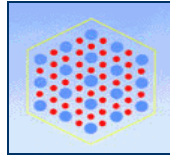


Association de Science Régionale De Langue Française



Convergence et disparités régionales au sein de l'espace européen

Les politiques régionales à l'épreuve des faits

Bruxelles – 1, 2 et 3 Septembre 2004

DOCUMENTS LOCAUX D'URBANSIME ET STRUCTURATION  
DES ESPACES PERIURBAINS

Gabriel LECAT  
Doctorant  
CESAER  
Dijon  
lecat@enesad.inra.fr

**Résumé :**

*Les éclairages de la microéconomie sur le zonage complètent utilement l'étude du marché foncier dans la compréhension des déterminants de la périurbanisation. L'analyse des caractéristiques des documents d'urbanisme et de leurs effets sur le développement urbain révèlent que ces derniers participent fortement à la structuration des espaces périurbains. L'extension de l'urbanisation diffuse résulte plus de la planification foncière que de considérations historiques ou géographiques. L'effet des documents d'urbanisme sur les surfaces urbanisées est ambigu mais l'utilisation qui est faite par les élus municipaux de ces derniers, contribue à l'extension des aires urbaines.*

**Mots clés :** documents locaux d'urbanisme, zonage, périurbanisation, structuration des espaces périurbains

**Classification :** E.3. Economie urbaine et métropolisation ; E.4. Espaces ruraux et périphériques ; E.6. Biens publics locaux et finances publiques locales

## DOCUMENTS LOCAUX D'URBANSIME ET STRUCTURATION DES ESPACES PERIURBAINS

### INTRODUCTION

L'étalement urbain est progressivement devenu une préoccupation majeure des pouvoirs publics en matière d'aménagement. La croissance rapide et étalée de l'urbanisation a donné naissance à des espaces mixtes où coexistent des activités agricoles et résidentielles. Les sols à destination agricole ou forestière occupent encore 80% des surfaces dans les espaces périurbains (CAVAILHÈS et GOFFETTE-NAGOT, 2001). Le mouvement de périurbanisation engendre de nombreux coûts collectifs et des conflits d'usages. La ségrégation sociale semble s'accroître et les problèmes de trafic routier s'intensifient. Les nuisances des activités agricoles affectent le cadre de vie des ménages. Réciproquement, la diffusion des activités résidentielles limite les possibilités de développement agricole par l'accroissement du prix des terres agricoles et par les contraintes liées aux installations classées (externalités pécuniaires et technologiques).

Les configurations des espaces périurbains, qui résultent de la progression de l'urbanisation, sont un élément clef de la problématique de l'aménagement urbain puisqu'elles jouent sur les coûts collectifs et les conflits d'usages. Cependant, derrière l'apparent consensus autour d'une nécessaire maîtrise de l'étalement urbain, se dissimulent des intérêts contradictoires portés par l'ensemble des pouvoirs publics depuis l'Etat jusqu'à la commune. La planification réglementaire<sup>1</sup> est une politique fondamentale parmi les politiques qui tentent de gérer le développement urbain. Le ministère de l'Agriculture défend le maintien des activités agricoles dans les espaces périurbains ; ce qui passe par une pérennisation de la vocation agricole des sols. Les intercommunalités urbaines se préoccupent du dynamisme et de l'attractivité économique de leur agglomération ; ce qui requiert une organisation de l'espace et une gestion concertée des utilisations du sol. Les communes promeuvent quant à elles leur cadre de vie résidentiel ; ce qui nécessite une maîtrise de l'occupation du sol.

Les réformes du code de l'urbanisme (loi SRU et loi UH<sup>2</sup>) tentent de trouver un équilibre plus satisfaisant entre les intérêts contradictoires des communes qui promeuvent leur qualité de vie résidentielle, et les agglomérations qui défendent leur attractivité, une mixité sociale et des équilibres environnementaux. La future loi sur les affaires rurales de 2004 propose un nouveau dispositif opérationnel pour préserver la vocation de certains espaces agricoles. Il s'agit de confier au département le soin d'instaurer un nouveau zonage en accord avec les communes et les EPCI<sup>3</sup> concernés. Dans ce contexte, il nous semble opportun de revenir sur la planification réglementaire pour comprendre ses effets sur la structuration des espaces périurbains.

---

<sup>1</sup> La planification réglementaire correspond aux documents locaux d'urbanisme dans cet article

<sup>2</sup> Loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000 et loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003

<sup>3</sup> Etablissement public de coopération intercommunale

L'évaluation de l'effet des règles d'urbanisme sur l'étalement urbain en France, s'appuyant sur des raisonnements économiques, ne semble jamais avoir été entreprise<sup>4</sup> ni qualitativement ni quantitativement. Cet article se base sur un travail bibliographique, des entretiens avec des élus locaux et des professionnels de l'aménagement, des extraits du code de l'urbanisme et de circulaires ministérielles. Les réflexions que nous retirons, constituent une première étape, nécessaire à la conceptualisation des effets de la planification foncière sur le marché foncier et sur la structuration des espaces périurbains. Le reste de l'article s'organise comme suit : dans un premier temps, nous présentons les effets du marché foncier sur la structuration des espaces périurbains. Nous rappelons ensuite les fondements économiques des documents d'urbanisme et l'usage pratique qui en est fait. Dans un second temps, nous revenons sur l'évolution de la doctrine en matière d'aménagement et sur les déterminants économiques de l'évolution de la réglementation sur l'urbanisme. La troisième partie réalise une synthèse qui rend compte du rôle des documents locaux d'urbanisme dans la structuration actuelle de l'urbanisation périurbaine.

## **I LES ORIGINES DU ZONAGE DANS LES ESPACES PERIURBAINS.**

Nous proposons de revenir brièvement sur la manière dont l'analyse microéconomique aborde les effets spatiaux du développement urbain. Deux grandes approches peuvent être distinguées : l'étude du fonctionnement du marché foncier dans la lignée des modèles d'économie urbaine et de capitalisation foncière (Alonso, 1964) ; et l'étude de l'émergence du zonage et ses effets sur l'occupation du sol (HAMILTON, 1975 ; TIEBOUT, 1956).

### **1 Le mitage produit du marché foncier**

Les modèles dynamiques d'économie urbaine et l'introduction d'hétérogénéités spatiales dans le modèle de base d'Alonso sont deux moyens différents qui permettent d'expliquer le mitage de l'espace, les discontinuités d'urbanisation, et la mixité des usages au sein d'un même espace.

