



Contribution des ZAC à l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers en Île-de-France



Analyse sur la période 1982-2017

Rédaction :

A. Wittmann, avec la collaboration de C. Grolleau et V. Charpentier (DRIEAT)

Relecteurs :

V. Lemaire-Curtinot, E. Morau (DRIEAT)

Source des données :

- La base de données régionale sur l'aménagement (**BADORA**) de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'aménagement (**DRIEAT**)
- le Mode d'Occupation des Sols en Île-de-France (**MOS**) de l'Institut Paris Région
- les fichiers fonciers de la Direction générale des finances publiques (**DGFIP**) traités par le **CEREMA**

Couverture :

- (de haut en bas) construction en 2012 de l'écoquartier de la ZAC Clause-Bois-Badeau à Brétigny-sur-Orge
- construction en 2005 de la ZAC Rive Gauche à Paris. Crédits : DRIEAT/ J.M. Gobry

Note de lecture :

pour des raisons de lisibilité, les pourcentages inférieurs à 5 % ne sont pas indiqués sur les graphiques

Table des matières

Objectif et cadre de l'étude	5
Typologie des communes et des intercommunalités selon leur taux d'artificialisation	6
Typologie des ZAC selon leur contribution à l'artificialisation des espaces NAF	8
Échantillons étudiés	9
Quels sont les enjeux au démarrage des ZAC ?	11
Plus de la moitié des surfaces des ZAC à leur démarrage sont des espaces NAF	11
La programmation des ZAC en renouvellement urbain est en essor	12
La quasi-totalité des espaces NAF au démarrage des ZAC sont en grande couronne	14
Les ZAC en extension relèvent en majorité d'établissements publics d'aménagement (EPA)	18
Zoom sur les ZAC aménagées par les EPA	19
Quelle contribution des ZAC à l'artificialisation ?	22
La construction dans les ZAC en renouvellement urbain est majoritaire	22
Un cinquième de l'artificialisation régionale a lieu en ZAC	23
La part de l'artificialisation en ZAC est légèrement inférieure à celle de la construction en ZAC	25
L'efficacité de l'artificialisation est en augmentation	26
Bilan des espaces NAF dans les ZAC en extension	26
Conclusions	28
Table des illustrations	29



Légende : Construction de bureaux en 2014 dans les anciens entrepôts MacDonald, ZAC Claude Bernard Boulevard St Denis – Quai de la Charente, Paris 19^e

Crédit photo: DRIEA/ J.M. Gobry

Objectif et cadre de l'étude

Les zones d'aménagement concertées (ZAC) sont un outil d'aménagement clé pour l'État et les collectivités locales. Elles permettent un aménagement plus structuré et moins consommateur d'espace que les extensions urbaines non planifiées ou que le mitage urbain.

Dans le contexte de l'objectif national « zéro artificialisation nette » inscrit au Plan biodiversité adopté en 2018, la présente étude vise notamment à établir la proportion de ZAC en renouvellement urbain, a priori peu consommatrices d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) par rapport à celles en extension urbaine. Il s'agit aussi de voir sur quels territoires se concentrent les ZAC en extension, pour quels usages et sous la responsabilité de quels acteurs.

Les principales bases de données utilisées sont :

- BADORA, la base de données régionale sur l'aménagement, qui contient les données cartographiées relatives aux 1 471 ZAC suivies par les Unités départementales (UD) de la DRIEAT et les Directions départementales des territoires (DDT) en Île-de-France (dernière mise à jour globale : juin 2019) ;
- le Mode d'Occupation des Sols en Île-de-France (MOS) de l'Institut Paris Région, qui permet de suivre l'artificialisation des sols (dernier millésime : 2017) ;
- les fichiers fonciers au 1^{er} janvier 2017 de la Direction générale des finances publiques (DGFiP), traités par le CEREMA, qui permettent de suivre la construction dans le temps.

Typologie des communes et des intercommunalités selon leur taux d'artificialisation

Il est possible de classer les communes franciliennes en 5 groupes en fonction de leur taux d'artificialisation, selon le MOS 2017.

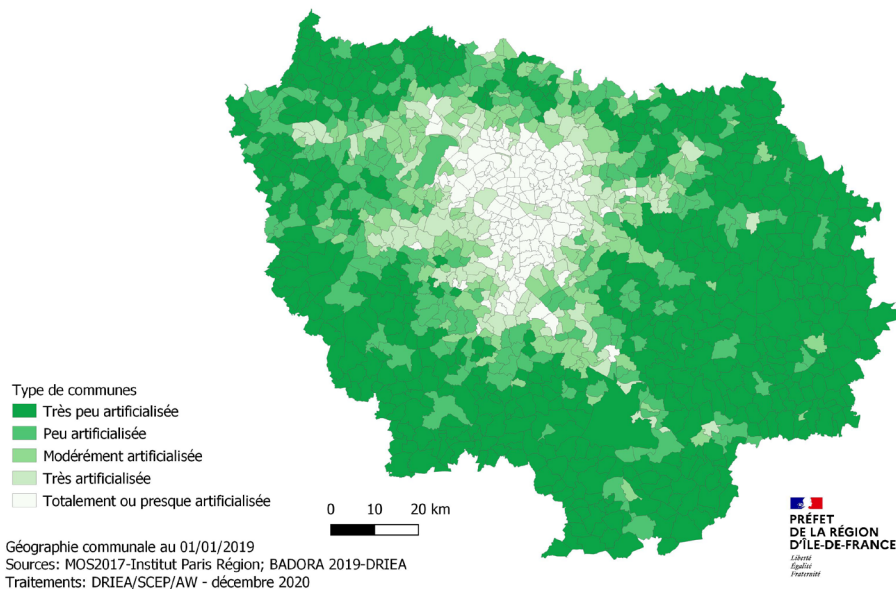


Illustration 1 : Carte des communes selon leur taux d'artificialisation 2017

En 2017, les communes franciliennes « très peu artificialisées » représentent plus de la moitié (59 %) de la surface régionale. Les communes « totalement ou presque artificialisées » en représentent 7 %.

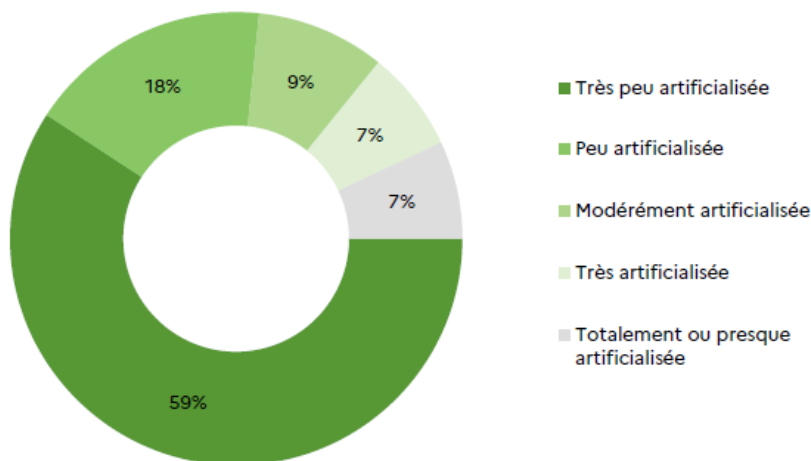


Illustration 2 : Répartition des surfaces des communes selon leur taux d'artificialisation 2017
Source : MOS 2017 – Institut Paris Région. Traitements : DRIEAT

Les communes relevant de la catégorie « très peu artificialisées » sont en totalité en grande couronne et représentent plus de 700 000 ha. Par ailleurs, la grande couronne concentre également 83 % en surface des communes « très artificialisées » et 33 % des communes « totalement ou presque artificialisées ».

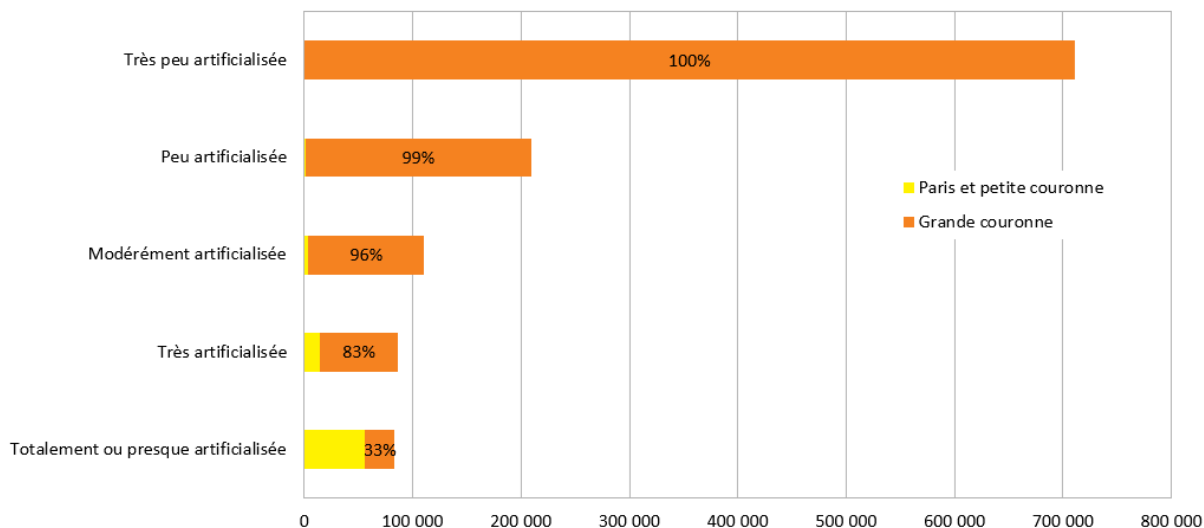


Illustration 3 : Répartition Paris et petite couronne/grande couronne selon le taux d'artificialisation communale et la superficie communale en hectares

Source : MOS 2017 – Institut Paris Région. Traitements : DRIEAT

63 % de la surface des communes « très peu artificialisées » est située en Seine-et-Marne (ce département représentant 49 % de la superficie régionale), 16 % dans les Yvelines, 13 % dans l'Essonne et 8 % dans le Val-d'Oise.

Typologie de communes (en pourcentage de la surface)	Paris et petite couronne				Grande couronne				Total
	75	92	93	94	77	78	91	95	
Très peu artificialisée	-	-	-	-	63 %	16 %	13 %	8 %	100 %
Peu artificialisée	-	-	-	1 %	37 %	32 %	19 %	11 %	100 %
Modérément artificialisée	-	1 %	-	3 %	37 %	22 %	17 %	20 %	100 %
Très artificialisée	4 %	5 %	5 %	3 %	24 %	26 %	19 %	14 %	100 %
Totalement ou presque artificialisée	9 %	15 %	22 %	21 %	2 %	6 %	14 %	11 %	100 %

Les mêmes seuils de taux d'artificialisation ont été appliqués pour classer les intercommunalités.

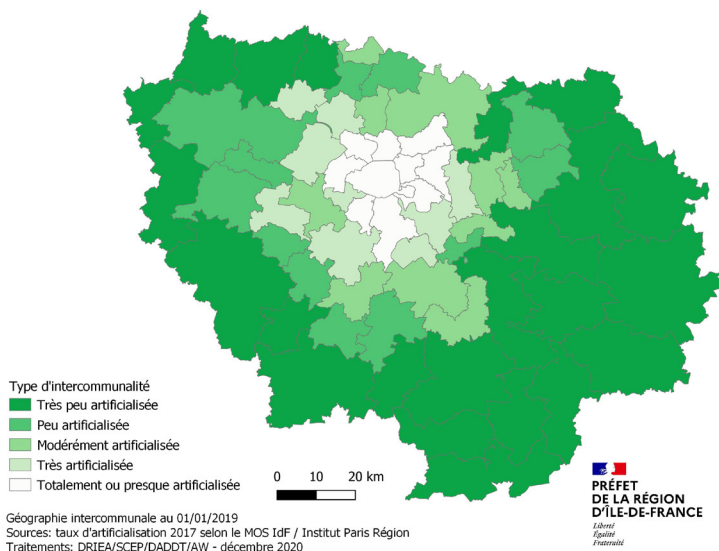


Illustration 4 : Carte des intercommunalités selon leur taux d'artificialisation 2017

Typologie des ZAC selon leur contribution à l'artificialisation des espaces NAF

Le taux d'artificialisation de chaque ZAC à sa date de création est calculé ainsi :

- identification des surfaces qui étaient déjà des espaces artificialisés (postes 5 à 11 de la nomenclature du MOS en 11 postes) l'année de la création de la ZAC ;
- rapport entre les surfaces artificialisées et la surface totale de la ZAC l'année de sa création.

Les calculs sont réalisés pour chaque ZAC à l'aide du dernier millésime du MOS disponible lors de leur création. Par exemple, pour une ZAC créée en 1984, nous avons utilisé le MOS 1982. De ce fait, seules les ZAC créées après 1982 ont pu être classées selon cette typologie.

