



**HAL**  
open science

# Mesurer l'étalement urbain résidentiel. Exemple de l'habitat individuel détaché dans l'aire urbaine de Rouen depuis la loi S.R.U.

François Raulin

## ► To cite this version:

François Raulin. Mesurer l'étalement urbain résidentiel. Exemple de l'habitat individuel détaché dans l'aire urbaine de Rouen depuis la loi S.R.U.. Géographie. Université de Rouen, 2012. Français. NNT : . tel-00864103

**HAL Id: tel-00864103**

**<https://theses.hal.science/tel-00864103>**

Submitted on 20 Sep 2013

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

UNIVERSITE DE ROUEN  
U.F.R. DES LETTRES ET SCIENCES HUMAINES  
DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE  
U.M.R. IDEES 6266 – équipe M.T.G.

Thèse pour obtenir le grade de Docteur de l'Université de Rouen en Géographie  
Présentée et soutenue publiquement le 24 Septembre 2012

François RAULIN

**MESURER L'ETALEMENT URBAIN RESIDENTIEL**  
Exemple de l'habitat individuel détaché dans l'aire urbaine de Rouen  
depuis la loi S.R.U.



Sous les directions de **Gérald BILLARD** (Professeur, Université du Maine)  
et de **Michel BUSSI** (Professeur, Université de Rouen)

Membres du jury :

**Gérald BILLARD**, Professeur, Université du Maine  
**Pierre BOURGUIGNON**, Président de l'Agence d'Urbanisme de Rouen - *examineur*  
**Michel BUSSI**, Professeur, Université de Rouen  
**Rodolphe DODIER**, Professeur, Université de Provence - *rapporteur*  
**François MADORE**, Professeur, Université de Nantes - *président de jury et rapporteur*

Photographie : Impasse des Manoirs, Auzouville-sur-Ry (76)

**(Crédit photo : François RAULIN)**

**UNIVERSITE DE ROUEN  
U.F.R. DES LETTRES ET SCIENCES HUMAINES  
DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE  
U.M.R. IDEES 6266 – équipe M.T.G.**

Thèse pour obtenir le grade de Docteur de l'Université de Rouen en Géographie  
Présentée et soutenue publiquement le 24 Septembre 2012

**François RAULIN**

**MESURER L'ETALEMENT URBAIN RESIDENTIEL  
Exemple de l'habitat individuel détaché dans l'aire urbaine de Rouen  
depuis la loi S.R.U.**

Sous les directions de Gérard BILLARD (Professeur, Université du Maine)  
et de Michel BUSSI (Professeur, Université de Rouen)

**Membres du jury :**

Gérald BILLARD, Professeur, Université du Maine  
Pierre BOURGUIGNON, Président de l'Agence d'Urbanisme de Rouen - *examinateur*  
Michel BUSSI, Professeur, Université de Rouen  
Rodolphe DODIER, Professeur, Université de Provence - *rapporteur*  
François MADORE, Professeur, Université de Nantes - *président de jury et rapporteur*





## **Remerciements**

---

Un doctorat ne s'effectue jamais seul et dans cette tâche parfois difficile, je tiens à saluer les personnes qui, de près ou de loin, ont contribué à la réalisation de ce travail de thèse. Bien évidemment, je tiens à remercier en premier lieu mes deux directeurs de thèse, les Professeurs Michel Bussi et Gérard Billard, pour leur encadrement exemplaire, leur soutien et leur sympathie. En effet, j'ai pu avoir la chance d'avoir un suivi régulier de leur part, notamment par le biais de réunions mensuelles. Ils ont su me motiver dans les moments difficiles et m'ont permis d'acquérir un savoir-faire scientifique et méthodologique indispensable pour les années futures. Je pense avoir eu de la chance de ce côté-ci car ce n'est malheureusement pas toujours le cas pour les doctorants d'horizons scientifiques divers...

Je remercie également les rapporteurs de cette thèse, les Professeurs François Madoré et Rodolphe Dodier, pour l'intérêt qu'ils ont porté à ce travail et leur lecture attentive de cette rédaction. Merci également à Monsieur Pierre Bourguignon qui a accepté de participer à la soutenance de cette thèse et qui aura contribué à l'éclairage politique de cette problématique.

Un merci à la Région Haute-Normandie qui est un peu à l'origine de cette problématique de thèse et qui m'a suivi durant trois années par le biais d'un financement.

Je tiens à souligner les bonnes conditions de travail qui m'ont été offertes au sein du laboratoire M.T.G. Un grand merci à plusieurs de ses membres pour leurs aides méthodologiques ou techniques, notamment Céline Colange, Jean-Paul Gosset et Sylviano Freiré-Diaz. Je n'oublie pas de saluer les autres membres du laboratoire pour leurs collaborations diverses et pour leurs gentillesse, ainsi que Michel Pons pour sa bonne humeur et son sens de l'humour légendaire. Une pensée également à Sylvie Vérité et Lydie Douillet.

Je n'oublierai pas non plus de remercier Erwan Pouliquen (DREAL Haute-Normandie) qui m'a permis d'acquérir les données de la base Sitadel sur l'ensemble des 113 communes étudiées, Sarah Krikorian (SCOT Rouen/Elbeuf) pour son éclairage sur les enjeux du Schéma Directeur, Cyril Queffeuilou (EPF Normandie) ainsi que Benoît Le Foll (CETE Normandie-Centre) pour les entrevues qu'ils m'ont accordées.

Je remercie aussi les personnes enquêtées (mairies d'Elbeuf, de Fontaine-le-Bourg et de la Neuville-Chant-d'Oisel) ainsi que les différentes mairies qui m'ont fournies différentes informations sur leur document d'urbanisme.

Une dédicace toute particulière à mes collègues doctorants du laboratoire M.T.G : Sébastien, David, Thomas, Adama, Betty, Kun, Fatoumata, Lény et Toukta. Malgré parfois les quelques remontrances, nous avons eu comme mérite d'avoir fait vivre le laboratoire et plus généralement le bâtiment B, même en plein mois de Juillet. Un clin d'œil tout particulier aux mousquetaires (Sébastien, David et Thomas) pour le soutien mutuel dans la quête de ce doctorat et pour les

différentes musiques que nous avons partagé afin de nous rebooster (des reprises de Jean-Michel du 59 aux musiques éclectiques de Normand l'Amour en passant par Zouzou Pitchoun ou encore bip ! bip ! bip !<sup>1</sup>).

En restant dans le registre musical, tout bon thésard qui se respecte sait que l'écoute de chansons particulières participe à l'effort rédactionnel. Etant donné que je dois être certainement le seul doctorant français à les citer, je remercie Dr Dre, A Tribe Called Quest, Lil Half Dead, Bloods and Crips, Bones Thugs n' Harmony, Sha'Dasious, Common, etc (Rap US 90's); Aelpeacha, Expression Direkt, Cut Killer, Suprême N.T.M., Fabe, Alliance Ethnik, Reciprok, etc... (Rap Français 90's); Daft Punk, Justice, Sedat the Turkish Avenger, Cassius, Bob Sinclar, etc... (French House); Wax Tailor, DJ Cam, Hocus Pocus, Nujabes et Massive Attack (Trip-Hop, Electro et Rap).

Après ces neuf années passées en Géographie et cet aboutissement final qu'est le Doctorat, je ne peux m'empêcher d'avoir une pensée à tous ceux qui ne croyaient pas en moi. J'ai encore le souvenir amer de ce conseil de classe en Terminale où, publiquement, telles les prédictions de Paco Rabanne, l'on m'a prédit 10% de chance de réussir à la faculté. Paradoxalement, c'est un peu grâce à ce « défi », qui au départ n'en était pas un, que j'ai eu quelque part un goût de revanche envers mon parcours, parfois chaotique<sup>2</sup>.

Je tiens aussi à remercier l'ensemble de mes ami(es), ex-géographes de l'Université de Rouen pour la plupart ! Aurélie, Grégory, Benoit, Damien, Cédric, Maxime, Mathieu F., Mathieu M., Astrid, Romain, Valérie, Lise, Leslie, Cyril S., Gary etc... La liste est beaucoup trop longue ! KA-LA-LA !!!

Je remercie évidemment ma famille pour leur soutien. Mon papa, d'abord, qui a toujours crû en moi, même si c'était loin d'être acquis parfois ; mon frère qui m'a montré qu'il était capable du meilleur et en qui je crois beaucoup, mes cousines et cousins (Thibault, Pauline, Emilie, etc...), mes oncles et tantes du côté Raulin, ainsi que ma grand-mère Elisabeth.

Un grand Merci à ma future femme, Eva, que j'ai rencontrée lors d'un voyage d'études au Maroc et qui a été là, derrière moi à me soutenir, parfois tard le soir, lors de ma rédaction de thèse. Je n'oublie évidemment pas mes futurs beaux-parents Chantal et Yvan, ainsi que les familles Abdelnour et Diratzouyan.

Enfin une pensée émue pour ma maman, disparue il y a cinq ans et qui aurait été très fière de son « garçon ». Je me souviens de la fois où j'avais échoué la première fois au Baccalauréat et où j'avais voulu arrêter les études. Heureusement que j'ai eu ton soutien ainsi que celui de Papa. Ce travail, il est quelque part pour toi... Je t'aime Maman.

---

<sup>1</sup> Error 404.

<sup>2</sup> J'ai encore en mémoire l'épreuve de Génie Civil, au Baccalauréat, que j'ai passé en bleu de travail en élaborant du béton... La transition l'année suivante avec le monde de la Fac fut dépayasant !

## **Sommaire**

---

**Introduction générale. Quelle régulation du périurbain depuis la loi S.R.U. ? L'habitat individuel détaché et ses formes urbaines.....p.11**

**PREMIERE PARTIE. UN HABITAT INDIVIDUEL DETACHE SOUS CONTROLE ?.....p.19**

*CHAPITRE 1. La maison individuelle détachée : l'habitat emblématique du processus périurbain.....p.23*

*CHAPITRE 2. La loi S.R.U. (2000) : Vers une régulation volontariste de l'étalement urbain.....p.43*

**DEUXIEME PARTIE. L'ESPACE PERIURBAIN ROUENNAIS EN CONTEXTES ET CADRAGE DE LA ZONE D'ETUDE.....p.63**

*CHAPITRE 3. Le périurbain rouennais avant 2000: un espace spatialement et socialement disparate.....p.67*

*CHAPITRE 4. Enjeux du S.C.O.T. Rouen/Elbeuf dans la gestion des espaces périurbains rouennais et identification de l'aire d'étude.....p.81*

**TROISIEME PARTIE. COMMENT IDENTIFIER L'HABITAT INDIVIDUEL DETACHE SOUS FORME DE LOTISSEMENTS ? UNE PLURALITE METHODOLOGIQUE.....p.107**

*CHAPITRE 5. Méthodologie d'identification de l'habitat individuel « détaché » : exemple de la base de données de permis de construire Sitadel.....p.111*

*CHAPITRE 6. Méthodologie d'identification des lotissements d'habitats individuels détachés dans l'aire d'étude : exemple de la photo-interprétation.....p.127*

**QUATRIEME PARTIE. ANALYSE DE LA DISTRIBUTION SPATIALE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS D'HABITATS INDIVIDUELS DETACHES DANS L'AIRES D'ETUDE : MISE EN APPLICATION DE ZONES BUFFERS A PARTIR D'EQUIPEMENTS DE PROXIMITE.....p.161**

*CHAPITRE 7. Dynamisme de l'habitat individuel détaché dans l'aire d'étude.....p.165*

*CHAPITRE 8. Intégration des permis de construire identifiés dans un S.I.G. et utilisation de zones buffers.....p.187*

*CHAPITRE 9. Les distances résidentielles aux équipements de proximité : Quelles fonctionnalités ?.....p.205*

**CINQUIEME PARTIE. ETUDE TYPOLOGIQUE DES LOTISSEMENTS D'HABITATS INDIVIDUELS DETACHES DANS L'AIRES D'ETUDE : VERS L'EMERGENCE D'UN PERI-URBANISME ?.....p.247**

*CHAPITRE 10. Echantillonnage des lotissements d'habitats individuels détachés..p.251*

*CHAPITRE 11. Etude des politiques urbaines locales et constitution d'un quadrant typologique des lotissements.....p.263*

**Conclusion générale. Vers un nouvel usage du périurbain.....p.295**

## Glossaire

---

**Buffer :** C'est une application spatiale informatisée qui permet d'établir un rayon métrique autour d'un point donné. La création de *buffers* sert à identifier et à recenser des éléments ponctuels en établissant un ou plusieurs rayons à partir d'un lieu précis (distances euclidiennes ou de Manhattan). J'utiliserai cette méthode pour appréhender la distribution spatiale des nouvelles constructions d'habitats individuels détachés, au sein de l'aire d'étude, dans laquelle je m'appuierai sur quelques éléments publics de proximité comme les établissements scolaires, les supermarchés ou les stations de bus de transports en communs.

**Dent creuse (habitat):** C'est une parcelle ou un espace d'origine naturelle qui est entièrement entourée d'espaces urbanisés (bâti résidentiel, industriel ou commercial). On peut aussi utiliser cette dénomination géographique dans le cas de nouvelles constructions denses sur d'anciennes friches industrielles. Dans ce travail de thèse, j'utiliserai cette notion de dent creuse pour qualifier les lotissements récemment construits sur d'anciennes parcelles agricoles situées au sein d'un tissu urbain continu.

**Distance fonctionnelle :** Cette appréciation subjective est basée sur une analyse géographique entre deux types de points, dont l'un opère une influence spatiale sur l'autre (dans la thèse : les équipements de proximité sur la localisation des nouvelles constructions d'habitats individuels). Elle permet d'évaluer une fonctionnalité spatiale au sein d'un territoire donné selon la proximité et l'accessibilité de l'objet étudié.

**Enclave (géographique):** Une enclave est un lieu ou un territoire qui possède des propriétés différentes de ses espaces limitrophes. J'emploierai ce terme pour identifier des lotissements qui présentent des formes d'enclavement spatial comme la morphologie de ses voiries ou leurs nombres d'accès motorisés. Cependant, il ne faut pas confondre « enclavement » et « isolement » où cette dernière notion sera traitée dans le cadre d'opérations résidentielles situées à l'écart du tissu urbain continu.

**Front d'urbanisation (habitat):** C'est une parcelle ou un espace urbanisé qui possède une contiguïté spatiale avec un ou plusieurs espaces naturels (terrain agricole, espace boisé, plan d'eau). Dans ce travail de thèse, j'utiliserai cette notion de front d'urbanisation pour identifier les lotissements récemment construits qui ont une frontière directe avec au minimum un espace naturel. Par conséquent, ce type de localisation spatiale n'est pas uniquement attribué

aux espaces périphériques de l'unité urbaine mais également aux noyaux urbains discontinus (communes périurbaines).

**Habitat individuel détaché :** C'est un type d'habitat individuel (logement unique) qui ne possède aucune mitoyenneté avec un autre habitat et qui se caractérise par sa faible densité urbaine. La symbolique autour de ce type d'habitat se retrouve principalement à travers sa configuration morphologique qui permet la présence d'un jardin, mais aussi à travers sa capacité à produire de l'étalement urbain (surface parcellaire élevée en périphérie). Par conséquent, j'utiliserai cette dénomination afin de renforcer le caractère « détaché » de ce type d'habitat, notamment au sein de problématiques spatiales, foncières et politiques que je traiterai dans cette thèse.

**Lotissement :** D'après le Code de l'urbanisme, un lotissement est « une opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments ». Ce type d'opération peut-être d'origine publique ou privée et comporte principalement de l'habitat individuel (détaché et mitoyen) et, plus rarement, de l'habitat collectif. J'étudierai dans cette thèse les formes que produisent ces lotissements ainsi que leurs localisations au sein de l'espace (péri-)urbain.

**Périurbain :** On peut définir le périurbain comme étant un espace socio-résidentiel qui entoure le pôle urbain d'une aire urbaine donnée. D'après l'I.N.S.E.E., les communes considérées comme périurbaines sont désolidarisées du tissu bâti continu du pôle urbain et ont au minimum 40% de leurs actifs qui travaillent au sein de ce pôle urbain. Dans mon travail de thèse, cette couronne périurbaine sera abordée sous divers angles (géographique, résidentiel, politique) et je la redéfinirai à partir de critères démographique et résidentiel.

**Proximité (spatiale) :** Une proximité peut être de différents types (spatiale, sociale, physique, etc). Sur le plan spatial, elle se traduit par un voisinage entre deux objets géographiques (point, ligne ou surface) et dont l'accessibilité y est aisée.

**Régulation :** En urbanisme, on peut employer le terme de régulation quand il existe des objectifs chiffrés en termes de production urbaine sur un territoire. Dans cette thèse, il sera utilisé pour définir le volontarisme politique en faveur de la lutte contre l'étalement périurbain.

*Préambule*

*RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG*

## **INTRODUCTION GENERALE**

\*

**Quelle régulation du périurbain depuis la loi S.R.U. ?**

**L’habitat individuel détaché et ses formes urbaines**



## **L'étalement de l'habitat périurbain : une problématique spatiale multi-scalaire**

Depuis la genèse des villes et des espaces urbains, leurs développements se sont accompagnés de processus socio-spatiaux successifs. De ce fait, l'espace de la ville s'est divisé socialement et économiquement, en raison de choix et de comportements à caractères individuel ou collectif (choix des lieux d'implantation). Cette diversité sociale et fonctionnelle relèverait de strates historiques successives dans lesquelles la liaison activités/résidence serait inscrite dans l'histoire de la ville (Roncayolo, 1990). Avec la hausse du prix du foncier dans les centres-villes urbains français et l'avènement des axes routiers rapides (autoroute, voie rapide), de plus en plus de citadins ont décidé de migrer dans les espaces ruraux alentours afin d'accéder plus facilement à la propriété, reléguant principalement les classes moyennes et modestes du centre économique vers la périphérie (Charmes, 2005). En parallèle, il existe un attrait des ménages solvables financièrement pour la mobilité résidentielle et qui peut se résumer de la façon suivante : « Vivre au milieu de la campagne loin du brouhaha urbain dans des maisons spacieuses avec véranda, donnant sur jardin, tout en conservant la source de rémunération qu'est l'emploi en ville » (Le Jeannic, 1997, p.4). Ce desserrement du tissu urbain et cet allongement des distances domicile/travail ont permis de voir er un nouveau type de territoire, dénommé par les scientifiques « périurbain<sup>3</sup> ».

L'étalement urbain des agglomérations françaises est essentiellement marqué par un développement résidentiel actif sur le plan de la construction. Parmi les types d'habitats, la maison individuelle est devenue l'emblème de ce processus. En effet, outre le fait qu'il soit l'habitat le plus représenté au sein du paysage périurbain<sup>4</sup>, il génère des nuisances sur le plan environnemental à des échelles multiples. Du réchauffement climatique, par l'allongement des distances entre le domicile et les centres urbains, au grignotage des espaces agricoles et forestiers à l'échelle locale, la maison individuelle est au centre d'enjeux politiques qui visent à l'encadrer spatialement et socialement. Plus que la mitoyenneté, l'habitat individuel « détaché<sup>5</sup> » accentue cette pression sur l'environnement. Par exemple, ce type d'habitat est à l'origine de l'artificialisation de 410 000 hectares entre 1992 et 2004 sur l'ensemble du territoire français (AGRESTE, 2009), devenant le principal facteur de la disparition des

---

<sup>3</sup> Qui est un mot-valise issu de la contraction entre « urbain » et « rural ».

<sup>4</sup> En 2006, il représentait environ 88% des logements situés en zones périurbaines (Source : INSEE).

<sup>5</sup> Renvoyant à la notion de non-mitoyenneté et à la présence de quatre façades ouvertes sur l'extérieur.

espaces naturels (terres agricoles, forêts, production minière...), loin devant le réseau routier (148 000 hectares) ou les équipements de sport et de loisir (74 000 hectares). C'est à partir de ce constat que les collectivités territoriales ont été invitées à encadrer et réguler cet étalement résidentiel à travers des schémas d'aménagement territorial ou documents d'urbanisme.