Les modèles dynamiques d'économie urbaine permettent d'étudier le renouvellement urbain (abandon, constructions neuves), l'usage mixte de l'espace en une même localisation, les discontinuités spatiales de développement (MILLS, 1981). Ces situations qui apparaissent anormales en étude statique, sont aisément expliquées dans un contexte dynamique. Les modèles dynamiques conçoivent les développements urbains comme des biens durables partiellement irréversibles. Les propriétaires décident de convertir leur terrain en fonction des futures rentes. Mais la prise en compte de l'irréversibilité d'un développement urbain peut conduire le propriétaire à retarder la conversion et à conserver l'usage agricole du terrain afin de se réserver la possibilité de procéder à un autre type de développement par la suite. Le résultat de cette spéculation génère un développement urbain discontinu.

D'autres travaux ont cherché à mettre en relief le rôle des aménités dans l'émergence de configurations urbaines discontinues ou mixtes. Wu et Plantinga ont développé un modèle d'économie urbaine dans lequel les ménages sont sensibles à la surface ou à la distance à des aménités (WU et PLANTINGA, 2003). L'équilibre du modèle aboutit à des développements qui peuvent être discontinus. Cavailhes et al ont proposé un modèle dans lequel des

---

<sup>4</sup> Il existe néanmoins l'analyse économique des documents d'urbanisme de RENARD V., 1980, *Plans d'urbanisme et justice foncière*, Paris. PUF et l'étude de WIEL M., 2002, *Les raisons institutionnelles de la périurbanisation*, Brest, ADEUP

agriculteurs et des ménages sont en concurrence pour l'occupation du sol avec chacun une préférence pour la centralité. Les ménages sont, de plus, sensibles aux aménités agricoles (CAVAILHÈS, PEETERS, SÉKERIS et THISSE, 2003). Les résultats analytiques de leur modèle permettent de rendre compte de l'évolution des configurations périurbaines en fonction de la baisse relative des coûts de transport face au revenu du ménage. Le modèle montre en particulier que la baisse progressive des coûts de transport induit le passage de la ville compacte à une configuration mixte où coexistent agriculteurs et ménages. La poursuite de la baisse des coûts de transport aboutit à une ville étalée monofonctionnelle qui exclut l'agriculture.

Cependant l'expérience pratique révèle que la structuration de l'urbanisation dépend au moins autant du zonage que du marché foncier. En effet, la constructibilité d'un terrain dans une commune périurbaine dépend de sa situation au sein du zonage déterminé par un document local d'urbanisme. Or en 2003, l'écrasante majorité de la population française (>90%) vit dans des communes soumises à la planification réglementaire et la majorité des communes périurbaines (>60%) sont dotées de documents locaux d'urbanisme.<sup>5</sup> Il semble que les modèles qui traitent du zonage pourraient mieux rendre compte de la structuration spatiale de l'urbanisation périurbaine. Il reste que les modèles précédents permettent de progresser utilement dans la compréhension du marché foncier notamment au sein des zonages et entre ces derniers.

## 2 Les justifications théoriques du zonage

Les économistes, en cherchant à découvrir la rationalité qui se cache derrière le zonage, ont longtemps mis en avant que les activités économiques génèrent des effets externes réciproques et que le meilleur moyen de les prévenir était de séparer les usages dans l'espace (DURANTON, 1997 ; POGODZINSKI et SASS, 1990). Des considérations empiriques mettent en cause l'explication des effets externes comme justification première du zonage (FISCHEL, 1990). Mieszkowski et Mills montrent que les communes périurbaines jouent sur leur fiscalité et sur leur provision de biens publics pour homogénéiser leur population (MIESZKOWSKI et MILLS, 1993). Fischel relève que les usages non conformes n'ont pas d'influence sur la valeur des propriétés alentours ce qui réduit la portée de l'hypothèse d'une gestion d'externalités foncières par le zonage (FISCHEL, 2000).

Hamilton a mis en évidence que les communes étaient incitées à se doter d'un zonage pour des raisons fiscales. Les communes dans la lignée des travaux de Tiebout sont en concurrence pour l'accueil des ménages. Ces dernières proposent chacune une gamme de services publics associée à un taux d'imposition. Or, les impôts locaux sont en grande partie basés sur la valeur du logement. Les nouveaux résidents sont incités à acheter les logements dont le prix est inférieur à la moyenne communale afin de payer moins d'impôts locaux. Ils bénéficient ainsi d'une gamme de services publics qui retient leur préférence en sous-contribuant à son financement. Les communes, en établissant des tailles minimum de lots, limitent ce comportement de passer clandestin (HAMILTON, 1975). Dans cette perspective, le zonage confère aux municipalités la possibilité de façonner leur environnement et de jouer sur leur base fiscale en plus de la fixation des taux des impôts municipaux (FISCHEL, 2000).

---

<sup>5</sup> Source : Zonage en Aires Urbaines et en aire d'Emploi de l'espace Rural 1999 INSEE ; état d'avancement des documents d'urbanisme 2003, ministère de l'Équipement.

### **3 Un zonage outil de gestion communal de la croissance démographique et de l'orientation de la croissance urbaine**

Les communes périurbaines sont en concurrence pour l'accueil de nouveaux ménages périurbains. Les municipalités sont des aménageurs (GUENGANT, 1999) qui proposent un cadre de vie façonné par l'agencement des activités dans l'espace, par l'offre de services publics et par le niveau de fiscalité locale. L'évolution de la démographie joue directement sur la gestion du budget communal. « *Dans une première approche, on peut considérer que plus la taille de la commune augmente, plus les services à la population se complexifient et nécessitent donc des charges de personnel et des dépenses de caractère général importante* » (LE GLÉAU et ROUGIER, 2003). Or, les communes périurbaines disposent de bases fiscales plus faibles que dans les communes urbaines de par l'inégale répartition de la taxe professionnelle. Les communes périurbaines, qui ne maîtriseraient pas leur démographie, seraient contraintes d'accroître le taux de leur fiscalité locale (GUENGANT, 1992). Or « *les communes périurbaines pratiquent quant à elles des taux comparables à ceux des communes appartenants à des pôles urbains, et doivent donc se contenter d'un produit fiscal plus faible* » (LE GLÉAU et ROUGIER, 2003). Elles ont donc recours à la planification réglementaire pour maîtriser leur rythme de croissance démographique. En outre, lorsque l'action des municipalités est efficace (qu'elles maximisent la diversité et la qualité des services publics sous contrainte de budget communal), les valeurs foncières s'accroissent par la capitalisation du surplus des résidents par rapport aux autres communes. Comme le logement constitue une part essentielle du patrimoine des ménages, ces derniers sont incités à doter leur commune d'un document d'urbanisme pour faciliter la gestion des finances publiques.

