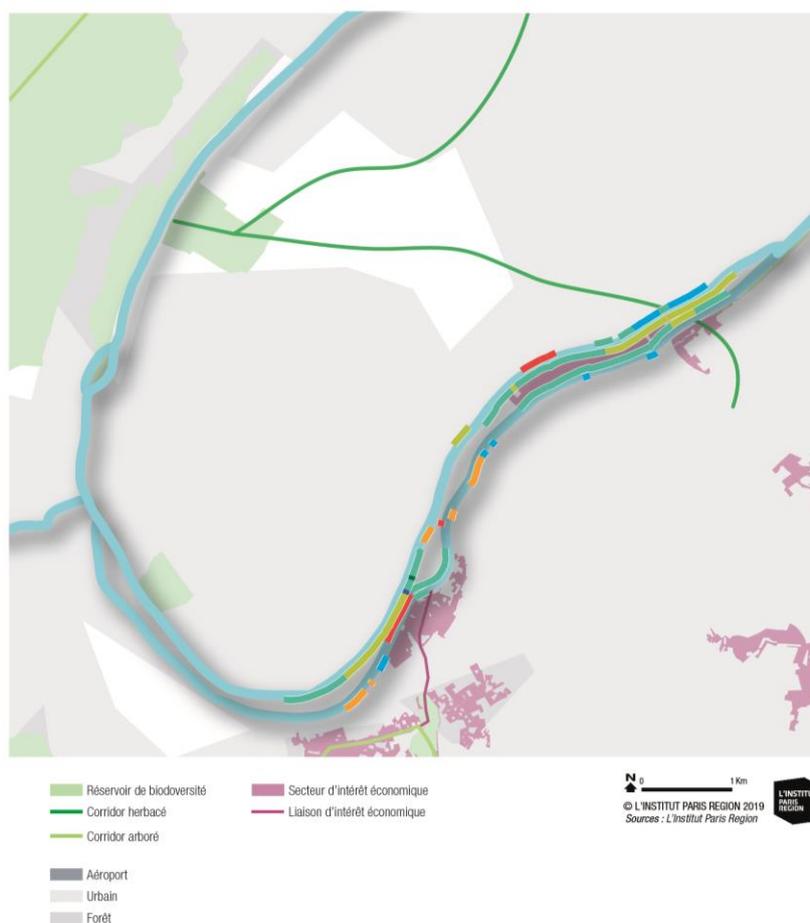
Le schéma environnemental des berges des voies navigables d'Ile-de-France (2013) souligne en effet que, sur le tronçon de Seine partagé entre les Hauts-de-Seine et les Yvelines, la moitié des berges du fleuve sont associées à une opportunité de renaturation forte voire très forte. Ces secteurs préférentiels de reconquête de la biodiversité sont associés à des préconisations d'intervention selon trois modalités (conservation, diversification de la végétation, renaturation du pied de berge) comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

Une opportunité de renaturation est dite « forte » lorsqu'aucune contrainte majeure n'a été identifiée sur le secteur. Les mesures d'intervention proposées par le schéma des berges sur ces secteurs n'impliquent pas de grands travaux mais plutôt des mesures de gestion et/ou ponctuellement de restauration écologique. Par ailleurs, près de 8km de linéaires nécessiteraient des mesures de protection ou tout au moins une vigilance afin de préserver le bon état écologique constaté.

Opportunité de renaturation	Préconisation d'intervention	Linéaire (m)	Part (%)
Exceptionnelle (6)	Conservier (6)	50	<1%
	Très forte (5)		
Très forte (5)	Conservier (6)	6 517	23%
	Diversifier la végétation (5)	3 473	12%
	Renaturer le pied de berge (4)	49	0%

Forte (4)	Conserver (6)	1 335	5%
	Diversifier la végétation (5)	1 022	4%
	Renaturer le pied de berge (4)	1 082	4%
Autres	Autres	14 362	51%

Tableau 2 : Préconisations d'intervention du schéma environnemental des berges des voies navigables sur le tronçon de Seine partagé par les deux départements



Carte 19 : Préconisations d'intervention du schéma environnemental des berges des voies navigables sur le tronçon de Seine partagé par les deux départements (les couleurs de la carte renvoient aux catégories du tableau 2)

La présence importante d'espaces ouverts urbains dans les Hauts-de-Seine permet des liaisons depuis des espaces ruraux et naturels structurants, situés en grande couronne, jusqu'au sein du cœur de métropole. Il subsiste néanmoins un enjeu fort de renforcement et de lisibilité d'une trame verte de l'Ouest francilien, couplé à un potentiel important de reconquête écologique des berges de Seine.

## Synthèse de la partie 2

### **Des dynamiques de population et d'emploi particulièrement soutenues, dessinant de nouvelles lectures territoriales**

Sur la période 1949 – 2017, le territoire Ouest francilien s'est caractérisé par la croissance accrue de ses emplois et de sa population. Cette dynamique a permis de maintenir la part des habitants Ouest franciliens dans le total régional (25%) et d'augmenter significativement son poids dans les emplois régionaux (26% en 2017 contre 21% en 1962).

La répartition des emplois au cours des dernières décennies a répondu à un double mouvement : dans un premier temps, un desserrement des activités au cours des années 1960 – 1990, profitant notamment au département des Yvelines, puis une reconcentration économique au sein du cœur de métropole, favorisée par le phénomène de métropolisation. Ce dernier mouvement accentue la tendance à la polarisation de l'emploi autour de quelques grandes centralités (La Défense, Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux...).

Concernant la répartition des habitants, elle fait davantage ressortir une logique de faisceau. Les Hauts-de-Seine et les Yvelines proposant une typologie de logements assez différente, ils offrent, pris conjointement, un parc proche dans sa structure de celui de la région dans son ensemble. Cette complémentarité permet au territoire Ouest francilien d'offrir un parcours résidentiel « complet » à ses habitants. Les échanges migratoires importants entre les deux départements, le réseau routier et ferroviaire existant et en projet, le parcours résidentiels des entreprises mais aussi le maillage herbacé et arboré de l'Ouest francilien participent également de cette logique de faisceau.

### **Des espaces ouverts et naturels préservés, partie intégrante de l'identité du territoire**

La forte augmentation de la population et de l'emploi ne s'est pas accompagnée d'une urbanisation massive du territoire, autrement dit, elle ne s'est pas faite au détriment de ses espaces écologiques et boisés. On constate ainsi une consommation d'espaces NAF moins rapide par rapport aux autres « faisceaux ». Le territoire se singularise particulièrement par la préservation efficace de ses espaces boisés, lesquels sont pleinement associés à l'identité de l'Ouest francilien. Néanmoins, les surfaces agricoles ont été sensiblement impactées par l'urbanisation, le long de la vallée aval de la Seine ou au sein des territoires ruraux yvelinois.

### **Une densification importante mais aux impacts amortis**

Si l'augmentation de la population et des emplois ne s'est pas faite au détriment des espaces naturels, elle s'est en revanche réalisée de plus en plus en densification de tissus déjà urbanisés, dans l'espace urbain dense et très dense. L'Ouest francilien a ainsi connu une dynamique de densification supérieure à celle enregistrée au niveau régional au cours des 35 dernières années, et ses niveaux de densité humaine sont particulièrement élevés dans les espaces très denses. La densification du territoire s'inscrit dans une dynamique plus large de renouvellement urbain, permise en grande partie par le phénomène de désindustrialisation et la mobilisation de foncier économique. Si ce renouvellement bénéficie aux activités tertiaires et aux immeubles d'habitat collectif, il permet également la création d'espaces verts urbains dans les zones les plus denses. La densification est d'ailleurs d'autant plus facilement admise qu'ont été maintenus voire créés dans le même temps des espaces ouverts urbains, fortement représentés.

En outre, les espaces d'habitat pavillonnaire, garants d'une certaine aération des tissus urbains et marqueurs de l'identité du territoire, ont été dans l'ensemble épargnés par le renouvellement de la ville sur la ville.

### **3. Sélection de territoires à enjeux au sein de l'Ouest francilien**

La partie précédente a mis en évidence les caractéristiques urbaines, démographiques et économiques de l'Ouest francilien, ainsi que les grandes dynamiques à l'œuvre sur le territoire.

Cette analyse a permis de dresser un certain nombre d'enjeux pour l'Ouest francilien, pris dans sa globalité. La limitation de la consommation d'espaces ouverts et de surfaces agricoles, le maintien et le développement des espaces verts et des continuités écologiques dans des opérations denses, l'anticipation des mutations rapides des tissus productifs... Autant d'impératifs qui nécessitent une connaissance globale pour mettre en place des actions transversales.

La dernière partie de l'étude s'attache à territorialiser ces enjeux sur certains secteurs en particulier. Quatre territoires ont été choisis pour aborder des problématiques plus localisées. Leur sélection est issue des différents échanges réalisés lors des différentes réunions de travail qui ont animé le deuxième semestre 2019.

Ont ainsi été retenus les secteurs suivants :

- L'axe La Défense – Saint-Germain-en-Laye – Mantes-la-Jolie ;
- L'axe Boulogne – Vélizy – Saint-Quentin-en-Yvelines ;
- L'espace frontalier Yvelines - Hauts-de-Seine ;
- Les bourgs et communes rurales.

Sans rentrer dans une analyse détaillée de ces territoires, la partie suivante esquisse leurs grandes caractéristiques ainsi que les enjeux particuliers qui s'y posent, notamment au regard des projections de population et d'emploi à horizon 2035.

### 3.1 L'axe La Défense – Saint-Germain-en-Laye – Mantes-la-Jolie



Carte 20 : L'axe La Défense – Saint-Germain-en-Laye – Mantes-la-Jolie

L'axe La Défense – Saint-Germain-en-Laye – Mantes-la-Jolie regroupe plusieurs établissements publics de coopération intercommunale, avec de l'est vers l'ouest :

- L'Etablissement public territorial Paris Ouest La Défense (T4) ;
- La Communauté d'agglomérations Saint-Germain-Boucles-de-Seine ;
- La Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise ;
- La Communauté de communes Gally Mauldre ;
- La Communauté de communes des Portes de l'Île-de-France.

Ce vaste territoire de 133 communes abritait en 2015 1 318 622 habitants et 687 972 emplois, soit 44% de la population et 46% des emplois de l'Ouest francilien.

Les projections développées par L'Institut Paris Region en matière de population indiquent un nombre d'habitants supplémentaires compris entre 76 454 et 139 913 à horizon 2035. Cela représenterait entre 44 et 45% des apparitions totales prévues sur l'Ouest francilien, soit un confortement du poids joué par le territoire actuellement.

En matière d'emploi, les projections prévoient un nombre d'emplois supplémentaires compris entre 81 048 et 127 524 à horizon 2035. Soit 45% de l'accroissement de l'emploi à l'échelle de l'Ouest francilien. Le poids de l'axe La Défense – Saint-Germain-en-Laye – Mantes-la-Jolie en matière d'emploi serait donc stabilisé.

L'axe La Défense – Saint-Germain-en-Laye – Mantes-la-Jolie a été retenu pour son rôle et son positionnement stratégiques, à plus d'un titre. C'est un axe de développement fort de l'Ouest francilien et de l'Île-de-France plus généralement, réaffirmé dans les différents schémas directeurs qui se sont succédé depuis les années 1960. Structuré autour de la Seine, ce territoire est également stratégique pour ses fonctions industrielles et d'activités, plus ou moins affectées par des mutations structurelles depuis plusieurs décennies. Par ailleurs, le projet de transport structurant Eole va dessiner de nouvelles configurations territoriales pour le secteur.

L'urbanisation du territoire s'est faite de manière progressive, mais non coordonnée. De ce fait l'axe présente de fortes disparités spatiales, avec des tissus très denses à proximité de Paris, une urbanisation assez diffuse et majoritairement pavillonnaire dans la vallée de la Seine et la présence de larges espaces naturels à l'Ouest. Les disparités se retrouvent au sein de ces secteurs eux-mêmes, dont certains font cohabiter grands ensembles, espaces commerciaux et activités industrielles. Un gradient d'urbanisation est également observable à mesure que l'on s'éloigne de la vallée de la Seine, ses franges se caractérisant par leur forte composante rurale.