### **De la problématique aux hypothèses**

La loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbain) tente de répondre à cette pression périurbaine au début des années 2000. La révision de plusieurs schémas ou documents d'urbanisme ont comme objectifs de donner de meilleurs outils opérationnels aux intercommunalités compétentes afin de pouvoir orienter leur développement résidentiel. *De facto*, l'habitat individuel détaché est souvent distingué des autres habitats en matière d'objectifs chiffrés. Le raisonnement adopté dans ce travail de thèse consistera à analyser et à mettre en exergue les formes périurbaines de l'habitat individuel détaché produites par cette loi. De ce fait, une problématique générale se dégage : Quels impacts de la loi S.R.U. sur le développement de la maison individuelle détachée ? Comment cette loi a-t-elle régulé durant ces dix dernières années un habitat fortement consommateur d'espaces à l'échelle locale ? Nous tenterons d'identifier des formes spatiales, morphologiques et résidentielles de cet habitat durant la décennie qui suit la mise en place de la loi (2000/2010). Le terrain d'études se concentrera sur l'agglomération urbaine et périurbaine de Rouen/Elbeuf.

Ce questionnement débouchera sur plusieurs hypothèses de travail. D'abord, la première s'orienterait vers une recherche de proximité fonctionnelle entre les nouvelles constructions d'habitats individuels détachés et les centralités locales. Ce postulat théorique fait l'hypothèse que les collectivités locales, comme les municipalités, cherchent à réduire les coûts spatiaux (économie des distances), environnementaux (préservation d'une qualité paysagère et écologique locale) mais aussi financiers (limiter la création de nouvelles routes ou de nouveaux réseaux d'assainissements) en orientant leur urbanisation dans des espaces proches des équipements de proximité et en continuité du tissu urbain. Cependant, les nombreuses contraintes environnementales existantes (relief, espaces boisés, plans d'eaux) limiteraient cette possibilité de densifier le tissu urbain pour les communes concernées. Ensuite, la seconde serait que la loi S.R.U., à travers le Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.) et le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) a engendré une nouvelle façon de produire

du périurbain. Avec un ensemble de préconisations comme la taille des surfaces parcellaires tolérée, la localisation souhaitée des nouvelles constructions ou la charte paysagère à adopter, les opérations groupées d'habitats individuels détachés auraient produit plusieurs formes périurbaines en fonction de la conformité des pratiques urbaines locales. Ainsi, une nouvelle manière de contrôler et de développer le périurbain serait en train d'émerger à localement. Ce « péri-» urbanisme serait en quelque sorte la transposition de la ville durable et compacte à l'échelle du territoire périurbain et de ses propriétés spatio-environnementales.

### **Démarches théorique et méthodologique**

De la problématique générale de la thèse et des hypothèses posées découlent des choix théoriques et méthodologiques qu'il s'agit d'explicitier en détails. Ce travail s'inscrit dans une démarche qui se veut originale, avec l'étude d'un type d'habitat bien souvent indissocié dans les travaux portant sur le périurbain. En effet, l'habitat individuel détaché, en tant que pavillon, n'a fait l'objet que de quelques recherches monographiques ou mutli-scalaires en l'espace d'une trentaine d'années. Citons les travaux de N.Haumont (1966) sur l'étude socio-psychologique de ce mode d'habitat dans les années 1960 qui se développait de plus en plus en périphérie des noyaux urbains ; ceux de J.Mayoux (1979) dans le cadre d'une mission ministérielle sur le développement spatial de cet habitat en zones périurbaines ; ou encore ceux de M.C. Jaillet (2003 ; 2004) axés sur les mécanismes socio-spatiaux produits par le pavillon non-mitoyen, notamment dans la région toulousaine. Par conséquent, cette thèse permettra d'établir une analyse approfondie de ce type d'habitat périurbain à l'échelle locale, avec une pluralité méthodologique qui viendra lui apporter une plus-value scientifique.

L'étude à l'échelle locale et non régionale ou nationale résulte d'un choix scientifique qui vise à isoler les effets de proximité et d'isolement d'un objet géographique très fin. C'est aussi à cet échelon que les modes de gouvernance politique sont de plus en plus présents et que la localité devient aujourd'hui un lieu d'enracinement de sociétés communautaires et identitaires (Bourdin, 2000). De ce fait, le périurbain rouennais, intégré au sein de plusieurs cadres réglementaires, est un laboratoire intéressant pour la compréhension des pratiques urbaines locales et de leurs influences sur le développement de l'habitat individuel.

Sur un plan méthodologique, il y aura donc deux démarches d'identification de l'habitat individuel détaché, à partir d'une base de données existantes pour la première et

d'imageries aériennes pour la seconde. L'intérêt sera ici d'isoler le plus exhaustivement possible les formes individuelles et groupées de cet habitat au sein de l'aire d'étude. Grâce à ces données spatiales ou spatialisées, la création d'un S.I.G. et l'application de zones tampons (*buffers* en anglais) permettra de définir plusieurs variables descriptives des lotissements d'habitats individuels détachés. La création d'une typologie sera l'aboutissement de cette thèse dans laquelle plusieurs formes périurbaines seront identifiées et mises en exergue.

### **Structuration de la thèse**

Les deux premières parties de la thèse exposeront un travail théorique sur la maison individuelle détachée. D'abord, dans le premier chapitre, il sera question d'établir un état des lieux des recherches effectuées sur ce type d'habitat et de comprendre ses mécanismes socio-spatiaux. Dans le deuxième chapitre, la loi S.R.U. fera l'objet d'un cadrage politique dans lequel ses différentes mesures en faveur de la lutte contre l'étalement périurbain seront abordées. Ensuite, dans le troisième chapitre, la structuration du périurbain rouennais, avant la mise en place de la loi S.R.U., sera étudiée et une mise en comparaison avec d'autres aires urbaines du bassin parisien permettra d'évaluer son dynamisme spatial. Enfin, dans le quatrième chapitre, il s'agira de définir l'aire d'étude à partir des différents zonages du S.C.O.T. de Rouen/Elbeuf et en fonction de la problématique de départ.

La troisième partie de la thèse s'axera sur deux démarches méthodologiques d'identification de l'habitat individuel détaché. Dans le cinquième chapitre, ce type d'habitat sera recensé à travers une base de données de permis de construire (Sitadel). La méthode consistera à établir une déduction quantitative et qualitative de cet habitat parmi un ensemble de variables au sein de la base de données. Les permis identifiés serviront à réaliser une analyse de leur distribution spatiale par l'application de zones *buffers*. *A contrario*, le sixième chapitre s'orientera vers une méthode de photo-interprétation de lotissements. Cette démarche visuelle aura comme support des imageries aériennes dans lesquelles des formes groupées résidentielles seront isolées et validées. Avec l'ensemble des lotissements extraits par cette méthode, une étude typologique sera rendue possible.

Les quatrième et cinquième parties privilégieront un travail analytique et typologique de cet habitat. Dans le septième chapitre, il s'agira d'évaluer la consommation spatiale de la maison individuelle détachée entre 2000 et 2009 (données issues de la base de permis de

construire). Cette étude servira également à identifier des secteurs de dynamisme résidentiel mais aussi à constater l'impact des préconisations urbaines du S.C.O.T. sur la régulation de ce type d'habitat. Le huitième chapitre marquera une transition entre les démarches méthodologiques, ainsi que les premières explorations statistiques, et l'analyse de la distribution spatiale des nouvelles constructions par l'application de *buffers*. En effet, ce chapitre précisera les conditions d'un géocodage des permis de construire en vue de leur intégration dans un S.I.G. et sur le choix des distances de recouvrement des zones tampons ainsi que les équipements de proximité sélectionnés pour l'analyse. Dans le neuvième et dernier chapitre de la partie 4, la distribution géographique et spatiale de cet habitat sera étudiée selon le type d'équipements de proximité. A partir de ces établissements commerciaux ou urbains, des pas de distances discriminants seront testés sur l'ensemble de l'aire d'étude, afin d'établir un ensemble d'hypothèses qui serviront pour l'étude typologique suivante. Les dixième et onzième chapitres, qui composent la dernière partie, s'axeront sur une étude typologique des lotissements extraits lors de la méthode de photo-interprétation. D'abord, il faudra élaborer un échantillon de ces opérations groupées en fonction d'un ensemble de critères urbains (morphologique, spatial, environnemental). Ensuite, il s'agira de mesurer la conformité des pratiques urbaines des lotissements, sélectionnés pour l'étude typologique, par rapport aux préconisations de la loi S.R.U. Il est en effet difficile de l'évaluer car il faut mettre en place une grille d'observations qualitative et quantitative selon les caractéristiques urbaines des opérations. Enfin, à partir de plusieurs analyses (documents d'urbanisme, discours politique, proximités fonctionnelles), la constitution d'une typologie des formes périurbaines viendra étayer les hypothèses de départ et donner des éléments de réponses quant à la problématique générale de cette thèse.

### **Des précautions à prendre**

Avant de débiter ce travail, il faut apporter des précisions sur certains termes utilisés afin de lever toute ambiguïté. Le premier est celui de « périurbain ». En effet, l'aire d'étude comprendra des communes aussi bien classées périurbaines qu'urbaines. De ce fait, pour répondre à la problématique de départ, qui est de savoir si la loi S.R.U. a régulé localement l'étalement résidentiel et a permis de faire émerger un péri-urbanisme, la présence de communes urbaines, parfois denses, peut prêter à confusion pour l'objectivité scientifique de ce travail. Cependant, toute nouvelle construction individuelle contribue à cet étalement et il

existe un nombre important de lotissements qui ont été réalisés, pour la plupart, en périphérie du tissu urbain dense. Par conséquent, ces opérations, de par leurs caractéristiques spatiales, participent à la diversité des formes péri-urbaines existantes au sein d'une agglomération. Quant au second, il s'agit du terme « typologie ». Dans la dernière partie, je finaliserai mon étude par l'élaboration d'un quadrant typologique des formes de lotissements. Auparavant, lors des différentes analyses qui aboutiront à ce graphique, j'emploierai le mot « échantillon » pour l'ensemble des lotissements sélectionnés selon un groupe de variables. *De facto*, ce terme de « typologie » ne sera utilisé que durant cette ultime étape analytique, qui visera à identifier une diversité périurbaine en termes de formes et de pratiques urbaines.

Il convient aussi de préciser que ce travail de thèse doit nécessiter une démarche scientifique rigoureuse pour permettre une analyse de la maison individuelle détachée. Ainsi, il faut mettre en place une batterie d'outils d'évaluation afin de définir son dynamisme spatial. L'accent méthodologique a donc été plus mis sur les formes résidentielles que sur l'usage politique de cet habitat. Néanmoins, l'évaluation de l'adéquation politique entre plusieurs échelons territoriaux et la mesure de leur conformité servira de support analytique pour l'identification de ces formes émergentes au sein du périurbain.





## PREMIERE PARTIE

\*

### UN HABITAT INDIVIDUEL DETACHE SOUS CONTROLE ?

#### *Introduction Partie 1*

#### **Chapitre 1. La maison individuelle détachée : l'habitat emblématique du processus périurbain**

- 1.1 L'espace périurbain : l'émergence d'un nouveau territoire encore mal cerné...
- 1.2 Concept, terminologies et état des lieux de la recherche sur l'habitat individuel non-mitoyen
- 1.3 L'accession à la propriété en maison individuelle : de l'aspiration sociale au casse-tête politique...

#### **Chapitre 2. La loi S.R.U. (2000) : Vers une régulation volontariste de l'étalement urbain**

- 2.1 Présentation de la loi S.R.U.
- 2.2 Le S.C.O.T. : Un document planificateur à l'échelle intercommunale
- 2.3 Le P.L.U. : Vers une gestion communale de plus en plus forte en matière d'urbanisme

*Conclusion Partie 1. L'accession à la propriété aidée et le contrôle de l'habitat périurbain : l'impossible équation ?*



**PARTIE 1 : Un habitat individuel détaché sous contrôle ?**  
*RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG*

Photographie : Panneau publicitaire pour un programme résidentiel d'habitats individuels détachés, Caumont (76)

**(Crédit photo : François RAULIN)**

## Introduction Partie 1

\*

### Un habitat individuel détaché sous contrôle ?

Au contraire de l'habitat collectif, la maison individuelle est un type d'habitat peu dense du fait de son emprise au sol. Plus que la mitoyenneté, la maison « détachée » semble être perçue comme le symbole de l'étalement urbain en France et dans de nombreux pays occidentalisés. Plusieurs facteurs peuvent expliquer cet attrait pour ce type d'habitat comme le souhait de posséder plus de surfaces au sol pour loger confortablement une famille avec enfants ou bien le fait d'acquérir un coin de verdure afin de jouir de la pelouse ou du jardin (Jaillet, 2003). Cependant, l'habitat individuel détaché deviendrait peu à peu un des enjeux principaux des pouvoirs publics pour des raisons principalement environnementales. En effet, il contribue au processus d'étalement urbain des agglomérations et impulse indirectement une pression accrue sur les espaces naturels depuis l'apparition du processus périurbain dans les années 1970 (Falque, 1979 ; Mayoux, 1979). L'Etat et ses collectivités territoriales sont donc face à une problématique aussi bien foncière (attractivité de la périphérie urbaine pour son prix du foncier attractif) qu'urbaine (consommation spatiale résidentielle importante sur des espaces naturels). La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi S.R.U.), instituée à la fin des années 2000, a comme vocation de répondre à ces enjeux en déléguant une forme de gouvernance intercommunale aux agglomérations qui souhaitent se doter d'un Schéma de Cohérence Territorial (S.C.O.T.) En plus de la révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), les communes et les intercommunalités possèdent à présent des outils opérationnels afin d'orienter leur développement résidentiel.

L'objectif de cette première partie sera d'effectuer un travail empirique sur ce type d'habitat en proposant une réflexion scientifique quant à son dynamisme socio-spatial. Il ne s'agira donc pas de refaire un énième travail sur le périurbain et ses caractéristiques socio-spatiales. Nous mettrons en lien ce processus d'étalement urbain avec le récent volontarisme politique pour le réguler. De ce fait, plusieurs problématiques se poseront : En quoi le périurbain est-il un objet scientifiquement intéressant ? Pourquoi cet engouement social

autour de cet habitat ? L'habitat individuel détaché peut-il être réellement sous contrôle avec la loi S.R.U. ?

Le Chapitre 1 permettra de comprendre pourquoi l'habitat individuel détaché est emblématique du processus de périurbanisation et de ses problématiques spatiales. Les aides à l'accession à la propriété impulsées par l'Etat illustreront ce paradoxe politique à l'heure du tout « Développement Durable ».

Le Chapitre 2, quant à lui, s'axera sur les enjeux périurbains de la loi S.R.U. Que ce soit le S.C.O.T. ou le P.L.U., ce travail d'analyse portera sur leurs portées juridiques dans le contrôle de l'urbanisation résidentielle.

## Chapitre 1

\*

### **La maison individuelle détachée : l'habitat emblématique du processus périurbain**

L'habitat individuel est devenu, au fil des décennies une manière d'habiter incontournable dans l'imaginaire social, notamment pour les aspirants urbains migrant dans les espaces périphériques ruraux. Plus que la collectivité et la mitoyenneté, l'habitat individuel détaché est le symbole de ce processus de périurbanisation et plus particulièrement, de la progression de la tâche urbaine vers les espaces naturels et agricoles. J'ai, par conséquent, décidé d'étudier ce type d'habitat afin de comprendre comment la sphère politique locale le percevait et l'utilisait au sein de ses objectifs urbains. Dans ce travail de thèse, la problématique foncière à travers la forme résidentielle et la consommation spatiale de la maison individuelle détachée sera traitée dans les parties III, IV et V.

Dans cette partie, nous verrons, dans un premier temps, comment l'émergence de cet espace périurbain s'est effectuée, avec des effets sociaux aisément identifiables mais aux processus spatiaux encore flous. Dans un deuxième temps, nous détaillerons les différentes terminologies usitées autour de l'objet « habitat individuel détaché », avec un état des lieux des recherches scientifiques sur ce type d'habitat. Et dans un troisième et dernier temps, nous aborderons la question du mythe du pavillon périurbain sous l'angle de la maison avec jardin, notamment à travers les mécanismes de financement immobilier qui favorisent paradoxalement l'étalement urbain.

#### **1.1. L'espace périurbain : l'émergence d'un nouveau territoire encore mal cerné...**

Comment définir territorialement un processus social récent aux effets spatiaux complexes ? Quels éléments de recherches pouvons-nous mettre en exergue afin d'identifier

les territoires du périurbain ? Nous allons tenter dans cette partie d'apporter des éléments de réponses en ayant préalablement développé l'émergence de ce processus périurbain.

### **1.1.1. La périurbanisation : un processus social aux effets spatiaux...**

Après la Deuxième Guerre Mondiale de 1939/1945, le territoire français a pansé ses maux urbains, meurtri par les bombardements, avec un programme de reconstruction urbaine à grande échelle. Cette reconstruction a débuté au milieu des années 1950, notamment après l'impact du discours de l'Abbé Pierre durant l'hiver rigoureux de 1954 qui avait alerté sur le problème du mal-logement en France. En effet, des formes de bidonvilles sont apparues à la périphérie de quelques grandes villes, comme à Paris ou à Lyon. Par conséquent, de nombreux Grands Ensembles<sup>6</sup> furent réalisés dans les banlieues afin de sortir le parc de logements d'une pénurie et de vétusté accrues.

De 1954 à 1975, l'urbanisation du territoire français est passée d'un taux de 57% à 73%, au détriment de l'espace rural périphérique des banlieues (C.E.R.T.U., 2007). Le paysage social de ces espaces périphériques a lui aussi changé avec la venue de nombreux travailleurs immigrés comme les Algériens et Portugais. Ces Grands Ensembles représentaient à l'époque un gage d'équipement moderne des logements avec l'avènement de l'époque des Trente Glorieuses<sup>7</sup>. En parallèle, les espaces ruraux sont de nouveau touchés par l'exode rural, mouvement migratoire amorcé dès le XIXème siècle avec, notamment, la crise agricole et l'industrialisation de sa production.

Cependant, dans les années 1970, la paupérisation sociale des cités dortoirs H.L.M. conjuguée aux nouvelles aspirations sociétales conduisent à l'émergence d'un nouveau type d'espace, à savoir le périurbain. Plusieurs facteurs sont évoqués pour expliquer le phénomène de périurbanisation. Tout d'abord, la recherche d'un mode d'habiter plus naturel en opposition avec les nuisances sonores, la promiscuité et la pollution atmosphérique du monde urbain. Ensuite, on peut évoquer le rôle des pouvoirs publics concernant les aides à

---

<sup>6</sup> D'après le service de l'inventaire du ministère de la Culture, un « Grand-Ensemble » est « un aménagement urbain comportant plusieurs bâtiments isolés pouvant être sous la forme de barres et de tours, construit sur un plan masse constituant une unité de conception. Il peut être à l'usage d'activité et d'habitation et, dans ce cas, comporter plusieurs centaines ou milliers de logements. Son foncier ne fait pas nécessairement l'objet d'un remembrement, il n'est pas divisé en lots ce qui le différencie du lotissement concerté » (Gauthiez, 2003).

<sup>7</sup> Période de forte croissance économique qu'a connue la France et d'autres pays développés entre 1945 (fin de la seconde guerre mondiale) et 1973 (premier choc pétrolier).

l'accèsion à la propriété qui ont favorisé la croissance périurbaine par l'achat de maisons individuelles. De plus, le coût du foncier devient de moins en moins accessible pour les classes moyennes en villes-centre, et ces derniers se tournent vers des acquisitions foncière et immobilière en périphérie. Enfin, l'avènement de l'automobile et la politique de transports des années 1970 ont contribué au mouvement pendulaire entre le lieu de résidence et le lieu de travail, pourtant symbolisé par l'allongement des distances et des temps de trajets. De plus, un nombre croissant d'habitants de ces espaces périphériques travaillent dans les agglomérations urbaines et permettent une amplification du processus de périurbanisation.