Type	Taux d'artificialisation à la date de création de la ZAC (surfaces artificialisées / surface de la ZAC)
ZAC en extension	≤ 30 %
ZAC intermédiaires	> 30 % et ≤ 95 %
ZAC en renouvellement urbain	≥ 95 %

Une typologie des ZAC a ensuite été définie en qualifiant :

- « en extension », celles dont le taux d'artificialisation initial (à la date de création de la ZAC) est inférieur ou égal à 30 %, c'est-à-dire qui s'implantent essentiellement sur des espaces naturels, agricoles et forestiers. Le taux d'artificialisation médian de ce groupe constitué de 424 ZAC est de 6 % ;
- « intermédiaires », celles dont le taux d'artificialisation initial est compris entre 30 % et 95 %. Le taux d'artificialisation médian de ce groupe comportant 218 ZAC est de 68 % (illustration 7) ;
- « en renouvellement urbain », celles dont le taux d'artificialisation initial est supérieur ou égal à 95 %. On dénombre dans ce groupe 560 ZAC dont 481 avec un taux d'artificialisation initial de 100 % : il s'agit de ZAC exclusivement dédiées au renouvellement urbain. À l'exception de ces 481 ZAC, toutes les autres intègrent donc une proportion d'espaces NAF susceptibles d'être artificialisés lors de l'opération d'aménagement.

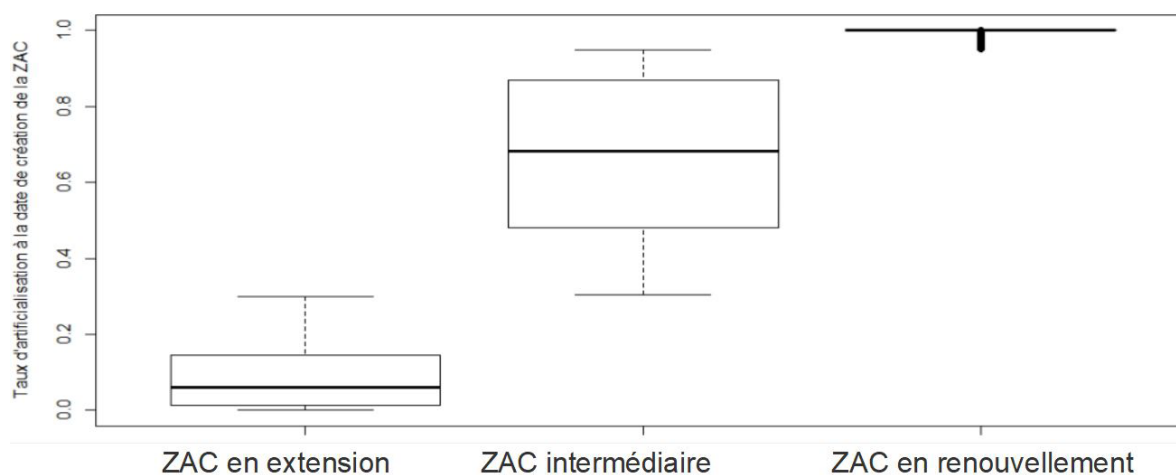


Illustration 5 : Répartition des taux d'artificialisation par type de ZAC

Échantillons étudiés

L'étude concerne 1 202 ZAC dont la date de démarrage administrative est postérieure à 1982, soit la date du premier millésime du MOS Île-de-France disponible, nécessaire pour mesurer l'artificialisation.

Échantillon principal

Statut administratif	Typologie			Total
	ZAC en extension	ZAC intermédiaires	ZAC en renouvellement urbain	
Créée ou en cours de réalisation	354	172	437	963
Non renseigné	1	2		3
En projet ¹	3			3
Supprimée ²	66	44	123	233
Total	424	218	560	1 202
	35 %	18 %	47 %	100 %

S'agissant de la programmation, les ZAC dont la répartition logements/activités de la programmation n'était pas disponible n'ont pas été retenues, ce qui conduit à restreindre l'échantillon à 775 ZAC représentant une programmation de 81 millions de m² (Mm²) de surface de plancher (SDP) sur une emprise au sol de 20 466 ha. Par ailleurs, lorsque le détail de la programmation et le total étaient disponibles et ne coïncidaient pas, seul le détail de la programmation a été retenu.

Échantillon concernant l'analyse de la programmation en ZAC

Statut administratif	Typologie			Total
	ZAC en extension	ZAC intermédiaires	ZAC en renouvellement urbain	
Créée ou en cours de réalisation	255	108	308	671
Non renseigné	1	2		3
En projet	2			2
Supprimée	37	17	45	99
Total	295	127	353	775
	38 %	16 %	46 %	100 %

S'agissant enfin du suivi de la construction et de l'artificialisation au terme du cycle de vie d'une ZAC, l'échantillon a été restreint à 230 ZAC représentant une programmation de 11 Mm² SDP sur une emprise au sol de 4 404 ha en retenant les ZAC remplissant les conditions suivantes :

- ZAC supprimées ;
- ZAC en cours avec un taux de remplissage supérieur ou égal à 80 % de la programmation.

1 Bien que le statut renseigné dans BADORA soit « en projet » pour ces 3 ZAC, il s'agit de ZAC créées en 2006 et en 2007, et deux d'entre elles comptent déjà des constructions de logements et/ou de locaux d'activités sur leurs périmètres.

2 Le terme « supprimée » correspond à une étape administrative précise qui est l'acte de suppression de la ZAC. Une ZAC peut être supprimée pour une variété de raisons, que sa programmation ait été réalisée ou non. Un certain nombre de ZAC sont, dans les faits, terminées (il n'y a plus aucune construction constatée dans les fichiers fonciers depuis plus de 10 ans) mais non officiellement supprimées par un acte administratif.

Échantillon concernant le suivi de la construction et de l'artificialisation en ZAC

Statut administratif	Typologie			Total
	ZAC en extension	ZAC intermédiaires	ZAC en renouvellement urbain	
Créée ou en cours de réalisation	57	13	61	131
Supprimée	37	17	45	99
Total	94	30	106	230
	41 %	13 %	46 %	100 %

Quels sont les enjeux au démarrage des ZAC ?

Plus de la moitié des surfaces des ZAC à leur démarrage sont des espaces NAF

En moyenne, 32 ZAC ont été créées chaque année depuis 1983. Les années 1990 ont été les plus prolifiques avec plus de 500 ZAC créées sur la décennie. Un ralentissement est observé depuis avec 300 ZAC créées dans les années 2000 et 170 dans les années 2010.

En nombre, la part des ZAC en renouvellement urbain est passée de 36 % dans les années 1980 à 58 % dans les années 2010, celle des ZAC en extension de 44 % à 27 % (illustration 6).

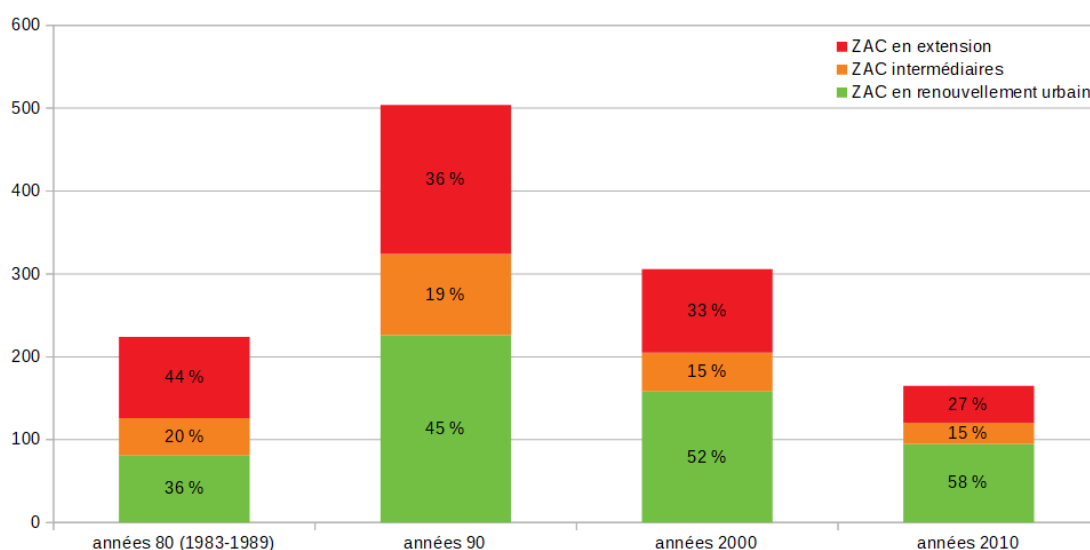


Illustration 6 : Nombre de ZAC créées par type chaque décennie
Source : MOS 1982-2017 – Institut Paris Région. Traitements : DRIEAT

Le constat est plus mitigé en emprise au sol : la part des nouvelles ZAC créées en renouvellement urbain était extrêmement faible dans les années 1980 (8 %) et elle n'atteint que 32 % sur la dernière décennie. Les ZAC en extension occupent toujours les plus grandes surfaces, passant de 64 % à 48 %.

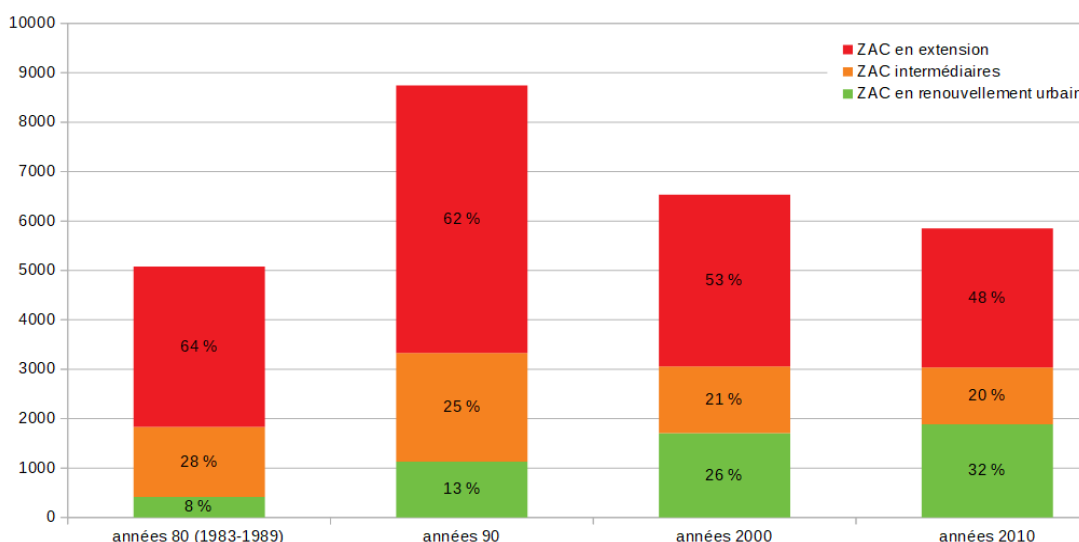


Illustration 7 : Emprises au sol en ha par type de ZAC créées par décennie
Source : MOS 1982-2017 – Institut Paris Région. Traitements : DRIEAT

Parmi les ZAC en extension, majoritaires dans les créations des années 1980, deux cumulent des surfaces en espaces NAF supérieures à 100 ha et un taux d'artificialisation entre 0 et 1 % à leur démarrage :

- la ZAC Parc Touristique (Disneyland) créée en 1989 à Coupvray (77) sur 366 ha d'espaces NAF avec une programmation de 1,1 Mm² SDP d'activité ;
- la ZAC de Vauréal ou Versant de l'Hautil, créée en 1987 à Vauréal (95) sur 174 ha d'espaces NAF avec une programmation de 0,3 Mm² SDP de logement, 10 000 m² SDP d'activité.

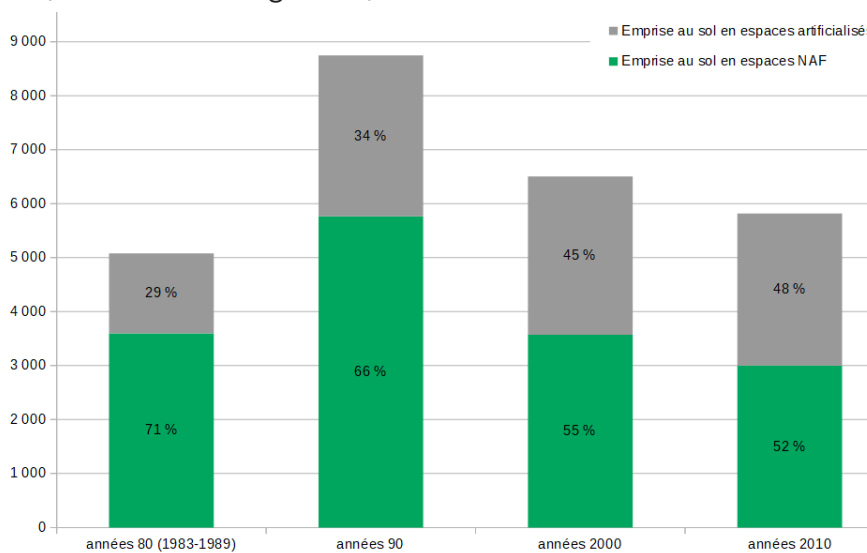


Illustration 8 : Part des espaces NAF dans les nouvelles ZAC créées par décennie (en ha au démarrage)
Source : MOS 1982-2017 – Institut Paris Région. Traitements : DRIEAT

La part des espaces NAF au démarrage des ZAC est en baisse (illustration 9), passant de 71 % dans les années 1980, à 52 % dans les créations les plus récentes, mais on ne note pas d'amélioration significative de ce taux entre les décennies 2000 et 2010.