### **Une forte consommation d'espace**

Sur la dernière période 2012 – 2017, ce sont au total 389 hectares qui sont apparus en extension urbaine soit 60% du total Ouest francilien. Ce flux est assez significatif puisque l'axe ne représente que 38% des surfaces totales de l'Ouest francilien (95 123 hectares sur un total de 248 000 hectares). La majorité des extensions se fait au profit des carrières, décharges et chantiers, sans pour autant que ce soit une singularité de ce secteur. On retrouve la même tendance sur les autres territoires, en partie du fait de la surreprésentation au Mos des surfaces en chantier. Viennent ensuite pour 17% les surfaces liées à l'activité économique et pour 16% les surfaces d'habitat individuel. Le poids important des nouvelles surfaces d'activités s'explique pour partie par le déploiement de nouvelles activités en rapport avec la Seine (ports, plateformes multimodales) et de surfaces commerciales.

Au regard de ces constats, deux enjeux majeurs peuvent être identifiés pour l'axe La Défense – Saint-Germain-en-Laye – Mantes-la-Jolie :

- La préservation des espaces ruraux par la densification des espaces urbains sera nécessaire pour maintenir un cadre de vie paysager de qualité ;
- La consommation des espaces naturels constatée au cours des dernières décennies sur ce territoire va se poursuivre au risque de dégrader le cadre paysager et/ou d'imperméabiliser les sols en zone inondable. D'où la prise en compte plus forte de ce phénomène dans les documents d'urbanisme locaux en vigueur.

### **Des projets fonciers importants**

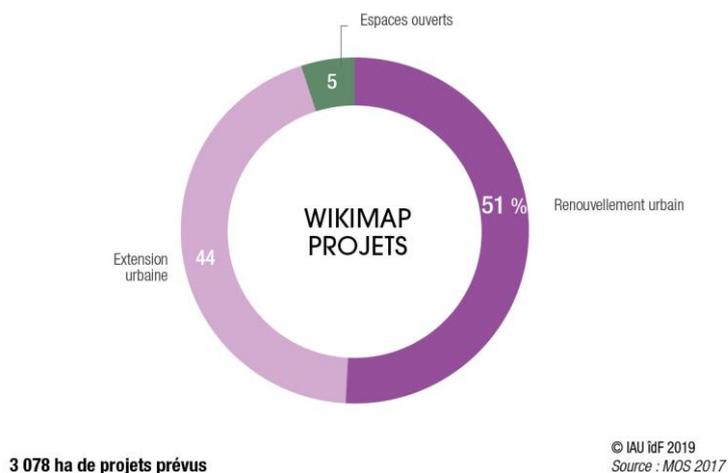
Les projections liées aux futurs projets de l'axe La Défense – Saint-Germain-en-Laye – Mantes-la-Jolie confortent la forte dynamique du territoire en matière de développement urbain. Les projets recensés par la wikimap'PROJETS<sup>5</sup> de L'Institut mobilisent dans leur totalité plus de 3 000 hectares de foncier.

---

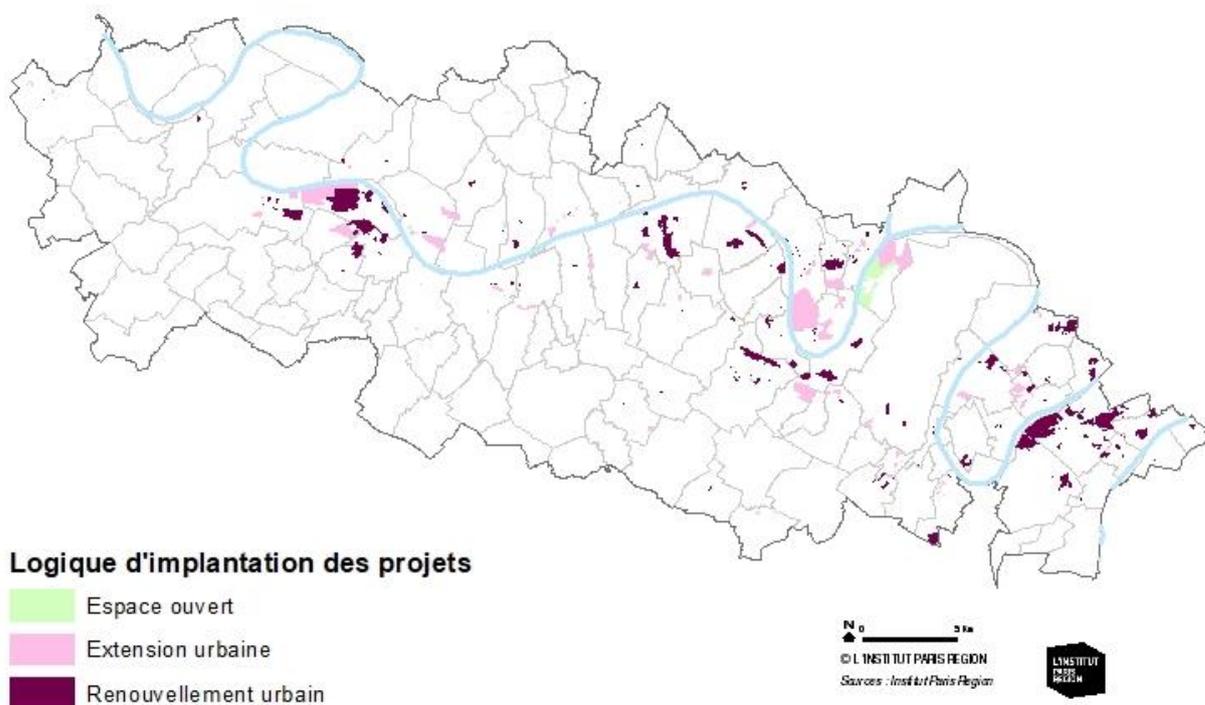
<sup>5</sup> La wikimap'PROJETS se veut une carte collaborative des projets d'aménagement en Île-de-France. Elle recense les principaux secteurs d'aménagement urbain en Île-de-France (hors projets de transport) : projets de logements ou d'activités, projets mixtes, et projets d'équipement de niveau métropolitain ou de grands espaces verts. Elle décrit à la fois les secteurs d'études, les secteurs dont la programmation est arrêtée et ceux déjà en cours de réalisation. Certains projets renseignés comme étant à l'étude ne sont donc pas garantis d'être effectivement réalisés.

Parmi les 3 078 hectares de projets recensés par la base sur ce secteur, 51% sont prévus en renouvellement urbain, principalement sur des friches, des délaissés urbains ou des activités économiques. Si les opérations en renouvellement sont donc majoritaires, le pourcentage de projets prévus en extension urbaine ne peut qu'interpeller (44%). Ces projections confortent en effet la forte tendance du territoire à consommer des terres naturelles, agricoles et forestières.

### Répartition des projets selon leur logique d'implantation



Graphique 32 : Répartition des projets



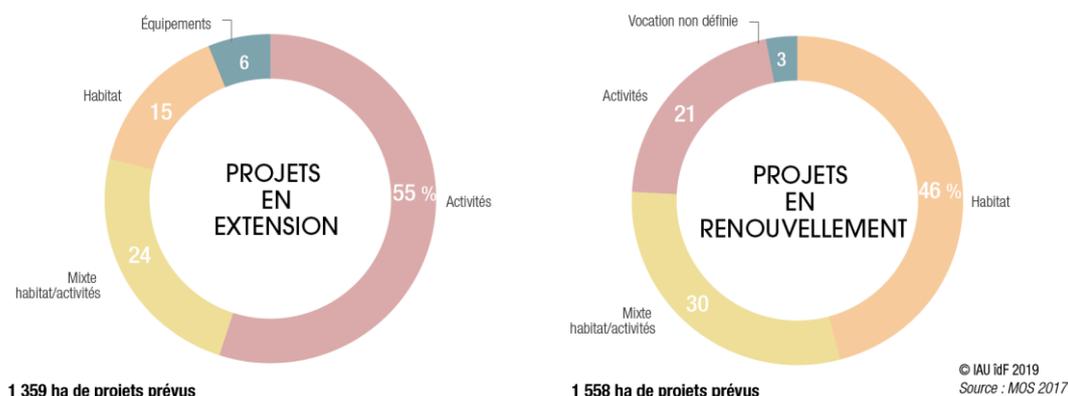
Carte 21 : Projets du territoire recensés sur la wikimap'PROJETS

Les grands projets qui s'étendent sur de vastes emprises foncières sont concentrés le long de la Seine. Quelques secteurs ressortent particulièrement :

- celui de Nanterre, où sont prévues des opérations en renouvellement urbain de type mixte ;
- l'ouest de l'agglomération Saint Germain Boucles de Seine, où se concentrent des projets liés aux activités économiques et portuaires, en extension urbaine ;
- l'agglomération de Mantes-la-Jolie, qui rassemble à la fois des projets mixtes d'habitat en renouvellement et des projets économiques en extension.

Parmi les 3 078 hectares de projets renseignés par la wikimap'PROJETS, la destination des projets varie selon le type d'opération. Si les projets mixtes et d'habitat s'opèrent principalement par renouvellement urbain, les projets d'activités<sup>6</sup> se réalisent quant à eux essentiellement en extension (55 % d'entre eux). Cela confirme la tendance du secteur à développer de nouvelles emprises d'activités économiques, à proximité de la Seine.

### Destination des projets prévus en extension et en renouvellement sur la Wikimap Projets



Graphiques 33 et 34 : Destination des projets

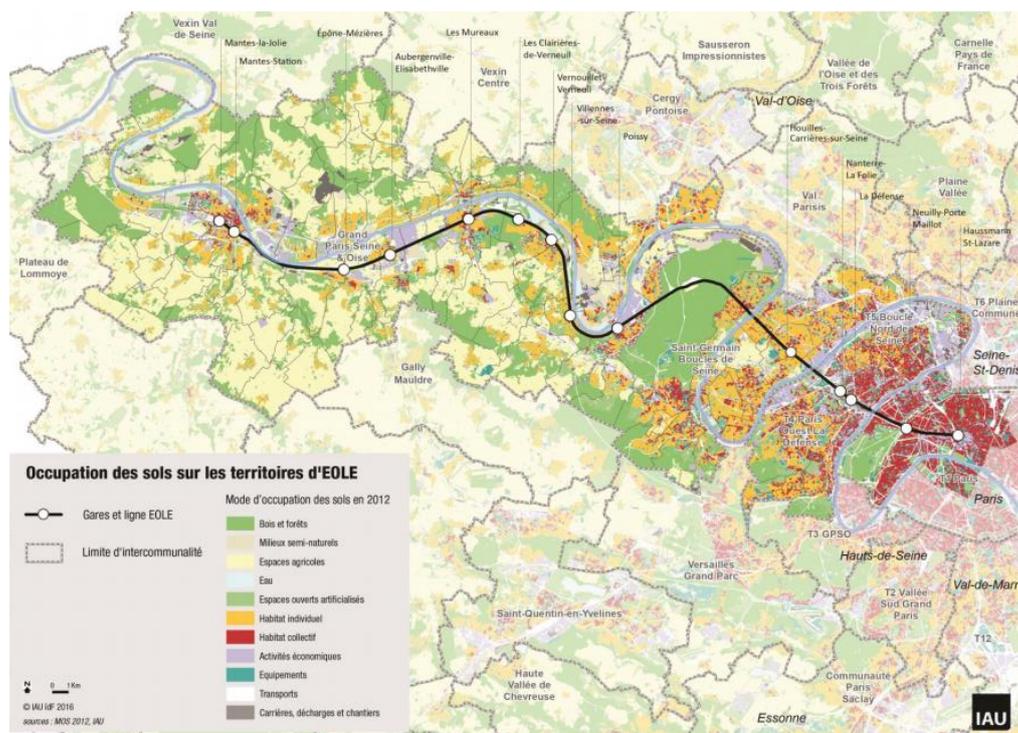
Au regard de la forte consommation d'espace du territoire, se pose particulièrement la question de la densification et de la limitation de l'étalement urbain des emprises d'activités.