En outre, plusieurs terminologies ont été proposées pour qualifier ce phénomène de desserrement urbain vers des zones rurales périphériques. Le terme de périurbain est apparu, semble-t-il, en 1966 avec les travaux du Ve Plan relatif à la planification du territoire français. C'est seulement en 1990 que ce terme rentre dans un dictionnaire, en l'occurrence celui de Pierre George et de François Verger, où le périurbain est ainsi défini comme étant « un espace rural situé en périphérie d'une ville et sa banlieue et qui est l'objet de profondes transformations paysagères, fonctionnelles, démographiques, sociales, culturelles, voire politiques » (George et Verger, 1990). Vincent Hervouët (2001) identifie quatre déclinaisons terminologiques au travers de la sémantique périurbaine : « périurbanisation », « rurbanisation », « exurbanisation » et « contre-urbanisation ». D'après lui, cette diversité sémantique s'explique par le fait que « le périurbain est porteur de complexités et générateur d'appellations et d'interprétations diverses » (*ibid*, 2001, p.126).

En parcourant les nombreux écrits à propos de ce processus socio-spatial, il semblerait que les termes les plus utilisés, outre celui de périurbain, soient rurbain et suburbain. Le terme de rurbain est un néologisme crée à partir de rural et urbain, et a été mentionné en 1976 dans l'ouvrage<sup>8</sup> de G. Bauer et J-M. Roux pour la première fois. D'après eux, est rurbaine « une zone rurale proche d'un centre urbain et subissant l'apport résidentiel d'une population nouvelle, le plus souvent urbaine, zone caractérisée par la subsistance d'un espace non urbanisé très largement dominant » (Bauer et Roux, 1976). Cette définition renvoie à la nature de la fracture spatiale entre la ville et la campagne, et surtout notamment à travers les migrations humaines dans les bourgs ruraux périphériques provenant des espaces urbains. Quant au terme de suburbain, il est issu de la langue anglaise et qualifie les espaces

---

<sup>8</sup> G.Bauer et J-M. Roux. 1976. *La rurbanisation ou la ville éparpillée*. Edition du Seuil.

périphériques d'un centre urbain. Ce dernier terme est le moins usité des trois terminologies, du fait de sa terminaison ambiguë qui englobe, à la fois, les banlieues ainsi que les espaces relatifs au périurbain dans sa définition territoriale. Par ailleurs, G.Billard et A.Brennetot (2009) ont démontré que l'expression de rurbain tend à décliner au profit de celle de périurbain, depuis 2005, dans les articles de presse de tous bords politiques, avec bien souvent un amalgame territorial dû aux classifications de l'I.N.S.E.E. ou encore ceux de la S.N.C.F. On peut aussi citer la dénomination européenne de l'EUROSTAT qui identifie le périurbain comme un « espace intermédiaire », renvoyant à la complexité et à la diversité des formes socio-spatiales du phénomène dans les différents Etats européens.

Dans ce travail de thèse, mon choix se portera sur le terme de périurbain pour des raisons liées à une lisibilité scientifique mais aussi méthodologique de mon objet de recherche. En effet, la plupart des récents travaux de recherches portant sur la notion d'exode urbain utilisent l'expression de périurbain et, de plus, ce dernier est également le plus couramment employé sur le plan international pour définir et exprimer ce phénomène<sup>9</sup>.

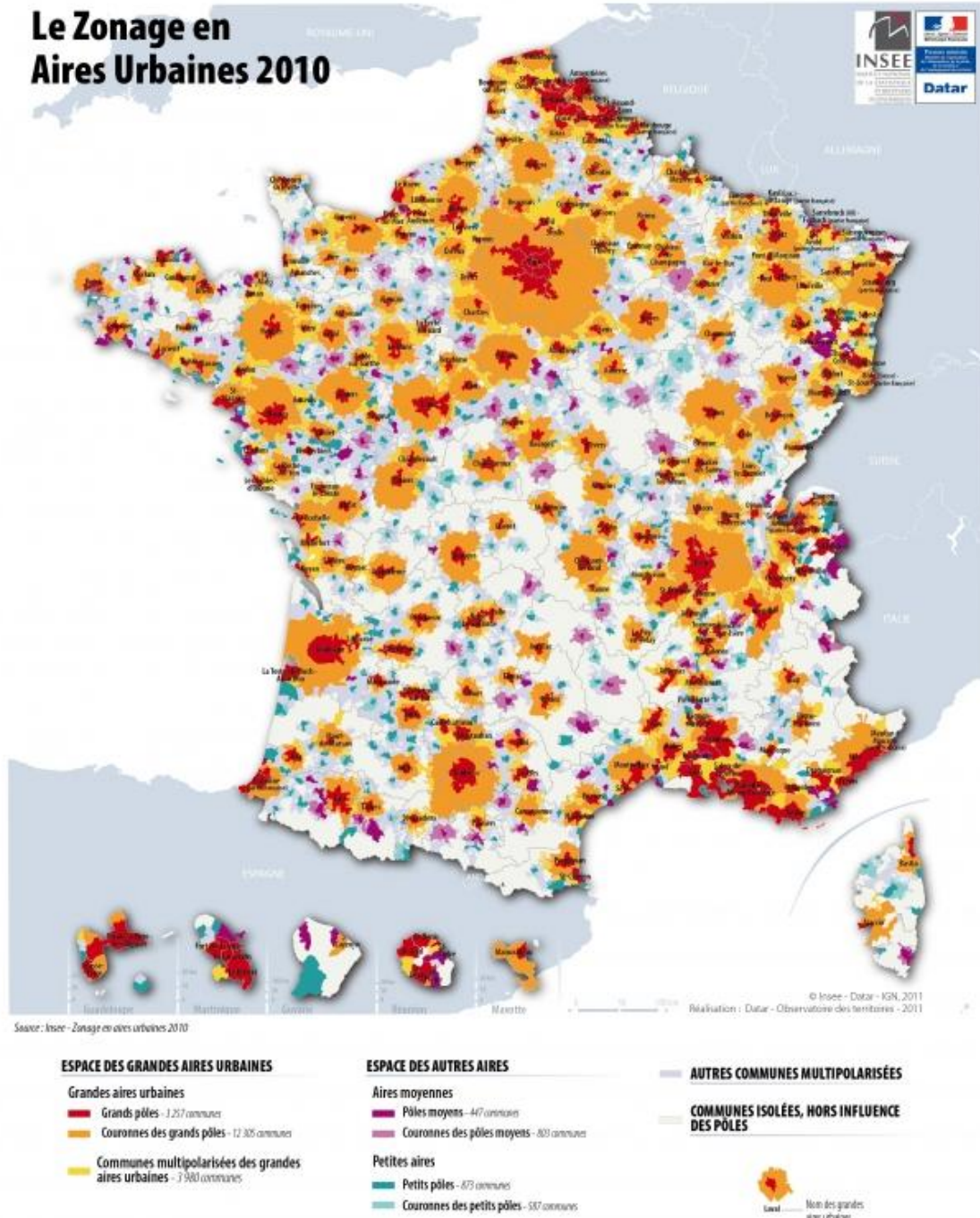
### 1.1.2. ...mais aux limites territoriales encore floues

Si on analyse étymologiquement le néologisme de périurbain, c'est ce qui entoure la ville qui y est souligné. Or, plusieurs définitions ont été proposées pour identifier ce phénomène de périurbanisation amorcé dès le début des années 1970 mais nous n'avons pas pour vocation ici d'en établir un recensement exhaustif. Celle qui est la plus couramment usitée dans le monde scientifique, et aussi par la presse publique, est la définition institutionnelle de l'I.N.S.E.E. créée en 1994<sup>10</sup>. Cette définition renvoie à une nomenclature territoriale dans laquelle les communes identifiées comme périurbaines doivent posséder au minimum 40% d'actifs qui travaillent dans un ou plusieurs pôles urbains alentours, et ces derniers ne doivent pas appartenir à une agglomération au sens de continuité du bâti. Cependant, elle est souvent remise en cause, notamment dans sa définition économique avec ce seuil des 40% d'actifs. En effet, en analysant la carte de la couverture territoriale des aires urbaines françaises (**Carte 1**), on constate que la part des espaces

<sup>9</sup> Je citerai comme exemple le colloque international « Managing the urban/rural interface : Strategies and tools for urban development and sustainable peri-urban land use relationships » qui s'est déroulé en Octobre 2010 à Copenhague au Danemark.

<sup>10</sup> Créé par le Zonage des Aires Urbaines et Rurales de l'I.N.S.E.E.

**ZONAGE DES AIRES URBAINES (au 1<sup>er</sup> Janvier 2010)**



Source : INSEE (2012)

Carte 1



notamment dans le Bassin Parisien, la région Nord-Pas-de-Calais, les deux régions Alsace/Lorraine, la Vallée du Rhône et le littoral méditerranéen. On s'aperçoit également qu'il existe des continuités territoriales au niveau du zonage I.N.S.E.E. entre plusieurs aires urbaines, symbole d'un processus de périurbanisation qui englobent des communes de plus en plus lointaines de la ville-centre, comme pour le cas de la métropole nantaise (Hervouët, 2005) ou lyonnaise (Rigollet, 2009). Par exemple, entre 1990 et 1999, la population périurbaine est passée de 9 millions d'habitants à 12,3 millions d'habitants, avec un total d'environ 4 000 communes qui sont devenues périurbaines durant cet intervalle (Bessy-Pietri et Sicamois, 2001). E.Roux et M.Vanier (2008) proposent alors de réaliser un zonage double avec seuil à 40% et à 20%, ce qui permettrait de réaliser « une lecture prospective de la périurbanisation » (*ibid*, 2008, p.12). Par conséquent, c'est plus dans sa définition territoriale qu'identitaire que le débat semble le plus accru au sein la communauté scientifique.

En comparant avec d'autres nomenclatures territoriales de pays européens, on constate que l'espace périurbain est appréhendé différemment selon des critères géographique, économique ou urbain (**Tableau 1**). Par exemple, au Royaume-Uni, la classification se décompose en cinq classes dont trois qui recourent le périurbain : le *suburban/urban*, le *suburban* et le *suburban/rural*. Cette catégorisation prend en compte exclusivement les pourcentages de migrants alternants entre le lieu de résidence et le lieu de travail. A *contrario*, la classification belge prend plusieurs critères pour identifier le périurbain dénommé « zone de migrants alternants » comme la croissance urbaine, l'évolution de la tache spatiale du bâti ou encore les migrants scolaires. Cependant, d'autres pays européens comme l'Italie, l'Espagne ou encore la Grèce, ne possèdent pas de classification du périurbain, malgré l'existence de couronnes périurbaines en périphérie de leurs agglomérations.

On peut donc poser la question d'une réforme de cette nomenclature territoriale en France, notamment par le fait d'une couverture territoriale périurbaine de plus en plus importante depuis 20 ans et qui recouvre désormais plus de deux communes sur cinq, soit environ un quart de la population française (*ibid*, 2008). En effet, entre 1990 et 1999, presque 8% des communes françaises ont été absorbées par une aire urbaine et sont désormais classées

**TYOLOGIES ET CRITERES DU PERIURBAIN EN EUROPE**

Pays	Type d'espace périurbain (1)	Exemple de critères retenus	% territoire	% population	Réf.
France	Communes périurbaines et multipolarisées	Un seul tenant autour d'un pôle urbain Migr. altern. 40% des actifs résidents	28,5% en 1990 40,8% en 1999	15,7% en 1990 21% en 1999	Zonage aires urbaines et espace rural INSEE 1994
	Espaces ruraux sous influence urbaine	Migr. altern. 20% des actifs résidents	24,3 % en 1990	8,9% en 1990	
Belgique	Banlieue	Migr. alt. 50% du total des mig.alt. 25% d'actifs Migr. écoles Croissance de la pop. Evol. bâti Immigration...	14,1% en 1981 15,5% en 1991	12,7 % en 1981 13,7% en 1991	Régions urbaines et complexes résidentiels urbains (Van der Haegen, 1996)
	Zone de migrants alternants	Migr. alt. 15% actifs résidents	25, 2% en 81 23,9% en 91	20,2% en 81 19,9% en 91	
Allemagne	Inner commuter aera	Migr. alt. : 50% total migr. alt.			Stadtregion (Boustedt, 1953 ; BBR, 2000)
	Outer commuter aera	Migr. alt. : 25% total migr. alt.			
Grande-Bretagne	Rings (in Urban Regions and Daily Urban System)	Migr. alt. 15% actifs résidents	36,3% en 1981	26,6% en 1981	Functional Regions CURDS- Newcastle University (Coombes et al. 1982)
Pays-Bas	Commuter (In Urbanised Rural)	Migr. alt Max. 20% actifs masculins agriculteurs	16,2% en 1994	14,9% en 1994	Catégories d'urbanisation bureau national de statistiques néerlandais (1971)
	Urban Rural (In Urbanised Rural)	Max. 20% actifs masculins agriculture	40,5% en 1994	23,3% en 1994	

Source : (Roux et Vannier, 2008, p.25)

**Tableau 1**

périurbaines<sup>11</sup>. En 2010, on comptabilisait 13 695 communes périurbaines monopolarisées<sup>12</sup>, soit un taux de croissance équivalent avec la période 1990/1999<sup>13</sup>. Si on ajoute les communes périurbaines multipolarisées<sup>14</sup>, on obtiendrait un taux de 67% de communes périurbaines sur l'ensemble des aires urbaines françaises, soit environ deux communes sur trois. Et si on prend la croissance démographique des communes périurbaines (communes multipolarisées comprises), on est passé, entre la période 1990/2010, d'une population de 9,6 millions à 17,7 millions. Outre l'extension territoriale de la couronne périurbaine, avec le critère des 40% d'actifs travaillant dans un ou plusieurs pôles urbains, la densification contribue également à la croissance périurbaine avec une progression démographique de 21% sur la période 1999/2010<sup>15</sup> (Floch et Levy, 2011). C'est pourquoi, E.Roux et M.Vanier (2008) proposent de mesurer également la périurbanisation par l'étalement résidentiel où, durant la période 1990/2006, l'évolution de la tâche du bâti résidentiel a présenté une spatialisation différente de celle de la périurbanisation fonctionnelle. En effet, ce sont surtout les littoraux, les corridors prolongeant les grandes agglomérations et les pôles ruraux qui présentent un étalement résidentiel particulièrement marqué, posant la question des enjeux de régulation publique plus forte dans ces espaces soumis à une forte pression immobilière sous forme d'habitats individuels (*ibid*, 2008).

### **1.1.3. En quoi le périurbain est un objet scientifique intéressant ?**

Cette problématique périurbaine est évidemment abondamment traitée au sein de divers travaux scientifiques, que ce soit en France ou dans les pays qui connaissent ce processus socio-spatial. Cependant, les approches diffèrent selon les auteurs scientifiques et il est donc nécessaire d'appréhender les divers questionnements que suscite ce développement.

---

<sup>11</sup> En 1999, on comptait 10 808 communes périurbaines monopolarisées contre 7894 en 1990 (source : I.N.S.E.E.).

<sup>12</sup> Une commune périurbaine monopolarisée est une commune appartenant à la couronne d'une aire urbaine et qui possède un minimum de 40% d'actifs qui travaillent au sein du pôle urbain correspondant (source : I.N.S.E.E.).

<sup>13</sup> Entre 1990 et 1999, le taux de croissance fut de 7,96% contre 7,87% entre 1999 et 2010.

<sup>14</sup> Une commune périurbaine multipolarisée est une commune dont au moins 40% de ses actifs travaillent dans plusieurs aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles, et qui forment avec elles un ensemble d'un seul tenant (source : I.N.S.E.E.).

<sup>15</sup> En se basant sur l'ensemble des communes périurbaines issues du zonage de 1999.

Pour cela, j'ai dressé un tableau recensant les principaux auteurs scientifiques qui contribuent, ou ont contribué, à étudier cette question périurbaine (**Tableau 2**). Bien entendu, cette liste n'est pas exhaustive et par conséquent, il existe d'autres chercheurs qui ont effectué des travaux sur ce nouvel espace. Cependant, j'ai sélectionné les auteurs qui sont, soit des contributeurs actifs de la problématique périurbaine ou soit des contributeurs ponctuels qui ont édité un article ou ouvrage de référence. En analysant ce tableau, on constate que le périurbain est principalement traité sous des angles sociaux, urbains ou environnementaux. En effet, les mots-clés les plus récurrents font références à la division sociale de l'espace périurbain (Berger, Donzelot, Jaillet, Madoré), à la manière d'habiter (Dodier, Haumont, Rougé) ou encore à l'enfermement communautaire (Charmes, Le Goix, Madoré). Le volet politique y est encore timide mais les problématiques liées aux enjeux urbains locaux à l'échelle intercommunale sont de plus en plus nombreuses. Citons par exemple les travaux de Martin Vanier (2008) sur la territorialisation politique avec comme référence locale l'émergence d'un territoire du périurbain, considéré comme étant un « tiers-espace » situé entre l'urbain et le rural. Au niveau des formes du périurbain, outre la représentation faite à travers le lotissement, aucune étude ne fait la relation entre la forme et le politique.

Liée à cette approche scientifique, ma problématique de thèse a été conçue afin d'appréhender les formes périurbaines par l'action politique locale. En effet, il s'agira de comprendre comment la sphère politique et publique arrive à gérer l'habitat à travers ses formes urbaines et, plus généralement, à travers ses formes spatiales. Le type d'habitat symbolique de ce processus de périurbanisation, en l'occurrence la maison individuelle détachée, sera le liant de cette problématique socio-spatiale car ce type d'habitat est soumis à une forte pression sociale et fait l'objet d'enjeux urbains et environnementaux forts (consommation foncière importante, grignotage d'espaces agricoles et naturelles, etc...).

## **1.2. Concept, terminologies et état des lieux de la recherche sur l'habitat individuel non-mitoyen**

Depuis la genèse du processus de périurbanisation en France, l'habitat individuel détaché a connu parallèlement un engouement social de par plusieurs facteurs économiques et

**LES PRINCIPAUX AUTEURS SCIENTIFIQUES FRANCAIS DE LA QUESTION PERIURBAINE**

<b>Principaux auteurs scientifiques</b>	<b>Ouvrage ou article de référence</b>	<b>approche du périurbain (mots-clés)</b>
<b>BERGER Martine</b>	<i>Les périurbains de Paris: de la ville dense à la métropole éclatée</i> (2002), CNRS	périurbanisation, division(s) sociale
<b>CHARMES Eric</b>	<i>La vie périurbaine face à la menace des gated communities</i> (2005), l'Harmattan	sociabilité, enclavement territorial
<b>DODIER Rodolphe</b>	"Vivre les espaces périurbains" (2007), revue Norois	manière d'habiter, identité(s)
<b>DONZELOT Jacques</b>	<i>La ville à trois vitesses</i> (2009), Editions La Villette	relégation sociale, périurbanisation
<b>HAUMONT Nicole</b>	"L'habitat pavillonnaire: Etude psychosociologique d'un mode d'habitat" (1968), revue française de Sociologie	manière d'habiter, habitat individuel
<b>JAILLET Marie-Christine</b>	<i>Les pavillonneurs. La production de la maison individuelle dans la région toulousaine</i> (1982), CNRS	promoteurs, habitat individuel
<b>LE GOIX Renaud</b>	"Les Gated communities aux Etats-Unis et en France: une innovation dans le développement périurbain ?" (2006), revue Hérodote	enclavement territorial, lotissements
<b>MADORE François</b>	<i>Ségrégation sociale et habitat</i> (2004), P.U.R.	ségrégation socio-résidentielle, fermeture spatiale
<b>ROUGE Lionel</b>	"Inégale mobilité et urbanité par défaut des périurbains modestes toulousains: entre contraintes, tactiques et captivité" (2007), revue EspacesTemps.net	mobilité(s), urbanité
<b>VANIER Martin</b>	<i>Le pouvoir des territoires, essai sur l'interterritorialité</i> (2008), Anthropos	politiques locales, territorialité(s)

**Auteur : RAULIN François - UMR IDEES 6266 – équipe MT.G.**

**Tableau 2**

environnementaux. Dans la littérature scientifique, plusieurs terminologies sont utilisées pour définir ce type d'habitat, avec une interprétation qui varie selon la perception sociale et architecturale que l'on se fait. Nous allons les détailler dans cette partie en établissant, également, un historique des recherches scientifiques sur l'habitat individuel depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle.