Par ailleurs, il a fallu attendre le ralentissement général de la dynamique de création de nouvelles ZAC pour voir les emprises au sol en espaces NAF des ZAC créées dans les années 2010 diminuer également en valeur absolue par rapport aux décennies précédentes.

La programmation des ZAC en renouvellement urbain est en essor

Les ZAC en extension représentent :

- 38 % de l'échantillon de 775 ZAC étudiées dans ce chapitre ;
- mais 60 % de l'emprise au sol de l'échantillon ;
- ainsi que 42 % de la SDP programmée totale (34 Mm² SDP sur un total de 81 Mm² SDP) et la moitié de la SDP d'activité programmée (23 Mm² SDP sur 47 Mm² SDP). Les ZAC en extension sont majoritairement dédiées à l'activité (69 % de leur programmation).

A contrario, les ZAC en renouvellement urbain représentent la moitié de l'échantillon de 775 ZAC mais seulement un tiers de la SDP programmée totale et sont davantage dédiées au logement, avec 56 % de leur programmation (illustration 9).

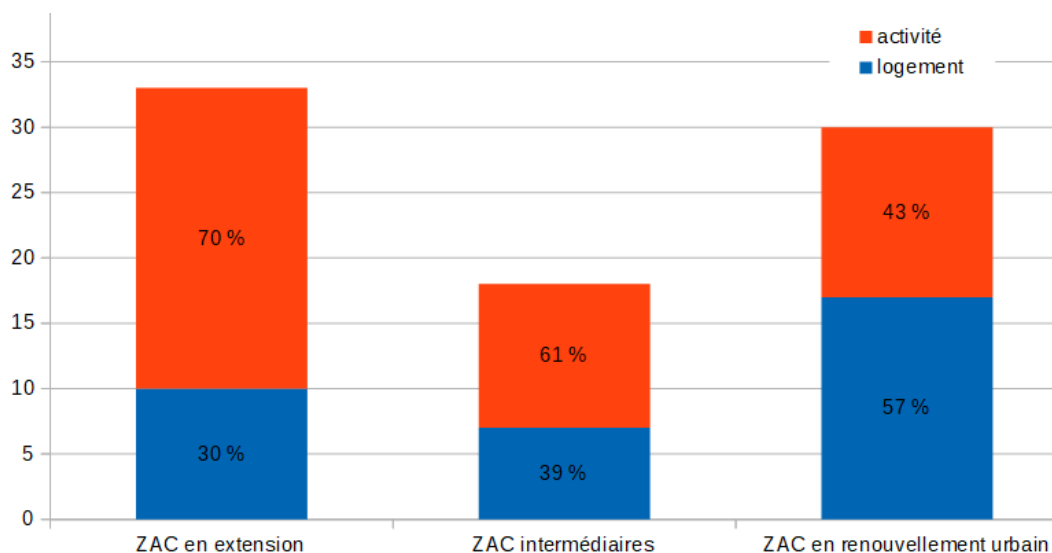


Illustration 9 : Programmation en Mm² SDP par type de ZAC
Source : MOS 1982-2017 – Institut Paris Région. Traitements : DRIEAT

Des années 1980 aux années 2000, les ZAC étaient majoritairement dédiées à l'activité dans leur programmation et plus de la moitié de cette programmation pour l'activité se faisait dans des ZAC en extension (illustration 10).

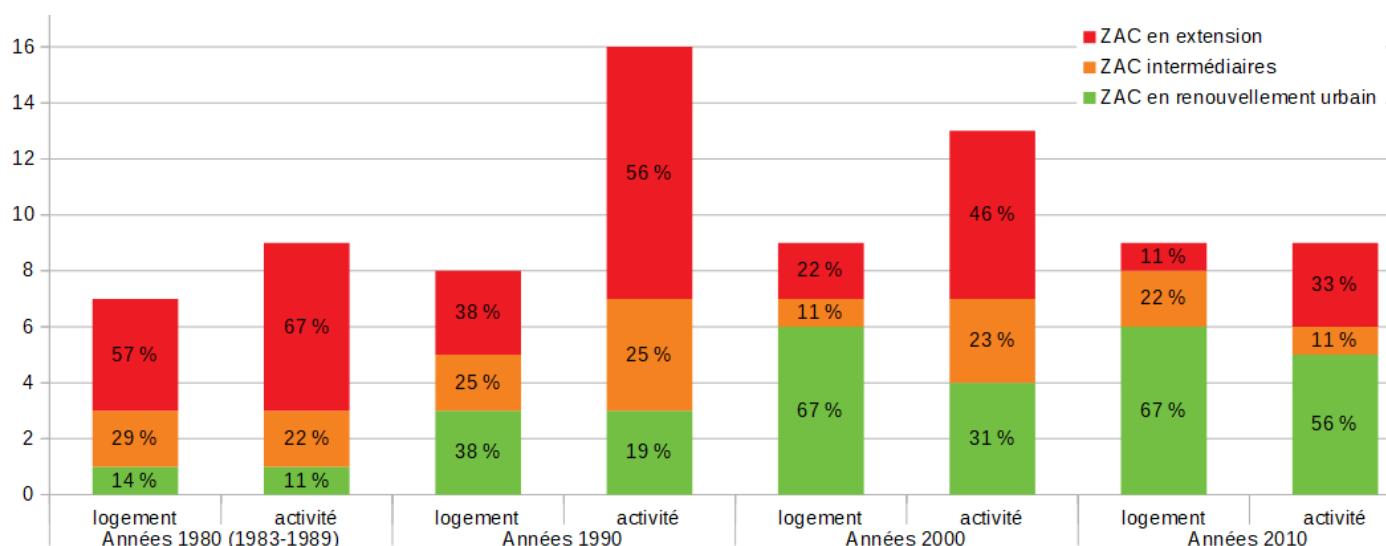


Illustration 10 : Programmation en Mm² SDP par type de ZAC par décennie
Source : MOS 1982-2017 – Institut Paris Région. Traitements : DRIEAT

Dans la programmation des ZAC des années 2010, on observe un équilibre en volume de la programmation logement/activité et une proportion désormais nettement majoritaire de la programmation dans les ZAC en renouvellement urbain, que ce soit pour le logement (67 %) ou pour l'activité (56 %).

La quasi-totalité des espaces NAF au démarrage des ZAC sont en grande couronne

Les 1 202 ZAC de l'échantillon représentent une emprise au sol de 26 149 ha, dont 15 935 ha d'espaces NAF à leur date de création (61 %).

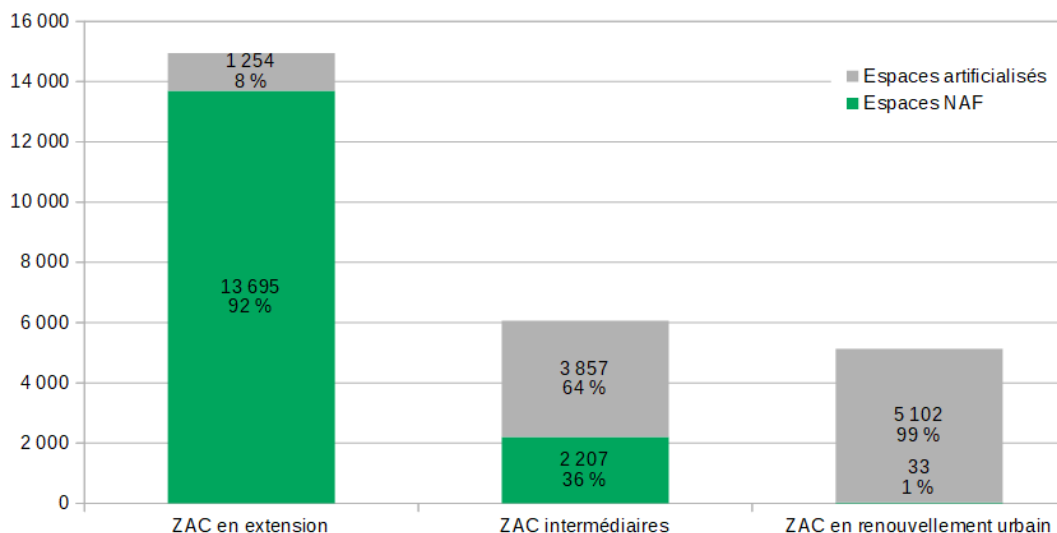


Illustration 11 : Part des espaces NAF dans les ZAC (en ha au démarrage)

Source : MOS 1982-2017 – Institut Paris Région. Traitements : DRIEAT

Les ZAC en extension représentent 35 % de l'échantillon, mais 57 % de l'emprise au sol totale des ZAC et 86 % des espaces NAF à la date de démarrage des ZAC. Les ZAC en renouvellement urbain sont nombreuses (47 % de l'échantillon) mais représentent seulement 20 % de l'emprise au sol.

Plus de 73 % des emprises au sol des ZAC dans les communes totalement ou presque artificialisées relèvent de ZAC en renouvellement urbain. Les ZAC en extension représentent toutefois la majorité des emprises au sol des ZAC dans tous les autres types de communes

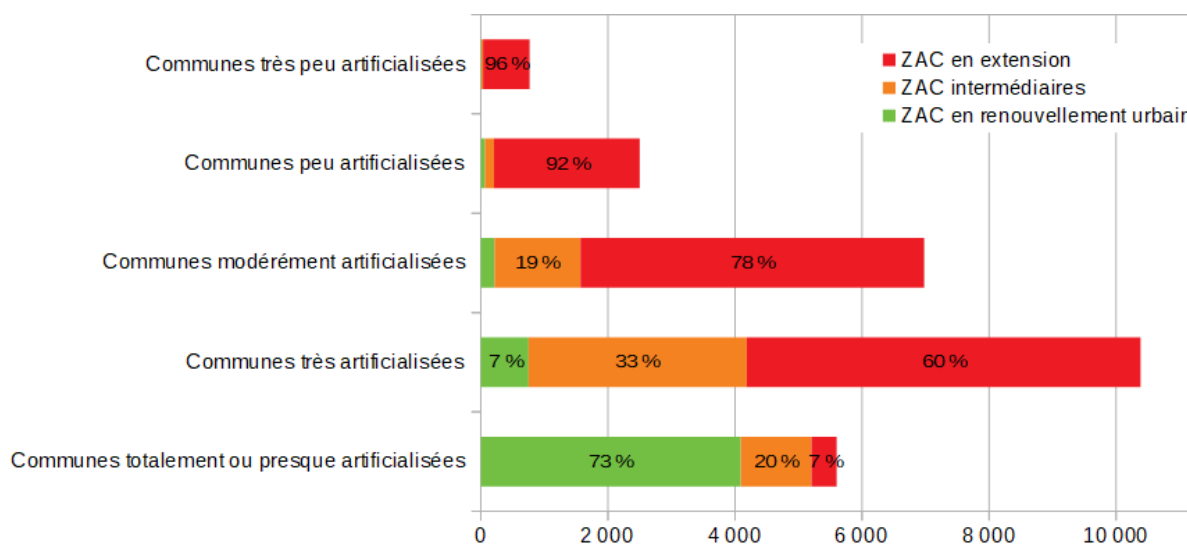


Illustration 12 : Emprise au sol des ZAC par type de commune (en ha)

Source : MOS 1982-2017 – Institut Paris Région. Traitements : DRIEAT

Les emprises au sol des ZAC en extension les plus importantes sont concentrées sur quelques secteurs, comme Marne-la-Vallée et Sénart.