Les communes sont en charge d'un certain nombre de services publics obligatoires<sup>6</sup> et facultatifs<sup>7</sup>. La minimisation des coûts des réseaux et des charges induites par les services publics comme l'éclairage public, les trottoirs, l'entretien de la voirie, le ramassage scolaire... est particulièrement sensible à la compacité de l'habitat. Toutes ces charges expliquent que les communes recherchent des formes concentriques pour leur développement urbain et qu'elles redoutent les formes d'urbanisation diffuse.

Les entretiens avec les élus confirment leur préoccupation majeure de pouvoir planifier le développement démographique de leur commune. On rapporte ici quelques propos illustratifs. Les documents d'urbanisme permettent aux élus de réguler le développement urbain animé par le marché foncier : « *Sans POS les choses peuvent se décider du jour au lendemain* » ; « *sans document d'urbanisme, il est difficile de tempérer les ardeurs [des lotisseurs]* » ; « *Le PLU permet d'avoir le pied sur le frein face à la pression très forte des aménageurs et des promoteurs* ».

Les documents d'urbanisme sont des outils de planification des politiques communales : « *Maîtriser pour ne pas subir : organiser et contrôler* » ; « *Quand on veut grossir, il faut prévoir et programmer* » ; « *Il n'y a pas de vent favorable pour les marins qui ne savent pas où ils vont* » Sénèque cité par un maire.

Les documents d'urbanisme sont utilisés pour favoriser la croissance démographique en planifiant les investissements rendus nécessaires : « *Le POS est un outil pour permettre*

---

<sup>6</sup> La construction et le fonctionnement des écoles maternelles et primaires loi 22 juillet 1983 ; l'élimination des déchets des ménages, l'assainissement, la création et l'entretien du cimetière

<sup>7</sup> Les services culturels, sportifs, de loisirs, d'action sociale, de cantine scolaire ou les services périscolaires, de santé, d'action économique, d'amélioration du cadre de vie (source : DGCL guide du maire, Ministère de l'intérieur)

*l'agrandissement de la population » ; « A 'X',<sup>8</sup> il y aura 16000 habitants en 2007 et 20000 en 2018 ».*

En résumé, retenons que la progression de l'urbanisation est déterminée par les mécanismes du marché foncier. La spéculation et les aménités donnent spontanément naissance à une occupation mixte de l'espace dans les communes périurbaines. Cette mixité des usages génère de nombreux effets externes fonciers. La concurrence entre communes pour l'accueil des ménages incite les communes à se doter d'un zonage pour favoriser une croissance lente et homogène de la population et pour éviter les « passagers clandestins ». Enfin, les communes ont intérêt à contrôler le développement spatial de leur urbanisation pour minimiser leurs coûts. La progression de l'urbanisation au sein de la commune est régulée par le zonage qui vise à minimiser le coût des équipements collectifs. Les communes privilégient une urbanisation compacte sur un site unique.

## **II. LA DOCTRINE DE L'AMENAGEMENT URBAIN ET L'EVOLUTION DE LA PLANIFICATION REGLEMENTAIRE**

Les considérations précédentes nous éclairent sur les justifications économiques du zonage et sur les effets spatiaux de la planification réglementaire à l'échelle communale. Un retour sur les doctrines en matière d'aménagement permet de mieux comprendre les effets de la planification réglementaire à l'échelle de l'aire urbaine. L'étude plus en détail des propriétés des documents locaux d'urbanisme permet de lever quelques idées reçues.

### **1 Faciliter le développement urbain**

La doctrine de l'aménagement urbain visait dans les années 1950 et 1960 principalement à faciliter les opérations d'urbanisme (MORAND-DEVILLER, 2003). Ce régime était composé de « plans d'urbanisme directeurs et de détails » pour les villes et de « plans sommaires d'urbanisme » qui comportaient déjà des contradictions entre développement et préoccupations environnementales<sup>9</sup>. La loi foncière du 30 décembre 1967 (LOF) procède à une refonte du précédent régime de planification urbaine (MORAND-DEVILLER, 2003). La LOF voulait rompre avec les hésitations antérieures en consacrant l'essor de l'urbanisme prospectif et de la planification. Le plan d'occupation des sols (POS) devint le document de base de la planification urbaine. Il fixait les règles générales et les servitudes d'occupation du sol au niveau de la commune. Les SDAU devaient déterminer les orientations fondamentales de l'aménagement des agglomérations et des POS. La préparation des SDAU et des POS était réalisée conjointement par les services de l'Etat et les représentants des communes concernées. Cependant, il n'y avait pas de codécision et l'Etat restait le seul compétent pour conduire la procédure et arrêter définitivement le contenu des documents. Dans ce cadre réglementaire renouvelé, la doctrine de l'aménagement urbain consistait toujours à faciliter l'expansion urbaine synonyme de croissance économique. *« Le schéma directeur doit ouvrir de larges zones à l'urbanisation qu'ils s'agisse de zones d'habitat ou de zones d'activité. Il est en effet essentiel d'une part de rentabiliser au maximum les équipements, notamment d'infrastructures existantes et ceux qui seront réalisés,*

---

<sup>8</sup> 13000 habitants en 2003

<sup>9</sup> Les PSU étaient destinés à « organiser grâce à des prescriptions d'urbanisme, le développement de la construction autour des bourgs ruraux ou le long des sorties des villes... pour éviter que dans les zones de verdure et dans les espaces libres ruraux prolifèrent des constructions désordonnées et d'aspect regrettable ». Circulaire n°62.63 du 2 nov. 1962 relative au plan sommaire d'urbanisme.

*d'autre part, d'ouvrir largement le marché foncier. L'insuffisante progression de la construction de logements dans notre pays est due pour une bonne part au prix élevé du sol, et celui-ci s'explique souvent par la rareté des terrains à bâtir. Des lors les documents d'urbanisme doivent être établis avec le souci constant d'apprécier largement les besoins en sol, afin de faire cesser cette situation de pénurie.* » Circulaire du 4 décembre 1969 relative au SDAU.