### 1.2.1. Définition, typologie et terminologies

Plusieurs types et formes d'habitats sont identifiés au sein de l'espace périurbain avec des produits immobiliers qui sont de plus en plus standardisés architecturalement. Outre l'habitat collectif, souvent de petite taille, l'habitat individuel est le type de logement le plus représenté au sein de la couronne périurbaine en France, avec un taux avoisinant les 80%<sup>16</sup>. Cependant, il faut faire une distinction entre l'habitat individuel mitoyen et non-mitoyen, où la démarcation s'opère sur la continuité physique du tissu bâti. De plus, outre cette distinction physique, la différence s'effectue également par la consommation spatiale qui est plus accrue pour la maison individuelle détachée par rapport à la maison individuelle mitoyenne, du fait notamment de l'agencement du bâti qui favorise la consommation foncière.

On peut citer plusieurs définitions de ce type d'habitat, aussi bien dans son sens juridique que statistique. Au regard de l'administration juridique française, la maison individuelle est définie comme étant « un immeuble à usage d'habitation ou un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements<sup>17</sup> ». Cette définition ne fait pas référence à la forme de l'habitat mais à la capacité de logements qui ne doit pas excéder un seuil. A contrario, la définition donnée par l'I.N.S.E.E. fait également référence à la notion de seuil mais aussi à la forme de l'habitat. En effet, pour cette dernière, la maison « correspond à un bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière » et l'on distingue deux types de maisons : l'individuel « pur » ou détaché (maison individuel résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement) et l'individuel « groupé » ou mitoyen (maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels ou un seul logement individuel avec des locaux). On peut expliquer cette différence définitionnelle par la volonté

---

<sup>16</sup> Source : Sitadel (données 1999).

<sup>17</sup> Article R 231-1 du Code de la construction et de l'habitation.

d'identifier statistiquement ce type d'habitat par la forme, notamment afin de faire la distinction entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, mais aussi entre la maison individuelle isolée et la maison individuelle en zone groupée (lotissement).

En parcourant la typologie des habitats individuels existants en France (**Photo 1**), on peut identifier quatre formes urbaines différentes et qui produisent plus ou moins intensément de la consommation foncière. Première forme, l'habitat individuel non-mitoyen de type « isolé », ce qui signifie qu'elle n'est pas liée à une opération groupée d'un lotisseur ou promoteur immobilier. Cette forme d'habitat est très consommatrice foncièrement du fait, notamment, de sa configuration spatiale (absence de mitoyenneté) et de son absence procédurale (hors-lotissement). Deuxième forme, l'habitat individuel non-mitoyen de type « procédural » que l'on retrouve au sein d'opérations groupées (sous formes de lotissements). Cet habitat, dénommé communément pavillon, consomme aussi beaucoup d'espaces mais moins que l'habitat individuel « isolé » car il est soumis au contrôle opératoire du lotisseur/promoteur. Troisième et quatrième formes, l'habitat individuel mitoyen « groupé » qui, outre son caractère procédural, présente une forme de mitoyenneté. On peut distinguer deux sortes de mitoyenneté : la mitoyenneté dit « automobile » qui fait la jonction par le bâti des garages de deux logements, et la mitoyenneté dit « résidentielle » qui elle fait la jonction par le bâti de deux habitats. Par conséquent, l'impact foncier n'est pas la même selon la configuration mitoyenne, que ce soit une urbanisation en « bande » (consommation foncière faible) ou « groupée » (consommation foncière moyenne).

En ce qui concerne les termes utilisés pour qualifier l'habitat individuel non-mitoyen, on constate une variété d'usages terminologiques selon le profil architectural de ce type d'habitat. En effet, la maison traditionnelle à quatre faces, destinée à l'habitation d'une ou de deux familles, existe depuis l'apparition des matériaux en dur pour ériger les murs et les fondations. C'est au XIX<sup>ème</sup> siècle que l'on voit apparaître le terme de villa pour définir une maison confortable avec jardin dans un lieu de villégiature. Durant le XX<sup>ème</sup> siècle, l'émergence de maisons plus modestes, notamment en périphérie urbaine, va faire apparaître le terme de pavillon. Cette dénomination sera progressivement de plus en plus usitée et sera élargie aux maisons standardisées des promoteurs immobiliers, comme pour l'exemple des pavillons « Toulousaines ». Ces derniers ont été diffusés par quelques constructeurs du sud-



**LES DIFFERENTS TYPES D'HABITATS INDIVIDUELS SELON LEURS CARACTERES PHYSIQUES ET FONCIERS**

**Densité // Définition**  
Habitat individuel isolé

Moins de 5 logements sur 1 Ha,  
Consommation foncière \* : 3 330 m<sup>2</sup>  
Moins de 7 habitants à l'hectare

Ce tissu se caractérise par :

- Une individualisation et une forme d'appropriation du paysage,
- Une absence d'espaces publics et partagés,
- Une absence de limites par rapport aux noyaux urbains,
- Un éloignement des pôles de centralités,
- Une utilisation fréquente de la structure viaire publique,
- Une transformation par mitage du paysage.

\* Consommation foncière moyenne par unité d'habitation

**« Habitat individuel isolé » :** Type d'habitat individuel **non-mitoyen** qui se situe hors-lotissement. **Fort consommateur foncier** du fait de son absence procédurale et du fait de sa configuration spatiale (absence de mitoyenneté)

**Densité // Définition**  
Habitat individuel avec procédure

Moins de 8 logements sur 1 Ha,  
Consommation foncière \* : 1600 m<sup>2</sup>  
Moins de 15 habitants à l'hectare

Ce tissu se caractérise par :

- Un système souple mais indifférent aux autres systèmes,
- Une absence fréquente d'espaces publics,
- Une unité des programmes,
- Un aspect homogène, uniforme voire monotone,
- Une absence de lien urbain avec le reste de la commune.

\* Consommation foncière moyenne par unité d'habitation

**« Habitat individuel avec procédure » :** Type d'habitat individuel **non-mitoyen** qui se situe dans des zones loties (présence procédurale). **Assez fort consommateur foncier** du fait de sa configuration spatiale (absence de mitoyenneté)

**Densité // Définition**  
Habitat individuel groupé

Environ 10 logements sur 1 Ha,  
Consommation foncière \* : 1250 m<sup>2</sup>  
Moins de 20 habitants à l'hectare

Ce tissu se caractérise par :

- Un processus de construction collectif organisé,
- Des espaces communs souvent occupés par l'automobile,
- Un aspect souvent uniforme et répétitif.

\* Consommation foncière moyenne par unité d'habitation

**« Habitat individuel groupé » :** Type d'habitat individuel **mitoyen** qui présente une **consommation foncière moyenne** du fait de sa configuration morphologique (mitoyenneté « automobile »)

**Densité // Définition**  
Habitat individuel en bande

De 15 à 60 logements sur 1 Ha,  
Consommation foncière \* : 550 m<sup>2</sup>  
De 35 à 140 habitants à l'hectare

Ce tissu se caractérise par :

- Un processus de construction collectif organisé,
- Une meilleur rationalisation du foncier,
- Des espaces privatifs extérieurs,
- Une forme urbaine qui peut être significative et identitaire,
- Une mixité possible des programmes.

\* Consommation foncière moyenne par unité d'habitation

**« Habitat individuel en bande » :** Type d'habitat individuel **mitoyen** qui présente une **consommation foncière faible** du fait de sa configuration morphologique (mitoyenneté « résidentielle »)

**Auteur : François RAULIN – UMR IDEES 6266 – MTG** (d'après Vincent Sabatier, 2009, « révision P.L.H. », Communauté d'Agglomération Caen-La Mer)

***Photo 1***



ouest de la France qui ont repris des signes architecturaux et des matériaux utilisés régionalement depuis des décennies (Jaillet, 2003).

Usuellement et juridiquement, le terme de maison individuelle se démarque de l'immeuble collectif. Mais depuis peu, on tente de faire la distinction entre l'habitat mitoyen et le non-mitoyen, notamment dans les secteurs immobilier, juridique et statistique. On peut citer la dénomination de l'I.N.S.E.E. qui est « habitat individuel pur » et qui fait la distinction statistique entre la maison individuelle réalisée par un particulier sur une parcelle libre de promoteurs, et la maison individuelle réalisée au sein d'une opération groupée (dénommée « habitat individuel groupé »). Dans le champ scientifique, on peut relever plusieurs dénominations comme « habitat individuel périurbain », issue du rapport ministériel « Mayoux » (1979), ou bien « habitat pavillonnaire » (Haumont, 1966 ; Raymond et *al.*, 1966). Ces différentes terminologies participent aux représentations idéelles de ce type d'habitat selon les auteurs. En effet, la forme du bâti (détaché, mitoyen), le caractère procédural (groupé, pur) ou encore la destination sociale (pavillon, villa) permettent cette multiplicité terminologique.

Dans les pays anglo-saxons, la terminologie de cet habitat diffère également selon le pays. Aux Etats-Unis, l'établissement public des statistiques et du recensement utilise la dénomination « *single-family detached home*<sup>18</sup> », que l'on peut traduire littéralement en français par « résidence détachée mono-familiale ». Au Canada, on utilise le terme de « *single-detached dwelling*<sup>19</sup> », qui peut se traduire par résidence individuelle détachée. En Nouvelle-Zélande et en Australie, c'est le terme « *separate house*<sup>20</sup> » (maison isolée) qui est utilisé. De ce fait, on constate que les dénominations varient en fonction de l'adjectif rajouté (*detached, separate, single-detached*) ou à travers le qualificatif adopté pour nommer ce type d'habitat (*home, dwelling, house*). On peut expliquer cette variété sémantique qui se retrouverait à travers l'histoire urbaine de chaque pays, notamment en ce qui concerne l'identification architecturale de cet habitat où les mots résidence, maison et habitat n'ont pas les mêmes représentations sociales<sup>21</sup>. De plus, il y a une volonté de dissocier l'habitat détaché

---

<sup>18</sup> *United States Census Bureau.*

<sup>19</sup> *Statistics Canada.*

<sup>20</sup> *Australian Bureau of Statistics et Statistics New Zealand.*

<sup>21</sup> Comme pour le cas français avec « pavillon », « villa » ou « résidence ».

de l'habitat mitoyen (« *semi-detached house* ») et, par conséquent, certains de ces Etats anglo-saxons accentueraient cette distinction résidentielle par un renforcement terminologique.

Pour ma part, j'utiliserai majoritairement pour ce travail de thèse le terme d'habitat individuel détaché, renvoyant à une identification de type formel de cet habitat et en opposition avec la mitoyenneté résidentielle. Cette dénomination fait aussi référence à celle usitée communément au Royaume-Uni et en Australie, où la notion de détaché est clairement mise en valeur. Par conséquent, cette accentuation terminologique avec l'adjectif « détaché » nous permettra d'identifier statistiquement et d'analyser géographiquement cet habitat dans les parties III, IV et V de la thèse.

### **1.2.2. Historique des recherches scientifiques sur l'habitat individuel non-mitoyen**

Depuis l'avènement du pavillon modeste en banlieues jusqu'à l'apparition de villas contemporaines dans les ensembles résidentiels fermés (haut de gamme) des espaces aisés (littoral méditerranéen, proximité de golfs, etc...), l'habitat individuel détaché a été plusieurs fois étudié en tant qu'objet social, spatial ou urbain. La première étude sur ce type d'habitat, présent en périphérie urbaine, date de 1966 avec une recherche axée sur cette nouvelle manière d'habiter et sur les aspirations sociales de ces rurbains (Haumont, 1966 ; Raymond et al., 1966). Les recherches dans les années 1960 et au début des années 1970 se sont concentrées principalement sur les aspects sociaux et psychologiques de ces résidents, durant une période marquée par des bouleversements urbains (rejet progressif de l'habitat collectif, prise de conscience environnementaliste et désir de nature, etc...) mais aussi socio-économiques (amélioration de l'accès à l'emploi pour les femmes, désir d'accéder à la propriété, etc...). De ce fait, ces bouleversements vont accélérer activement le processus de périurbanisation en France.

Le slogan de l'ancien président de la République Valéry Giscard d'Estaing, lors de la campagne électorale de 1974 avec « la France de propriétaires », va constituer un axe majeur constant des politiques du logement en France depuis les années 1970 à aujourd'hui (Driant, 2010). En effet, l'instauration du P.A.P. (Prêt Accession à la Propriété), dès 1977, va contribuer au développement de maisons individuelles et indirectement à l'essor de la

couronne périurbaine. En 1979, un rapport d'étude sur l'habitat individuel périurbain est impulsé par Jacques Mayoux<sup>22</sup>, ministre de « l'Environnement et du Cadre de Vie » de l'époque. Ce rapport préconisait la création d'une institution foncière, afin de réaliser des acquisitions et organiser le marché des terrains à urbaniser avec un accompagnement maîtrisé du développement de la maison individuelle périurbaine. Cette incitation à l'étalement urbain va poser des problématiques foncière et surtout environnementale avec les premières études sur la consommation spatiale de l'habitat individuel. Citons les travaux de J.Bonnier et M.Coste sur l'expansion spatiale de ce type d'habitat et ses ruptures socio-spatiales (1978), ou ceux de M.Falque (1979) axés sur son coût spatial et sa gestion publique.

Dans les années 1980 jusqu'à la fin des années 2000, c'est la question du grignotage des espaces naturels et agricoles qui est mis en exergue, emphase avec l'émergence du concept de développement durable et des engagements du Sommet de La Terre à Rio de Janeiro en 1992. Outre les travaux sur les acteurs public et privé de la périurbanisation, la plupart des études scientifiques concernant l'habitat individuel mettent l'accent sur la gestion politique de ces espaces périurbains et sur les réglementations urbaine ainsi que juridique. Nous pouvons citer comme exemple les travaux de M.Vanier (2008) sur la notion d' « inter-territorialité » et la nécessité de créer des cadres territoriaux périurbains, préfigurée par l'émergence d'un « tiers-espace » qui se situerait à la frontière du rural et de l'urbain. D'autres pistes de recherches se tournent également vers la notion d'enfermement résidentiel, notamment à travers le cas de résidences fermées et sécurisées qui sont calquées sur le modèle étatsunien, où l'on constate une nouvelle manière d'habiter dans les espaces périphériques. Citons pour l'occasion les travaux de F.Madoré, F.Vuailat, G.Billard et J.Chevalier (2010) ou encore ceux d'E. Charmes (2005) sur cette problématique résidentielle périurbaine.

Ces différentes études entreprises depuis une quarantaine d'années sur l'objet socio-spatial qu'est l'habitat individuel détaché montre que son paradigme de recherche évolue temporellement en fonction de problématiques sociales (qui sont les captifs du périurbain ?), spatiales (quelles sont les conséquences environnementales de l'étalement périurbain ?) mais aussi politiques (comment cadrer territorialement l'entité périurbaine ?). Qu'en sera-t-il dans les dix ou vingt prochaines années ?

---

<sup>22</sup> MAYOUX, J. (1979) : *Demain l'espace. Rapport de la mission d'étude sur l'habitat individuel périurbain*, la Documentation Française.

### **1.3. L'accèsion à la propriété en maison individuelle : de l'aspiration sociale au casse-tête politique**

Du fait d'un processus socio-spatial que l'on peut qualifier d'intense et de continu depuis les années 1970, la périurbanisation se nourrit de plusieurs facteurs, dont l'un socio-environnemental (la maison avec jardin) et l'autre économique (prêts à taux zéros immobilier). Nous allons maintenant détailler ces deux accélérateurs de l'étalement urbain et de l'engouement social pour ce type d'habitat, à savoir la maison individuelle.

#### **1.3.1. Le mythe de la maison avec jardin dans l'imaginaire social**

La maison individuelle est tant un objet social que spatial dans l'imaginaire collectif. En effet, ce type d'habitat est souvent vécu et perçu comme étant un contributeur à la ségrégation socio-spatiale des communes urbaines en France. Par ailleurs, F.Madoré (2004a, p.44) souligne « la pertinence du concept de hiérarchie socio-spatiale » où l'espace socio-résidentiel serait structuré par une opposition antinomique entre la résidence des cadres et celle des ouvriers. Le paysage urbain et périurbain actuel est donc marqué par une forme de ségrégation socio-spatiale, de par notamment le lieu et le type de résidence, malgré une volonté politique de renforcer la mixité urbaine et sociale. Citons pour exemple les travaux d'E. Charmes (2011) sur la « *clubbisation* des communes périurbaines » et notamment sur les pratiques de sélection sociale des nouveaux arrivants, du fait de l'important pouvoir d'urbanisme dont disposent les maires. Cette référence aux potentialités communales et au volontarisme politique des maires sera abordée dans la partie V où nous appréhenderons et analyserons les mécanismes urbains en œuvre localement.

Le modèle pavillonnaire, à travers la forme de la maison non-mitoyenne et avec jardin, a connu son éclosion dès le XIX<sup>ème</sup> siècle avec l'apparition de villas dans plusieurs espaces et quartiers périphériques de l'agglomération parisienne<sup>23</sup>. A *contrario* de la maison ouvrière mitoyenne, que l'on retrouve principalement dans les faubourgs des moyennes et grandes agglomérations françaises, le modèle de la maison avec jardin se diffuse activement dans les espaces périphériques des agglomérations ainsi que dans les espaces ruraux dynamiques.

---

<sup>23</sup> Citons l'exemple de la Villa Montmorency, située dans le 16<sup>ème</sup> arrondissement de la ville de Paris, qui se compose de plusieurs maisons à l'architecture et au volume remarquables. Ce quartier présente la particularité d'être privé et est complètement fermé, limitant l'accès aux non-résidents.

C'est par ce desserrement urbain vers les espaces ruraux environnants que va s'opérer le processus de périurbanisation. Le manque de superficie habitable dans les logements collectifs, la recherche de tranquillité ou encore la volonté d'habiter un cadre de vie naturel, vont contribuer à cette sacralisation de l'habitat individuel périurbain, dénommé communément « pavillon » (Jaillet, 2003).

Cet engouement social pour l'habitat pavillonnaire détaché a donc été nourri par la recherche d'un cadre de vie moins pollué et plus proche de la nature. Déjà, au début du XX<sup>ème</sup> siècle, ces aspirations environnementales et urbaines avaient été développées et intégrées à travers le concept de « cité-jardin » d'Ebenezer Howard où, ce dernier, militait pour un développement communautaire autonome hors de l'urbain avec une forme de symbiose entre la ville et la nature (Beevers, 1987). Cet attrait pour l'habitat individuel est aussi induit par le foncier et par son coût économique fluctuant. En effet, la hausse des prix du foncier et de l'immobilier dans les villes ont poussé les ménages modestes et les classes moyennes à acquérir un terrain dans les espaces périphériques, toujours plus loin du pôle urbain. Ce processus migratoire renvoie au modèle de W.Alonso (1964) et sa théorie de la baisse de la rente foncière, en partant du centre vers la périphérie, où l'organisation spatiale de l'utilisation du sol est déterminée par la valeur foncière.