### Le projet Eole, quelles reconfigurations territoriales ?

L'axe La Défense – Saint-Germain-en-Laye – Mantes-la-Jolie va bénéficier du prolongement de la ligne E du RER, qui permettra l'amélioration des conditions de desserte de certains secteurs. Cette nouvelle offre de transports va également renforcer l'attractivité du territoire. Le rapprochement entre les emplois du cœur de l'agglomération et des espaces dotés d'un cadre paysager et résidentiel attrayant pourra à terme favoriser les dynamiques d'installation sur le territoire. Si les secteurs de Seine-Aval et les communes des Hauts-de-Seine devraient être les plus impactés par le projet Eole, les espaces plus à l'Ouest sont également susceptibles de voir leurs quartiers de gare renforcés. La réalisation des projets urbains situés le long de l'infrastructure ferroviaire ou au sein des quartiers de gare sera facilitée.

<sup>6</sup> Le terme « activités » utilisé ici au sens de la wikimap'PROJETS est moins restrictif que pour le Mos : y sont inclus les services urbains (station d'épuration par exemple), les emprises de transports et les plateformes spécialisées (ports, aéroports, etc.).

Au regard de ce nouveau projet structurant, un des enjeux du territoire réside dans l'anticipation des possibilités de rabattement des voyageurs des espaces ruraux ou périurbains, vers les quartiers de gare et les gares de la ligne Eole. Cela nécessite par exemple d'engager une réflexion sur l'organisation des réseaux de bus, la mise en place de transports alternatifs de type covoiturage, etc<sup>7</sup>.

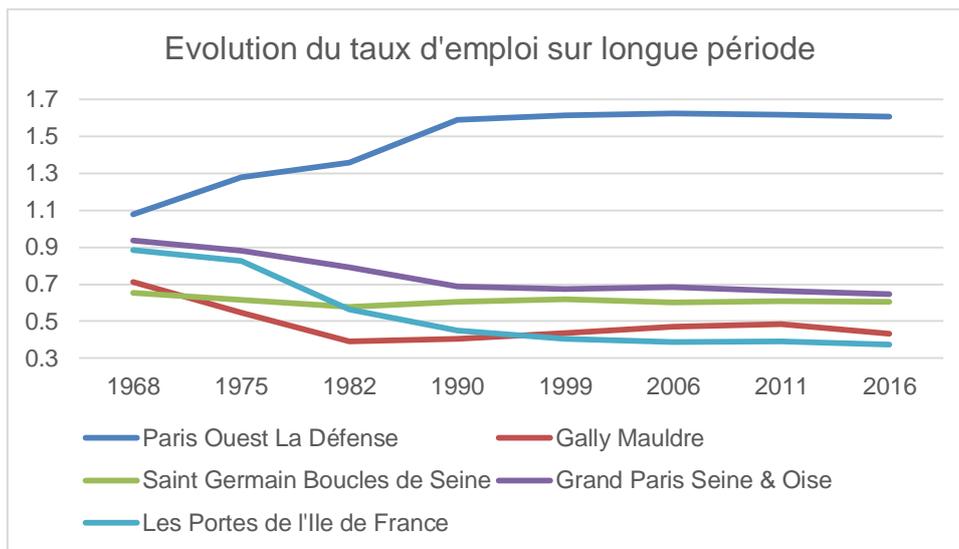


Carte 22 : Occupation des sols sur les territoires d'Eole

### Une polarisation renforcée?

Si la consolidation progressive de l'axe La Défense - Saint-Germain-en-Laye - Mantes-la-Jolie a indéniablement renforcé une lecture « faisceau » de l'Ouest francilien », elle participe également de la polarisation du territoire, notamment en termes d'emploi. Pris dans son ensemble, l'axe fait ressortir un taux d'emploi de 1,03 (contre 0,92 à l'échelle régionale). Mais cette situation masque de très fortes disparités à l'échelle des sous territoires.

<sup>7</sup> Observatoire territorial d'Eole, Etat des lieux, Institut Paris Region, Décembre 2017



Graphique 35 : Evolution du taux d'emploi

La polarisation de la croissance des emplois sur les territoires à forte concentration d'emploi est une tendance lourde. Pour l'heure, peu d'éléments indiquent une inflexion de tendance.

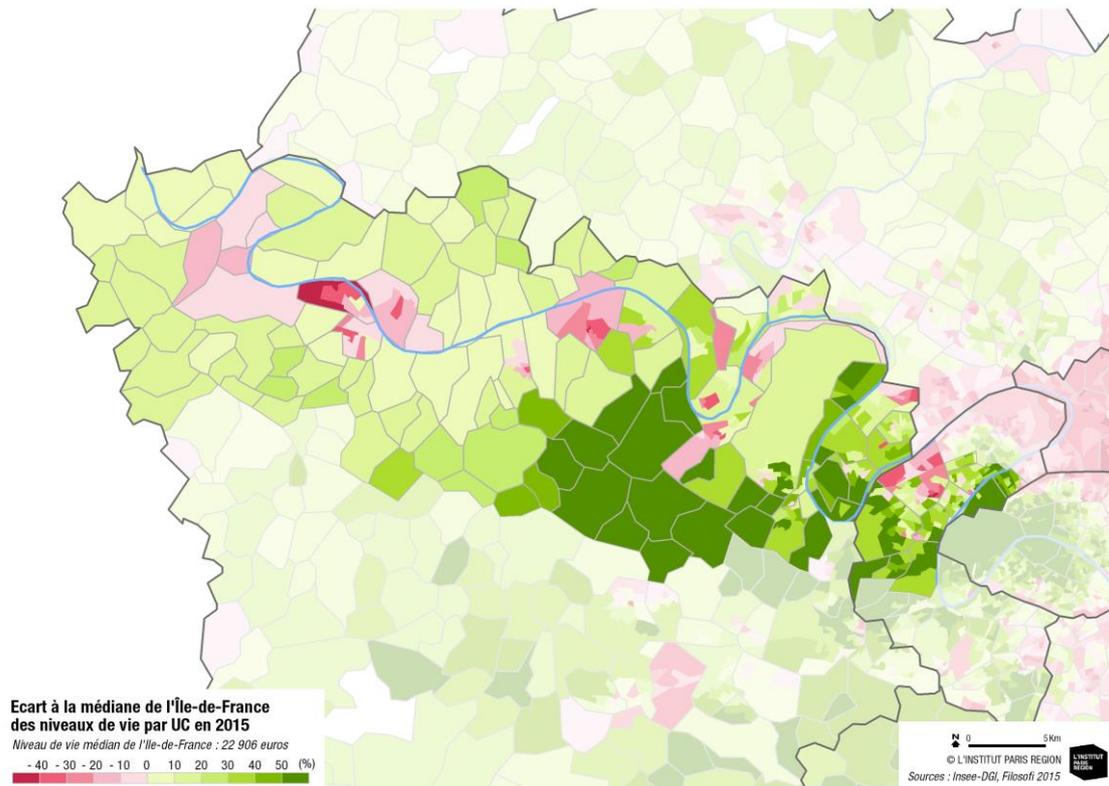
Les développements portés par les territoires de l'axe La Défense - Saint-Germain-en-Laye - Mantes-la-Jolie font ressortir un potentiel de plus 200 000 emplois supplémentaires. Plus des trois quarts de ces potentiels sont localisés au sein de l'EPT Paris Ouest La Défense.

Par ailleurs, une projection fondée sur les dynamiques actuelles se traduirait par une spécialisation accrue des territoires qui composent l'axe.

Parmi les questions liées à la nouvelle desserte de transports, se pose celle du renforcement des spécialisations des territoires. Par exemple, le prolongement du RER E sera-t-il pour le mantois un vecteur de développement économique ou un vecteur de développement résidentiel? Quelles complémentarités économiques des territoires à l'échelle de l'axe La Défense - Saint-Germain-en-Laye - Mantes-la-Jolie ?

### Des disparités sociales marquées

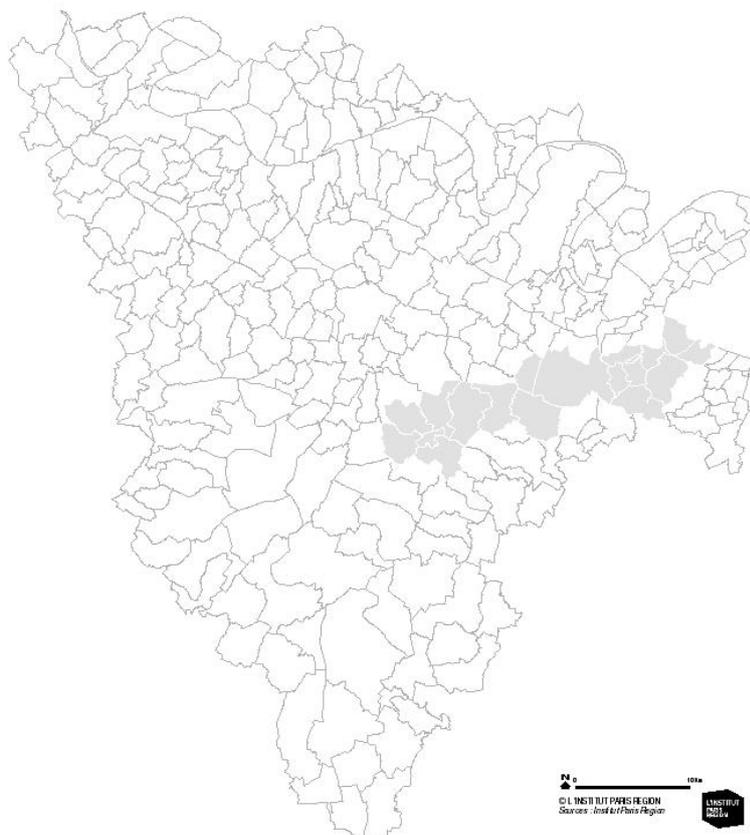
La carte ci-dessous représente l'écart à la médiane régionale des niveaux de vie par unité de consommation. Elle permet de mettre en évidence la polarisation entre zones de richesse et zones de pauvreté. Réalisée à l'échelle des iris, elle est utile pour évaluer l'hétérogénéité des situations à l'échelle du secteur mais aussi au sein des limites communales.



Carte 23 : Ecart à la médiane de l'Île-de-France des niveaux de vie par UC

La carte fait clairement apparaître la forte hétérogénéité du territoire. Si de manière globale les niveaux de vie y sont supérieurs à la médiane régionale, de nombreux contrastes ressortent. Tandis que les quartiers limitrophes à Paris et l'axe Saint-Cloud - Noisy-le-Roi - Maule sont caractérisés par une surreprésentation des ménages aisés, plusieurs secteurs affichent une surreprésentation des ménages pauvres et modestes. Il s'agit particulièrement de certains quartiers de Nanterre, Sartrouville, ou Poissy, et plus largement les communes des Mureaux ou de Mantes-la-Jolie. Cette géographie sociale traduit de fortes inégalités tant de revenu déclaré que de niveau de vie.

## 3.2 L'axe Boulogne – Vélizy – Saint-Quentin-en-Yvelines



Carte 24 : L'axe Boulogne – Vélizy – Saint-Quentin-en-Yvelines

L'axe Boulogne – Vélizy – Saint-Quentin-en-Yvelines est composé des communes de Versailles, Vélizy-Villacoublay, Viroflay, Saint-Cyr-l'École, Coignières, Trappes, Montigny-le-Bretonneux, Élancourt, Maurepas, La Verrière, Guyancourt, Le Mesnil-Saint-Denis, Boulogne-Billancourt, Chaville, Meudon, Issy-les-Moulineaux, Ville-d'Avray et Sèvres.

Les 18 communes qui composent cet axe regroupent 582 605 habitants et 367 784 emplois en 2015, soit respectivement 19% et 25% de l'Ouest francilien.

Les projections développées par L'Institut Paris Region en matière de population indiquent un nombre d'habitants supplémentaires compris entre 18 486 et 60 666 à horizon 2035. Cela représenterait entre 11 à 19% des apparitions totales prévues sur l'Ouest francilien selon le scénario retenu. Ces projections laissent envisager un poids moins important du territoire en matière de population pour les prochaines années.

Concernant l'emploi, les projections estiment un nombre d'emplois supplémentaires compris entre 37 987 et 60 943 à horizon 2035. Cette augmentation représenterait 21 à 22% du total des apparitions d'emploi sur l'Ouest francilien, sur la même période. Là encore, le poids de l'axe Boulogne – Vélizy – Saint-Quentin-en-Yvelines serait en recul par rapport au territoire Ouest francilien.