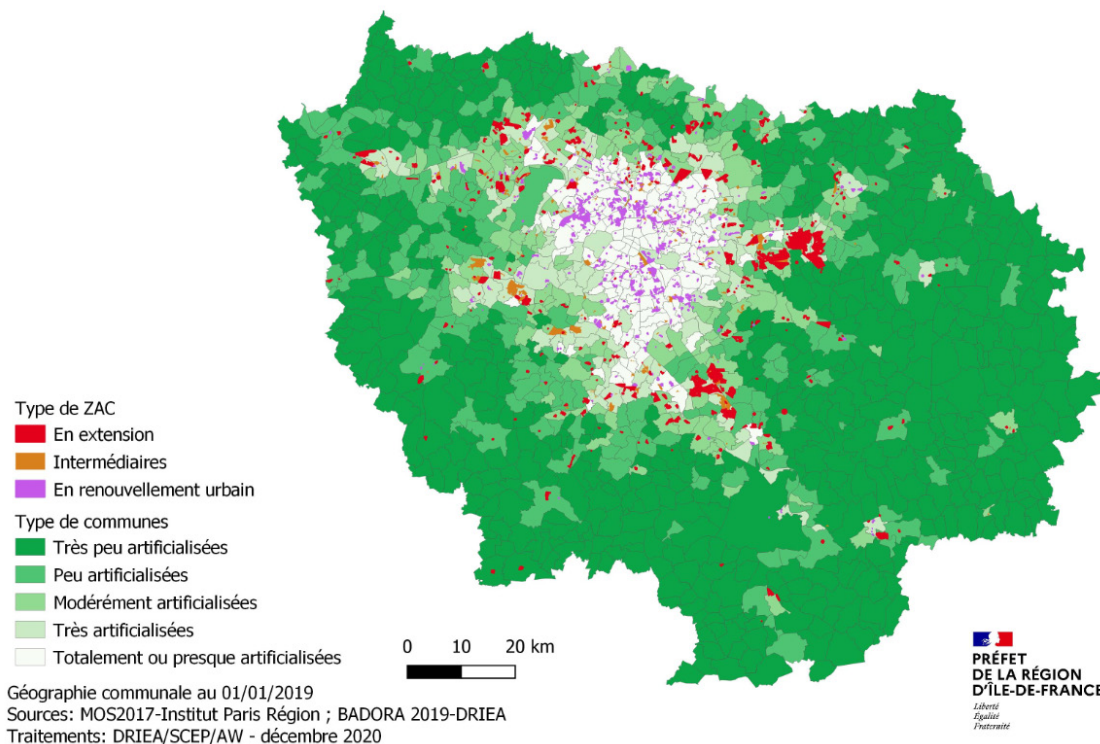


Illustration 13 : Implantation des ZAC créées depuis 1982

Les 424 ZAC en extension sont à 97 % en grande couronne en nombre (illustration 14) et à 98 % en emprise au sol (illustration 15). La Seine-et-Marne en compte plus de 150.

En grande couronne, près de 70 % des emprises au sol (espaces NAF et espaces artificialisés) relèvent de ZAC en extension, particulièrement en Seine-et-Marne où ces dernières couvrent 8 000 ha.

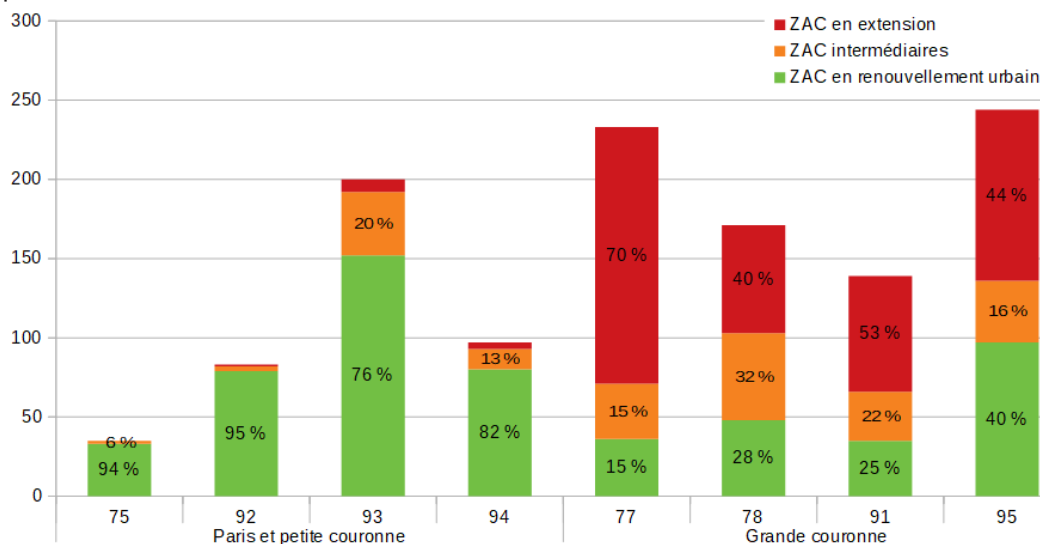


Illustration 14 : Répartition des ZAC par type et par département (en nombre)

Source : MOS 1982-2017 – Institut Paris Région. Traitements : DRIEAT

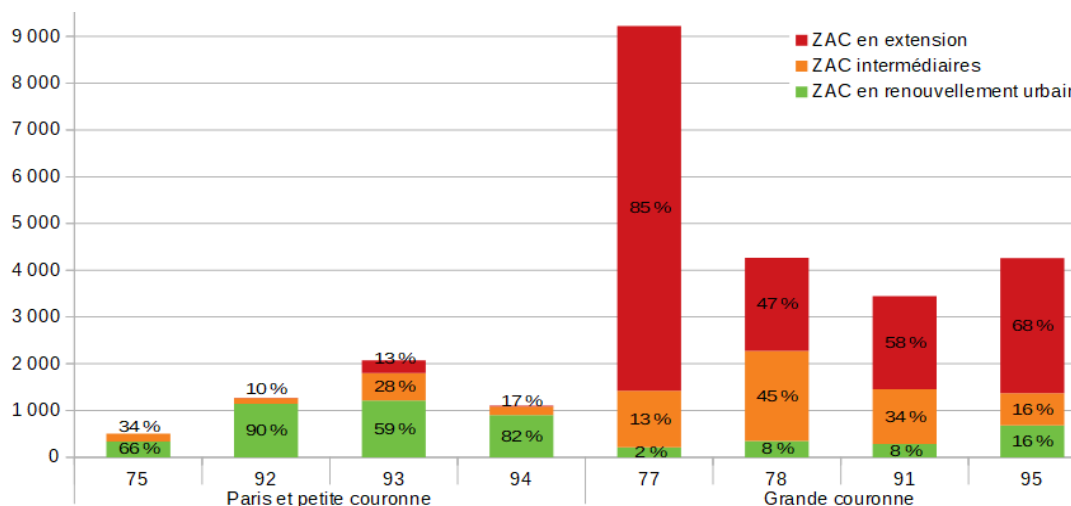


Illustration 15 : Répartition des ZAC par type et par département (en emprises au sol)
Source : MOS 1982-2017 – Institut Paris Région. Traitements : DRIEAT

Les espaces NAF au démarrage des ZAC sont situés à 97 % en grande couronne. Mais la grande couronne compte également des ZAC intermédiaires et en renouvellement urbain, ce qui explique pourquoi les emprises au sol artificialisées sont réparties quasi équitablement entre la petite et la grande couronne.

Le département où les ZAC sont le plus implantées sur des espaces NAF est la Seine-et-Marne avec 82 % d'espaces NAF dans les emprises au sol des ZAC au démarrage (illustration 16). Ceci représente pour ce seul département, plus de 7 600 ha. Les ZAC des Yvelines, de l'Essonne et du Val-d'Oise représentent plus de 7 800 ha de consommation potentielle d'espaces NAF.

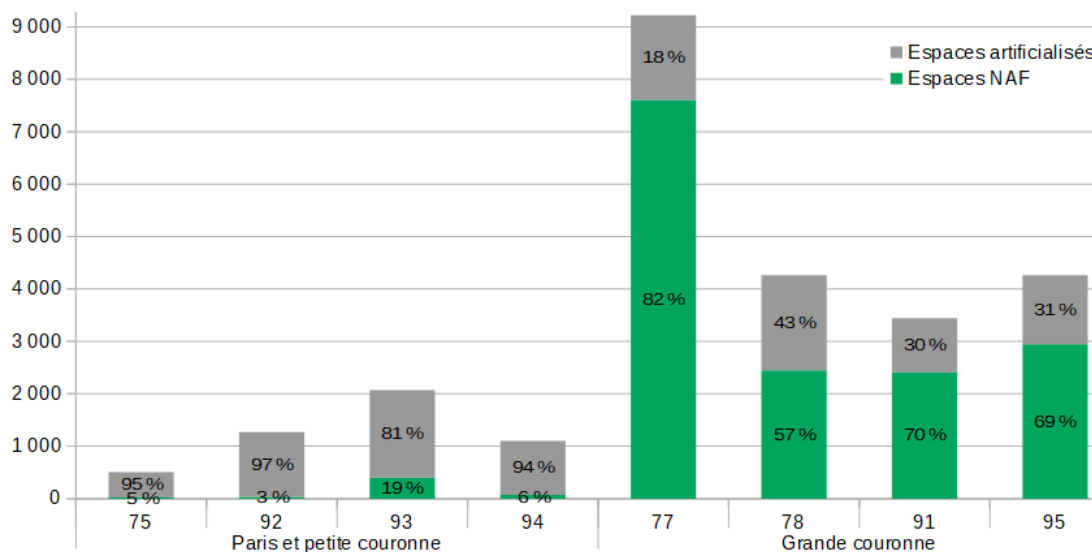


Illustration 16 : Part des espaces NAF dans les ZAC par département (en ha au démarrage)
Source : MOS 1982-2017 – Institut Paris Région. Traitements : DRIEAT

Plus de la moitié des espaces NAF en ZAC à leur démarrage concernent 5 intercommunalités (illustration 17), dans l'ordre décroissant :

- Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart (17 % des espaces NAF en ZAC) ;
- Val d'Europe Agglomération (11 %) ;
- Roissy Pays de France (10 %) ;
- Marne-et-Gondoire (9 %) ;
- Grand Paris Seine et Oise (7 %).

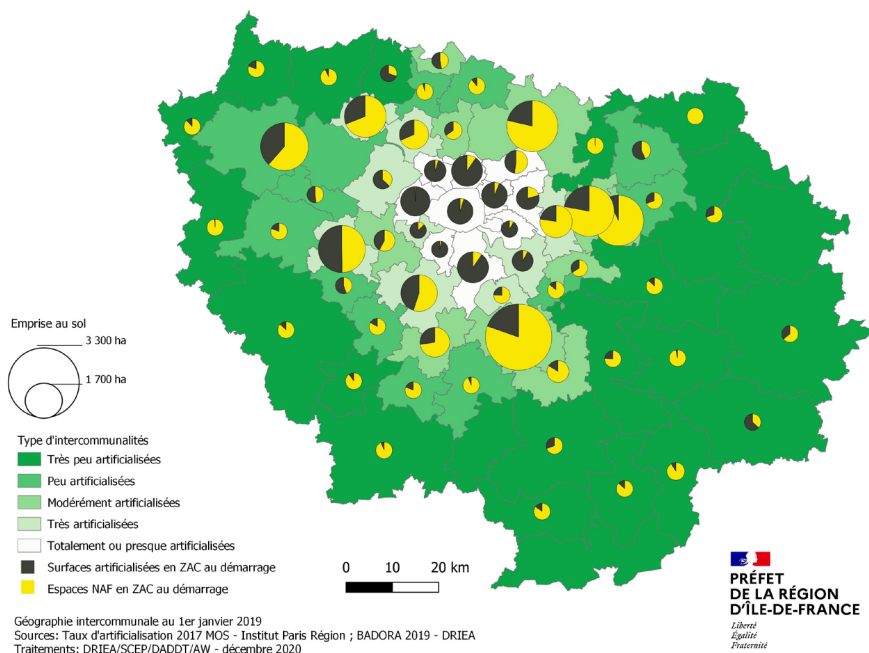


Illustration 17 : Part des espaces NAF dans les ZAC par type d'intercommunalité (en ha au démarrage)

Ces 5 intercommunalités se recoupent en partie avec les 4 intercommunalités concentrant près de la moitié de la programmation dans les ZAC en extension (illustration 18) :

- Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart (20 %) ;
- Roissy Pays de France (12 %) ;
- Val d'Europe Agglomération (11 %) ;
- Cergy-Pontoise (6 %).

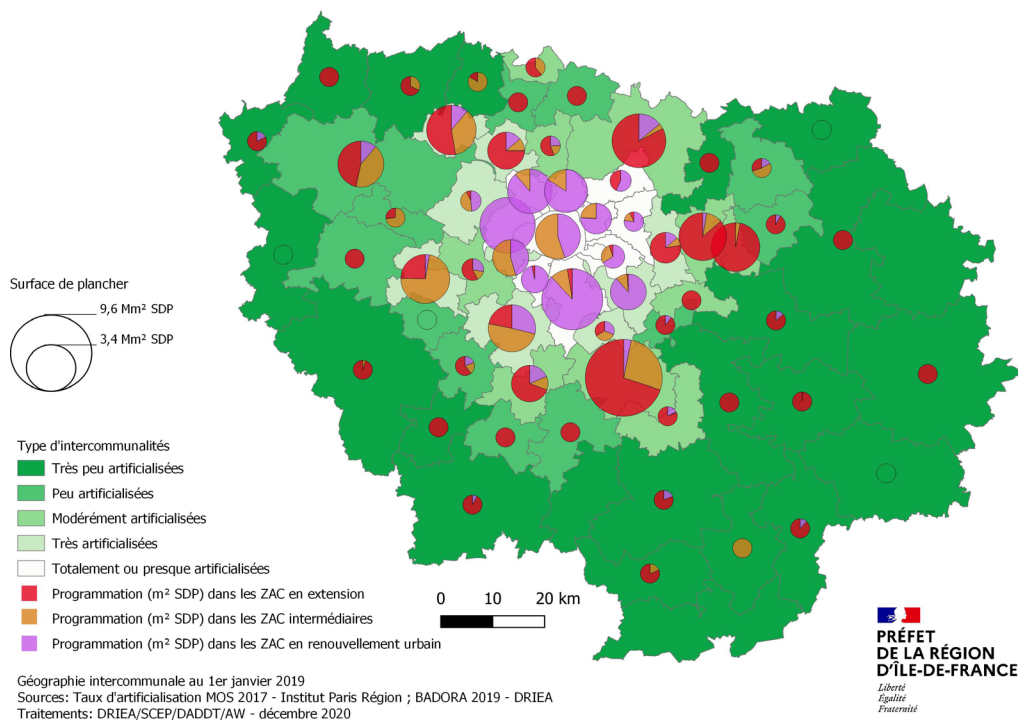


Illustration 18 : Répartition de la programmation par type de ZAC et d'intercommunalité

Ces consommations potentielles d'espaces NAF ne sont pas toujours en miroir avec la programmation de logements et de locaux d'activité, du fait des disparités de densités (rapport entre la programmation en m² SDP et l'emprise au sol en m²) selon le type de tissu urbain et le type de ZAC.