De ce fait, ce type d'habitat est alors passé d'un état de « sacralisation » à celui de « banalisation » (*ibid.*, 2003). On peut citer plusieurs facteurs à cette banalisation de ce type d'habitat. Tout d'abord, l'apparition d'une standardisation pavillonnaire en tant que produit immobilier avec, entre autres, une uniformisation de l'architecture pavillonnaire et une surface parcellaire de plus en plus similaire. Les prémisses de ce nouveau mode d'habiter semblent se trouver au sein de la municipalité de Levittown, sur l'île de Long Island aux Etats-Unis, où un immense ensemble pavillonnaire y fut érigé à la fin des années 1940 avec dans chaque parcelle une maison individuelle et un jardin. Plusieurs grands promoteurs immobiliers d'envergure nationale et internationale comme *Kaufman and Broad*, *Nexity* ou *Bouygues Immobilier* participent activement à cette nouvelle manière d'habiter, en s'inscrivant sur ce créneau immobilier de la standardisation résidentielle et avec des caractéristiques morphologique qui leurs sont propres (Pollard, 2007 ; Callen, 2010). Ensuite, l'avènement de la mobilité professionnelle et l'allongement d'un cycle de vie ont profondément transformé le paysage urbain, avec une multiplication des déménagements pour causes de changement familial comme le divorce ou la naissance d'un enfant (Jaillet, 2003).

Enfin, les aides étatiques en faveur de l'accèsion à la propriété ont contribué au dynamisme résidentiel périurbain à travers l'habitat individuel, notamment sous la forme de prêts bancaires défiscalisés que nous allons maintenant aborder dans la partie suivante.

### **1.3.2. L'ambiguïté du volontarisme étatique : le contrôle de l'étalement urbain face aux aides à l'accèsion à la propriété**

A la fin des années 1970, la politique du logement en France s'est orientée en direction de l'aide sociale, favorisant l'accèsion à la propriété des couches moyennes. Cette politique publique en faveur du social va laisser apparaître trois temps qui ont guidé l'évolution des modes d'habiter, au cours de la seconde moitié du XXème siècle (Madoré, 2004b ; Arbonville, 1998). Dans un premier temps, il y a eu l'apparition d'un modèle résidentiel dominant fondé sur l'accèsion à la propriété. Ensuite, dans un deuxième temps, on a constaté une régression de l'accèsion sociale du fait de la précarisation du marché de l'emploi. Et dans un troisième et actuel temps, il existe un affaiblissement du modèle du couple avec enfants par la diversification des comportements familiaux. Ces différentes phases liées à la manière d'habiter l'espace résidentiel ont été largement influencées par différentes aides à l'accèsion à la propriété, notamment dans les couronnes périurbaines.

Deux mécanismes successifs de financement du logement ont permis indirectement un dynamisme de l'étalement urbain en France. D'abord, en 1977 avec l'instauration du P.A.P., puis ensuite en 1995 avec le P.T.Z. (Prêt à Taux Zéro), en remplacement de l'ancien crédit. Ces deux aides de financement instituées par l'Etat ont permis à des ménages solvables de contracter un crédit sans taux de remboursement, pour financer l'acquisition d'un logement. Le P.T.Z. avait pour vocation de « donner un coup de fouet à la construction neuve » (Madoré, 2004a, p.118), en permettant à ces ménages d'acquérir une résidence principale neuve ou ancienne<sup>24</sup> et ainsi relancer l'accèsion sociale à la propriété. Par conséquent, ce prêt très attractif fut l'accélérateur de l'accèsion à la propriété en France durant la fin des années 1990, malgré le succès dans les années 1980 de son prédécesseur, à savoir le P.A.P.

Deux principaux facteurs peuvent en partie expliquer le financement public destiné aux logements. En premier lieu, le poids des coûts du foncier dans le prix de vente global d'un

---

<sup>24</sup> Sous conditions de travaux conséquents à établir pour les logements anciens.

logement est en hausse constante depuis quelques décennies, du fait notamment de la forte demande existante dans les espaces périurbains. Cela a engendré une accessibilité foncière limitée pour les classes moyennes voulant s'installer dans la première couronne, provoquant une relégation progressive de cette C.S.P. (Catégorie Socio-Professionnelle) de la première couronne vers la seconde couronne périurbaine (Berger, 1992). De ce fait, un volontarisme politique s'est mis en place afin de favoriser plus facilement l'accession à la propriété aux ménages solvables, notamment pour les primo-accédants. Et en second lieu, des ménages modestes ont eu des difficultés d'accès à la propriété du fait de leur non solvabilité. Par conséquent, une Aide à la Pierre a été instituée afin de permettre à ces catégories sociales modestes d'acquérir, entre autres, un pavillon individuel.

L'accession à la propriété de ces couches moyennes a donc bouleversé le paysage des espaces urbain ainsi que périurbain en France. En effet, les nombreuses constructions de pavillons individuels, qui se sont développées dans les zones rurales et principalement périurbaines, ont un coût du foncier dans l'ensemble abordable pour ces classes sociales (Charmes, 2005). Par conséquent, outre l'accélération de l'étalement de l'habitat dans les zones périurbaines, ces politiques étatiques ont eu également une influence sur la manière d'habiter et plus précisément sur la recomposition sociale des habitants dans le paysage du logement. D'une part, nous résiderions de plus en plus en maison individuelle détachée et en tant que propriétaire où 56% habitaient leur logement en 2002 contre 45% en 1970<sup>25</sup>. Et d'autre part, ces accédants à la propriété sont de plus en plus issus de couches moyennes voire modestes (Madoré, 2004b).

Afin d'appréhender les conséquences socio-spatiales du processus périurbain, voyons maintenant pourquoi la loi S.R.U. est-elle apparue comme un acteur dans la gestion de cet espace émergent et tentons d'appréhender les différents documents qui l'a composent.

---

<sup>25</sup> Source : INSEE, enquête Logement 2002.

## Chapitre 2

\*

### **La loi S.R.U. (2000) : Vers une régulation volontariste de l'étalement urbain**

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (S.R.U.) a été promulguée le 13 Décembre 2000<sup>26</sup> et a contribué à la réforme du droit de l'urbanisme et du logement sur le territoire français. Cette loi a été particulièrement exposée médiatiquement par la mise en place d'un quota de logements sociaux dans une catégorie de communes urbaines. Concernant notre étude, la loi S.R.U. a réformé plusieurs documents d'urbanisme comme le Schéma Directeur en Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.) et le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) ou Carte Communale (C.C.), ce qui n'est pas sans conséquences dans la manière de produire et de contrôler l'urbanisme à l'échelle locale. Par conséquent, cette loi sera étudiée et mise en parallèle avec ses éventuels effets sur la régulation de l'étalement urbain, principalement dans les espaces périurbains.

Donc, dans un premier temps, nous analyserons la loi S.R.U. et nous la contextualiserons avec plusieurs enjeux urbains, sociaux et économiques. Dans un deuxième temps, nous détaillerons les objectifs du S.C.O.T où, au préalable, nous aurons effectué une analyse historique des anciens schémas directeurs. Et dans un troisième temps, nous tenterons de comprendre pourquoi y'a-t-il eu une révision du P.O.S. en P.L.U. et en C.C., et nous démontrerons le potentiel régulateur de ce nouveau document.

#### **2.1. Présentation de la loi S.R.U.**

Cette loi S.R.U. présente des enjeux urbains, sociaux et environnementaux qu'il convient d'analyser pour, par conséquent, comprendre les réglementations juridiques sous-jacentes. Voyons maintenant dans quel contexte cette loi est apparue et essayons de

---

<sup>26</sup> Elle a été publiée au Journal Officiel le 14 Décembre 2000.



comprendre les enjeux inhérents autour de la problématique périurbaine en analysant ses effets mais aussi ses faiblesses.

### 2.1.1. Contexte et enjeux de la loi

Plusieurs lois se sont succédées depuis une quarantaine d'années visant à réformer l'aménagement du territoire français et notamment le développement des espaces urbains. En 1967, la loi L.O.F. (Loi d'Orientation Foncière) fut créée afin de définir la planification spatiale sur un socle juridique à plusieurs échelles. En effet, les P.O.S. et les S.D.A.U. (Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme) ont été institués pour permettre aux collectivités locales d'aménager et de développer leur territoire dans un cadre réglementaire plus stricte qu'auparavant<sup>27</sup>. Désormais, ces collectivités peuvent donner ou refuser des droits de construire et énoncer des projets d'aménagement. Dans les années 1990, la problématique environnementale est mise en exergue, notamment après le Sommet de la Terre de Rio en 1992. De ce fait, en 1995, la loi L.O.A.D.T. (Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement du Territoire), dite loi Pasqua, et surtout la loi L.O.A.D.D.T. (Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire), dite loi Voynet, introduisent la notion de développement durable avec la création de cadres territoriaux réglementaires comme les Pays ou les D.T.A. (Directive Territoriale d'Aménagement). C'est alors dans un contexte environnemental fort, mais aussi social, que la loi S.R.U. fut promulguée à la fin de l'année 2000, après une concertation menée l'année précédente par le ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement sur le thème « Habiter, se déplacer...vivre la ville ».

Cette loi a, dans sa constitution, trois principes à développer ou à renforcer<sup>28</sup> : le principe de développement durable, l'exigence de solidarité, et le renforcement de la démocratie et de la décentralisation politique. D'abord, le renforcement de la démocratie locale et de la décentralisation politique s'effectuent par le transfert de certaines compétences juridiques aux collectivités locales, notamment par le développement des moyens d'expression (généralisation de la concertation publique). Ensuite, cette volonté d'inscrire le développement durable à l'échelle locale s'est traduite par la révision des S.D. (Schéma

---

<sup>27</sup> Avant 1967 et la loi L.O.F., l'urbanisme se limitait à de grandes opérations urbaines initiées par l'État français (dans un contexte de « post-reconstruction ») et la planification spatiale à l'échelle locale était nulle.

<sup>28</sup> Source : Loi n°2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain.

Directeur) en S.C.O.T. et des P.O.S. en P.L.U. et cartes communales. En effet, ces documents d'urbanisme ont été modifiés pour affirmer le principe de développement durable dans leurs réglementations et leurs conceptions. Enfin, la notion de solidarité est intégrée dans le principe de mixité sociale avec l'obligation pour les communes de plus de 3500 habitants, comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants<sup>29</sup>, de posséder au minimum 20% de logements sociaux. Cet article 55 de la loi vise donc à recréer du lien social dans les villes en instaurant une mixité urbaine par la construction de logements sociaux dans des communes qui en sont dépourvues.

### 2.1.2. Eléments de critiques de la loi

Les objectifs fixés par la loi S.R.U. sur le renforcement de la solidarité, sur le principe de développement durable et sur la décentralisation politique locale n'ont pas eu les effets escomptés, notamment en ce qui concerne le principe de mixité sociale en milieu urbain. En effet, cet article de loi a connu une exposition médiatique importante durant les années 2000, du fait du non respect de la loi par des communes financièrement aisées qui pouvaient s'acquitter d'une simple amende annuelle<sup>30</sup>. Par conséquent, plusieurs propositions de révision de cet article ont vu le jour comme, par exemple, celle de Christine Boutin qui, en 2008, voulait à travers un projet de loi comptabiliser les logements à accession aidée dans les 20% de logements sociaux requis pour les communes concernées. Cependant, ce projet de réforme fut vivement critiqué car il était accusé d'assouplir la loi S.R.U. et de contourner le principe de solidarité et de mixité sociale<sup>31</sup>. Récemment, Benoist Apparu, secrétaire d'Etat au Logement, a défendu l'idée de sanctionner plus durement les communes qui ne respectent pas le quota des 20%, sans préciser la nature de ces pénalités<sup>32</sup>. Autre critique de cette loi, le manque d'articulation juridique autour des documents d'urbanisme comme le S.C.O.T. et le P.L.U. En effet, ce manque de comptabilité entre ces deux documents aurait comme incidence la faiblesse d'encadrement réglementaire des enjeux socio-spatiaux et surtout

---

<sup>29</sup> L'agglomération doit comprendre une commune de plus de 15 000 habitants.

<sup>30</sup> Cette amende est fixée à 20% du potentiel fiscal par habitant multiplié par le pourcentage de logements sociaux.

<sup>31</sup> Source : « La polémique enfle sur l'assouplissement de la loi S.R.U. » ([www.tempsreel.nouvelobs.com](http://www.tempsreel.nouvelobs.com), article publié en ligne le 11/07/2008).

<sup>32</sup> Source : « Loi S.R.U. : sanctions accrues envisagées » ([www.lefigaro.fr](http://www.lefigaro.fr), article publié en ligne le 16/06/2011).

environnementaux, où la lutte envers l'étalement urbain s'en retrouverait affaiblie (Comby, 2009).

Ces deux documents que sont le S.C.O.T. et le P.L.U. sont donc des éléments phares de cette loi S.R.U., de par leur caractère plus réglementaire au sens juridique que ses prédécesseurs (S.D. et P.O.S.). Dans un contexte où la problématique environnementale se fait de plus en plus prégnante, la réglementation juridique tente de contrôler un urbanisme qui s'étale de la ville-centre vers les périphéries, avec un habitat individuel toujours aussi prisé des nouveaux résidents. Analysons les objectifs urbains de ces deux documents d'urbanisme ainsi que leur portée réglementaire à l'échelle locale (communale et intercommunale). Tout en décomposant leur procédure d'élaboration, nous essaierons d'appréhender leur capacité à réguler l'urbanisation locale ainsi qu'à préserver une qualité environnementale et paysagère.

## **2.2. Le S.C.O.T. : Un document planificateur à l'échelle intercommunale**

La loi S.R.U. a donc réformé le droit de l'urbanisme par le remplacement de plusieurs documents comme le Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme à l'échelle communale ou intercommunale, mais aussi le Schéma Directeur en Schéma de Cohérence Territorial. Le S.C.O.T. est par conséquent un élément central de cette loi S.R.U. et c'est, surtout, par une nouvelle approche intercommunale et une nouvelle méthode de gouvernance que ce schéma directeur trouve son intérêt au sein des projets d'agglomérations. Abordons maintenant la genèse de ce document en appréhendant l'historique de ses prédécesseurs jusqu'à sa naissance en 2000. Nous énumérerons également son contenu juridique et sa démarche procédurale, et nous analyserons sa couverture territoriale disparate à l'échelle nationale où nous tenterons d'amener des éléments de réponses.

### **2.2.1. Genèse et naissance du S.C.O.T.**

A l'origine des premiers documents d'urbanisme à échelle locale, le S.D.A.U. a été institué par la loi d'Orientation Foncière en 1967 dans le but de composer les règles locales d'urbanisme à l'échelle intercommunale et ainsi, de les coordonner avec la politique d'aménagement du territoire à l'échelle nationale. Afin d'appliquer ces documents d'urbanisme, des Syndicats Mixtes ont été créés à l'échelle intercommunale mais la région

avait également les compétences pour piloter le périmètre défini par le S.D.A.U. Ces documents étaient composés d'un rapport général définissant les objectifs d'aménagement local, ainsi que de documents graphiques élaborés à l'échelle 1/50 000ème et de plusieurs schémas de secteur à l'échelle 1/20 000ème.

Par la suite, les lois de Décentralisation de 1982 et de 1983 ont encouragé les communes à réfléchir sur l'avenir de leur territoire, en offrant à celles qui élaboraient des documents d'urbanisme une aide financière de l'Etat. La loi de Décentralisation du droit de l'Urbanisme du 7 Janvier 1983 a permis la substitution des S.D.A.U. par des S.D. Ces Schémas Directeurs remplaçaient donc les anciens S.D.A.U. mais gardaient la même structure, à savoir la fixation des orientations stratégiques d'un territoire concerné et la destination générale des sols à long terme.

Cependant, dans les années 1990, ces S.D sont jugés inefficaces et obsolètes par les instances publiques, et le P.O.S. est également mis en cause par le manque de réglementations vis-à-vis de l'environnement naturel et paysager à l'échelon communal. La comptabilité difficile de ces deux documents, l'un au niveau intercommunal et l'autre au niveau communal, va permettre la création d'une nouvelle loi, la loi S.R.U. Cette loi, adoptée en 2000, met donc l'accent, entre autres, sur le développement durable et le renforcement de la décentralisation politique qui ont fait défaut (ou presque) lors des décennies précédentes sur le plan urbain. Par conséquent, les S.D. sont remplacés par les S.C.O.T. et les P.O.S. par les P.L.U., rendant une comptabilité plus aboutie entre ces deux documents d'urbanisme. Le S.C.O.T. se substitue donc aux anciens Schémas Directeurs avec une décentralisation plus forte de la gestion environnementale, et surtout, une gouvernance renforcée entre acteurs et décideurs locaux sur les projets d'agglomération. Seule la région Ile-de-France doit conserver un schéma directeur recouvrant la totalité du territoire régional, en l'occurrence le S.D.R.I.F. En 2003, la loi Urbanisme et Habitat a conforté l'action des S.C.O.T., en mettant l'accent sur la lutte contre l'étalement urbain par le renouvellement urbain notamment.

Plus récemment, en 2010, la loi Grenelle II a renforcé les objectifs du S.C.O.T. et du P.L.U. avec une volonté d'harmoniser ces derniers par de nouvelles règles environnementales (**Tableau 3**). En effet, ce nouveau Grenelle dédié à l'environnement préconise, entre autres, une réduction de la consommation spatiale mise en évidence par les schémas, cartes et plans du projet d'agglomération, principalement au sein des espaces périurbains. Autre nouveauté,

**TABLEAU COMPARATIF AVANT ET AVEC LE GRENELLE 2 (P.L.U, S.C.O.T, C.C)**

<i>Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme</i>		
	<b>Avant le Grenelle II: Loi SRU (2000)</b>	<b>Avec le Grenelle II (2010)</b>
<b>Principes généraux d'aménagement</b>	S.C.O.T, P.L.U et C.C doivent assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces affectés aux <b>activités agricoles et forestières</b> en respectant les objectifs de développement durable.	S.C.O.T, P.L.U et C.C doivent assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et espaces ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural. Une utilisation économe des espaces naturels. La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable.
<b>Orientations urbaines et sociales</b>	Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale.	Diversité des fonctions urbaines avec répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. Amélioration des performances énergétiques.
<b>Objectifs de développement durable</b>	Utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, périurbains et ruraux avec la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile.	Réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de l'énergie et de la production énergétique à partir de sources renouvelables.
<b>Cadrage territorial</b>	Révision des P.O.S. en P.L.U. et C.C. avec possibilité d'établir un P.L.U. intercommunal si l'E.P.C.I en a les compétences. Révision des S.D en S.C.O.T.	Obligation d'établir un P.L.U intercommunal si l'E.P.C.I en a les compétences. Généralisation progressive des S.C.O.T. à l'ensemble des intercommunalités (2014)
<b>Documents graphiques</b>	Obligation de créer un P.A.D.D pour chaque création d'un P.L.U.	Obligation pour chaque nouveau S.C.O.T. de prendre en compte les préconisations des P.D.U et P.L.H

Auteur: François RAULIN - UMR IDEES 6266 - M.T.G.

Tableau 3

les E.P.C.I, qui ont la compétence intercommunale, devront établir un P.L.U. à l'échelle de cette entité à partir de 2012. Les S.C.O.T. devront aussi tenir compte des P.L.H. et des P.D.U. dans leur élaboration ou leur révision. Par conséquent, cette nouvelle loi met donc en évidence une volonté politique d'inscrire plus durablement l'empreinte environnementale dans les documents d'urbanisme et de plus en plus à l'échelle intercommunale, mais également une généralisation progressive des S.C.O.T. à tous les territoires intercommunaux.

### **2.2.2. Objectifs et procédures à l'élaboration d'un S.C.O.T. (de 2000 à 2010)**

Les S.C.O.T. ont été créés dans le but de renforcer la gestion environnementale à l'échelle intercommunale, mais également de gérer et de mieux encadrer l'étalement urbain des moyennes et grandes agglomérations françaises. En effet, la question environnementale est de plus en plus ancrée dans les problématiques urbaine et périurbaine, et devient un objet central des politiques locales. Les S.C.O.T. présentent aussi l'avantage d'être facilement révisibles et donc, il y a la possibilité de modifier ou de compléter des projets d'aménagement et de développement intercommunaux, chose qui était beaucoup moins aisée avec les anciens Schémas Directeurs.