Ce territoire a été retenu du fait de son positionnement stratégique, semblable à un transect entre les deux départements des Yvelines et des Hauts-de-Seine. Il relie plusieurs polarités économiques fortes pour le territoire Ouest francilien, caractérisées par une prédominance du

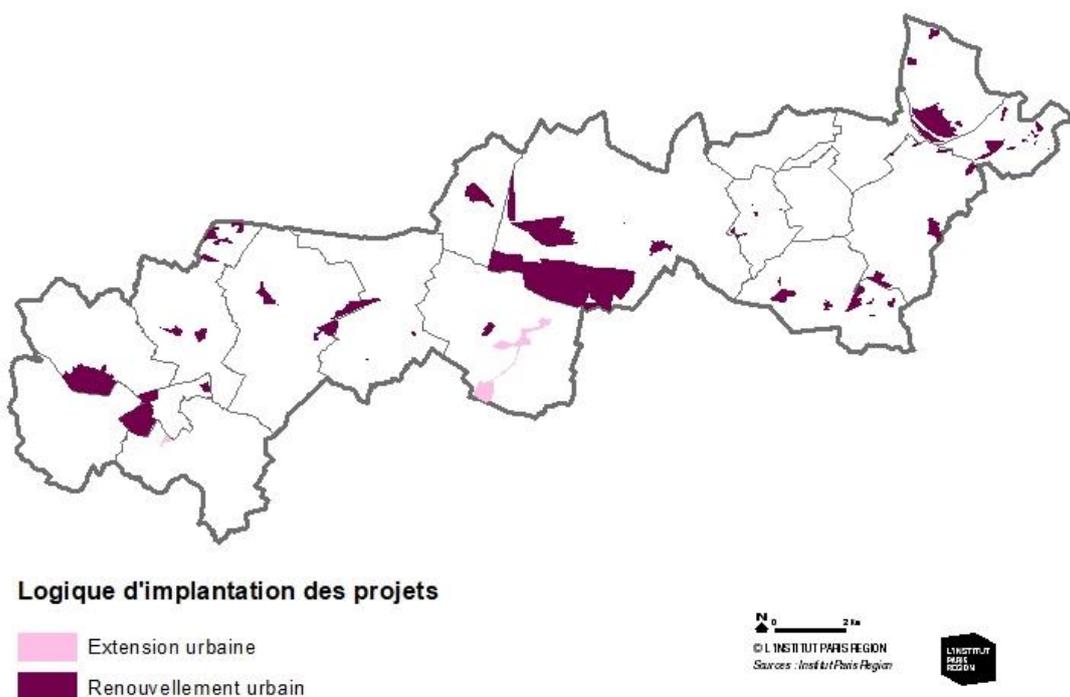
tertiaire et par une spécialisation dans certains domaines dont la conception-recherche. Son développement a notamment été réaffirmé dans différents schémas directeurs de l'Île-de-France.

### Une dynamique de renouvellement du tissu urbain très prononcée

Le territoire se caractérise par une forte présence d'espaces ouverts : 52% des espaces sont occupés par des bois ou forêts, et notamment une partie des forêts domaniales de Meudon et de Versailles. La proportion d'espaces ouverts urbains est également significative (16% de l'espace total).

Entre 2012 et 2017, le nombre d'hectares réalisés en extension urbaine se chiffre à 31. Cela représente une dynamique de consommation assez faible au regard des dynamiques de population et d'emploi du territoire. Elle s'explique par l'urbanisation presque totale du secteur est et la forte protection imposée sur les espaces naturels et forestiers à l'ouest.

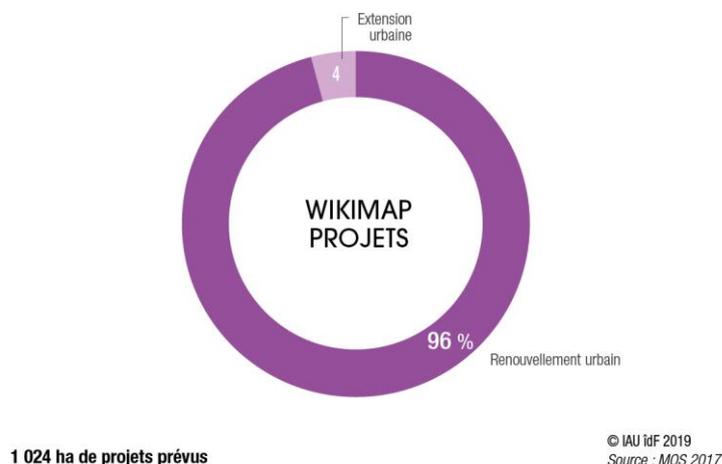
Par ailleurs, les dynamiques de renouvellement profitent essentiellement aux espaces ouverts artificialisés. Sur les 31 hectares consommés entre 2012 et 2017, 65% l'ont été pour des espaces ouverts artificialisés, 8% pour de l'habitat individuel et 7% pour du collectif.



Carte 25 : Projets du territoire recensés sur la wikimap'PROJETS

Sans surprise, les projets du territoire renseignés sur la Wikimap'PROJETS de L'Institut sont prévus pour l'essentiel en renouvellement urbain. Sur les 1 024 hectares de projets recensés, seuls 64 d'entre eux devraient se réaliser en extension urbaine.

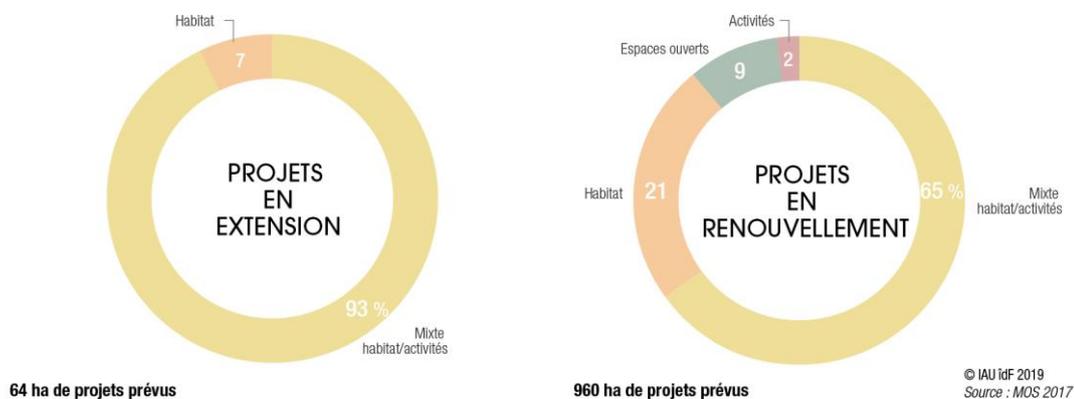
## Répartition des projets selon leur logique d'implantation



Graphique 36 : Répartition des projets

Parmi les 960 hectares de projets prévus en renouvellement urbain, une grande majorité relève d'opérations mixtes mêlant activités et habitat. S'ils sont amenés à se réaliser, ces projets consolideront la mixité des formes urbaines et des usages déjà observable sur le territoire.

## Destination des projets prévus en extension et en renouvellement sur la Wikimap Projets



Graphiques 37 et 38 : Destination des projets prévus

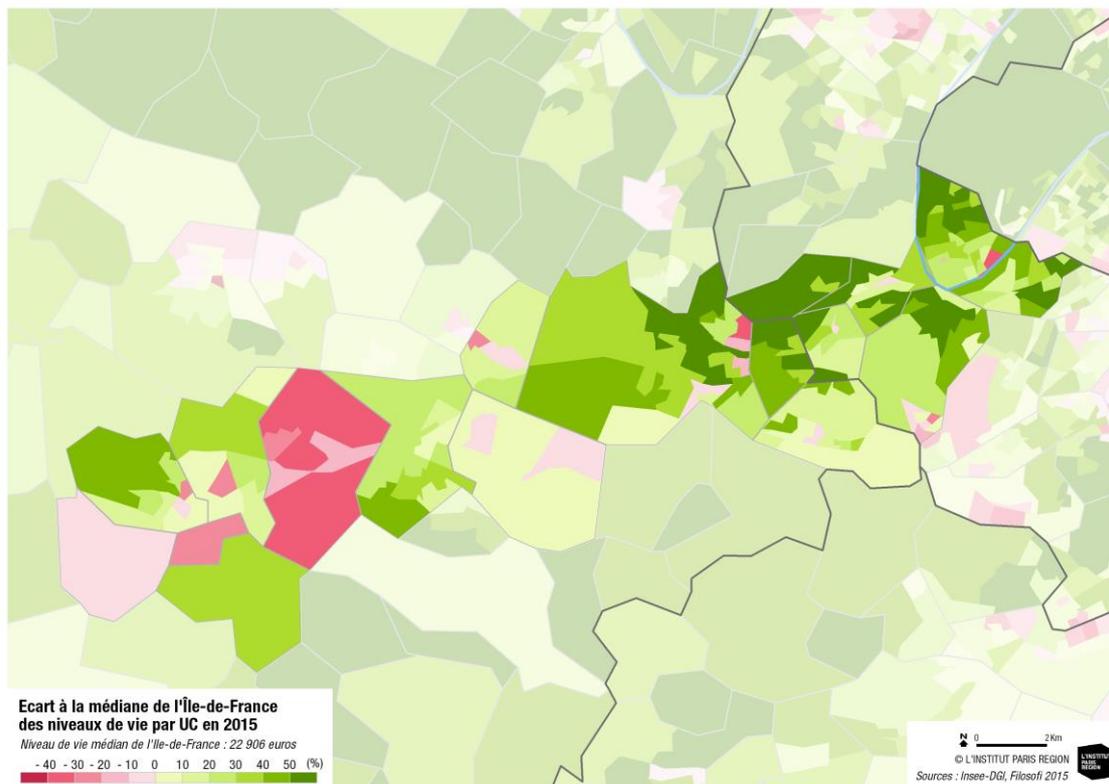
Les enjeux de l'axe pour les prochaines années à venir concernent la maîtrise et la qualité des processus de densification déjà à l'œuvre. Ils doivent veiller à ne pas impacter la qualité du cadre de vie de certains secteurs, caractérisés par une présence importante d'espaces ouverts.

En parallèle, se pose la question du maintien de l'attractivité de la ville nouvelle et de l'attractivité résidentielle de tous les territoires.

## Des disparités sociales est/ouest

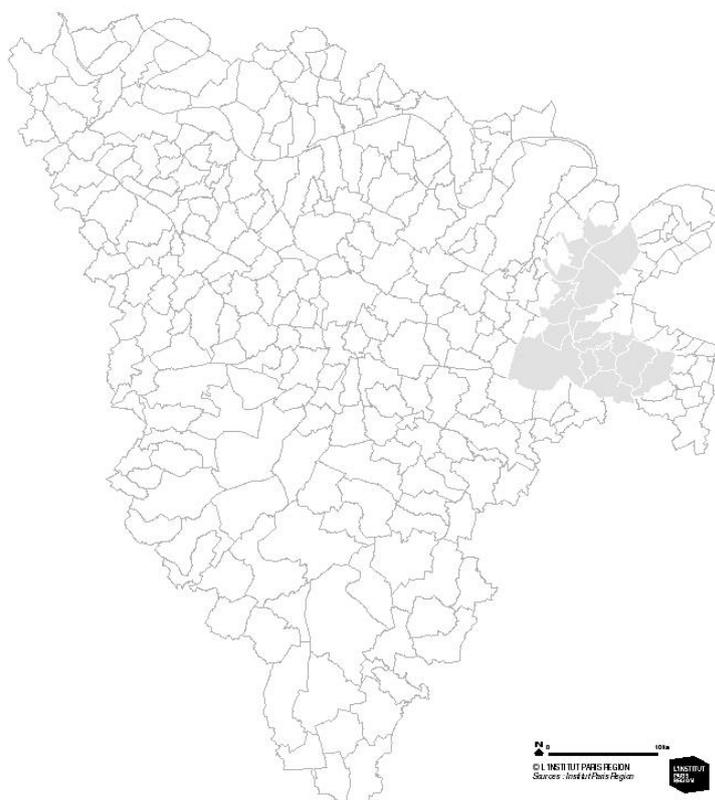
La carte de l'écart à la médiane régionale des niveaux de vie par unité de consommation fait apparaître la forte surreprésentation globale des ménages aisés sur le secteur. Elle s'accompagne d'une surreprésentation de ménages « cadres ». Néanmoins, cette surreprésentation s'estompe progressivement en allant vers l'ouest, voire s'inverse sur certains

quartiers, principalement au sein des communes de Trappes, La Verrière ou Coignières, qui affichent une surreprésentation des ménages pauvres. La situation actuelle ne révèle pas de fracture entre les Yvelines et les Hauts-de-Seine, bien au contraire. Elle alerte davantage sur la forte hétérogénéité constatée à des échelles plus locales, en premier lieu la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, caractérisée par la présence de fortes inégalités en son sein.