Les ZAC en extension relèvent en majorité d'établissements publics d'aménagement (EPA)

Suite à la création d'une ZAC, l'autorité compétente peut en déléguer la réalisation¹ à un aménageur qui peut être confondu avec l'autorité compétente qui réalise le projet en régie, ou différent de l'autorité compétente dans le cadre d'une concession.

Si pour 23 % de la programmation des ZAC en extension et 12 % de celles en renouvellement urbain, l'aménageur n'est pas connu, il est toutefois notable que :

- 47 % minimum de la programmation des ZAC en extension relève des établissements publics d'aménagement (EPA) ;
- 67 % minimum de la programmation des ZAC en renouvellement urbain relève des établissements publics locaux (EPL) (illustration 19).

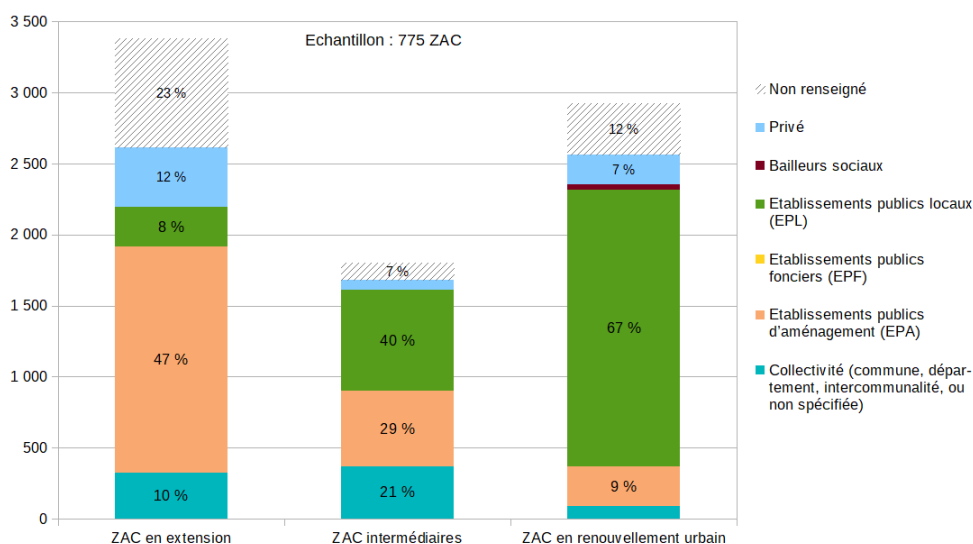


Illustration 19 : Répartition par type d'aménageur (en Mm² SDP programmés)
Source : MOS 1982-2017 – Institut Paris Région. Traitements : DRIEAT

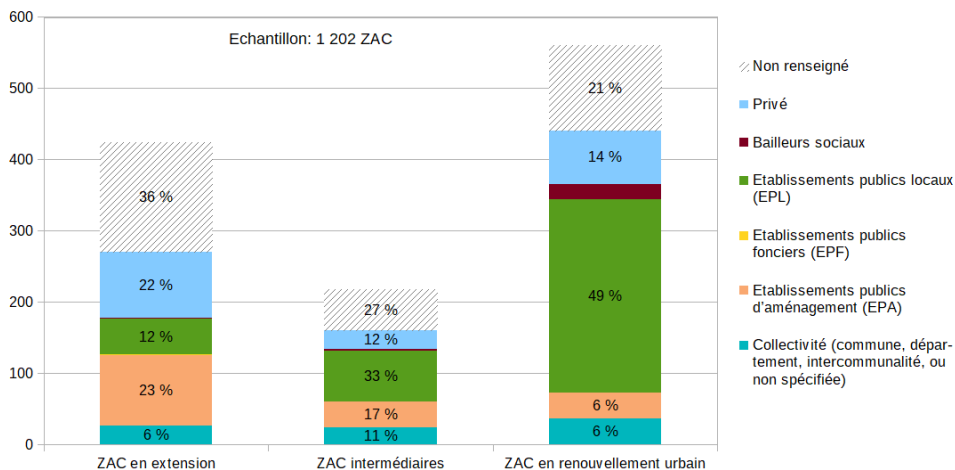


Illustration 20 : Répartition par type d'aménageur (en nombre de ZAC)
Source : MOS 1982-2017 – Institut Paris Région. Traitements : DRIEAT

¹ Article R311-6 du code de l'urbanisme

Zoom sur les ZAC aménagées par les EPA

L'Île-de-France compte 7 établissements publics d'aménagement (EPA), dont les conseils d'administration sont composés de représentants de l'État, de collectivités locales et de personnalités qualifiées :

- Grand Paris Aménagement (GPA) ;
- EPA Mantois Seine Aval (EPAMSA) ;
- EPA Marne
- EPA France¹ ;
- EPA Orly Rungis Seine Amont (EPA ORSA) ;
- EPA Paris-Saclay (EPAPS) ;
- EPA Sénart.

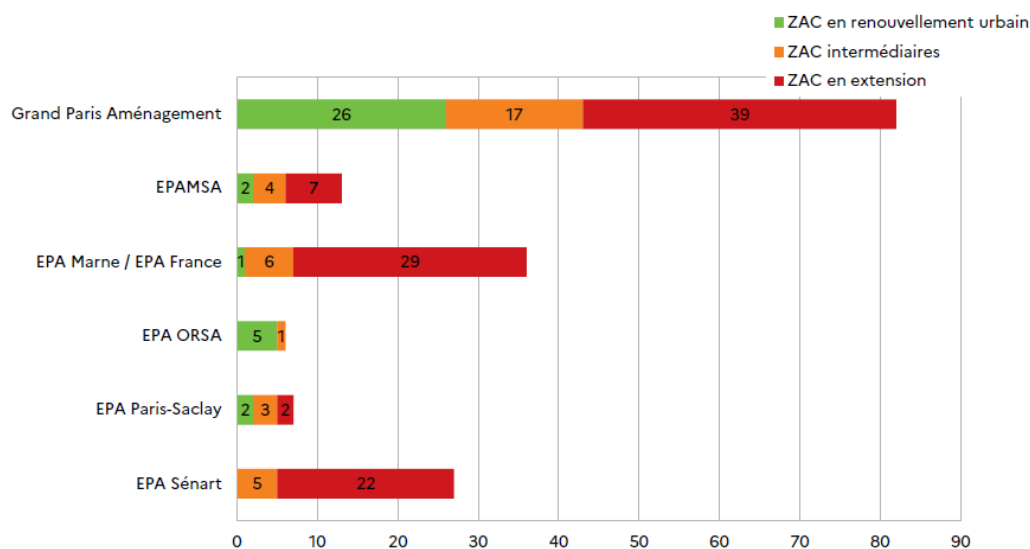


Illustration 21 : Répartition des ZAC aménagées par des EPA (en nombre de ZAC)

Source : MOS 1982-2017 – Institut Paris Région. Traitements : DRIEAT

Parmi l'échantillon de 1 202 ZAC étudiées, 171 sont aménagées par ces EPA (14 %), sur une emprise au sol de 8 626 ha (33 % du total).

¹ Epa Marne et Epa France étant deux entités juridiquement distinctes mais partageant un même comité de direction, l'étude les a traité comme une seule entité.

Les 171 ZAC créées après 1982 (incluant les ZAC supprimées) et aménagées par des EPA :

- sont pour 99 d'entre elles des ZAC en extension, représentant 76 % des emprises au sol des ZAC gérées par les EPA (illustration 22) ;
- ont une emprise au sol composée à 76 % d'espaces NAF (6 571 ha) à leur démarrage (illustration 23).

Les ZAC en extension représentent 93 % des emprises au sol des ZAC relevant de l'EPA Marne/EPA France, 81 % pour l'EPAMSA et 79 % pour l'EPA Sénart. Bien que son portefeuille soit davantage réparti entre ZAC en extension, intermédiaires et en renouvellement urbain, Grand Paris Aménagement aménage 39 ZAC en extension représentant 1 630 ha d'espaces NAF à leur démarrage.

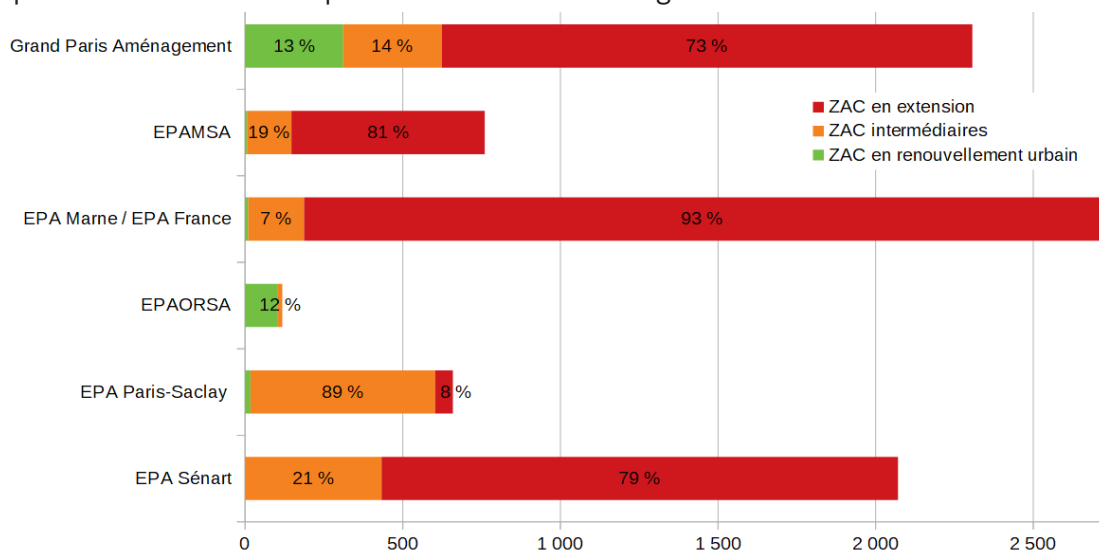


Illustration 22 : Répartition des ZAC aménagées par des EPA (en emprise au sol en ha)

Source : MOS 1982-2017 – Institut Paris Région. Traitements : DRIEAT

L'EPA Marne-EPA France est l'aménageur dont les ZAC, au démarrage, comptent la plus grande proportion d'espaces NAF (86 %) (illustration 23).

L'EPA Orly Rungis Seine Amont constitue logiquement une exception tant en valeur absolue (3 ha d'espaces NAF) qu'en proportion (2 % d'espaces NAF).