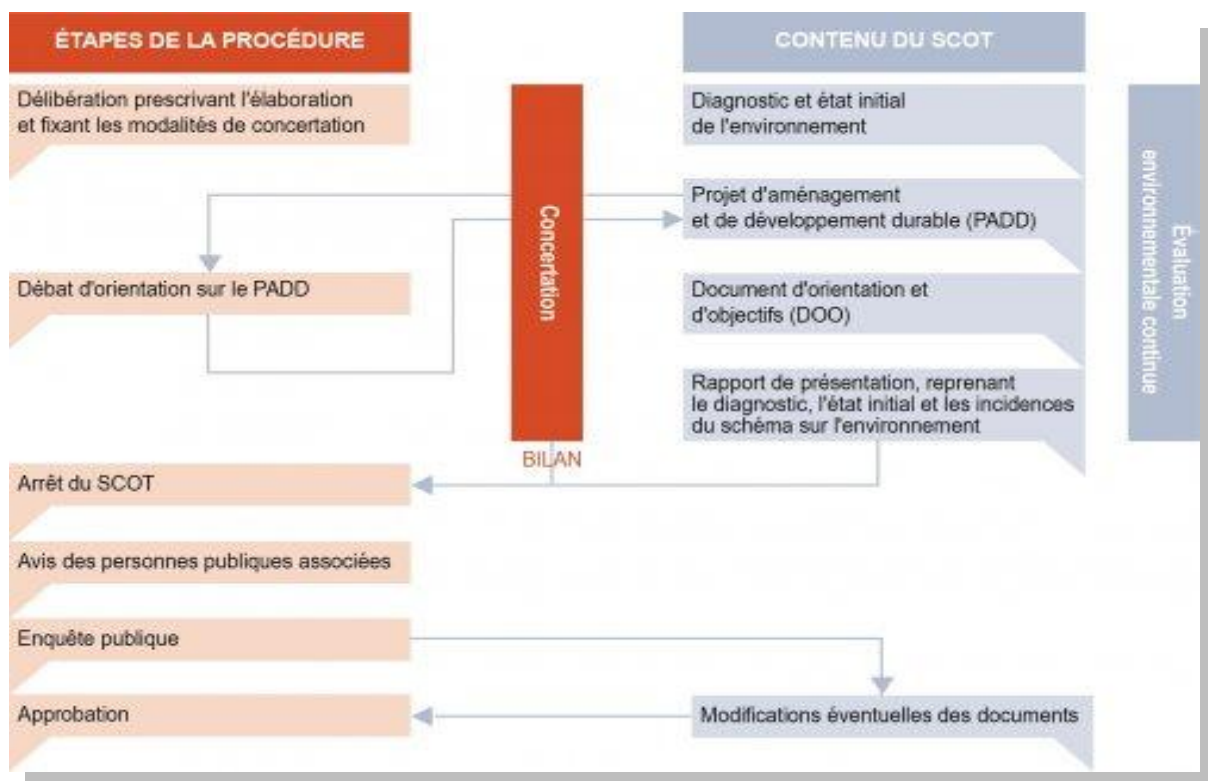
Dans sa définition du code de l'urbanisme à l'article L.122.1<sup>33</sup>, les schémas de cohérence territoriale « exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services ». Le S.C.O.T. a donc pour vocation de fixer des objectifs d'avenir d'une agglomération et de définir un projet d'aménagement et de développement durable, politiquement partagé, en s'appuyant sur la vision qu'ont les acteurs locaux qui sont responsables des évolutions et des enjeux de leur territoire, dans les 10 ou 15 années à venir.

La démarche procédurale à l'élaboration d'un S.C.O.T. comprend plusieurs phases. On peut en définir six (**Schéma 1**): de la proposition des communes concernées à la délibération prescrivant l'élaboration et fixant les modalités de concertation ; le débat d'orientation sur le P.A.D.D. ; l'arrêté du S.C.O.T. ; la consultation d'avis de personnes publiques associées ; l'enquête publique ; et enfin, l'approbation du S.C.O.T. Ensuite, le

---

<sup>33</sup> Article modifié par Loi n°2004 – 338 du 21 Avril 2004, article 7 du Journal Officiel du 22 Avril 2004.

**DEMARCHE PROCEDURALE A L'ELABORATION D'UN S.C.O.T**



Source : [www.scot-lille-metropole.org](http://www.scot-lille-metropole.org)

**Schéma 1**

S.C.O.T. élaboré doit respecter les principes généraux énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir l'exposition d'un diagnostic du territoire concerné en définissant ses besoins (« Rapport de Présentation »), la présentation d'un projet d'aménagement et de développement durable (« Projet d'Aménagement et de Développement Durable »), la fixation d'orientations générales d'organisation de l'espace autour d'un équilibre entre les espaces urbains et les espaces naturels (« Document d'Orientations Générales »), la détermination d'espaces à protéger, et la prise en compte des programmes de l'Etat et des différentes collectivités publiques (« Documents Graphiques »)<sup>34</sup>. Enfin, le S.C.O.T. approuvé impose qu'un certain nombre de projets soient compatibles avec lui comme les P.L.U., les P.L.H. (Programme Local de l'Habitat) ou encore les P.D.U. (Plan de Déplacements Urbains). Il est révisable tous les 10 à 15 ans et peut-être soumis à des modifications si il ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable.

### **2.2.3. Structuration géographique des S.C.O.T. à l'échelle nationale : Une couverture inégale des espaces périurbains**

Depuis la promulgation de la loi S.R.U. en 2000 et la réforme des anciens Schémas Directeurs en Schémas de Cohérence Territoriale qui s'en suit, on comptabilise 394 procédures de S.C.O.T. effectuées sur l'ensemble du territoire français, au 1<sup>er</sup> Juillet 2009 (D.G.A.L.N., 2009). Sur ces 394 procédures, 84 d'entre elles étaient approuvées, 134 étaient en cours d'élaboration, 64 étaient en phase de démarrage, 56 étaient un S.D. en révision et 50 étaient un S.D. approuvé. Cela représente environ 40% du territoire national couvert par un S.C.O.T., soit plus de 70% de la population française (*ibid*, 2009).

Cependant, malgré cette couverture croissante de ce type de structure à l'échelle nationale (+20% entre 2005 et 2010), il existe de fortes disparités entre régions mais aussi entre types d'espaces, notamment concernant ceux du périurbain, avec en moyenne un S.C.O.T. beaucoup moins étendu territorialement que l'aire urbaine correspondante (Roux et Vannier, 2008). En effet, on constate que seulement 39% des S.C.O.T. couvrent la totalité des aires urbaines correspondantes (D.G.A.L.N., 2009), 17% couvrent seulement la couronne

---

<sup>34</sup> Notamment la charte de développement d'un Pays qui recouvrirait une partie du territoire du S.C.O.T, et la charte d'un Parc Naturel Régional ou National.



périurbaine correspondante et 9% couvrent uniquement l'agglomération urbaine correspondante (pôle urbain). On peut émettre l'hypothèse d'une volonté d'indépendance politique de certains maires périurbains afin, notamment, de pouvoir développer démographiquement leur commune, et ceci dans une logique de maintien des équipements publics du fait de la vieillissement de sa population (Charmes, 2011). Par conséquent, malgré l'absence des communes périurbaines des politiques publiques durant une vingtaine d'années (Charmes, 2005 ; Jaillet, 2004), l'intégration de ce type de commune dans les S.C.O.T d'agglomération semble une question inhérente au projet urbain. Cette problématique sera traitée pour le cas rouennais où nous tenterons d'appréhender les logiques politiques en œuvre dans la couronne périurbaine.

La disparité territoriale est encore plus importante pour les petites aires urbaines (**Carte 2**) où l'on constate que des agglomérations comme Auxerre, Le Puy ou Alençon ne possédaient pas encore de schémas directeurs au 1<sup>er</sup> Janvier 2009<sup>35</sup> (D.G.A.L.N., 2009). De ce fait, ces petites aires participent au dynamisme périurbain avec une extension spatiale forte de leurs aires depuis une dizaine d'années. Cette disparité peut également se traduire à travers les régions en comparant, par exemple, le taux de couverture des S.C.O.T. On s'aperçoit que les régions Rhône-Alpes, Ile-de-France ou Nord-Pas-de-Calais sont beaucoup mieux couvertes que les régions Limousin, Franche-Comté ou Bourgogne.

Pourquoi cette faiblesse dans la couverture territoriale nationale de la part du S.C.O.T. et comment expliquer ces disparités ? D'une part, les Pays<sup>36</sup> sont très présents dans les espaces périurbains, notamment à travers des projets qui visent à protéger le paysage rural et à maintenir une vitalité socio-économique. Par conséquent, beaucoup de ces petites aires urbaines, ainsi que les pôles ruraux, n'ont pas jugé nécessaire d'engager un S.C.O.T., pensant sans doute que la présence d'un Pays suffirait (Roux et Vannier, 2008). D'autre part, les divergences politique et sociale au sein des intercommunalités participent à la faible coordination d'Inter-S.C.O.T., pourtant efficace en termes de recouvrement territorial des aires urbaines. Par exemple, la grande région lyonnaise et stéphanoise s'est tournée vers une démarche de coordination d'Inter-S.C.O.T., avec un regroupement de 11 S.C.O.T. contigus

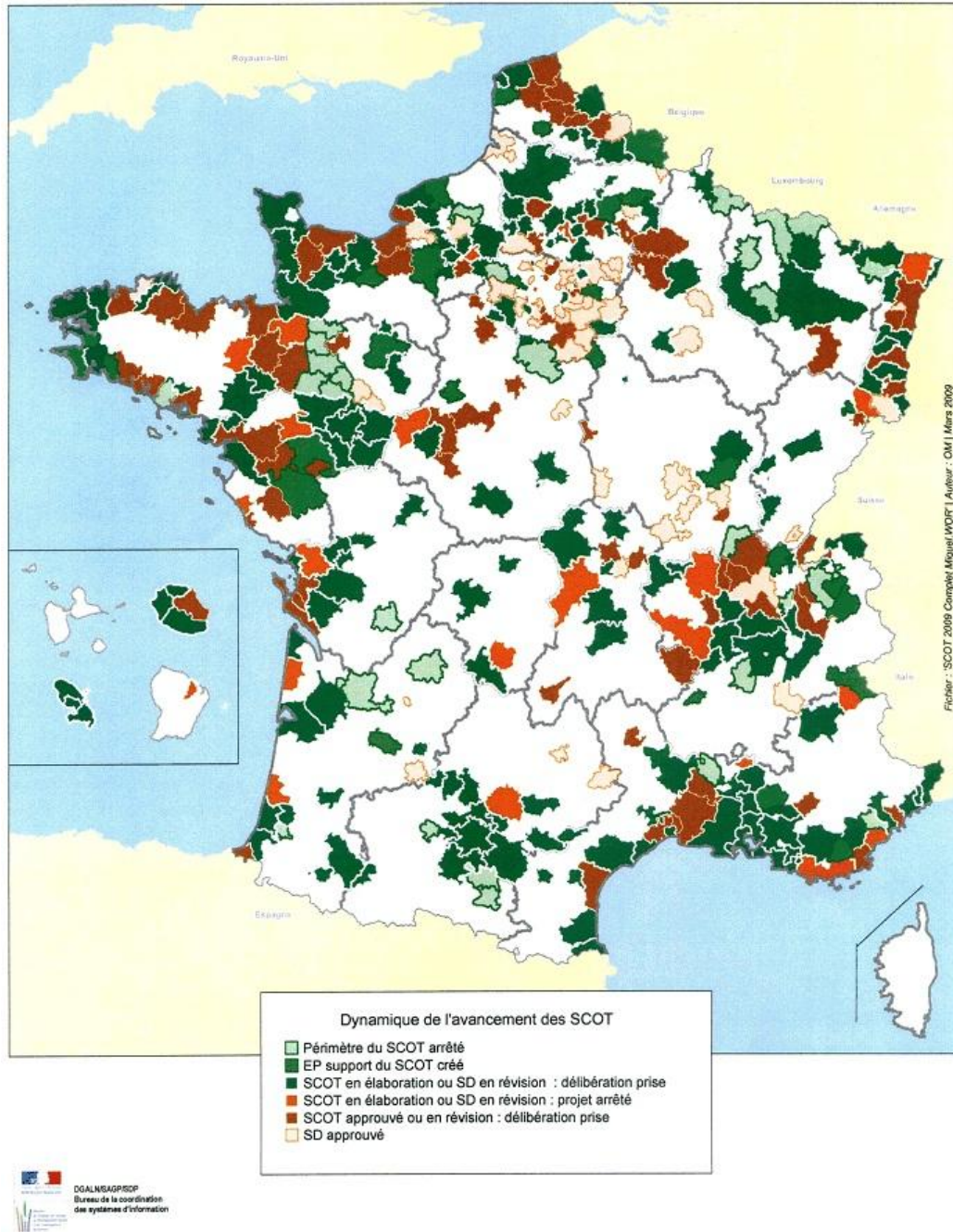
---

<sup>35</sup> Un Etablissement Public du S.C.O.T. a cependant été créé à l'échelle des agglomérations d'Auxerre et d'Alençon.

<sup>36</sup> C'est un territoire présentant « une cohésion géographique, économique, culturelle ou sociale, à l'échelle d'un bassin de vie ou d'emploi » (article 22 de la loi L.O.A.D.T du 4 Février 1995).

**Dynamique de l'avancement des SCOT au 1/1/2009**

Source : DGALN - Enquête auprès des DDE



Source : D.G.A.L.N. (2009) – Enquête auprès des D.D.E.

Carte 2

dans un même projet de nature inter-territoriale, dans lequel de communes périurbaines des aires urbaines concernées ne sont pas couvertes.

En réponse à cette concordance difficile voire impossible entre les S.C.O.T. et les espaces périurbains (*ibid*, 2008), des mesures politiques ont été apportées afin d'encourager l'élaboration de nouveau S.C.O.T. et de renforcer les coordinations intercommunales. Depuis peu, la loi Grenelle II renforce donc la coordination de projet entre les S.C.O.T. et les Pays avec l'obligation de reconnaissance de la charte de développement du Pays dans les P.A.D.D. (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) édités par les S.C.O.T., si le périmètre de ce dernier recouvre totalement ou partiellement le territoire d'un pays. De plus, la loi du 16 Décembre 2010 de la réforme des collectivités territoriales supprime la possibilité de créer de nouveaux Pays et encourage financièrement la création de nouveaux S.C.O.T. d'aire urbaine à hauteur de 1 euro / hectare pour une superficie totale supérieure à 100 000 hectares. Cette démarche politique, à travers la loi Grenelle II, tend également vers un recouvrement total des S.C.O.T. à l'échelle de la France, ce qui serait une des solutions apportées par la sphère politique pour encadrer et contrôler la périurbanisation.

Le S.C.O.T. a aussi des liens forts avec le P.L.U. (ex P.O.S.), notamment sur la concordance de ces deux documents d'urbanisme à l'échelle intercommunale. Tentons maintenant d'analyser et de comprendre le rôle du P.L.U. dans la gestion des espaces communaux, sous un angle de vue urbain. Nous mettrons en exergue l'enjeu de ce type de documents dans la politique urbaine des communes.

### **2.3. Le P.L.U. : Vers une gestion communale de plus en plus forte en matière d'urbanisme**

Outre le S.C.O.T, un deuxième document d'urbanisme a été modifié : le P.O.S. La loi S.R.U. a donc institué le Plan Local d'Urbanisme afin de renforcer la maîtrise locale de l'urbanisme par les communes, avec de nouveaux outils juridique et géographique. Nous verrons comment cette réforme du P.O.S en P.L.U. a abouti ; puis nous énumérerons les démarches juridique et réglementaire à l'élaboration d'un P.L.U. ; et enfin, nous analyserons les intérêts de ce type de document à l'échelle locale, notamment sur son impact concernant la gestion de l'étalement périurbain.

### **2.3.1. Du P.O.S. au P.L.U.**

Les P.O.S. ont été institués dès 1967 par le biais de la loi L.O.F. et ont succédé aux Plans d'Urbanisme de Détail. Ce document présentait, à l'époque, une originalité dans la façon de faire de l'urbanisme car il donnait la possibilité de contrôler et d'orienter l'urbanisation à l'échelle de la commune, et non plus exclusivement à une échelle supra-communale. De plus, la commune avait désormais la possibilité de délivrer les permis de construire en son propre nom. Cependant, ces P.O.S. étaient élaborés et approuvés par les services de l'Etat et faudra attendre 1983, et la réforme de la décentralisation, pour que les communes aient le droit de concevoir leur propre document d'urbanisme. Par ailleurs, la conception d'un P.O.S. n'était pas obligatoire et restait une initiative proposée aux communes voulant posséder sa propre maîtrise de l'urbanisation<sup>37</sup>.

La réalisation d'un P.O.S. comprenait quatre documents : le « Rapport de Présentation » qui expliquait les diverses règles contenues dans le règlement et le document graphique ; le « Document Graphique » qui présentait sous forme de carte la commune divisée en plusieurs zones ; le « Règlement » qui définissait les dispositions réglementaires applicables ; et enfin les « Annexes » qui rappelait les servitudes d'utilité publique applicable sur le territoire du P.O.S. comme le « Plan de Prévention des Risques » ou le « Plan d'Exposition au Bruit ».

En 2000, le P.O.S est modifié en P.L.U. par la loi S.R.U. mais ne devient pas à caractère obligatoire. Les communes qui possèdent un P.O.S. peuvent désormais le réviser en P.L.U., notamment dans une logique de maîtrise plus forte de l'urbanisation. En effet, le P.L.U. présente une réforme de son zonage et permet, par le biais du P.A.D.D., de prendre en compte le souhait des communes pour l'évolution écologique de leur territoire. Cependant, le P.O.S. d'une commune reste en vigueur tant qu'un P.L.U. n'a pas été approuvé.

### **2.3.2. Procédures d'élaboration d'un P.L.U.**

Le P.L.U. est élaboré à l'initiative du maire de la commune et sous sa responsabilité. Il conduit la procédure d'élaboration du projet et joue, à cet égard, un rôle moteur dans la conception du P.L.U. L'élaboration d'un P.L.U. comporte neuf phases et peut durer jusqu'à

---

<sup>37</sup> Les communes qui ne possèdent ni P.L.U., ni P.O.S. et ni C.C. sont soumises au Règlement National de l'Urbanisme (R.N.U.) qui est une application simplifiée des règles d'urbanisme du territoire français.