Carte 26 : Ecart à la médiane de l'Île-de-France des niveaux de vie par UC

### 3.3 L'espace frontalier Yvelines - Hauts-de-Seine



Carte 27 : Espace frontalier Yvelines - Hauts-de-Seine

Ce territoire est dénommé « Espace frontalier Yvelines - Hauts-de-Seine » du fait de sa position à la jonction entre les deux départements. C'est justement en raison de cette position stratégique qu'a été retenu ce territoire. Il permet de mieux qualifier cet espace en faisant abstraction de la frontière départementale. Seules les communes bordées par la frontière ont ainsi été retenues. Il s'agit des de Versailles, Le Chesnay, Vélizy-Villacoublay, Viroflay, Croissy-sur-Seine, Bougival, La Celle-Saint-Cloud, Chatou, Carrières-sur-Seine, Nanterre, Chaville, Meudon, Ville-d'Avray, Vaucresson, Marnes-la-Coquette, RUEIL-MALMAISON, SÈVRES et CLAMART.

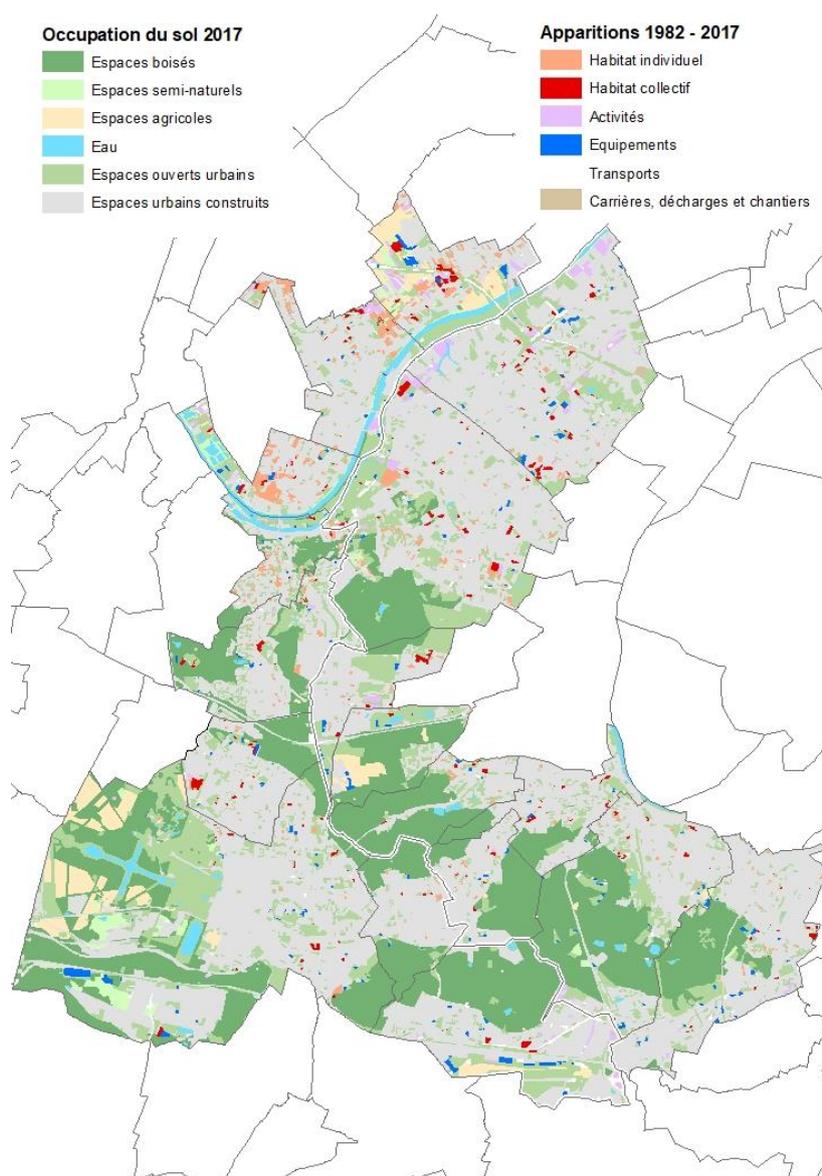
Les 18 communes qui composent cet axe regroupent 572 939 habitants et 305 125 emplois en 2015, soit respectivement 19% et 21% de l'Ouest francilien.

Les projections développées par L'Institut Paris Region en matière de population indiquent un nombre d'habitants supplémentaires compris entre 20 766 et 65 112 à horizon 2035. Cela représenterait entre 12 à 21% des apparitions totales prévues sur l'Ouest francilien selon le scénario retenu. Le poids démographique de ce territoire ne devrait donc pas évoluer de manière significative, même si les contributions des communes au sein de cet espace sont très inégales. Ainsi, l'accroissement prévu sera très majoritairement porté par quelques communes : en suivant le scénario haut, 95% des nouveaux habitants de l'espace frontalier seront concentrés sur les communes de Nanterre, RUEIL-MALMAISON et SÈVRES. Dans le même temps, d'autres communes pourraient être affectées par une diminution de leur population.

Par ailleurs, les projections affichent un nombre d'emplois supplémentaires compris entre 44 001 et 70 773 à horizon 2035. Cette augmentation représenterait 25% du total des apparitions d'emploi sur l'Ouest francilien, sur la même période. Le poids de l'espace frontalier est, selon ces projections, amené à se renforcer au cours des prochaines années. Mais là encore, la diffusion des nouveaux emplois sera limitée à quelques communes très dynamiques.

## Une occupation du sol très stable

L'espace frontalier 78/92 se caractérise par une occupation du sol très stable sur la période longue. Ainsi, depuis 1982, la composition de l'espace du territoire a peu évolué. L'espace frontalier était à cette date déjà fortement urbanisé, ce qui a limité les nouvelles extensions. Finalement, plutôt qu'une urbanisation se diffusant en tache d'huile du cœur d'agglomération vers l'ouest de la région, l'évolution du mode d'occupation du sol indique davantage un phénomène d'extension en comblement et par « mouchetis », qui a particulièrement bénéficié aux nouveaux logements collectifs. La diffusion de l'urbanisation a également été freinée par la présence de grands espaces verts structurants, à l'image de la forêt domaniale de Meudon.

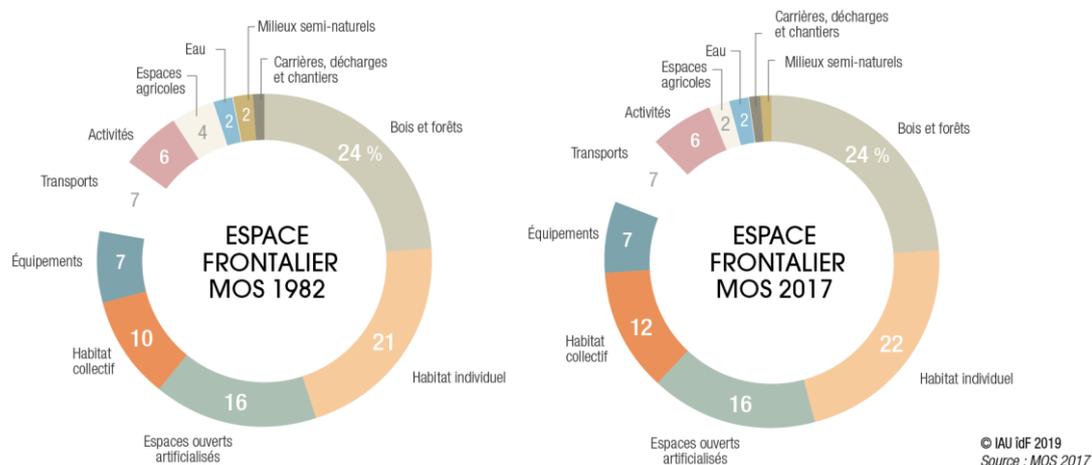


Carte 28 : Dynamiques d'occupation du sol

Ainsi, l'espace frontalier a conservé au cours des trente-cinq dernières années la même proportion d'espaces boisés et forestiers. Les espaces ouverts artificialisés représentent également la même part qu'en 1982, à savoir 16% de l'espace total. Dans l'ensemble, la part de chaque poste dans le total de l'espace a très peu évolué. Les évolutions les plus notables concernent l'habitat. Le poids de l'habitat individuel est ainsi passé de 21 à 22% du total entre

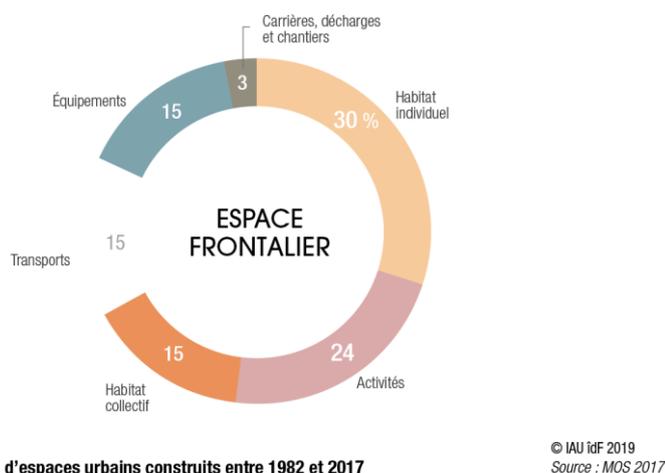
1982 et 2017, tandis que l'habitat collectif a vu son poids se renforcer de deux pourcents (10 à 12% sur la période).

### Occupation du sol au sein de l'espace frontalier 78/92, comparaison 1982 - 2017



Graphiques 39 et 40 : Dynamiques de répartition de l'occupation du sol

### Nature des nouvelles surfaces urbanisées construites apparues entre 1982 et 2017



Graphique 41 : Extensions urbaines réalisées depuis 1982

L'analyse de la répartition des extensions urbaines réalisées depuis 1982 (graphique 41) confirme ce qui a été développé plus haut. L'habitat individuel et l'habitat collectif ont particulièrement bénéficié des dynamiques d'extension.

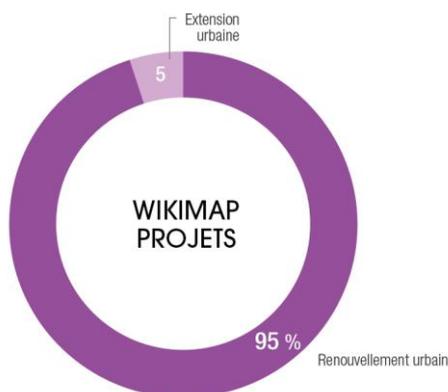
Les activités sont également la destination de près d'un quart des surfaces urbanisées entre 1982 et 2017. Mais cette dynamique de création ne s'est pas traduite par une augmentation de leur part dans l'occupation du sol entre 1982 et 2017, ce qui s'explique par les nombreuses disparitions qui ont touché les espaces d'activités dans le même temps.

Au total, ce sont 185 ha d'espaces urbains construits qui sont apparus sur la période, un chiffre peu élevé au regard des dynamiques de population et d'emploi de ce secteur.

## La poursuite du renouvellement urbain

L'espace frontalier devrait voir sa dynamique de renouvellement urbain s'intensifier dans les prochaines années. L'analyse des projets recensés dans la wikimap'PROJETS indique une généralisation des processus de renouvellement dans les futures opérations, à hauteur de 95%. Ainsi, seuls 54 hectares de projets sont prévus en extension urbaine, sur les 1 055 hectares renseignés au total.