Les communes qui ne sont pas dotées d'un document local d'urbanisme, sont régies par le règlement national d'urbanisme (RNU) qui date de 1955. Les demandes de permis de construire dans les communes soumises au RNU sont instruites par les services de l'Équipement. Le RNU fixe des conditions générales en matière de constructibilité<sup>10</sup> qui définissent un principe de constructibilité limitée en dehors des zones urbanisées. Le RNU permet de gérer des effets externes mais ne permet pas de maîtriser la démographie ni l'extension spatiale de l'urbanisation.

## 2 La loi Chalendon

En 1971 la loi Chalendon<sup>11</sup> a permis aux communes, en se dotant d'un POS, de créer des zones NB, en complément des zones d'urbanisation future NA ; ce sont celles « *desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées* »<sup>12</sup>. Les zones NB sont de fait des zones naturelles où la construction ne doit pas être encouragée mais peut y être admise. Dans ces zones les communes n'avaient pas à supporter les coûts de raccordement aux réseaux lors de la construction. Mais par la suite, les communes ont hérités de l'entretien de ces réseaux et des charges afférentes. Cette loi restera certainement une des plus controversées de l'histoire de l'urbanisme en France. « *Elles présentent en effet la propriété de générer ou d'entretenir le mitage de l'espace. Elles génèrent également une quantité très importante d'équipements dérivés ou de services qu'il convient de maintenir, de rénover ou d'étendre à mesure que ces zones NB se densifient : routes, électrification, téléphone, assainissement, sans compter les nombreux services publics qu'il convient d'assurer (ordures ménagères, ramassage scolaire, déneigement,...). Elles donnent en définitive l'impression que tous les terrains qu'elle concerne sont constructibles malgré la déficience des équipements. Ce sont autant de nuisances pour l'environnement dans des espaces qui auraient toujours du être strictement contrôlés* » (LE CORNEC, 1997).

Cette loi illustre que le but essentiel des documents locaux d'urbanisme n'est pas tant de lutter contre le mitage de l'espace que de faciliter l'urbanisation. Le POS apparaît comme une condition nécessaire au mitage du territoire communal même si tous les POS n'y aboutissent pas. Avec un document local d'urbanisme, les autorités<sup>13</sup> maîtrisent l'orientation et l'intensité du développement urbain sur l'ensemble du territoire communal. Les zonages NB ont été particulièrement étendus dans le Sud de la France tandis que leur superficie est restée modeste dans le Nord de la France. En effet, le zonage des POS est établi en partie sur la base de la destination des sols. Or, le Sud et le Sud-est de la France se caractérisent par

---

<sup>10</sup> Des règles relatives à la sécurité et à la salubrité publique, aux risques résultant de facteurs naturels et de nuisances graves, à la desserte des terrains par les voies publiques ou privées et aux servitudes non aedificandi, à la desserte des immeubles par les espaces verts et par les réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable, à la protection du patrimoine naturel et culturel et des activités agricoles et forestières.

<sup>11</sup> Loi n°71 581 du 16 juil 1971

<sup>12</sup> Décret n°77-736 du 7 juillet 1977 ; l'article R.123-18-I-2°-b du Code de l'urbanisme

<sup>13</sup> Préfecture avant 1983, municipalité ensuite

l'importance des milieux « naturels » non forestiers qui représentent une part prépondérante de l'occupation du sol (LACAZE et NIRASCOU, 2000). Ces derniers ont été copieusement zonés NB car jugés sans vocation. A l'inverse, les villes du Nord de la France sont situées dans les bassins et les plaines cultivées. Le POS zone les espaces en se référant fortement à leur vocation. Les terres labourables ou les prairies ne pouvaient se voir facilement zoner comme des espaces sans vocation NB puisqu'ils étaient manifestement agricoles<sup>14</sup>. Le point important est de noter que l'urbanisation diffuse est largement indépendante des considérations historiques relatives à l'habitat groupé ou dispersé. Les campagnes bretonnes à l'habitat traditionnel dispersé sont peu mitées par une urbanisation diffuse. Inversement, l'habitat provençal, traditionnellement groupé, baigne désormais dans un tissu urbain lâche et diffus fruit de l'étalement urbain des dernières années sur des zones NB.

### 3 Un principe de subsidiarité<sup>15</sup> en matière d'urbanisme

La planification réglementaire instiguée par l'Etat au cours des années 1970 rencontra de nombreuses difficultés à établir des zonages d'espaces urbanisables qui correspondent à l'ampleur des besoins résidentiels sans les surestimer. Vincent Renard concluait en 1980 : « *la dimension économique paraît insuffisamment intégrée dans la réglementation de l'urbanisme. Les règles de droit posées par le pouvoir législatif ou réglementaire correspondent souvent mal aux données que l'on peut observer sur le marché foncier, aux problèmes effectivement rencontrés par les collectivités locales* » (RENARD, 1980). La réforme du code de l'urbanisme de 1983 offrit aux communes un ensemble de dispositions pour aménager mais également préserver leur espace par l'établissement décentralisé d'une réglementation locale des sols. Le transfert de la compétence d'urbanisme à la commune donna plus de flexibilité dans l'appréciation de la règle locale d'urbanisme. La réforme de 1983 a permis de remédier au principal handicap des POS qui était la définition du niveau de l'intérêt général. « *Les effets du POS sont dictés par sa nature mais sont aussi tributaires de la procédure de son élaboration* » (CHAPUISAT, 1983). Le législateur a tranché pour substituer un intérêt général local à un intérêt général plus global. L'appréciation de l'intérêt général est désormais du ressort de la commune. Cette décentralisation de la compétence d'urbanisme s'exerce maintenant sous le double contrôle juridique de l'Etat (chargé du contrôle de légalité) et politique des citoyens. Hayek soulignait avant cette réforme que la décentralisation permettrait de mieux concilier le fonctionnement du marché foncier avec la recherche d'un intérêt général local : « *Même si le mécanisme des prix n'est qu'un guide imparfait du fait des effets externes, il reste le guide indispensable si l'on entend laisser le développement et les aménagements à l'initiative privée. [...] Il faut pour cela concevoir un cadre de règles, le plus ajusté aux circonstances locales particulières, dans lesquelles les décisions privées auront le plus de chances de concorder avec l'intérêt public* » (HAYEK, 1960).