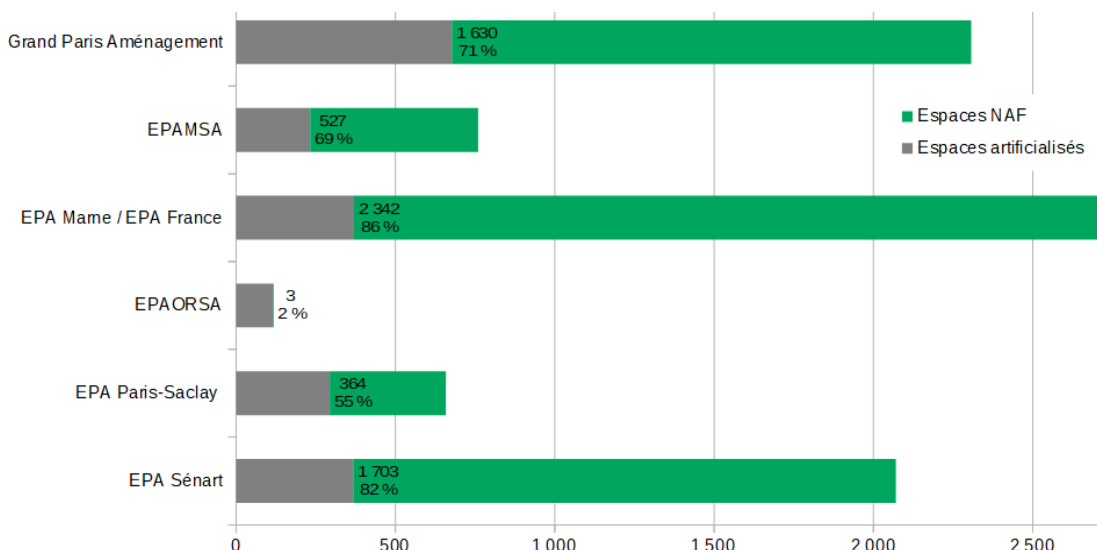
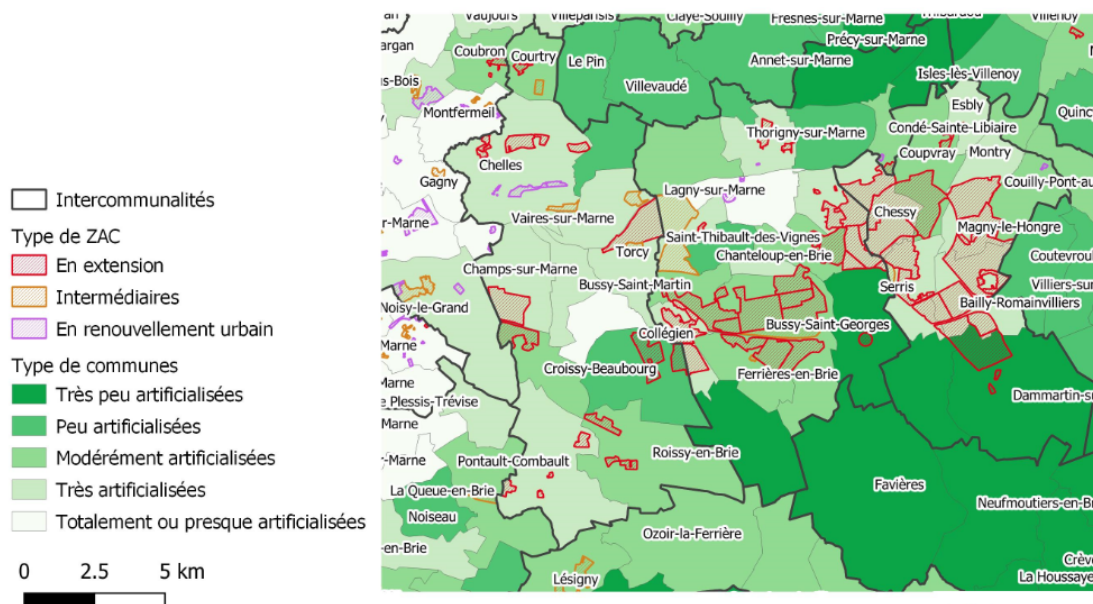


Illustration 23 : Part des espaces NAF dans les ZAC aménagées par des EPA (en ha au démarrage)

Source : MOS 1982-2017 – Institut Paris Région. Traitements : DRIEAT

L'ex-ville nouvelle de Marne-la-Vallée est caractérisée par :

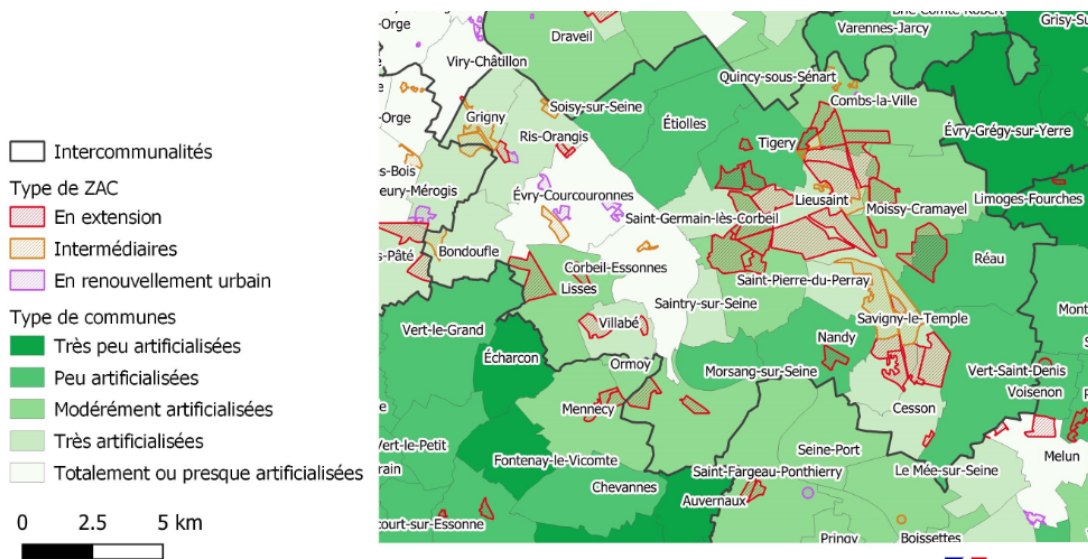
- la présence d'une majorité de communes qui restent encore en 2017 « peu artificialisées » ou « modérément artificialisées » ;
- des emprises au sol importantes de 79 ZAC en cours de réalisation, dont l'aménageur principal est EPA Marne-EPA France ;
- la prédominance des ZAC en extension, qui représentent près des 3/4 des emprises au sol et de la programmation.



Géographie communale au 01/01/2019
Sources: MOS 2017-Institut Paris Région ; BADORA 2019-DRIEA
Traitements: DRIEA/SCEP/DADDT/AW, décembre 2020

Illustration 24 : Périmètres des ZAC sur l'ex-ville nouvelle de Marne-la-Vallée

À titre de comparaison, la prédominance des ZAC en extension est importante mais légèrement moindre à Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart où les ZAC en extension représentent près de 70 % des emprises au sol des ZAC et près de 65 % de la programmation. Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart intègre davantage de ZAC intermédiaires d'ampleur (illustration 25).



Géographie communale au 01/01/2019
Sources: MOS 2017-Institut Paris Région ; BADORA 2019-DRIEA
Traitements: DRIEA/SCEP/DADDT/AW, décembre 2020

Illustration 25 : Périmètres des ZAC à Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart

Quelle contribution des ZAC à l'artificialisation ?

La construction dans les ZAC en renouvellement urbain est majoritaire

Dans les années 1990, la construction se faisait essentiellement dans les ZAC en extension avec notamment un premier pic en 1991/1992 (inauguration du premier parc Disneyland), puis un second en 2002 (inauguration du deuxième parc Disneyland).

Ce n'est qu'à partir des années 2010 que la construction dans les ZAC en renouvellement urbain a dépassé celle dans les ZAC en extension. Au 1^{er} janvier 2017, la construction en cumul depuis 1983 dans les ZAC en renouvellement urbain est de 14,2 Mm² SDP. Celle des ZAC en extension est de 13,3 Mm² SDP et celle des ZAC intermédiaires s'élève à 8 Mm² SDP.

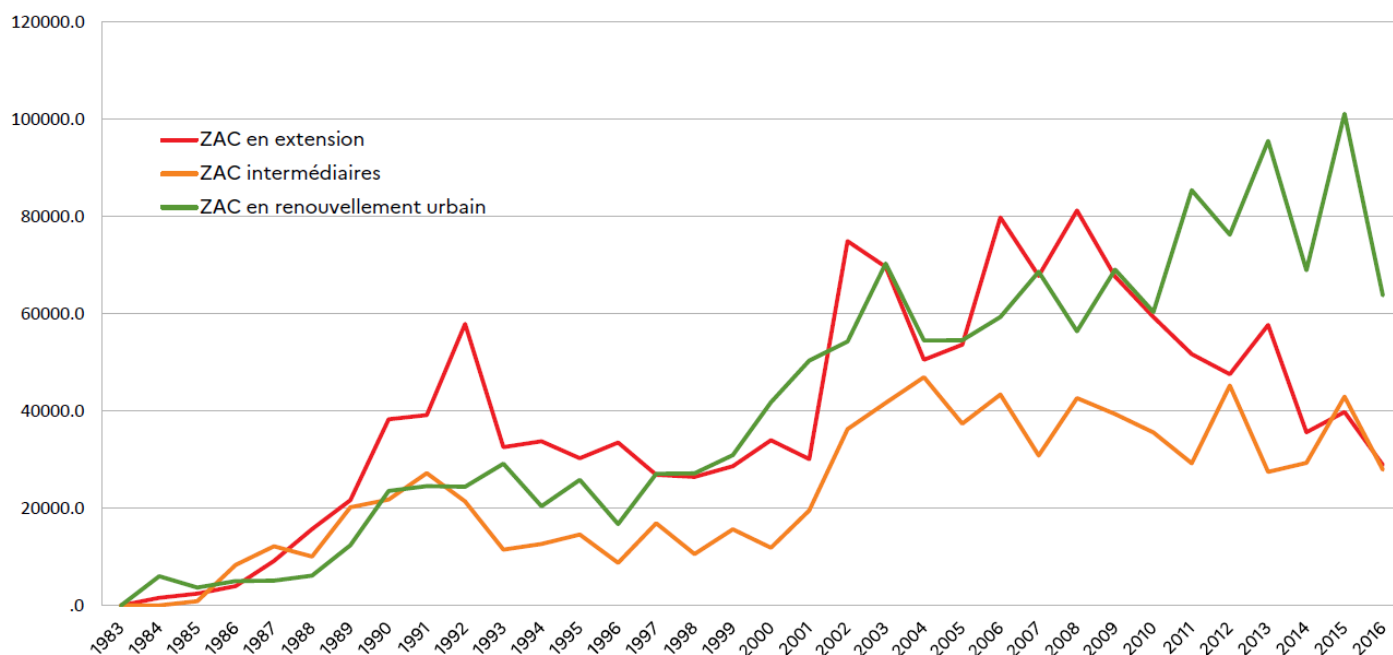


Illustration 26 : Construction en m² SDP par type de ZAC 1983-2017

Sources : MOS 1982-2017 – Institut Paris Région ; fichiers fonciers 2017 – DGFIP/CEREMA ; BADORA 2019 – DRIEAT Traitements : DRIEAT

Un cinquième de l'artificialisation régionale a lieu en ZAC

Selon le MOS (Mode d'occupation des sols), l'artificialisation nette en Île-de-France est passée d'environ 2 000 ha/an en moyenne dans les années 80, à plus de 2 400 ha/an dans les années 90, avant de diminuer de moitié dans les années 2000 (1 200 ha/an) et dans les années 2010 (620 ha/an).

Depuis les années 90, tous les départements ont, en moyenne, vu leur consommation nette d'espaces NAF diminuer. La Seine-et-Marne reste aujourd'hui le département qui artificialise le plus (43 % de la consommation nette régionale pour 49 % de la superficie régionale).

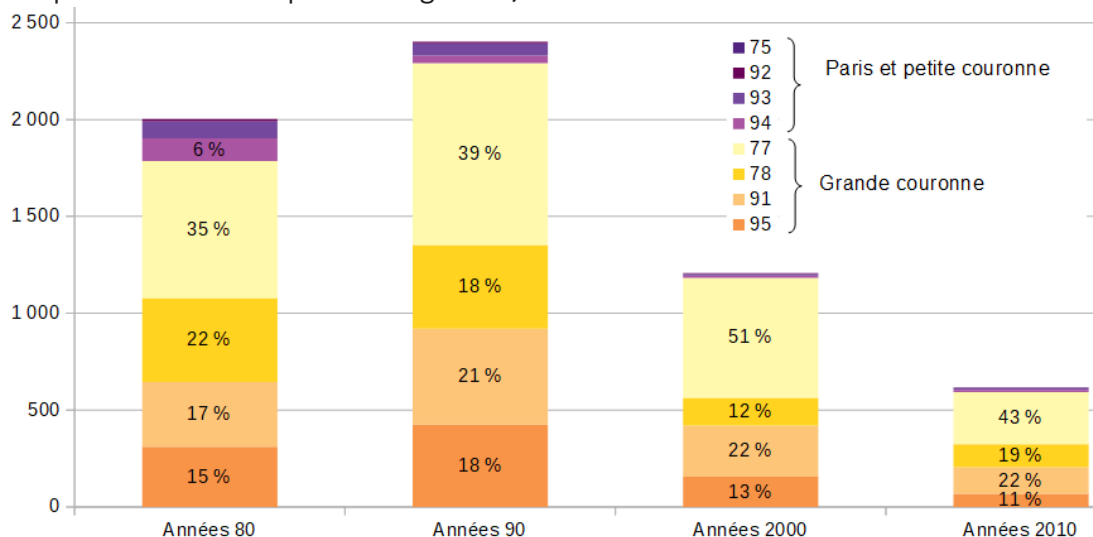


Illustration 27 : Consommation nette d'espaces NAF en ha/an par département (1982-2017)
Source : MOS 1982-2017 – Institut Paris Région. Traitements : DRIEAT

Sur 1982-2017, un cinquième de l'artificialisation en Île-de-France a eu lieu en ZAC. Cette part fluctue entre 14 % dans les années 90, où l'artificialisation était particulièrement élevée en volume et 28 % dans les années 2000 où elle a fortement diminué (illustration 28).