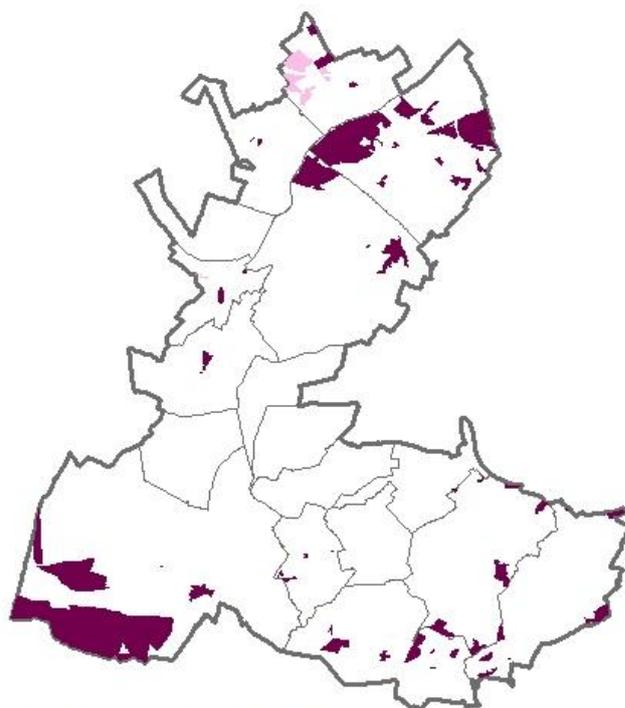
### Répartition des projets selon leur logique d'implantation



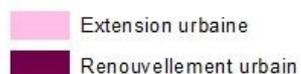
1 055 ha de projets prévus

© IAU IdF 2019  
Source : MOS 2017

Graphique 42 : Répartition des projets selon leur logique d'implantation



#### Logique d'implantation des projets



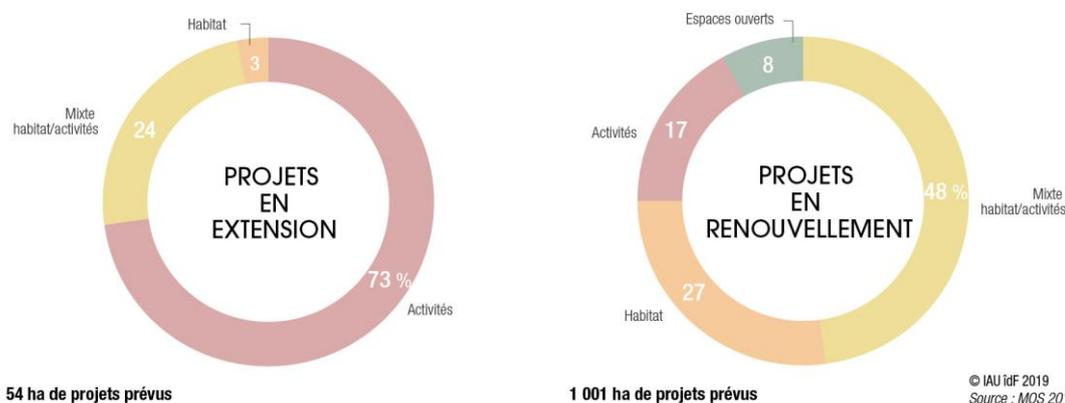
N  
0 2 km  
© L'INSTITUT PARIS REGION  
Sources : Institut Paris Region



Carte 29 : Projets du territoire recensés sur la wikimap'PROJETS

La destination des projets en renouvellement urbain se répartie à 48% pour des opérations mixtes habitat/activités et 27% pour de l'habitat.

### Destination des projets prévus en extension et en renouvellement sur la Wikimap Projets



Graphiques 43 et 44 : Destination des projets prévus

### Des dynamiques territoriales très contrastées...

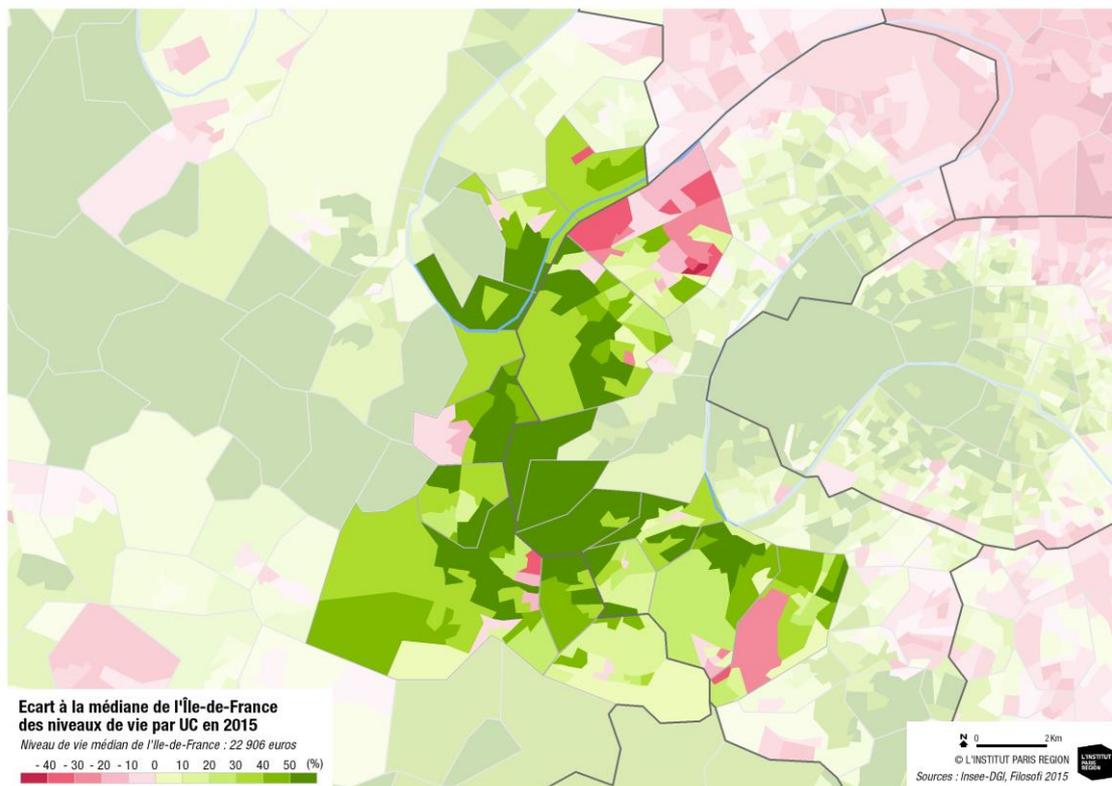
Si quelques caractéristiques spécifiques à l'espace frontalier apparaissent, il reste traversé par des dynamiques très contrastées selon les secteurs qui le composent.

Cela est tout particulièrement vrai en matière d'évolution démographique. Tandis que quelques communes concentrent l'essentiel des nouveaux habitants et logements (Nanterre, Vélizy, Meudon, Chaville), d'autres sont affectées dans le même temps par des évolutions négatives de la population ou de l'emploi. A titre d'exemple, les communes du Chesnay et de Croissy-sur-Seine connaissent depuis 2008 une perte de leur population (données Insee 2008-2015). Les communes de Versailles, Le Chesnay, La Celle-Saint-Cloud, Bougival, Marne-la-Coquette, Rueil-Malmaison et Sèvres observent quant à elles une perte régulière de leurs emplois sur la même période. Ces pertes ne sont pas forcément subies par ces communes, qui souhaitent privilégier la préservation de leur cadre de vie.

Un des enjeux du territoire à l'avenir est donc de veiller à la limitation des déséquilibres spatiaux entre ses différents secteurs, en prêtant une attention particulière à la préservation ou l'amélioration du cadre de vie des communes les plus dynamiques.

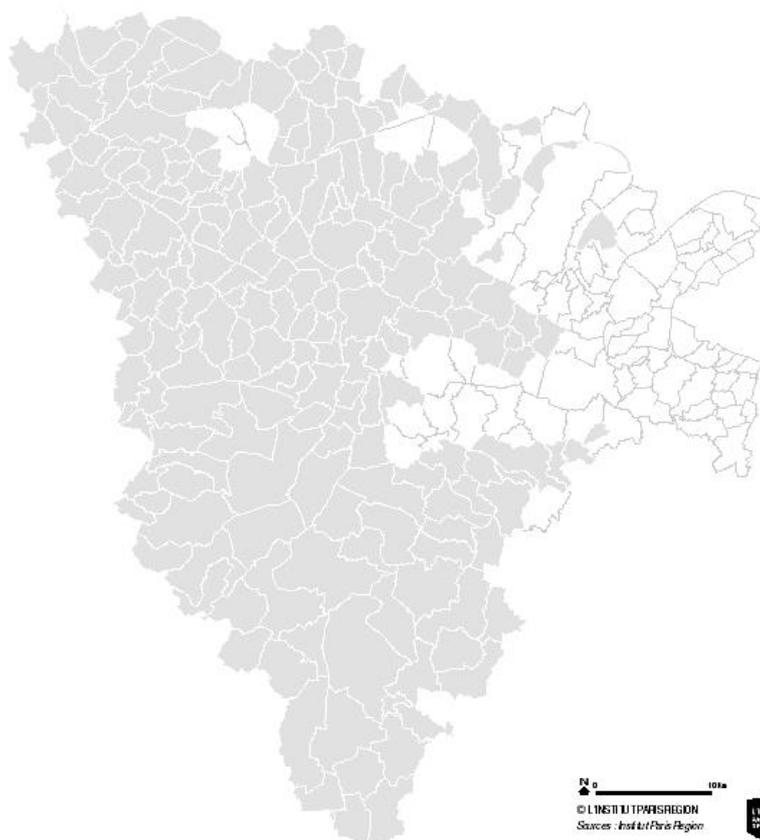
### ...et des inégalités sociales fortes

La lecture de la carte de l'écart à la médiane de l'Ile-de-France des niveaux de vie par UC (carte 30) permet de faire ressortir, sur le territoire frontalier, un vaste ensemble homogène. Il est caractérisé par la forte surreprésentation des ménages aisés, qui atteint dans certaines communes des proportions exceptionnelles à l'échelle régionale. Là encore, la délimitation administrative Yvelines/Hauts-de-Seine ne coïncide pas avec les discontinuités des niveaux de vie du territoire. Au contraire, la délimitation s'estompe à la lecture de la carte. Cet ensemble s'effrite néanmoins sur ses franges nord et sud, au sein desquelles se concentrent des quartiers avec des niveaux de vie très en-deçà de la médiane régionale (quartiers Nord de Nanterre, sud de Meudon et Clamart). Des ménages très aisés cohabitent ainsi avec des ménages très modestes sur ce territoire, posant la question de son inégal accès aux différents types de ménages.



Carte 30 : Ecart à la médiane de l'Île-de-France des niveaux de vie par UC

### 3.4 Les bourgs et communes rurales



Carte 31 : Les bourgs et communes rurales

Le dernier territoire retenu inclut l'ensemble des communes rurales et des bourgs de l'Ouest francilien. Leur sélection s'est opérée sur la base du découpage morphologique de l'Insee, retraité par L'Institut Paris Region. Ce découpage permet de simplifier la lecture du territoire régional et facilite l'expression de données synthétiques à l'échelon régional. Une extraction a été réalisée sur le territoire Ouest francilien.

Pour rappel, le découpage morphologique est fondé sur des indices plus discriminants que ceux proposés par l'Insee, à savoir :

- d'une part, la proportion d'espaces urbanisés qui introduit la notion de potentialité d'urbanisation extensive ;
- d'autre part, la densité humaine sur les espaces construits qui s'appuie sur la notion d'intensité des fonctions urbaines (résidentielles ou économiques), traduisant généralement un tissu urbain caractéristique.

La combinaison de ces deux variables a permis d'établir les caractéristiques morphologiques de sept secteurs du découpage : le centre de l'agglomération de Paris, les communes denses de l'agglomération de Paris, les autres communes majoritairement urbanisées de l'agglomération de Paris, les autres communes, les autres agglomérations, les autres communes des agglomérations secondaires et l'espace rural.

Pour cet exercice, les limites de l'agglomération de Paris ont été retirées (cf encadré p.49). Seuls les trois derniers secteurs ont été utilisés pour définir les communes rurales et les bourgs de l'Ouest francilien. Sont donc retenues :

- Les principales communes des agglomérations urbaines, caractérisées par une densité humaine supérieure ou égale à 30 individus par hectare (rapport entre l'activité humaine et la surface Mos d'urbains construits moins les surfaces en chantier) et une activité humaine supérieure à 5000 individus (nombre d'habitants et d'emplois) ;
- Les autres communes des agglomérations urbaines ;
- Les communes rurales.