### 4 Flexibilité des documents locaux d'urbanisme

La flexibilité du zonage est souvent perçue souvent comme un dysfonctionnement, une insuffisante protection de l'environnement, une concession faite aux propriétaires fonciers (ERICKSON, 1995). Dans le discours courant, on parle volontiers de volatilité de ces derniers et beaucoup pensent qu'un zonage plus rigide permettrait de lutter plus efficacement contre

---

<sup>14</sup> La destination agricole d'un sol n'implique pas une vocation agricole perpétuelle. Le zonage sera soit NC si la commune souhaite écarter les développements urbains ou NA s'il elle projette une urbanisation prochaine.

<sup>15</sup> Principe de subsidiarité: dans une structure hiérarchisée, principe selon lequel les pouvoirs de décision sont délégués le plus possible aux échelons inférieurs.

l'étalement urbain en empêchant de nouvelles conversions de terres agricoles. Il semble néanmoins que la flexibilité des POS soit une propriété essentielle à leur bon fonctionnement. Les zonages des documents locaux d'urbanisme sont des outils de planification. Lorsque les objectifs sont atteints, le zonage devient obsolète et il convient de le réviser pour intégrer les nouveaux objectifs de la commune. La planification à court terme (10 ans) permet une gestion plus fine et plus juste des investissements publics. L'expression des attentes contradictoires de la population communale est plus régulièrement prise en compte. La planification à plus long terme (20 ans) est un exercice périlleux de par les incertitudes sur la conjoncture économique (revenu des ménages, dynamisme régional, prix de l'essence, ...). Elle court le risque de définir des espaces urbanisables trop grands ou trop petits sans possibilité d'ajustement rapide. Une planification trop large en surfaces urbanisables par rapport à la demande foncière, aboutirait à une baisse des prix fonciers, engendrerait des développements plus étalés et la gestion des finances communale pourrait être menacée par de brusques et importants développements. A l'inverse, une planification trop restrictive court le risque de paralyser le développement économique communal et de pénaliser les ménages les plus modestes par l'accroissement des loyers (CHESHIRE et SHEPPARD, 2002). En outre, lorsque les espaces urbanisables sont déjà saturés dans les premières couronnes, les ménages qui cherchent à se localiser dans l'espace périurbain, repoussent plus loin dans l'aire urbaine leur recherche d'un terrain à construire. Si cette fermeture de l'espace à l'urbanisation dans les premières couronnes était permanente, la croissance urbaine pourrait s'accroître dans les communes les plus périphériques de l'aire urbaine. Ainsi, on peut justifier la flexibilité accrue des zonages, permise par l'évolution de la réglementation, par un souci de limiter les tensions sur le marché foncier et l'extension spatiale des aires urbaines. Les SD, peu flexibles, ont rarement permis de gérer efficacement la croissance des agglomérations et ont souvent été laissés « au fond d'un tiroir ».

Les révisions traduisent l'expression d'attentes parfois contradictoires. Le maire raisonne l'ouverture à l'urbanisation en fonction de l'électeur médian qui arbitre entre la satisfaction des ménages et des propriétaires. Concrètement, le conseil municipal et le maire décident de la nature des révisions en fonction à la fois des attentes en matière de cadre de vie des ménages résidents (aménités rurales, environnement social, services publics locaux, fiscalité) et des demandes des ménages extérieurs en terrain à bâtir. Ces demandes passent souvent par des lotisseurs, qui après s'être entendus avec un propriétaire, proposent au maire de réaliser un nouveau développement. Les propriétaires qui souhaitent profiter des plus values liées à la conversion de leurs terres agricoles font également pression sur le conseil municipal. La concertation locale et la consultation de la population jouent un rôle très important pour déterminer le rapport de force politique, c'est à dire l'électeur médian<sup>16</sup>, qui définit l'intérêt général local. Les réformes successives ont multiplié en ce sens les consultations auprès des personnes morales et des communes voisines mais également les phases de consultation du public au cours du processus de révision (enquête publique obligatoire avant approbation du PLU).

## 5 Un urbanisme plus protecteur

Durant les années 1970, la montée en puissance du Droit de l'environnement n'a pas manqué d'influencer la doctrine en matière d'aménagement (MORAND-DEVILLER, 2003). La réforme décentralisatrice de 1983 introduisit un principe d'équilibre<sup>17</sup> dans les règles

<sup>16</sup> C'est l'individu qui détermine la majorité.

<sup>17</sup> L'article L110 stipule « *Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie,*

locales d'urbanisme entre l'aménagement et la préservation des espaces agricoles et naturels. Les schémas directeurs SD, qui succédèrent aux SDAU, eurent vocation à s'appliquer sur l'ensemble du territoire national y compris les zones rurales (MORAND-DEVILLER, 2003). La loi d'orientation pour la ville de 1991 précisa le rôle des SD qui avaient pour obligation de définir les « *la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport* » alors que les SD précédents et a fortiori les SDAU se contentaient de déterminer « *les zones préférentielles d'extension et de rénovation* ». Si la décentralisation permit d'inciter les communes à gérer le sol dans leur POS de façon plus économe, il fut progressivement reproché aux POS de se limiter à une simple police d'occupation des sols peu à même de traduire les différentes préoccupations en matière d'aménagement urbain (transports, logement, emploi... (DURAFFOUR, 2001).