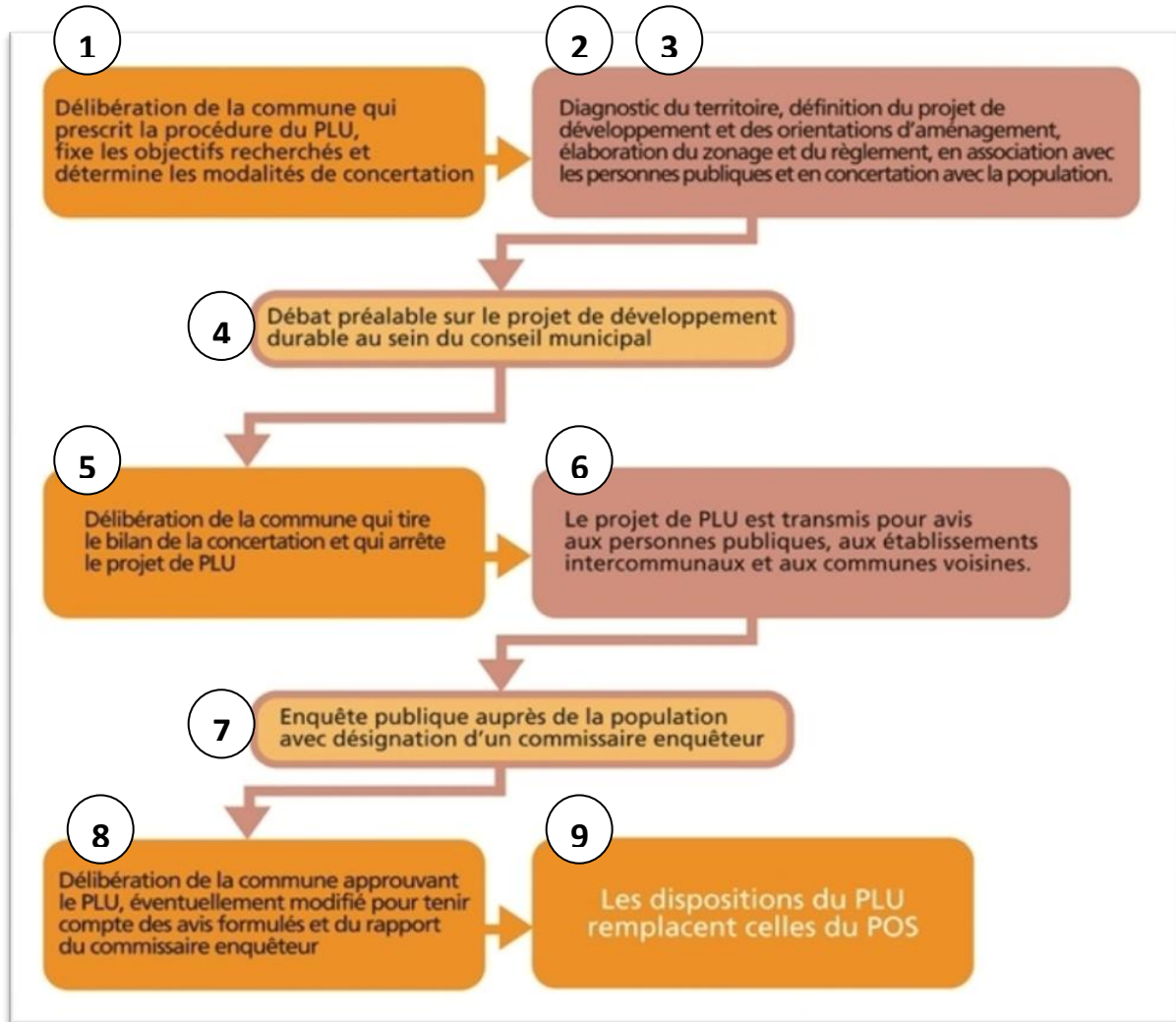
cinq ans environ en fonction de la taille de la commune et des relations politiques intra-communale (**Schéma 2**). D'abord, il y'a la phase de prescription durant lequel le conseil municipal prend une délibération, engageant la commune à élaborer un P.L.U. et indiquant les modalités de concertation avec les habitants et les associations locales. Dans un deuxième temps, le préfet définit avec le maire les modalités d'association de l'Etat à l'élaboration du P.L.U. et porte à la connaissance de ce dernier, les informations que la Direction Départementale de l'Equipement recense concernant le territoire communal (les Directives Territoriales d'Aménagement, les Projets d'Intérêt Général, les Servitudes d'utilité publique applicables, etc...). Dans un troisième temps, l'élaboration d'un groupe de travail autour du P.L.U. si le maire décide d'intervenir dans le cadre d'une démarche collective avec les ingénieurs de la D.D.E.<sup>38</sup>, les élus communaux, des bureaux d'études, ou bien encore avec des personnes publiques qui ont manifesté leur désir d'y être associées. Dans un quatrième temps, le maire doit proposer au conseil municipal un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable communal, qui viendront se greffer aux choix d'urbanisme du P.L.U. Ensuite, dans un cinquième temps, le projet mis au point par le groupe de travail est présenté par le maire au conseil municipal qui prend, par la suite, une délibération pour laquelle il arrête le projet du P.L.U. Dans un sixième temps, le projet du P.L.U. arrêté est soumis à enquête publique afin que les habitants de la commune soient informés des affaires de celle-ci, et le maire doit demander au président du tribunal administratif de désigner un commissaire-enquêteur. Dans un septième temps, le maire convoque le conseil municipal afin de présenter les conclusions du commissaire-enquêteur à la suite de l'enquête publique et, compte tenu des résultats de l'enquête, il peut leur proposer de corriger le P.L.U. Dans un huitième temps, la délibération du conseil municipal doit être affichée pendant un mois en mairie et mentionnée dans un journal diffusé dans le département. Et enfin, dans un neuvième et dernier temps, le P.L.U. entre en vigueur dès que la délibération d'approbation a été transmise en préfecture, pour les communes couvertes par un S.C.O.T.<sup>39</sup>

---

<sup>38</sup> Direction Départementale de l'Equipement.

<sup>39</sup> Pour les communes non couvertes par un S.C.O.T., le P.L.U. entre en vigueur un mois après sa transmission au préfet et ce dernier dispose alors d'un pouvoir de blocage dans plusieurs cas d'incompatibilités avec d'autres documents (comme la D.T.A.).

## PROCEDURE D'ELABORATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME



Source : « Procédure d'un dossier P.L.U » (site internet de la commune de Langeais, Indre-et-Loire)

Schéma 2

### **2.3.3. Le P.L.U. : Le nouvel outil de régulation de l'habitat périurbain ?**

Environ 55 millions d'habitants du territoire français résidaient au sein d'une commune dotée d'un P.L.U. ou d'un P.O.S. au 1<sup>er</sup> Janvier 2009<sup>40</sup>, couvrant 45% des communes (D.G.A.L.N., 2009). Le nombre de révision de P.O.S. en P.L.U. est en constante augmentation depuis le début des années 2000 et ce sont principalement les communes urbaines, et surtout périurbaines, qui font ce choix de réviser leur document d'urbanisme (Roux et Vanier, 2008). En effet, d'après Roux et Vanier (*ibid*, p.79), il existerait « une forte corrélation entre entrée en P.L.U. et périurbanisation », et ces révisions sont de plus en plus constatées dans de petites communes peu peuplées et peu dotées de moyens techniques, financiers et politiques. Ces espaces périurbains sont soumis à une forte pression résidentielle et de plus en plus de leurs élus décident de se doter d'un P.L.U., afin de contenir et surtout de maîtriser une urbanisation souhaitée.

Par rapport au P.O.S., le P.L.U. présente deux nouveaux documents : le P.A.D.D. et les Orientations Particulières d'Aménagement. D'abord, le P.A.D.D. est un document politique définissant les objectifs et projets d'une collectivité locale en matière de développement socio-économique, d'environnement et d'urbanisme, sur une période de 10 à 20 ans. Ce document reprend les principes du développement durable qui est défini comme « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs <sup>41</sup> ». Cette possibilité pour les communes de maîtriser leur développement, à court et moyen termes, permet aux élus locaux d'acquérir de nouvelles compétences en matière d'urbanisme et, surtout, de pouvoir être moins dépendant de l'autorité étatique. Et ensuite, le document relatif aux « orientations d'aménagement » du P.O.S. se sectorise afin de permettre aux communes d'orienter leur vision de développement à l'échelle d'un quartier. Par conséquent, le document d'urbanisme permet désormais une action encore plus locale pour les communes et favorise ainsi une meilleure orientation des aménagements urbains, environnementaux et économiques.

Afin de rendre l'urbanisme réglementaire plus opérationnel et par opposition avec le P.O.S., le P.L.U. peut être de nature intercommunale. En effet, une Communauté d'Agglomération ou Urbaine peut élaborer un P.L.U. commun, uniquement s'il est doté de cette compétence et que les communes membres y sont favorables. L'avantage de ce

---

<sup>40</sup> Soit 16861 P.L.U. ou P.O.S. approuvés.

<sup>41</sup> Rapport Brundtland (1987).

recouvrement intercommunal, bien souvent à l'échelle d'une agglomération, réside dans l'articulation de plusieurs documents à l'échelle d'une agglomération comme le P.L.H. ou le P.D.U. Par conséquent, cette action inter-territoriale aura bien souvent plus d'impacts qu'une dissémination de politiques communales, notamment sur des projets environnementaux (continuité territoriale d'une trame verte) et urbains (politique d'urbanisation d'un secteur urbain en continuité territoriale avec une ou plusieurs autres communes).

Autre intérêt de la mise de la réforme progressive du document d'urbanisme, la loi Grenelle II a récemment renforcé les interactions entre les S.C.O.T. et les P.L.U., afin de maximiser les actions environnementales, urbaines et économiques à l'échelle locale. De plus, ces S.C.O.T. et P.L.U. devront contribuer à réduire la consommation spatiale afin de préserver les espaces affectés aux activités agricoles, à équilibrer la répartition territoriale des commerces, ou bien encore à réduire les émissions de gaz à effet de serre par une politique plus volontariste des modalités de déplacements.

Cette réforme progressive du P.L.U. conduit donc l'urbanisme réglementaire vers des outils plus opérationnels et plus renforcés que le P.O.S. De plus, ce sont les communes qui délivrent les permis de construire et par conséquent, elles possèdent un degré de liberté non négligeable dans l'aboutissement des projets communaux de nature urbaine et environnementale. Avec l'enchevêtrement de territoires politiques, nous sommes en droit de nous poser la question suivante : A l'intérieur du mille-feuille politique local, la commune est-elle au sommet de la pyramide décisionnelle ?

Cette problématique politique a pour enjeu principal la gestion des communes périurbaines car ce sont dans ces territoires que la pression résidentielle s'est la plus accrue ces dernières années. De plus, cette pression immobilière se fait sous forme d'habitats individuels et, par conséquent, ces communes sont confrontées à un étalement urbain marqué et très consommateur d'espaces agricoles. En outre, le périurbain est également fragmenté socialement mais aussi spatialement, selon des logiques économiques et environnementales, principalement. Cette différenciation socio-spatiale au sein du périurbain démontre que le cadrage territorial de ce type d'espace est un des enjeux politiques actuels, et que la principale réponse donnée serait le renforcement de l'intercommunalité au sein des agglomérations urbaines.



**PARTIE 1 : Un habitat individuel détaché sous contrôle ?**

*RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG*

Abordons maintenant le cas rouennais où nous essaierons de comprendre comment l'espace périurbain rouennais s'est développé et s'est structuré.

## Conclusion Partie 1

\*

### L'accession à la propriété aidée et le contrôle de l'habitat périurbain : l'impossible équation ?

Cette première partie a permis d'effectuer un historique des recherches entreprises sur le processus périurbain et plus précisément sur l'habitat individuel non-mitoyen. La périurbanisation se nourrit de terres agricoles périphériques aux pôles urbains et a pour conséquence l'étalement du tissu résidentiel. Cependant, ses limites territoriales sont encore floues et ses caractéristiques socio-spatiales peuvent diverger selon l'analyse que l'on aura effectuée auprès des cadrages géographiques concernés. Par conséquent, une lecture prospective de la périurbanisation semble être recommandée pour analyser ce processus comme, par exemple, un doublement du zonage périurbain à partir de celui de l'IN.S.E.E. (Roux et Vanier, 2008).

La loi S.R.U., promulguée durant l'année 2000, a comme vocation de contrôler d'encadrer cet étalement périurbain par la mise en place de S.C.O.T. et de P.L.U. Cette décentralisation des pouvoirs vers les collectivités territoriales a donné à ces dernières des compétences en matière d'aménagement et de développement urbain, permettant ainsi une gestion planificatrice intercommunale. Dans le même temps, les pouvoirs publics encouragent l'accession à la propriété des ménages par des dispositifs d'aides financières à la construction comme le Prêt à Taux Zéro (P.T.Z.). Afin de donner un « coup de fouet » à la construction neuve en France, ce dispositif a permis à des ménages de plus en plus modestes d'acquérir une maison individuelle avec jardin (Madoré, 2004b).

Ce paradoxe politique entre vouloir freiner l'étalement urbain et favoriser l'accession à la propriété d'habitats individuels pose une réflexion approfondie sur la manière de produire du périurbain. En effet, pour pouvoir réguler efficacement une urbanisation, il faut savoir où la concentrer. Mais il faut également définir des objectifs chiffrés en termes de dynamisme de construction ou de surface parcellaire maximum tolérée à ouvrir à l'urbanisation. Lors de la prochaine partie, le S.C.O.T. de l'agglomération Rouen/Elbeuf fera l'objet d'une analyse de

**PARTIE 1 : Un habitat individuel détaché sous contrôle ?**

*RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG*

ces préconisations urbaines et spatiales. Avec une contextualisation du développement périurbain rouennais, cette question de régulation périurbaine par l’habitat individuel détaché sera développée.



## DEUXIEME PARTIE

\*

### L'espace périurbain rouennais en contextes et cadrage de la zone d'étude

#### *Introduction Partie 2*

#### **Chapitre 3. Le périurbain rouennais avant 2000: un espace spatialement et socialement disparate**

- 3.1 Un développement inégal de l'espace périurbain rouennais avant 2000
- 3.2 Structuration socio-spatiale du périurbain rouennais avant 2000
- 3.3 Diffusion de l'habitat individuel dans l'aire urbaine rouennaise avant 2000: comparaison avec plusieurs aires haut-normandes et du bassin parisien

#### **Chapitre 4. Enjeux du S.C.O.T. Rouen/Elbeuf dans la gestion des espaces périurbains rouennais et identification de l'aire d'étude**

- 4.1 Le S.C.O.T. Rouen/Elbeuf : Un schéma d'aménagement intercommunal aux ambitions périurbaines
- 4.2 Cadrage de la zone d'étude rouennaise : la prise en compte des découpages territoriaux du S.C.O.T de Rouen / Elbeuf
- 4.3 Etat des lieux de la périurbanisation dans l'aire d'étude depuis les années 2000 : exemples du desserrement démographique et de l'équipement des ménages en véhicules motorisés

#### ***Conclusion Partie 2. Une régulation de l'habitat périurbain est-elle possible ?***

Illustration : étalement résidentiel sur le plateau Sud-Est de l'agglomération rouennaise  
(source : Google Maps)

## Introduction Partie 2

\*

### L'espace périurbain rouennais en contextes et cadrage de la zone d'étude

L'habitat individuel détaché semble être un des accélérateurs du desserrement du tissu urbain vers la périphérie des agglomérations (C.E.R.T.U., 2007). Par sa forte emprise au sol et par sa faible densité, ce type d'habitat contribue activement au processus de périurbanisation et au grignotage des terres agricoles. De ce fait, des schémas d'aménagement à l'échelle d'agglomération sont apparus depuis les années 1960 et, par la suite, ont eu comme objectif inhérent de lutter contre l'étalement urbain. Donc, depuis 2000, le S.C.O.T., à travers la loi S.R.U., a permis à des territoires de se doter, par exemple, d'un document qui dicte des préconisations chiffrées en termes de construction résidentielle. A l'échelle de l'aire urbaine de Rouen, le S.D.A.U. puis surtout le S.C.O.T. ont eu comme vocation d'encadrer spatialement le développement urbain et de l'orienter dans des lieux correctement reliés par les axes de communication et en continuité urbaine.

L'objectif dans cette Partie 2 est double. D'abord, il sera question d'analyser la diffusion et la structuration socio-spatiale du périurbain rouennais avant l'institution de la loi S.R.U (Chapitre 3). Comment et où s'est opérée la périurbanisation rouennaise ? Quels sont les facteurs de cette diffusion périurbaine ? Qui sont les principaux acteurs de ce processus ? Est-ce que les autres aires urbaines de taille comparable du bassin parisien présentent les mêmes dynamismes socio-spatiaux ?

Ensuite, après 2000 et la mise en place de la loi S.R.U., il faudra appréhender les objectifs du S.C.O.T. et de cadrer territorialement la zone d'étude pour la suite du travail de thèse (Chapitre 4). Quels sont les enjeux de ce S.C.O.T. pour répondre à l'étalement périurbain ? Comment a évolué le zonage territorial du Syndicat Mixte et pourquoi ? Quelle échelle faut-il prendre en compte pour effectuer une analyse objective de la régulation périurbaine ? Est-ce que l'effet-frontière du S.C.O.T. peut-être un bon indicateur pour comparer les communes couvertes de celles non-couvertes sur un point de vue spatial ?



## Chapitre 3

\*

### Le périurbain rouennais avant 2000:

#### Un espace spatialement et socialement disparate

Comment la couronne émergente d'un pôle urbain dénommée périurbain arrive-t-elle à se structurer spatialement et socialement ? Dans ce travail de thèse, nous allons donc prendre comme exemple la situation rouennaise et nous analyserons les étapes de la structuration et de la diffusion de ce nouvel espace social jusqu'à la fin des années 1990. En effet, il est nécessaire de comprendre comment s'est formé et s'est développé ce type d'espace avant la mise en application de la loi S.R.U., notamment à travers la révision des Schémas Directeurs et des Plans d'Occupations des Sols. Cette étape d'analyse contextuelle nous permettra d'appréhender les formes actuelles du périurbain et de l'habitat individuel en général.

Dans un premier temps, nous verrons comment le développement de cet espace périurbain s'est opéré et quels ont été les éléments favorables à l'émergence de ce nouveau type de territoire ; dans un deuxième temps, nous analyserons la structuration sociale et spatiale de ce phénomène au sein de l'aire urbaine rouennaise ; et enfin, dans un troisième et dernier temps, nous tenterons une comparaison avec plusieurs aires urbaines de taille comparable à l'échelle de la région Haute-Normandie mais aussi à l'échelle du bassin parisien et nationale. Nous prendrons comme indicateur l'habitat individuel et son dynamisme de construction.

#### 3.1 Un développement inégal de l'espace périurbain rouennais

L'agglomération rouennaise a connu plusieurs phases temporelles de structuration de son espace depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle, largement influencée par la révolution industrielle, par la configuration topologique et paysagère du site, et par les mutations et aspirations socio-spatiales. De ce fait, depuis la fin de la Deuxième Guerre Mondiale et la succession de plusieurs politiques urbaines à différentes échelles géographiques, une couronne périurbaine



s'est formée et s'est développée en périphérie du pôle urbain, avec des logiques de diffusion qui diffèrent selon les secteurs de l'étalement de la tache urbaine. Voyons maintenant comment cette aire urbaine et cet espace périurbain se sont formés et se sont structurés, de leur genèse à leur avènement.

### 3.1.1. Genèse du périurbain rouennais

Le développement de l'agglomération rouennaise s'est opéré par une industrialisation marquée de son territoire. En effet, dès le XIX<sup>ème</sup> siècle, Rouen profite de sa situation géographique remarquable pour développer une activité portuaire et une industrie du textile marquée, principalement dans les vallées jalonnées de cours d'eau. Par conséquent, l'expansion urbaine, à partir du noyau urbain rouennais, s'effectue dans les vallées (Cailly, Robec) et sur la rive gauche de Rouen à proximité de la Seine, où se localise les installations industrialo-portuaires. Ceci dénote l'importance de la configuration du site rouennais dans la diffusion de l'urbanisation, notamment par la présence de vallées encaissées entre de nombreux plateaux où le dénivelé abrupt<sup>42</sup> entrainera un frein à l'expansion urbaine dans un premier temps (**Carte 3**).

Après la seconde guerre mondiale et le baby-boom amorcé dans les années 1950, de nombreux logements furent construits au sein de l'agglomération rouennaise, notamment sous formes de logements collectifs et d'opérations de Grands Ensembles afin de répondre aux besoins sociaux. On assiste alors à une dé-densification du centre-ville de Rouen et d'un rejet de l'habitat modeste de type collectif ou mitoyen en banlieue (*ibid*, 2008).

Dans les années 1960, les premiers maux urbains et sociaux tirés de ce type d'habitat, conjugués aux problèmes liés à la croissance démographique et urbaine, font surface et posent la question d'un aménagement urbain à plus grande échelle (intercommunale) qui engloberait les espaces périphériques de l'agglomération (Gay, 1964). Avec l'avènement de l'automobile, la construction d'axes de communication entre le centre et la périphérie feront émerger un nouveau type d'espace, le périurbain. Dès 1967, le S.D.A.U. de Rouen-Elbeuf, le premier Schéma Directeur réalisé en France en dehors de Paris, préconisait déjà le désengorgement du centre de l'agglomération rouennaise et le développement de pôles résidentiels et

---

<sup>42</sup> Dénivelé qui atteint 150 mètres par endroits.