L'ensemble de ce territoire de plusieurs tenants regroupe 210 communes. Elles abritent en 2015 449 567 habitants et 120 758 emplois, soit 15% de la population et 8% des emplois de l'Ouest francilien.

Les projections développées par L'Institut Paris Region en matière de population indiquent un nombre d'habitants supplémentaires compris entre 19 054 et 34 106 à horizon 2035. Cela représenterait 11% des apparitions totales prévues sur l'Ouest francilien, un chiffre nettement inférieur au poids actuel de ces communes en matière de population.

Les projections prévoient par ailleurs un nombre d'emplois supplémentaires compris entre 4 873 et 9 670 à horizon 2035, selon le scénario retenu. Soit 3% de l'accroissement de l'emploi à l'échelle de l'Ouest francilien. Tout comme les prévisions de population, les tendances prochaines en matière d'emploi indiquent un accroissement relativement faible, qui fragilisera le poids de ces communes par rapport au reste du territoire Ouest francilien.

### **Le mitage de l'espace toujours à l'œuvre**

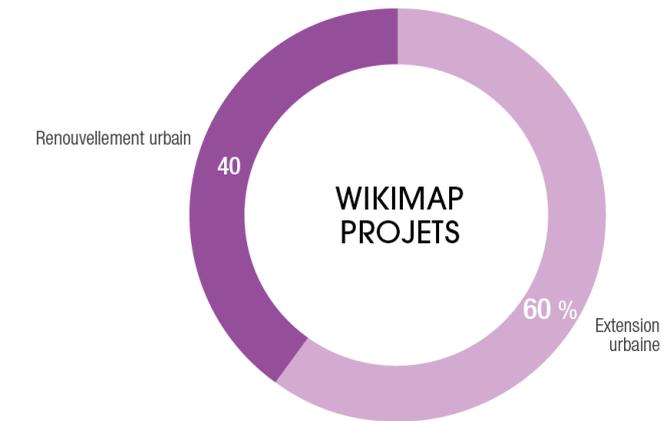
Les territoires ruraux et les bourgs de l'Ouest francilien se caractérisent par une forte consommation d'espace. Ils doivent répondre à l'enjeu régional de préserver les espaces ouverts et éviter leur mitage. Pour cela, l'urbanisation des bourgs et villages du territoire rural francilien doit être davantage maîtrisée.

Entre 2012 et 2017, ce sont 482 hectares qui ont été mobilisés en extension urbaine, soit trois quarts du total Ouest francilien. Ce chiffre est d'autant plus élevé que les communes qui composent cet ensemble n'abritent que 15% de la population Ouest francilienne et 8% des emplois. La dynamique de consommation foncière constatée témoigne de la faible densité des nouvelles opérations réalisées en extension. Parmi les 482 hectares en extension, 41% ont été mobilisés au titre de l'habitat individuel et 18% au titre des activités économiques.

Depuis l'approbation du SDRIF 2013, 291 hectares du potentiel théorique d'extension ont été mobilisés, sur les 3 424 hectares totaux prévus par le SDRIF à l'horizon 2030. Soit une mobilisation de 8% des capacités totales du SDRIF 2013, sur le premier tiers d'application du Schéma directeur. Ce taux est légèrement supérieur à celui constaté à l'échelle régionale (7%). Ces chiffres viennent atténuer le caractère très consommateur de ces communes, qui sont également celles qui sont le plus pourvues de capacités d'extension au SDRIF. Dotées d'un potentiel théorique restant de plus de 3 000 hectares à horizon 2030, elles peuvent s'inscrire en complémentarité avec les communes très densifiées du cœur d'agglomération pour l'accueil des nouveaux habitants et emplois.

497 hectares de projets sont recensés sur la wikimap PROJETS de L'Institut. Parmi ceux-ci, une grande majorité est prévue en extension urbaine. Les surfaces des projets en extension urbaine se déclinent à 50% pour des fonctions d'habitat, et seulement 13% pour des surfaces d'activités.

## Répartition des projets selon leur logique d'implantation

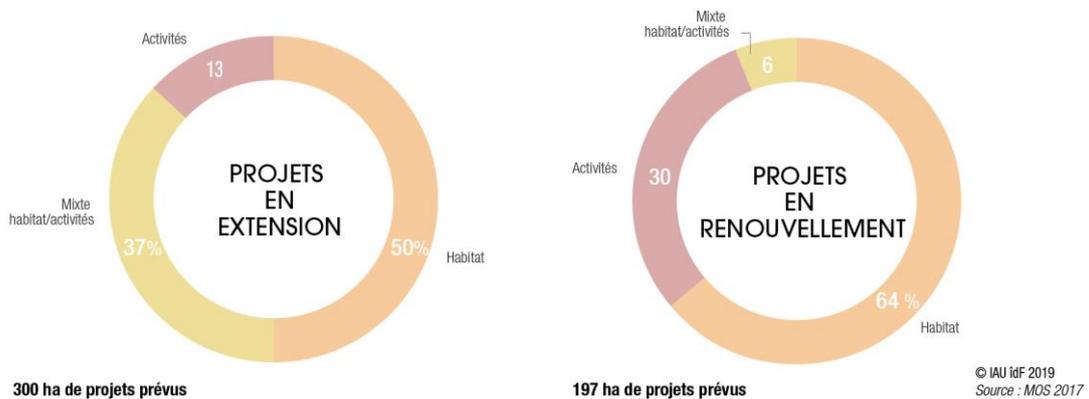


497 ha de projets prévus

© IAU idF 2019  
Source : MOS 2017

Graphique 45 : Répartition des projets

## Destination des projets prévus en extension et en renouvellement sur la Wikimap Projets



Graphiques 46 et 47 : Destination des projets prévus

## Accompagner le renforcement des bourgs, villages et hameaux

Malgré ce potentiel d'urbanisation, il convient de freiner la tendance à l'étalement urbain observée sur les communes du territoire. Un des enjeux primordiaux réside dans la densification et le renforcement des bourgs, villages et hameaux, qui doivent constituer une priorité. Cette densification doit permettre l'adaptation des logements suite au vieillissement annoncé de la population (maintien à domicile, travaux de rénovation énergétique...) ou l'adaptation de l'offre de logements à l'évolution du profil des ménages (familles monoparentales, ménages en mobilité professionnelle, jeunes adultes, décohabitants).

Pour qu'elle soit réussie, la densification des centres-bourgs est conditionnée à la qualité d'usage des nouveaux logements proposés. Or, les opérations récentes de petits collectifs ou de maisons de ville dans ces secteurs peinent de manière générale à répondre aux envies des habitants.

Par ailleurs, les réflexions engagées autour du rabattement des habitants de ces communes vers les gares existantes doivent être poursuivies. La réponse aux revendications nouvelles des habitants doit également être consolidée, en particulier en ce qui concerne l'offre de nouveaux services locaux et aménités urbaines.

### Les communes rurales, un terreau fertile pour la transition ?

Certaines communes rurales se distinguent de celles plus urbanisées par la présence d'initiatives locales innovantes. Dans de nombreux villages d'Île-de-France, un foisonnement d'initiatives remarquables répondent aux trois défis majeurs que sont la transformation économique, la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique. Or, nombre de ces initiatives tendent à se regrouper et se concentrer dans des lieux concrets, circonscrits et bien visibles que L'Institut a cartographiés et nommés les « hauts lieux de la transition »<sup>8</sup>. À rebours des définitions statistiques de l'espace rural qui insistent sur l'éloignement et la faible densité, c'est la proximité qui expliquerait ce foisonnement.



Carte 32 : Les hauts-lieux de la transition

L'Ouest francilien est particulièrement concerné par ces initiatives, en témoigne la carte des « hauts-lieux de la transition » franciliens.

Ces lieux parfois isolés, souvent périphériques, avec une forte empreinte rurale, connaissent des dynamiques d'innovation particulièrement intéressantes, notamment en matière de grandes transitions. On parle ainsi de plus en plus de « smart village », par opposition à « smart city », pour souligner le caractère peut-être moins technologique et plus social des dynamiques d'innovation qui se développent au sein de ces communautés humaines, petites villes, bourgs et

<sup>8</sup> Les hauts-lieux de la transition, Institut Paris Region, janvier 2018

villages, dans des relations fondées sur la proximité géographique mais aussi sur la capacité des acteurs à s'organiser entre eux – ce qu'on peut appeler la « proximité organisée »<sup>9</sup>.

Les communes rurales de l'Ouest francilien se distinguent par la forte concentration de ces initiatives. Ainsi, quatre communes de cet espace sont recensées comme « hauts-lieux de la transition ». Il s'agit des communes de La Boissière-Ecole, Clairefontaine et Bonnelles, Magny-les-Hameaux, qui cumulent les initiatives liées à la transition économique, énergétique et climatique. Parmi ces initiatives, peuvent être citées à titre d'exemple :

#### **La Boissière-Ecole**

- Démarche « lycée écoresponsable » Olympe Hériot
- Chaufferie biomasse
- Ecostation d'épuration

#### **Clairefontaine**

- Sensibilisation au recyclage
- Micro-crèche « Les Clarifaons »
- Bornes de recharge électrique

#### **Bonnelles**

- Rhizocompostage
- Label « Villes et villages étoilés, deux étoiles »
- Locaux artisanaux
- Amap

#### **Magny-les-Hameaux**

- Cantine bio sans plastique
- Abri solaire
- Monnaie locale complémentaire « La Racine »

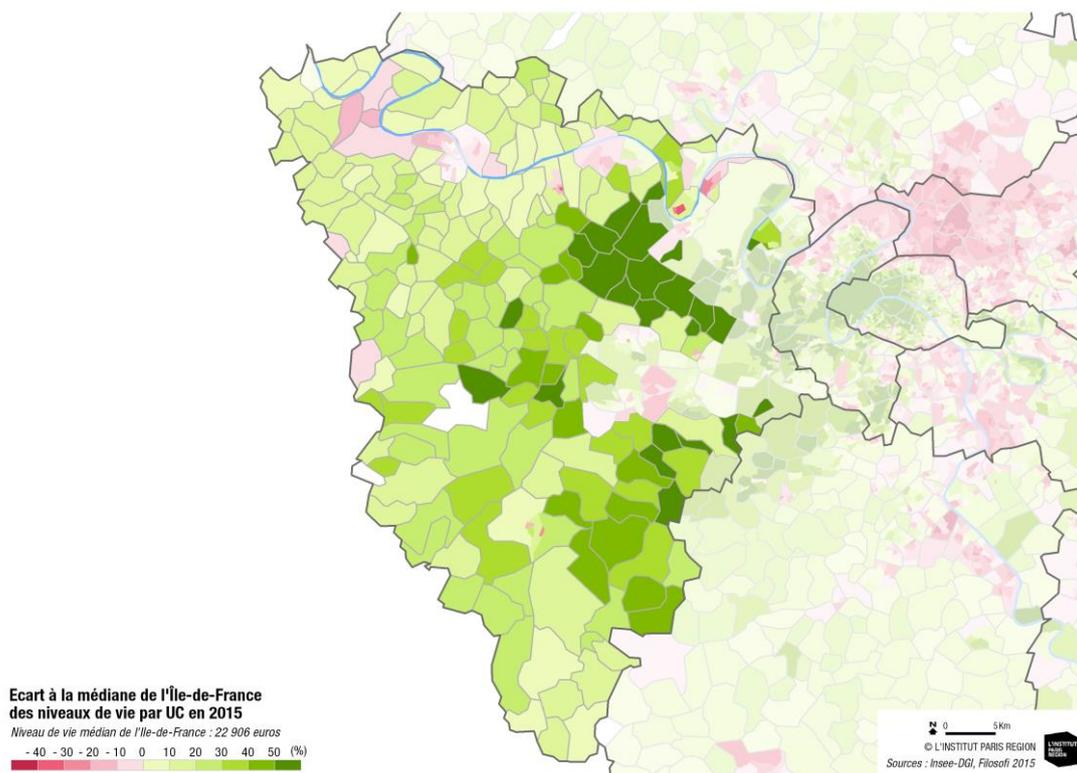
### **Les bourgs et communes rurales de l'Ouest francilien : une homogénéité globale des niveaux de vie**

Les bourgs et communes rurales de l'Ouest francilien se présentent comme des espaces assez homogènes et moins inégalitaires que sur les autres secteurs (carte 33). Les niveaux de vie par unité de consommation y sont dans l'ensemble supérieurs à la médiane régionale, mais dans une proportion bien moins forte que sur d'autres communes plus proches du cœur d'agglomération (à l'exception de quelques poches, notamment autour de Crespières et de Marly-le-Roi).