La loi SRU<sup>18</sup> est une ambitieuse réforme (MORAND-DEVILLER, 2003) qui s'inscrit dans la logique de lois précédentes : loi Voynet, du 25 juin 1999 sur l'aménagement et le développement durable du territoire, et la loi Chevènement du 12 juillet 1999, sur le renforcement et la simplification de la coopération intercommunale. La nouvelle doctrine transforme les documents locaux d'urbanisme en véritable projet de développement urbain qui doivent tenir compte des problématiques des agglomérations urbaines : préoccupations environnementales, ségrégation sociale, développement économique. Le PADD était censé devenir la pierre angulaire du PLU puisque « *le zonage n'est plus défini par rapport à la destination des sols mais par leur affectation dans le cadre du PADD* » (DURAFFOUR, 2001). Le principe d'équilibre de la loi de 1983 est complété dans l'article L-121-1 par l'évocation du « renouvellement urbain » et du « développement urbain maîtrisé » (MORAND-DEVILLER, 2003). Dans l'esprit de la loi Voynet, le développement urbain doit désormais se conformer à un objectif de développement durable. La réforme conserve la distinction entre la planification stratégique opérée par des documents prospectifs (les anciens SD devenus SCOT) et la planification réglementaire et opérationnelle des documents locaux d'urbanisme les anciens POS devenus PLU). « *A la différence des SD, les SCOT sont conçus non seulement comme des instruments de maîtrise foncière mais aussi comme des documents fédérateurs des politiques publiques en matière d'habitat, logement, transport, commerce, environnement* » (MORAND-DEVILLER, 2003). La loi SRU modifie également les règles des documents locaux d'urbanisme (limitations sur l'instauration des tailles minimum de lots, règles de constructibilité limitée de 15 km autour du pôle urbain en l'absence de SCOT, pourcentage de logement sociaux obligatoire). Ces nouvelles règles furent perçues par de nombreux élus locaux comme une ingérence de l'Etat sur la compétence d'urbanisme des communes. La réforme de la UH<sup>19</sup> a sensiblement amendé la loi SRU. « *L'exigence du développement durable doit nous inciter à éviter l'étalement urbain anarchique et à favoriser l'évolution, la réhabilitation et, quand c'est nécessaire, la reconstruction des villes ; mais cela ne signifie pas qu'il faille densifier sans limites nos villes et laisser dépérir nos campagnes.* » Le ministre de l'équipement, des transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer Gilles de Robien, août 2003.

---

*d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. » Article L110 (Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 35 Journal Officiel du 9 janvier 1983).*

<sup>18</sup> Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2001

<sup>19</sup> Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003

## **6 Développement des documents locaux d'urbanisme et développement urbain**

Le nombre de communes dotées d'un POS au début des années 1980 est très réduit: « en 1980, 13 ans après la loi du 31 décembre 1967, moins de 40% des POS prescrits étaient publiés et guère plus de 20% approuvés » (RENARD, 1980). Cette situation permettait aux communes de disposer d'un document de planification foncière ajustable et de contourner la rigidité des POS de l'époque. Le fort développement des POS dans les espaces périurbains au cours des années 1980 traduit le succès que la réforme décentralisatrice a rencontré auprès des élus municipaux, qui ont pu s'approprier pleinement cet outil de planification. Parallèlement, la planification stratégique (SD) a souvent échoué à résoudre les problèmes liés à la périurbanisation (trafic routier, logement social, espaces naturels...) du fait de l'absence d'institution pour le porter (TRIBILLON, 2001). Les principes généraux d'aménagement des SD devenaient rapidement obsolètes faute de révisions. En outre, les communes se sont trop attachées à leurs nouvelles prérogatives en matière d'urbanisme pour permettre l'ingérence d'autres collectivités, qui n'ont de surcroît en France aucune légitimité hiérarchique. En octobre 2003, seulement 7,53% de la population nationale, qui représente néanmoins 16529 communes essentiellement des communes rurales isolées, vivait encore dans une commune soumise au régime du RNU. 4796 communes avaient opté pour une carte communale soit un peu plus de 2% de la population française. Les PLU concernent 17353 communes et plus de 90 % de la population (source : Ministère Equipement).

Retenons que l'évolution de la doctrine de l'aménagement urbain a été ponctuée de réformes du code l'urbanisme. Ces dernières ont cherché les formes institutionnelles qui permettent de répondre aux mieux aux enjeux locaux du zonage fiscal et de la gestion des externalités, et aux enjeux plus globaux de développement économique et de préoccupations environnementales. La subsidiarité, la flexibilité, et la consultation locale sont des caractéristiques essentielles du fonctionnement des documents d'urbanisme en France. Dans l'ensemble des pays occidentaux, on constate également certaines régularités comme la distinction du droit de développement défini par un zonage du droit de construire délivré par les autorités (DAVIES, EDWARDS, HOOPER et PUNTER, 1987). En outre, la planification est toujours articulée entre une planification stratégique élaborée à une échelle intermédiaire et une planification réglementaire élaborée par la plus petite collectivité locale selon un principe de subsidiarité. Néanmoins, la flexibilité de la planification réglementaire varie selon les pays. Il semble que cette architecture institutionnelle commune ne soit pas fortuite.

### **III DOCUMENTS LOCAUX D'URBANISME ET CONFIGURATIONS DES ESPACES PERIURBAINS**

#### **1 Documents locaux d'urbanisme et extension des aires urbaines**

L'évolution des surfaces urbanisées dans les espaces périurbains correspond à la demande résidentielle. En France, les surfaces de terrain à bâtir sont supérieures à la demande foncière (NGUYEN, 2004). La permanence d'un léger excès de terrains à bâtir par rapport à la demande foncière est le résultat de la flexibilité des documents d'urbanisme.

La demande foncière est sensible à la localisation (accessibilités aux emplois, commerces, aménités...). En interdisant l'urbanisation de certains espaces, les documents d'urbanisme déplacent la demande foncière dans l'espace. La rente foncière résidentielle, qui correspond à l'enchère maximale proposée par un ménage, est principalement déterminée par

l'arbitrage coûts de transport / surface résidentielle. Lorsque les ménages peuvent choisir leur localisation entre plusieurs aires urbaines, l'effet direct des documents d'urbanisme sur le gradient de rente foncière est quasi nul hors effets externes (ENGLE, NAVARRO et CARSON, 1992). Mais lorsque les ménages choisissent leur localisation au sein d'une seule aire urbaine, le zonage accroît les prix fonciers dans toute l'aire urbaine par un effet rareté. Les documents d'urbanisme ont donc pour principal effet de repousser plus loin dans l'aire urbaine les ménages périurbains. Or, lorsque les ménages sont plus éloignés du pôle d'emplois, la rente foncière est moins chère et ils consomment plus de surface résidentielle. On peut donc conclure que les documents d'urbanisme ont pour effet d'accroître les surfaces urbanisées dans les espaces périurbains en repoussant les localisations résidentielles dans l'aire urbaine. Fishel soutient de même qu'une des résultante du zonage est l'étalement urbain (FISCHEL, 2000). Il cite (SHEPPARD, 1988). Wiel soutient également cette thèse. « *La planification foncière réglementaire de l'aménagement [...] a pour seule conséquence un éparpillement<sup>20</sup> périurbain qui se réalise un peu plus loin en deuxième couronne* » (WIEL, 2004).