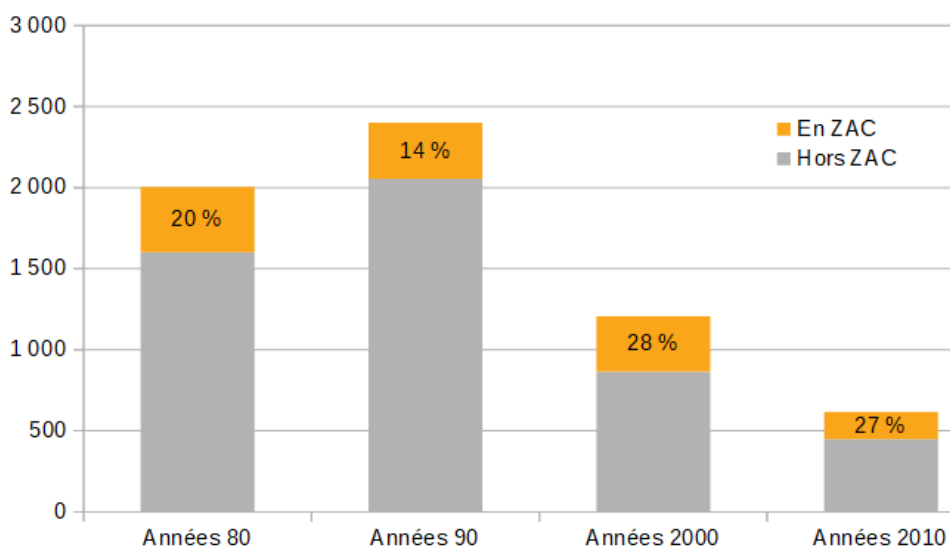


Illustration 28 : Part de l'artificialisation en ZAC en ha/an (1982-2017)
Source : MOS 1982-2017 – Institut Paris Région. Traitements : DRIEAT

Le département où la baisse de l'artificialisation a été la plus marquée est la Seine-et-Marne, qui est passée de plus de 600 ha à moins de 300 ha artificialisés par an, avec en parallèle une diminution de la part de l'artificialisation en ZAC qui est passée de 34 % dans les années 2000 à 28 % dans les années 2010 (illustration 29).

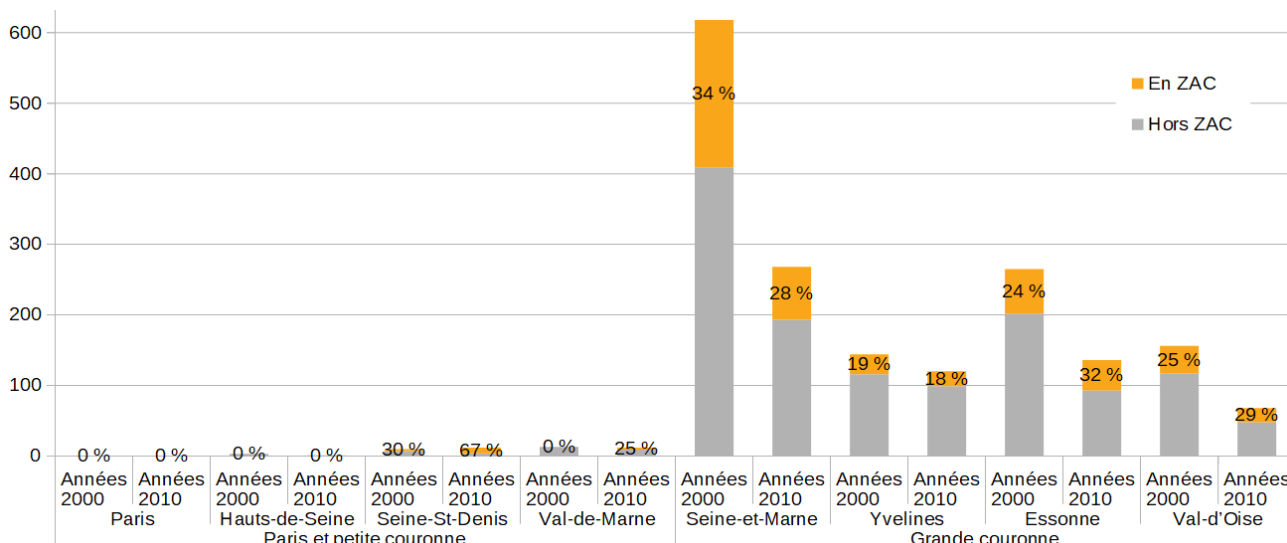


Illustration 29 : Part de l'artificialisation en ZAC en ha/an par département (années 2000 et 2010)
Source : MOS 1982-2017 – Institut Paris Région. Traitements : DRIEAT

Parmi les intercommunalités qui ont le plus artificialisé entre 2008 et 2017, Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart, Val d'Europe Agglomération et Marne-et-Gondoire présentent des parts de l'artificialisation en ZAC élevées : respectivement 58 %, 70 % et 78 %, correspondant à des proportions respectives de superficies intercommunales en ZAC de 18 %, 30 % et 19 %.

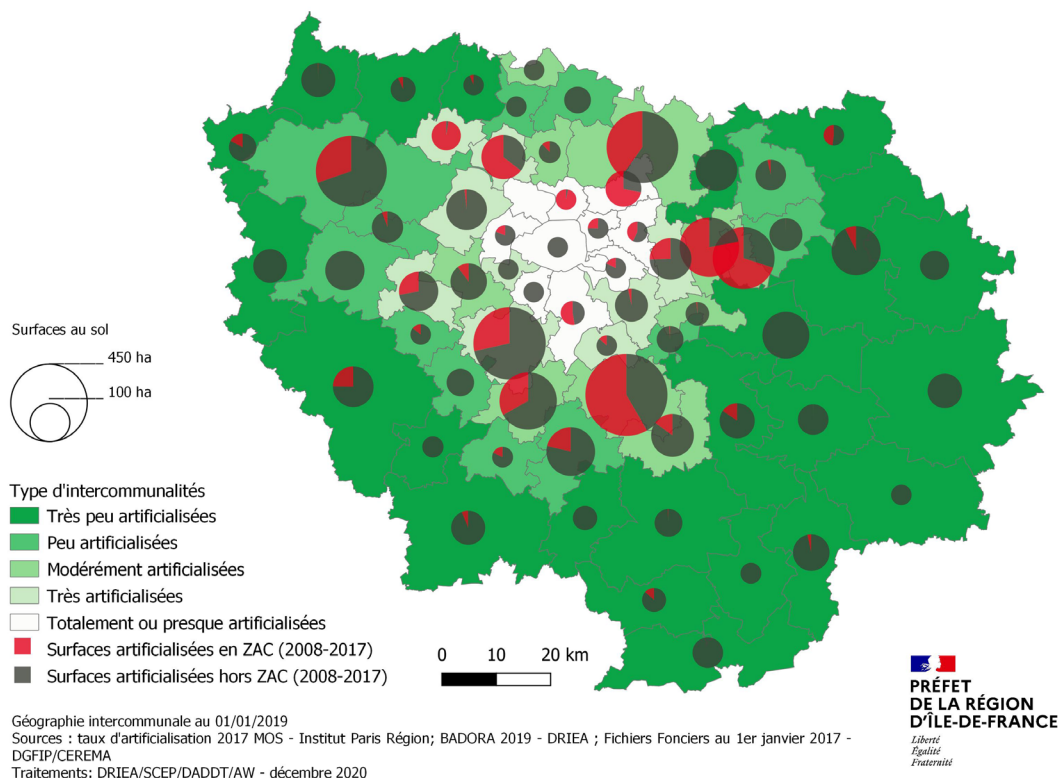


Illustration 30 : Part de l'artificialisation en ZAC dans les intercommunalités (2008-2017)

Les 5 communes qui ont le plus artificialisé entre 1982 et 2017 en valeur absolue et en ZAC en particulier, soit pour chacune plus de 200 ha dans les ZAC créées après 1982, sont Lieusaint, Guyancourt, Bussy-Saint-Georges, Bailly-Romainvilliers et Savigny-le-Temple.

Code Insee	Commune	Surface nette artificialisée 1982 - 2017 (en ha)	Dont dans les ZAC créées après 1982	Part de la commune artificialisée 1982 - 2017	Part de l'artificialisation 1982-2017 qui a eu lieu dans les ZAC créées après 1982
77251	Lieusaint	591	416	49 %	70 %
78297	Guyancourt	505	415	38 %	82 %
77058	Bussy-Saint-Georges	635	368	42 %	58 %
77018	Bailly-Romainvilliers	385	335	49 %	87 %
77445	Savigny-le-Temple	370	220	31 %	60 %

Illustration 31 : Communes ayant le plus artificialisé en valeur absolue et en ZAC entre 1982 et 2017

La part de l'artificialisation en ZAC est légèrement inférieure à celle de la construction en ZAC

Entre 1982 et 2017 en Île-de-France, la construction totale a été de 206 Mm² SDP et l'artificialisation de 54 056 ha, soit en moyenne 1 544 ha/an artificialisés.

Dans le graphique suivant, il convient d'être prudent concernant l'analyse de l'apparente hausse de la construction dans les années 2000. En effet, la source utilisée ici est fiscale. Or, ce n'est que depuis 2003 que le contribuable doit renseigner la date de construction du local déclaré. Les services fiscaux ont rassemblé dans les fichiers fonciers dans l'année 2002 les dates de construction qui n'étaient pas fiables : cette année est donc anormalement surreprésentée.

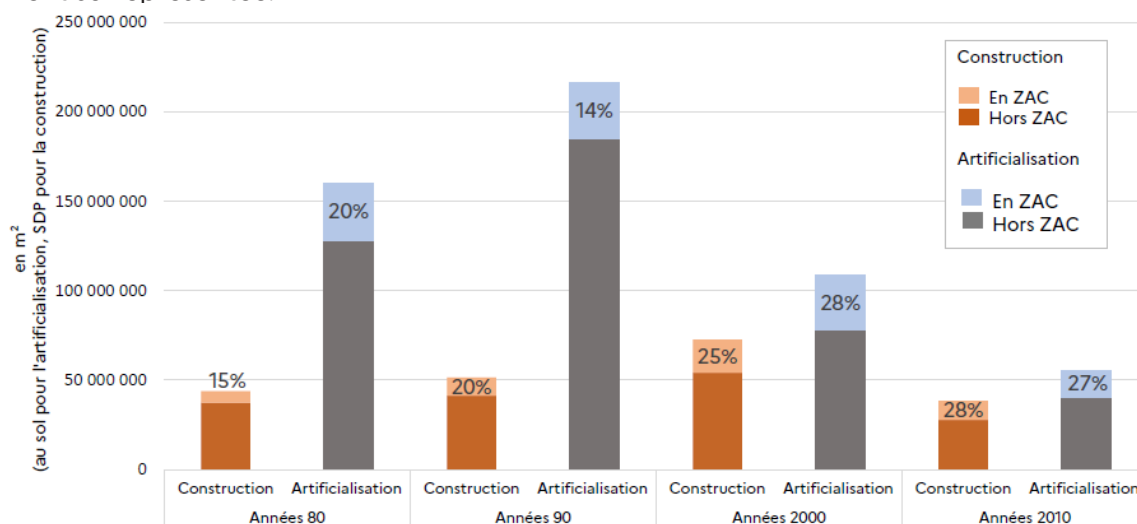


Illustration 32 : Part de la construction et de l'artificialisation en ZAC en IDF de 1982 à 2017

Source : MOS 1982-2017 – Institut Paris Région. Traitements : DRIEAT

La part de la construction en ZAC (sont ici comptabilisées toutes les ZAC présentes dans BADORA) a régulièrement augmenté d'une décennie à l'autre, passant de 15 % dans les années 80 à 28 % dans les années 2010.

En parallèle, la part de l'artificialisation en ZAC était dans les années 80 supérieure à la part de construction en ZAC, puis a diminué dans les années 90, passant de 20 % à 14 %, du fait de la forte hausse de l'artificialisation hors ZAC dans les années 90. Dans les décennies 2000 et 2010, la part de l'artificialisation en ZAC représente environ 28 % et se situe ainsi au même niveau que la proportion de construction en ZAC au cours de la dernière décennie.

L'efficacité de l'artificialisation est en augmentation

Afin de mesurer l'efficacité de l'artificialisation occasionnée par la construction de logements ou de locaux d'activité, il est possible de calculer un ratio rapportant les m² SDP construits selon les fichiers fonciers aux emprises artificialisées selon le MOS (illustration 33).

Ce ratio régional est en amélioration depuis les années 80, que ce soit hors ZAC ou en ZAC. Sur la dernière décennie, il est même identique dans les deux périmètres, avec environ 0,70 m² SDP construit par m² artificialisé.