Par ailleurs, les ménages pauvres y sont nettement moins surreprésentés que sur le reste de l'Ouest francilien. Il en ressort une géographie moins inégalitaire et socialement plus homogène, ce qui pose toutefois la question de l'attraction de ménages plus modestes dans les bourgs, villages et hameaux, question essentielle pour le maintien de leur attractivité.

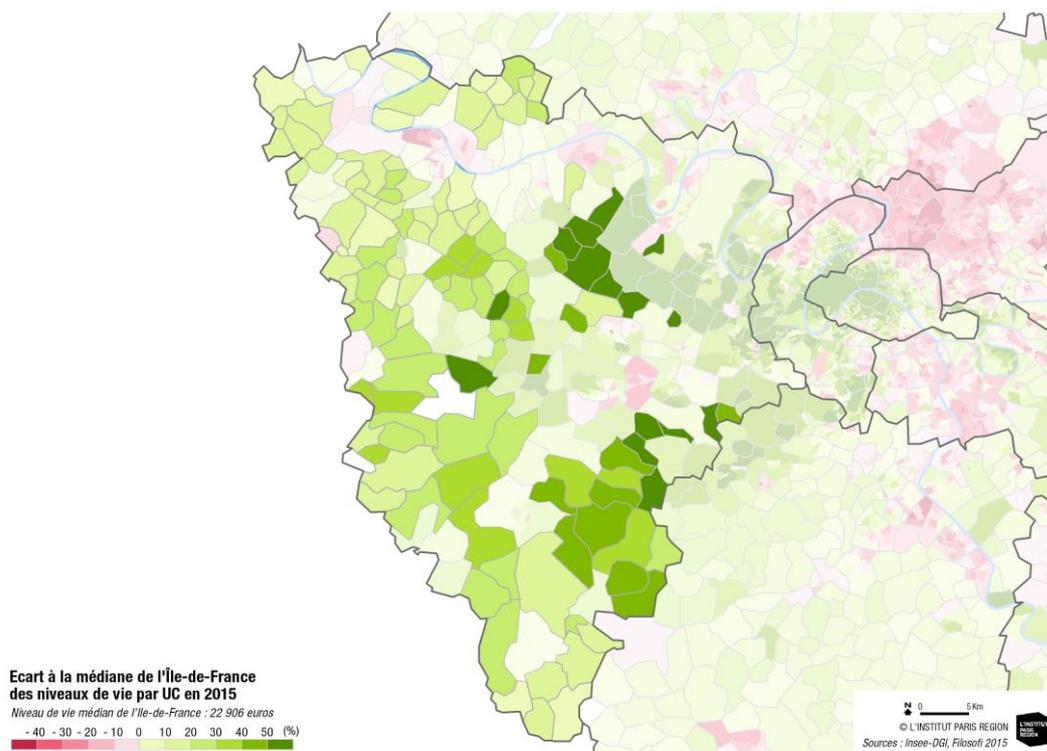
---

<sup>9</sup> Et si la transition s'inventait aussi dans les villages, Petit-déjeuner décideurs-chercheurs, Institut Paris Region, novembre 2018



Carte 33 : Ecart à la médiane de l'Île-de-France des niveaux de vie par UC – bourgs et communes rurales

L'homogénéisation globale constatée est par ailleurs encore plus prononcée en restreignant le périmètre aux seules « communes rurales » définies dans le cadre des unités morphologiques de l'Insee (carte34).



Carte 34 : Ecart à la médiane de l'Île-de-France des niveaux de vie par UC – communes rurales

## Synthèse de la partie 3

### **Une lecture du développement de l'Ouest francilien par les grands axes**

*L'Ouest francilien s'est structuré le long d'axes de développement majeurs qui ont contribué à la pertinence d'une lecture en faisceau. L'axe La Défense – Saint-Germain-en-Laye – Mantes-la-Jolie incarne une ossature de développement forte de l'Ouest francilien et de l'Île-de-France plus généralement, réaffirmée dans les différents schémas directeurs qui se sont succédé depuis les années 1960. Il donne à voir une cohérence fonctionnelle qui est amenée à se renforcer avec l'arrivée d'EOLE. Outre la logique de faisceau qu'il renforce, l'axe participe également de la polarisation du territoire, notamment en termes d'emploi. La majorité des emplois potentiels de ce secteur sont ainsi localisés au sein de l'EPT Paris Ouest La Défense.*

*Plus au sud, l'axe Boulogne – Vélizy – Saint-Quentin-en-Yvelines s'est progressivement renforcé au cours des dernières décennies, à la faveur des orientations prévues par les différents schémas directeurs et de sa spécialisation dans des fonctions tertiaires et de conception – recherche. La forte tertiarisation de ce secteur a été facilitée par le recyclage de surfaces d'activités productives.*

*Ces axes majeurs du territoire Ouest francilien sont amenés à conserver a minima leur poids dans le développement du territoire, au regard des dynamiques en cours. Ils présentent chacun des enjeux interdépartementaux spécifiques pour les décennies à venir, associés à la limitation des extensions urbaines et la préservation d'un cadre de vie résidentiel, le rabattement aux gares existantes et en projets, ou encore la polarisation territoriale entre pôles économiques et territoires résidentiels.*

### **Un espace frontalier morphologiquement et socialement perméable**

*L'analyse des tissus urbains autour de la délimitation administrative Hauts-de-Seine/Yvelines fait ressortir une imbrication étroite des tissus, lesquels sont préservés des coupures urbaines à l'exception du nord de la limite frontalière, où la Seine incarne une frontière physique. En termes de revenus également, l'espace frontalier Yvelines/Hauts-de-Seine fait ressortir une géographie très homogène, caractérisée par la forte surreprésentation des ménages aisés.*

*En outre, cet espace se distingue par un cadre de vie très recherché par les habitants, notamment en raison du maintien des espaces verts structurants et des espaces forestiers. La préservation de ces espaces est conditionnée à la densification sur des espaces urbanisés, et la densification des tissus ne peut se faire que parce que sont maintenus ces espaces ouverts.*

### **Les bourgs et villages, vers un potentiel regain d'attractivité**

*Le dynamisme des bourgs et des espaces ruraux de l'Ouest francilien s'est essoufflé durant les dernières décennies, sous l'effet de la périurbanisation qui a accompagné le développement de ces territoires, le vieillissement croissant de la population, le polycentrisme et la limitation grandissante des extensions urbaines. A l'avenir, ces territoires pourraient bénéficier d'un regain d'attractivité, à la condition de tirer parti de leurs spécificités et de leurs atouts. Cela pose, entre autres, la question de la qualité d'usage des nouveaux logements proposés au sein des tissus existants, de la capacité à offrir de nouveaux services locaux, ainsi que du rabattement vers les gares. A cet effet il est possible d'interroger les impacts futurs du Grand Paris Express sur ces communes, lesquelles ne seront pas directement desservies mais bénéficieront toutefois d'une amélioration de desserte avec le cœur de métropole.*

## Conclusion

Quels enseignements nous livre l'analyse de près de 70 ans de développement de l'Ouest francilien ? Tout d'abord, peut-être le plus évident : si son développement n'a été pensé et orienté que depuis très récemment en considération de son périmètre administratif, force est de constater que l'Ouest francilien se distingue du reste du territoire régional par des spécificités et des cohérences certaines.

Cohérence concernant ses migrations alternantes, le parcours résidentiel de ses entreprises ou ses réseaux d'infrastructures, qui valide la pertinence d'une lecture en faisceau du territoire. A cet égard, le prolongement du RER E via le projet Eole va contribuer à renforcer ces logiques.

Cohérence également au regard de son parc de logements très diversifié, proche dans sa structure de celui de la région dans son ensemble. Il permet aujourd'hui à ceux de ses habitants qui le souhaitent d'y dérouler l'ensemble de leur parcours résidentiel.

La cohérence s'appréhende aussi en termes d'espaces ouverts ou forestiers. Peu de territoires en Ile-de-France font ressortir aussi clairement le lien évident entre densification et consommation d'espace : la densification importante qui caractérise les communes denses de l'Ouest francilien est le corolaire de la préservation des espaces naturels et boisés. Ces derniers concourent pleinement à l'identité du territoire et s'affranchissent de toute frontière administrative Yvelines/Hauts-de-Seine.

La préservation de ces espaces naturels étant conditionnée à la mobilisation des tissus urbains existants, l'Ouest francilien s'est caractérisé par une dynamique de densification supérieure à celle enregistrée au niveau régional au cours des dernières décennies. Le territoire présente ainsi dans ses espaces les plus denses des niveaux de densité particulièrement élevés. Néanmoins, la densification des trente dernières années s'est réalisée pour l'essentiel sur d'anciennes emprises industrielles ou productives, dans des proportions nettement plus importantes qu'à l'échelle régionale. Cette mobilisation assez ciblée a permis de limiter la transformation des espaces pavillonnaires, lesquels contribuent à la respirabilité des tissus urbains et à la constitution d'un cadre de vie attractif.

En accompagnement de ces dynamiques, s'est constituée de façon progressive dans les schémas de planification régionale une réflexion singulière autour de l'Ouest francilien, qui, sans épouser ses limites administratives, a su révéler et renforcer les complémentarités du territoire ainsi que ses spécificités. Désigné dans le dernier Schéma directeur de la région Ile-de-France sous l'appellation de « faisceau ouest », l'Ouest francilien n'y est plus tant défini par ses contrastes avec l'est de la région que par ses caractéristiques propres.

Cette cohérence d'ensemble de l'Ouest francilien ne doit pas occulter la diversité des enjeux et des problématiques qui se posent dans le même temps sur le territoire.

Ainsi, le phénomène de polarisation de l'emploi au sein des communes les plus proches de Paris, amorcé au début des années 2000, va très probablement être amené à s'intensifier dans les prochaines années. A l'inverse, le décrochage observé dans les territoires de deuxième couronne va se poursuivre, qui plus est dans un contexte de plus forte régulation des droits à construire en extension urbaine. Face au risque d'aggravation des disparités économiques au sein de l'Ouest francilien, certains territoires devront trouver des leviers innovants pour renouveler leur attractivité.

A ce titre, des communes rurales de l'Ouest francilien structurent des initiatives et des dynamiques d'innovation intéressantes, articulées autour des grandes transitions, de la participation citoyenne et de la proximité.

Par ailleurs, si l'hétérogénéité des tissus urbains entre petite et grande couronne permet d'offrir une certaine complémentarité en matière d'offre résidentielle, elle soulève également la question d'une meilleure couture entre plusieurs espaces. C'est particulièrement le cas en ce qui concerne les trames boisées et herbacées du territoire, pour lesquelles la pénétration au sein des tissus denses du cœur de métropole doit être renforcée.

La complémentarité observée jusqu'à présent entre espaces ouverts et espaces denses, qui a permis au territoire de maintenir ses espaces boisés et verts structurants tout en maîtrisant sa densification, revêt une importance d'autant plus importante à l'heure des réflexions sur le zéro artificialisation nette. La mise en œuvre de cet objectif devra être envisagée de manière à garder une certaine maîtrise dans les conditions d'accueil des nouveaux habitants et emplois au sein des espaces urbanisés, au risque de favoriser les disparités liées au cadre de vie.

Enfin, la relative homogénéité des tissus et des catégories sociales au sein de l'espace frontalier 78/92 ne doit pas faire oublier la présence de disparités socio-économiques fortes sur certains territoires, à une échelle plus fine. Si des ménages aisés cohabitent avec des ménages très modestes sur un même territoire, certains secteurs restent inaccessibles à ces derniers.



**L'INSTITUT PARIS REGION**  
ASSOCIATION LOI 1901.

15, RUE FALGUIÈRE - 75740 PARIS CEDEX 15 - TÉL. : 01 77 49 77 49