Les documents d'urbanisme internalisent les effets externes. En favorisant les effets externes positifs et en réduisant les effets externes négatifs, le zonage accroît les prix fonciers résidentiels. Cavailhès et Wavresky avancent que les documents d'urbanisme définissent les proportions d'espace urbanisable et non urbanisable de manière à offrir un niveau optimal d'aménités (pour un niveau d'utilité donné) et permettent ainsi maximiser la valeur agrégée des prix fonciers sur le marché agricole et résidentiel (CAVAILHÈS et WAVRESKY, 2003). Lorsque les espaces ouverts de la commune deviennent suffisamment rares, la municipalité est incitée à délimiter des espaces naturels qui ne seront jamais bâtis (parcs naturels, espaces verts, bois...). Elle procède à une sanctuarisation de certains espaces qui ont plus facilement vocation à rester des corridors d'espace naturel comme les rivières, les fonds de vallées.

## **2 Historique du développement des aires urbaines en France**

A travers l'évolution de la doctrine en matière d'aménagement urbain et de notre analyse du fonctionnement des documents d'urbanisme, nous cherchons à rendre compte des phases de développement urbain et la structuration spatiale des espaces périurbains qui en a résulté.

Jusque dans les années 1950, les villes ont cru de manière concentrique et continue (par le solde naturel et par l'afflux de population nouvelle). L'extension de l'urbanisation procéda en tâche d'huile. Les destructions de la guerre, le Baby boom, l'immigration, la croissance économique, l'exode rural ont concouru à accroître spectaculairement les besoins en logements. La croissance urbaine resta cantonnée au sein des villes et dans les communes de banlieues. Les moyens de transport encore limités, imposaient une continuité de l'urbanisation. Les villes ont poursuivi leur développement par contagion, urbanisant progressivement les communes limitrophes pour former des banlieues.

La démocratisation de la voiture bouleversa la forme de la croissance urbaine. Dans les années 1960, on assista à une déconcentration accrue de la population en région parisienne qui gagna dans les années 1970 l'ensemble des grandes agglomérations françaises. Ce

---

<sup>20</sup> Par éparpillement, Wiel entend le regroupement des maisons individuelles sur un nombre plus ou grand de communes.

phénomène de périurbanisation s'est doublé d'un processus de métropolisation. La hausse des revenus, la baisse des coûts de transport, le souhait d'accéder à la propriété ont poussé les ménages à se déconcentrer pour trouver des terrains libres et moins chers. Ils pouvaient ainsi disposer de logements plus spacieux... Les banlieues s'étendirent. Mais à mesure que le processus se poursuivait et s'intensifiait, l'espace urbain disponible se réduisait et la demande foncière s'est progressivement reportée sur les communes rurales de la première couronne des grandes agglomérations.

Le début de la périurbanisation en 1970 correspond à une planification, exercée par l'Etat, soucieuse d'accompagner le développement urbain pour favoriser le développement économique. Cette planification semble avoir peine à apprécier les enjeux communaux. Elle donna lieu à des développements urbains souvent très étalés mais concentrés dans les premières couronnes périurbaines. Les communes rurales de ces couronnes ont accueilli le desserrement de la population comme un bain de jouvence après avoir connu l'exode rural<sup>21</sup>. Mais très rapidement l'intensité du phénomène de périurbanisation dépassa les communes rurales qui furent incapables de pourvoir aux services publics rendus nécessaires par l'accroissement brutal de population. L'Etat tenta de réagir par une généralisation aux communes en croissance des documents locaux d'urbanisme plus rigides et plus restrictifs. La limitation de l'offre de terrains urbanisables dans chaque commune proche du pôle eut pour effet mécanique de repousser la demande foncière dans des communes plus périphériques. L'urbanisation progressa alors simultanément dans un grand nombre de communes rurales autour des bourgs. C'est ce phénomène qui aboutit à l'urbanisation des espaces périurbains en forme de peau de léopard ou encore selon une configuration stellaire d'une myriade de petits villages urbanisés autour d'une agglomération.

Dans le Sud de la France, le développement des zones NB a engendré une urbanisation diffuse. Alors que les espaces urbanisés représentent quelques pourcents de la superficie d'une commune périurbaine dans le Nord de la France, certaines communes du Sud Est sont urbanisées à plus de 70%. Elles connaissent aujourd'hui des difficultés financières importantes pour assurer l'entretien de réseaux étendus revenus à la charge de la commune.

La montée des préoccupations environnementales mais surtout la décentralisation de la compétence d'urbanisme ont rendu le développement urbain plus rationnel et plus protecteur dans les communes dotées de POS. Le développement urbain a gagné un nombre plus important de communes<sup>22</sup> (JULIEN, 2003). Le nombre de communes dotées de POS s'est considérablement accru au cours des années 80 et 90 permettant un développement démographique soutenu mais maîtrisé. Cette croissance périurbaine a abouti à la formation d'aires urbaines en peau de léopard. La réforme de la loi SRU, bien que très ambitieuse par bien des aspects, ne remet pas en cause le fonctionnement des documents locaux d'urbanisme (flexibilité et subsidiarité). Elle renforce par la démarche de projet et par la démarche participative l'intégration des différents enjeux auxquels la commune est confrontée.

## CONCLUSIONS

La planification foncière communale est un outil institué en vue de servir d'instrument de gestion fiscale et de gestion du cadre de vie résidentiel. Le zonage définit les possibilités d'utilisation du sol au sein d'un document d'urbanisme communal. L'évolution de la

---

<sup>21</sup> L'exode rural a touché également les communes rurales à très grande proximité des villes.

<sup>22</sup> 8311 communes appartenant à une aire urbaine en 1982 ; 13908 en 1999 sources INSEE RP.

réglementation a progressivement déterminé les caractéristiques essentielles des documents d'urbanisme: subsidiarité des règles locales d'urbanisme, flexibilité des documents d'urbanisme (révisions, modifications) et élaboration selon une procédure consultative.