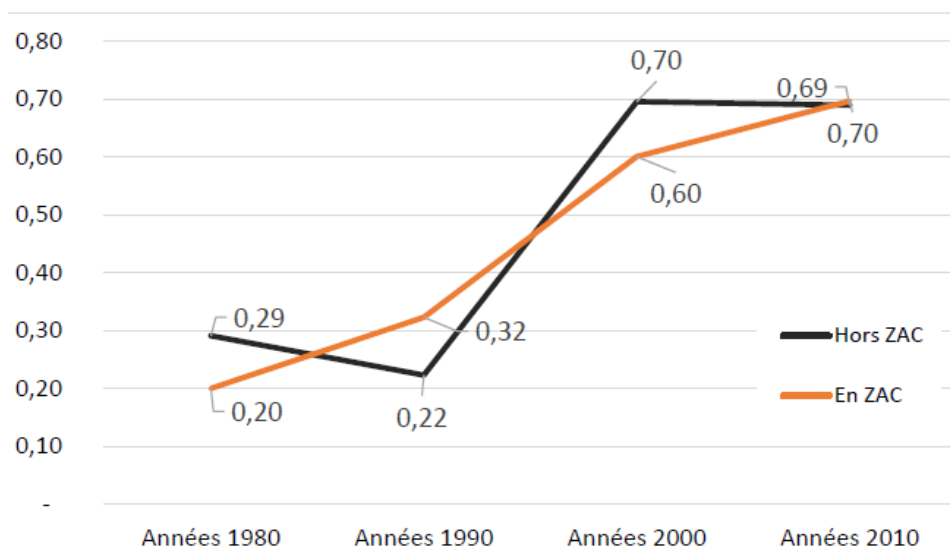


Illustration 33 : Efficacité de l'artificialisation dans le diffus et en ZAC

Sources : MOS 1982-2017 – Institut Paris Région ; fichiers fonciers 2017 – DGFIP/CEREMA ; BADORA 2019 – DRIEA Traitements : DRIEAT

L'analyse d'un échantillon de 230 ZAC créées après 1982 et ayant « bouclé » ou quasiment bouclé leur cycle de vie, révèle que les ZAC en extension ont ainsi contribué à plus de 90 % de l'artificialisation occasionnée par l'échantillon mais à seulement 50 % de la construction.

Bilan des espaces NAF dans les ZAC en extension

On pourrait enfin se demander si les ZAC dites « en extension » dont on a chiffré l'artificialisation potentielle induite par leur implantation sur des périmètres composés majoritairement d'espaces NAF, consomment réellement ces espaces au terme de leur cycle de vie.

Il s'avère que les 230 ZAC de l'échantillon, implantées à leur démarrage sur 3 142 ha d'espaces NAF, ont artificialisé 2416 ha dans la période 1982-2017 entre leur date de démarrage et leur date de suppression administrative ou jusqu'en 2017 pour les ZAC en cours, soit une consommation de 77 % des espaces NAF.

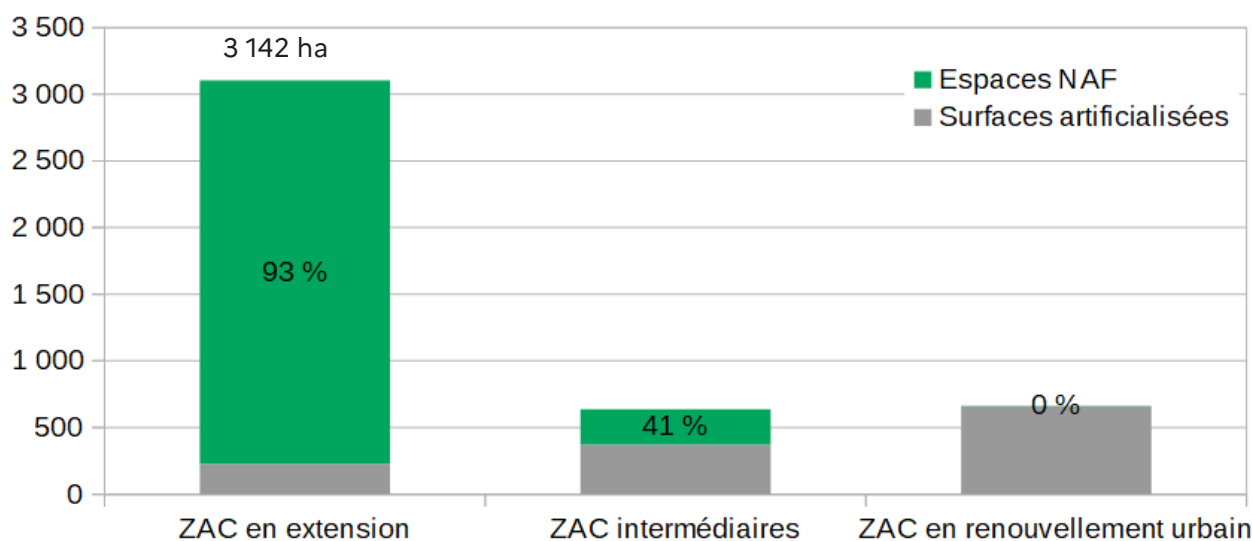


Illustration 34 : Part de l'emprise au sol des espaces NAF en ha au démarrage des ZAC

Source : MOS 1982-2017 – Institut Paris Région. Traitements : DRIEAT

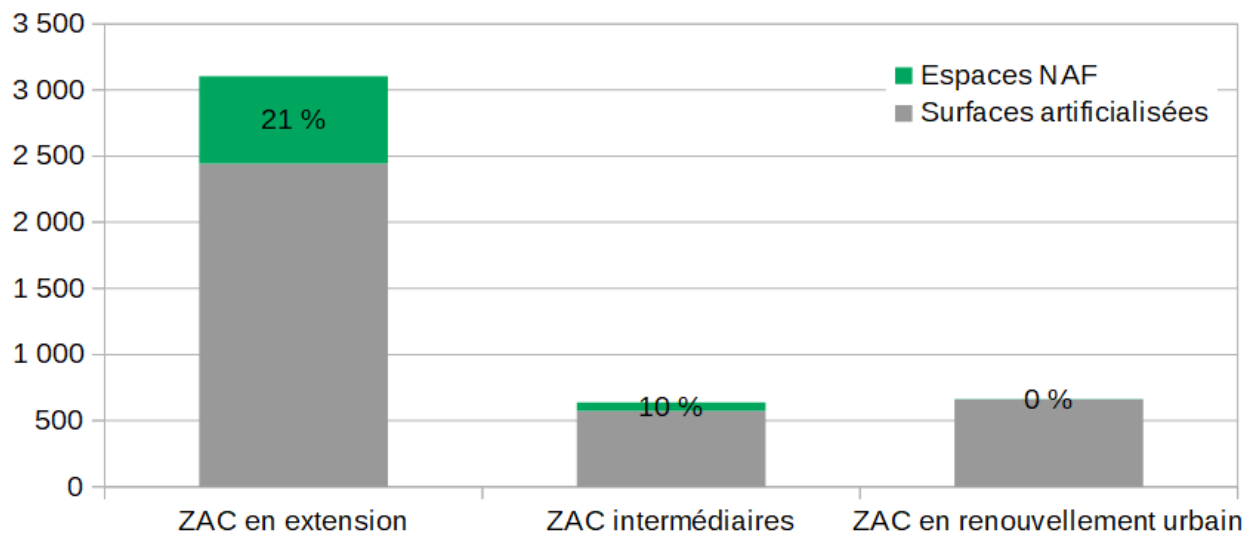


Illustration 35 : Part de l'emprise au sol des espaces NAF en fin de vie des ZAC

Source : MOS 1982-2017 – Institut Paris Région. Traitements : DRIEAT

Conclusions

L'analyse sur période longue (1982-2017) réalisée dans la présente étude permet de mettre en lumière que les tendances à l'œuvre depuis les années 90 sont plutôt vertueuses :

- au niveau régional, l'artificialisation est en forte baisse depuis les années 90 ;
- on observe un véritable essor des ZAC en renouvellement urbain (c'est-à-dire des ZAC dont le périmètre est composé à 95 % d'espaces artificialisés à leur démarrage) et une baisse du nombre de ZAC en extension (c'est-à-dire des ZAC dont le périmètre est composé à plus de 70 % d'espaces naturels, agricoles et forestiers) ;
- les ZAC en extension reculent non seulement en nombre mais aussi en part du volume de programmation : elles représentaient 60 % de la programmation en m² de surface de plancher des ZAC créées dans les années 1980, elles n'en représentent plus que 21 % dans les ZAC créées depuis 2010 ;
- depuis 2010, la construction dans les ZAC en renouvellement urbain dépasse celle dans les ZAC en extension ;
- depuis les années 2010 au niveau régional, la part de l'artificialisation en ZAC est légèrement inférieure à la part de la construction en ZAC.

Toutefois l'étude révèle également que plus de la moitié des surfaces au démarrage en ZAC sont des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), ces derniers étant situés pour l'essentiel en grande couronne, dans les ZAC en extension.

Or au terme du cycle de vie d'une ZAC, 77 % des espaces NAF présents à son démarrage ont été artificialisés. Il s'agit donc d'utiliser le plus efficacement possible ces emprises foncières.

Les ZAC en extension relevant essentiellement des établissements publics d'aménagement (EPA), il leur revient de poursuivre l'amélioration de cette efficacité pour contribuer à l'atteinte de l'objectif de « zéro artificialisation nette ».

En même temps, il conviendra d'accentuer l'augmentation de la part de la construction en renouvellement urbain, qu'elle se fasse hors ou en ZAC.



Légende : Zone d'activité de la cité Descartes dans la ZAC de la Haute Maison, à Champs-sur-Marne (77). Crédits : DRIEA/ J.M. Gobry

Table des illustrations

Illustration 1 : Carte des communes selon leur taux d'artificialisation 2017	6
Illustration 2 : Répartition des surfaces des communes selon leur taux d'artificialisation 2017	6
Illustration 3 : Répartition Paris et petite couronne/grande couronne selon le taux d'artificialisation communal	7
Illustration 4 : Carte des intercommunalités selon leur taux d'artificialisation 2017	7
Illustration 5 : Répartition des taux d'artificialisation par type de ZAC	8
Illustration 6 : Nombre de ZAC créées par type chaque décennie	11
Illustration 7 : Emprises au sol en ha par type de ZAC créées par décennie	11
Illustration 8 : Part des espaces NAF dans les nouvelles ZAC créées par décennie (en ha au démarrage)	12
Illustration 9 : Programmation en Mm ² SDP par type de ZAC	13
Illustration 10 : Programmation en Mm ² SDP par type de ZAC par décennie	13
Illustration 11 : Part des espaces NAF dans les ZAC (en ha au démarrage)	14
Illustration 12 : Emprise au sol des ZAC par type de commune (en ha)	14
Illustration 13 : Implantation des ZAC créées depuis 1982	15
Illustration 14 : Répartition des ZAC par type et par département (en nombre)	15
Illustration 15 : Répartition des ZAC par type et par département (en emprises au sol)	16
Illustration 16 : Part des espaces NAF dans les ZAC par département (en ha au démarrage)	16
Illustration 17 : Part des espaces NAF dans les ZAC par type d'intercommunalité (en ha au démarrage)	17
Illustration 18 : Répartition de la programmation par type de ZAC et d'intercommunalité	18
Illustration 19 : Répartition par type d'aménageur (en Mm ² SDP programmés)	18
Illustration 20 : Répartition par type d'aménageur (en nombre de ZAC)	18
Illustration 21 : Répartition des ZAC aménagées par des EPA (en nombre de ZAC)	19
Illustration 22 : Répartition des ZAC aménagées par des EPA (en emprise au sol en ha)	20
Illustration 23 : Part des espaces NAF dans les ZAC aménagées par des EPA (en ha au démarrage)	20
Illustration 24 : Périmètres des ZAC sur l'ex-ville nouvelle de Marne-la-Vallée	21
Illustration 25 : Périmètres des ZAC à Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	21
Illustration 26 : Construction en m ² SDP par type de ZAC 1983-2017	22
Illustration 27 : Consommation nette d'espaces NAF en ha/an par département (1982-2017)	23
Illustration 28 : Part de l'artificialisation en ZAC en ha/an (1982-2017)	23
Illustration 29 : Part de l'artificialisation en ZAC en ha/an par département (années 2000 et 2010)	24
Illustration 30 : Part de l'artificialisation en ZAC dans les intercommunalités (2008-2017)	24
Illustration 31 : Communes ayant le plus artificialisé en valeur absolue et en ZAC entre 1982 et 2017	25
Illustration 32 : Part de la construction et de l'artificialisation en ZAC en IDF de 1982 à 2017	25
Illustration 33 : Efficacité de l'artificialisation dans le diffus et en ZAC	26
Illustration 34 : Part de l'emprise au sol des espaces NAF en ha au démarrage des ZAC	26
Illustration 35 : Part de l'emprise au sol des espaces NAF en ha en fin de vie des ZAC	27