La flexibilité des documents locaux d'urbanisme indique que ces derniers n'ont probablement pas pour but d'assurer le maintien des activités agricoles périurbaines ni de pérenniser la vocation agricole des sols. Cette flexibilité est plutôt la condition d'une planification efficace pour la gestion des finances publiques et de la limitation des tensions sur le marché foncier. La subsidiarité et la procédure d'élaboration consultative des documents d'urbanisme locaux permettent de mieux prendre en compte les enjeux locaux de cadre de vie résidentiel, de développement communal, de gestion des finances publiques qui définissent l'intérêt général local. La flexibilité néanmoins pour effet néfaste d'accroître les prix fonciers des terres agricoles par capitalisation des anticipations de conversion. La subsidiarité de la compétence d'urbanisme rend plus difficile la gestion des enjeux d'agglomération tel que l'habitat, le trafic routier, les équilibres écologiques...

Le zonage communal permet de gérer à court terme l'incertitude démographique liée à des développements brutaux, d'assurer à moyen terme une provision efficiente de services publics en planifiant la croissance démographique, de déterminer à long terme les grands équilibres d'occupation du territoire communal en protégeant définitivement certains espaces de l'urbanisation.

La généralisation des documents locaux d'urbanisme participe à l'extension des aires urbaines par un effet mécanique de limitation des surfaces urbanisables. Les documents d'urbanisme ont des effets ambigus sur la consommation foncière résidentielle. D'un côté, la préservation d'espaces agricoles est susceptible à travers les aménités rurales induites de se substituer à la consommation de jardins. De l'autre côté, l'éloignement de la localisation des ménages et les plus faibles prix fonciers pourraient les inciter à consommer plus d'espace résidentiel. La confrontation de l'analyse du fonctionnement des documents d'urbanisme avec celle du mouvement de périurbanisation permet de rendre compte de différentes configurations périurbaines observées dans les aires urbaines françaises.

## BIBLIOGRAPHIE

- CAVAILHÈS J. et GOFFETTE-NAGOT F., 2001, *Logement et localisation résidentielle dans l'espace urbain et rural en France - Evolutions 1984-1996 - volume 1/2*, Dijon, CNRS INRA
- CAVAILHÈS J., PEETERS D., SÉKERIS E. et THISSE J.-F., 2003, "La ville périurbaine", *revue économique*, n°54, 1, pp5-24.
- CAVAILHÈS J. et WAVRESKY P., 2003, "Urban Influence on Periurban Agricultural Land Prices", *European Review of Agricultural Economics*, n°30, 3, pp333-357.
- CHAPUISAT J., 1983, *Le droit de l'urbanisme*, Paris. PUF
- CHESHIRE P. et SHEPPARD S., 2002, "The welfare economics of land use planning", *Journal of Urban Economics*, n°52, 2, pp242- 269.
- DAVIES H. W. E., EDWARDS D., HOOPER A. J. et PUNTER J. V., 1987, *Planning Control in Western Europe*, London. Her majesty's stationery office
- DURAFFOUR E., 2001, "des POS au PLU", *Etudes foncières*, n°90,

- DURANTON G., 1997, "L'analyse économique du zonage urbain : une brève revue de la littérature", *Revue d'Economie Régionale et Urbaine*, n°2, pp171-188.
- ENGLE R., NAVARRO P. et CARSON R., 1992, "On the Theory of Growth Controls", *Journal of Urban Economics*, n°32, pp269-283.
- ERICKSON D. L., 1995, "Rural land use and land cover change - Implications for local planning in the River Raisin watershed", *Land Use Policy*, n°12, 3, pp223 -- 236.
- FISCHEL W. A., 1990, *Do growth control matter? A review of empirical evidence on the effectiveness and efficiency of local government land use regulation*, Cambridge MA, Lincoln Institute of Land Policy
- FISCHEL W. A., 2000, "Zoning and Land Use regulation", in *Encyclopedia of Law and Economics*, pp403-441
- GUENGANT A., 1992, *Les coûts de la croissance périurbaine - L'exemple de l'agglomération rennais*, Paris. ADEF
- GUENGANT A., 1999, "Performance financière des communes: de nouveaux outils de diagnostic", *Revue Politiques et Management publics*, n°17, 3, pp1-20.
- HAMILTON B. W., 1975, "Zoning and Property Taxation in a System of Local Governments", *Urban Studies*, n°12, pp205-211.
- HAYEK F. A., 1960, *La constitution de la liberté*, Paris. LITEC
- JULIEN P., 2003, "L'évolution des périmètres des aires urbaines 1968-1999", in INSEE-CNRS, *Données Urbaines*, pp11-20
- LACAZE M. et NIRASCOU F., 2000, "Ces terres qui nous entourent..." *Les données de l'environnement*, n°51, pp4.
- LE CORNEC E., 1997, "La prise en compte de l'environnement par les règles locales d'urbanisme" pp 566.
- LE GLÉAU J.-P. et ROUGIER T., 2003, "Les budgets des communes urbaines", in INSEE-CNRS, *Données Urbaines*, pp411-425
- MIESZKOWSKI P. et MILLS E. S., 1993, "The causes of metropolitan suburbanization", *Journal of Economics Perspectives*, n°7, 3, pp135-147.
- MILLS D. E., 1981, "Growth, Speculation and Sprawl in a Monocentric City", *Journal of Urban Economics*, n°10, pp210-226.
- MORAND-DEVILLER J., 2003, *Droit de l'urbanisme*, Paris. mementos Dalloz
- NGUYEN J. L., 2004, "Pourquoi les prix fonciers augmentent-ils?" *Etudes foncières*, n°107, pp5.
- POGODZINSKI J. M. et SASS T. R., 1990, "The Economic Theory of Zoning : A Critical Review", *Land Economics*, n°66, 3, pp294-314.
- RENARD V., 1980, *Plans d'urbanisme et justice foncière*, Paris. PUF
- SHEPPARD S., 1988, "The Qualitative Economics of Development Controls", *Journal of Urban Economics*, n°24, pp310-330.
- TIEBOUT C., 1956, "A Pure Theory of Local Government Expenditures", *Journal of Political Economics*, n°64, pp416-424.
- TRIBILLON J. F., 2001, "Sur quelques innovations urbanistiques de la loi SRU", *Etudes foncières*, n°90, pp4.
- WIEL M., 2002, *Les raisons institutionnelles de la périurbanisation*, Brest, ADEUP
- WIEL M., 2004, "Les origines de la rétention foncière", *Etudes foncières*, n°107, pp8-9.
- WU J. et PLANTINGA A. J., 2003, "The Influence of public open space on urban spatial structure", *Journal of Environmental Economics and Management*, n°46, pp288-309.