**SCHEMA DU DEVELOPPEMENT URBAIN DU GRAND ROUEN**

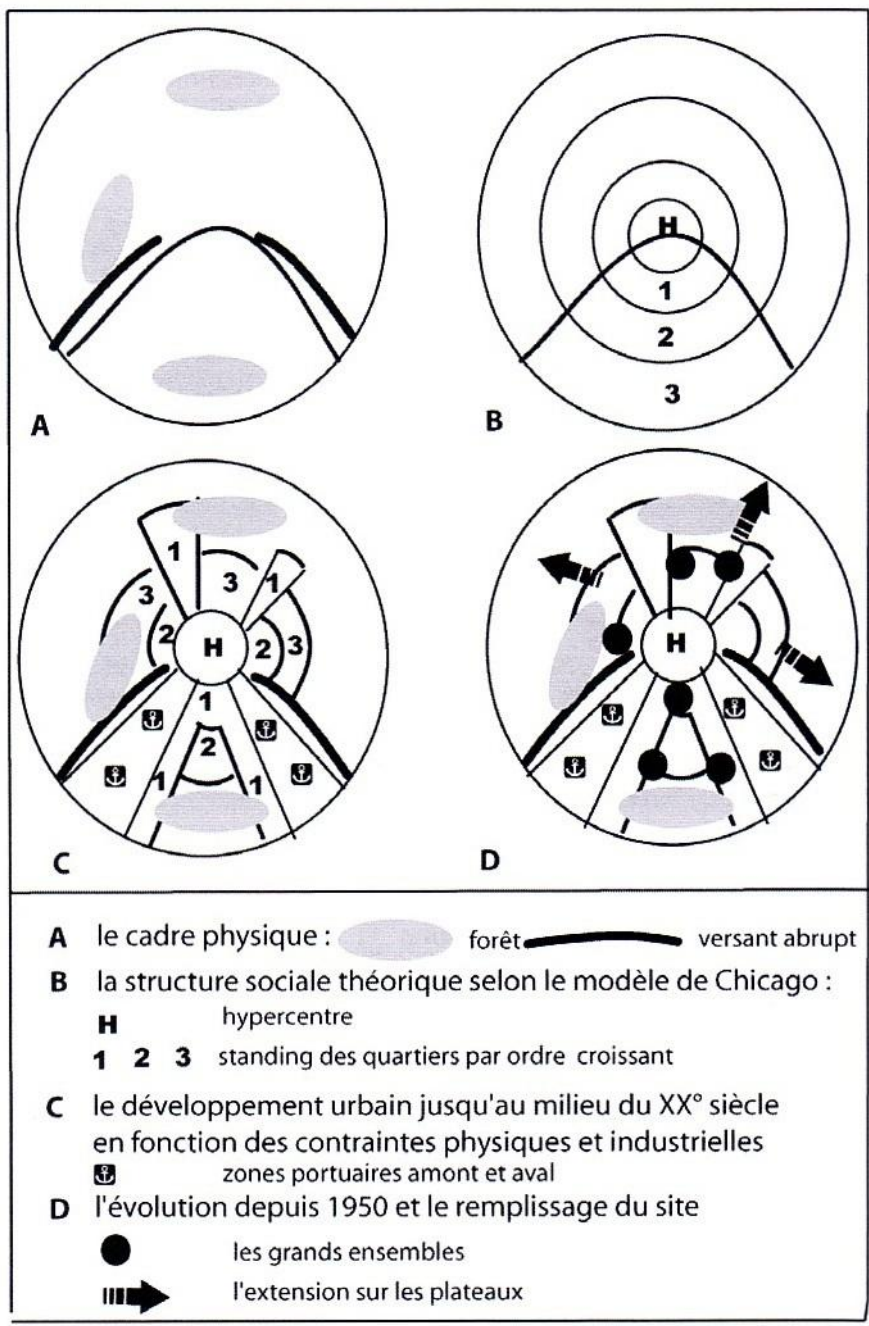


Schéma du développement urbain du Grand Rouen

Source : (Guermond et al, 2008, p.50)

Carte 3

économiques en périphérie (Ministère de l'Équipement, 1967). En plus d'un volontarisme politique, le processus de périurbanisation s'en trouvera renforcé dans les années 1970 avec une forte pression foncière des espaces urbains et une mythification de la maison individuelle avec jardin.

### **3.1.2. Un développement temporel et sectoriel de la périurbanisation, de la fin des années 1970 jusqu'au début des années 2000**

La périurbanisation rouennaise s'est structurée dans les années 1970 et a connu son intensité maximale démographiquement entre la fin des années 1970 et le début des années 1980, avant de connaître un fléchissement au niveau de sa croissance au milieu des années 1980 (Fruit et Lesperrier, 1991 ; Leduc, 2000). A partir des années 1980 et jusqu'au début des années 2000, sa croissance démographique amorce une baisse sensible malgré une migration latente des urbains vers ce type d'espace (*ibid*, 1991 ; *ibid*, 2000) et avec un déficit encore important de migrations résidentielles entre l'agglomération de Rouen et le reste de son aire urbaine<sup>43</sup>. En parallèle, l'Agglomération de Rouen, notamment sa proche banlieue, s'est stabilisée démographiquement durant les années 1990 (*ibid*, 2000) et connaît même actuellement une croissance positive depuis le début des années 2000 avec une croissance annuelle de 0,4% pour la commune de Rouen.

Cependant, malgré une croissance démographique au ralenti, le périurbain rouennais ne cesse de croître spatialement et gagne de nouveaux territoires « ruraux » (*ibid*, 1991 ; Tillard, 1999b ; *ibid*, 2000). Entre 1962 et 2005, l'extension urbaine a grignoté environ 270 km<sup>2</sup> de terres rurales sur l'ensemble de l'aire urbaine avec un seuil des 80 hab/km<sup>2</sup> qui est passé d'une distance au centre<sup>44</sup> de 13,4 kilomètres à 16,3 kilomètres (Mancuso et Roussez, 2010).

Cette croissance spatiale s'est opérée en trois phases avec des orientations géographiques différentes, selon les recensements I.N.S.E.E. : vers le Nord de 1975 à 1982,

---

<sup>43</sup> Entre 1990 et 1999, ce déficit résidentiel s'élevait à environ 8500 habitants (Blazevic et al., 2002).

<sup>44</sup> Distance au centre avec Rouen ou Elbeuf.

vers le Sud de 1982 à 1990<sup>45</sup> et vers l'Est de 1990 à 1999 (Tillard, 1999b). De 1999 à aujourd'hui, il semblerait que la progression spatiale du périurbain rouennais se dirige désormais vers les plateaux Sud-Est (Agglo De Rouen, 2007). Cette diffusion temporelle de l'espace périurbain s'est accompagnée d'une sectorisation sociale, avec une population au profil aisé concentrée dans la partie Nord et Est et une population au profil moins aisé plutôt concentrée dans la partie Ouest et Sud (Syndicat Mixte de l'agglomération Rouen/Elbeuf, 2001).

Sur le plan socio-économique, la périurbanisation rouennaise s'est effectuée en deux phases : dans un premier temps, la majorité des néo-périurbains avait un profil « classe moyenne inférieure » où ces derniers étaient ouvriers pour la plupart; alors que dans un second temps, c'est plutôt le profil « classe moyenne supérieure » qui prédomine avec une forte progression de professions intermédiaires et de cadres (Fruit et Lesperrier, 1991; Blazevic, 2005). On peut expliquer ceci par le fait que le foncier des communes périurbaines, dans les années 1980, était encore peu élevé ; alors qu'aujourd'hui, la valeur foncière connaît une croissance régulière par l'arrivée de nouveaux axes de communication et par l'équipement progressif de ces communes en services publics et activités commerciales notamment. Depuis une dizaine d'années, il existerait « dépendance forte entre la localisation de l'opération immobilière et le revenu des ménages » (Leduc, 2000, p. 68), renvoyant au modèle écologique de la ville développé par l'école de Chicago dans les années 1930. Par exemple, le Sud-Est de l'agglomération rouennaise, outre sa forte croissance démographique, possède un très fort taux de propriétaires qui ont un revenu moyen supérieur aux autres secteurs de l'agglomération<sup>46</sup> (Syndicat Mixte de l'agglomération Rouen/Elbeuf, 2009).

Par conséquent, comment s'est structuré spatialement et socialement cet espace périurbain rouennais depuis son avènement et quels ont été les facteurs de ce dynamisme périurbain ?

---

<sup>45</sup> La partie Sud de l'agglomération rouennaise se trouve désormais « bloquée » par l'agglomération elbeuvienne dans son extension spatiale et, plus précisément, dans son avancée périurbaine, de par la continuité urbaine existante entre les deux agglomérations.

<sup>46</sup> Un revenu annuel médian par unité de consommation supérieur à 20 000 euros contre 16800 euros pour l'ensemble du territoire du S.C.O.T. en 2006.

### 3.2 Structuration socio-spatiale du périurbain rouennais avant 2000

La périurbanisation rouennaise s'est structurée à partir de plusieurs éléments sociaux, urbains ou économiques, depuis les années 1970. Nous allons dans cette partie en détailler trois, les plus influentes parmi les éléments structurants d'une périurbanisation dans un territoire donné, mais aussi les plus fréquemment évoqués dans les documents et schémas d'aménagement intercommunaux rouennais<sup>47</sup>.

#### 3.2.1. Une diffusion d'un habitat de plus en plus de type « individuel »

La périphérie rouennaise a vu développer, depuis les années 1970, de nombreux logements de type individuel qui, symboliquement, marquent l'empreinte périurbaine. En effet, de multiples lotissements ont été réalisés dans les communes périurbaines et très principalement sous formes d'habitats individuel et mitoyen. Ce type d'habitat connaît donc un attrait particulier auprès de jeunes ménages avec enfants qui cherchent, entre autres, un espace viable plus grand qu'un appartement en habitat collectif.

En 2000, la maison individuelle et l'habitat collectif de plus de dix logements connaissent la plus forte progression sur le plan de la construction dans les zones urbaines haut-normandes<sup>48</sup> (Quedeville, 2001). En outre, le pourcentage de maisons individuelles en Haute-Normandie était supérieur à la moyenne nationale, confirmant une forte tendance périurbaine dans cette région française (Collet, 2006 ; Baktavatsalou et Brunet, 2011). Cependant, il convient de préciser que la région Haute-Normandie présente une structure urbaine importante et que, par conséquent, les espaces ruraux sont soumis à une pression périurbaine importante du fait de leur proximité avec les pôles urbains (**Carte 4**).

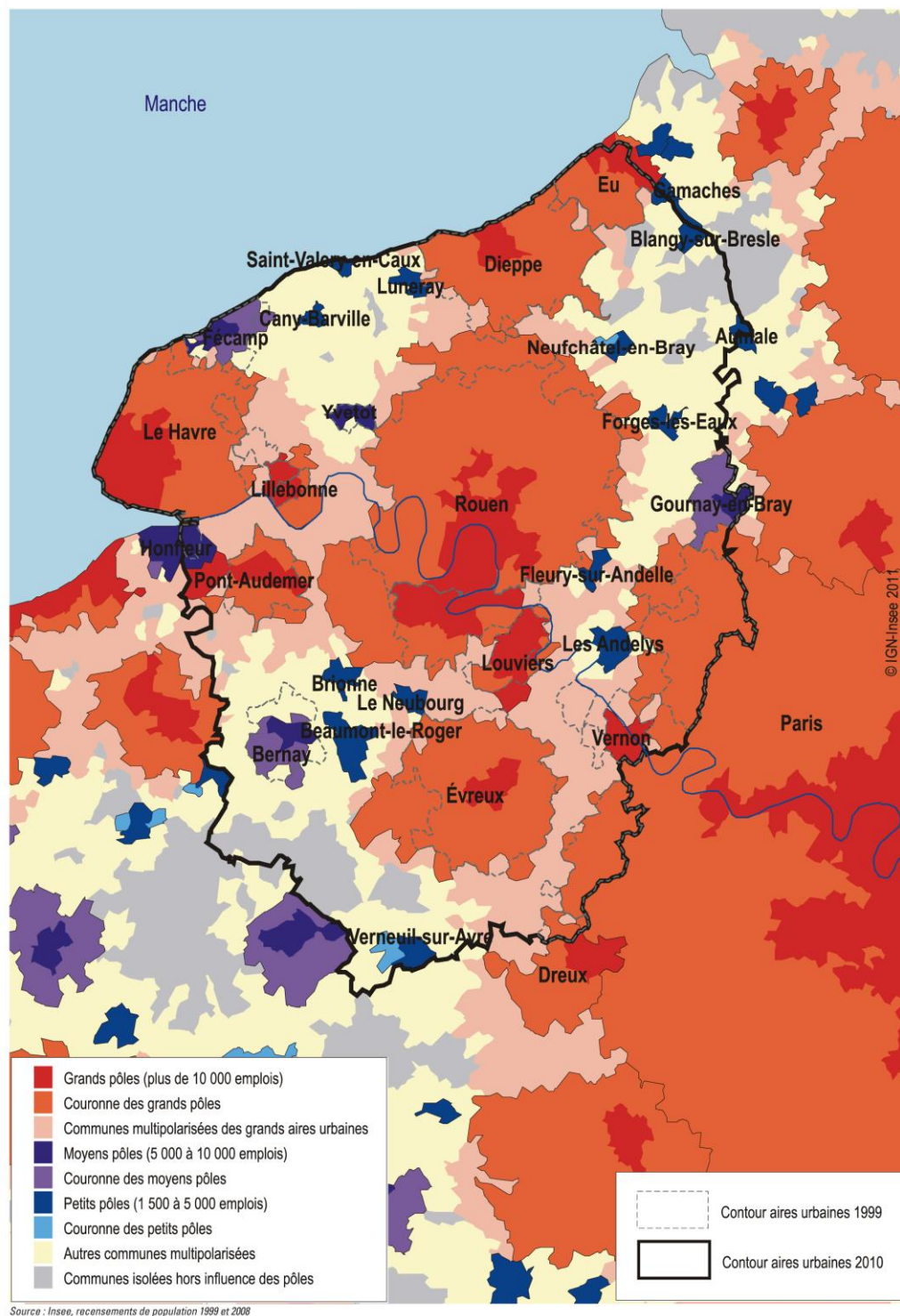
A l'échelle locale, cet habitat individuel neuf se confronte à l'habitat individuel ancien de ces espaces périurbains anciennement ruraux, configurant à ces communes une dualité architecturale qui symbolise un nouveau profil territorial (Leduc, 2000). Par conséquent, la gestion de ces espaces périurbains devient un enjeu politique local majeur dans la mesure où il faut créer et conserver de la mixité sociale et urbaine par la construction de nouveaux

---

<sup>47</sup> Le S.C.O.T. Rouen/Elbeuf et le P.L.H. notamment.

<sup>48</sup> Rouen, Le Havre, Dieppe, Evreux et Elbeuf.

**LES AIRES URBAINES EN HAUTE-NORMANDIE (au 1<sup>er</sup> Janvier 2010)**



Source : (INSEE, 2012)

*Carte 4*

logements. Ainsi, l'habitat individuel est de plus en plus utilisé comme un objet périurbain par les élus locaux à travers les politiques urbaines mises en place.

### **3.2.2. Des ménages primo-accédants en quête d'un foncier moins cher et d'un cadre de vie rural**

Cette quête de la maison individuelle, ainsi que l'aspiration sociale à devenir propriétaire de son logement, se retrouvent favorisées, d'une part, par un foncier moins cher qu'en agglomération et, d'autre part, par une image dégradée de l'urbain qui pousse les citadins à rechercher une zone d'habitat plus naturelle (Fruit et Lesperrier, 1991).

En effet, le phénomène de périurbanisation est marqué par une migration constante des populations urbaines vers les espaces ruraux périphériques des agglomérations, entraînant un rajeunissement de la population périurbaine en quête d'un logement plus grand afin de contenir l'arrivée d'un ou de plusieurs enfants. Environ 3/4 des périurbains rouennais sont des familles avec enfants (Blazevic, 2005), et l'on constate dans ces territoires des logements de plus en plus grands en terme de superficie (Collet, 2006). De plus, ces néo-périurbains deviennent propriétaires de leur bien et orientent indirectement à la hausse le nombre de logements dans ces communes (Demarais, 2000). Par conséquent, ces nouveaux habitants posent le problème de l'équipement des communes périurbaines qui en sont dépourvues et qui doivent répondre à leurs nécessités (*op.cit*, 1991), mais participent aussi à la présence de tensions d'ordres sociologique et paysager avec la population sur place<sup>49</sup> (Bordier et Kokosowski, 1981).

Outre l'intérêt foncier, le cadre de vie participe également à un choix de localisation résidentielle pour ces néo-périurbains et renvoie à une nouvelle manière d'habiter et de pratiquer l'espace de la ville. En effet, les motivations liées à l'acquisition d'un bien immobilier en milieu périurbain se tournent de plus en plus vers la recherche d'un cadre de vie plus rural et plus naturel qu'en milieu urbain, notamment par un fait paysager où de nombreux arrivants choisissent de loger dans un habitat sans vis-à-vis avec l'espace résidentiel. Cependant, l'urbanisation rapide de certaines communes périurbaines minimise et

---

<sup>49</sup> Notamment entre les nouveaux arrivants et les agriculteurs où ces derniers craignent, entre autres, une dénaturalisation du paysage et une perte progressive de leurs terres par la pression immobilière.

annule<sup>50</sup> parfois cette possibilité pour ces résidents et nouveaux arrivants d'habiter son espace résidentiel sans vis-à-vis avec l'extérieur. Par conséquent, l'objectif des élus locaux rouennais résiderait à s'inscrire dans un volontarisme politique à dimension environnementale qui préserverait un cadre de vie et une identité rurale face à la pression foncière et aux attentes sociales.

### **3.2.3. Des axes routiers et autoroutiers comme éléments structurants de la dynamique périurbaine rouennaise**

Autre élément de structuration du périurbain rouennais, les axes de communication sont le liant du renforcement des liens entre le centre et la périphérie de l'agglomération rouennaise (Mondou, 1999). En effet, ces voies de communications, principalement les axes routiers et autoroutiers dans l'exemple rouennais, ont renforcé la mobilité des individus. Par conséquent, ces derniers ont reconfiguré l'espace urbain de par une discontinuité spatiale liée au lieu de résidence, mais aussi de par une différenciation spatiale aux niveaux économique, sociale et démographique (Leduc, 2000).

En axant l'analyse par tranches d'âges, il semblerait que la plus mobile soit celle des 25/35 ans où, cette dernière, exercerait une incidence sur les recompositions spatiales (Follin, 2002). En effet, cette tranche d'âge est la plus touchée en matière de mobilité, notamment par le fait de l'acquisition d'un logement plus spacieux en périphérie à l'arrivée du premier enfant. A contrario, à 35ans, il semblerait que la mobilité résidentielle devienne moins importante du fait d'une meilleure stabilité professionnelle. C'est encore plus sensible en analysant la mobilité par le type d'activité durant la période 1990/1999 sur l'ensemble de la Haute-Normandie où le taux de migration atteint 38% pour les actifs, 33% pour les étudiants et seulement 15% pour les retraités (*ibid*, 2002).

Dans le contexte périurbain rouennais, on constate plusieurs types de périurbanisation selon les communes et selon la distance kilométrique avec la ville-centre de Rouen (Fruit et Lesperrier, 1991). En effet, c'est dans le Nord et l'Est de l'aire urbaine que les espaces sont les plus attractifs avec la présence d'autoroutes qui les relient rapidement avec le cœur de

---

<sup>50</sup> Dans le cas de la construction d'un lotissement sur une ancienne parcelle agricole en périphérie du tissu bâti communal.



Rouen et avec un prix du foncier encore peu élevé (Agglo de Rouen, 2007). Cependant, la migration pendulaire journalière, entre le centre et la périphérie, provoque un engorgement de certaines voies de communication autoroutières, comme l'A15 et l'A28 qui desservent les plateaux Nord et Est avec une croissance respective de leurs circulations de 26,4% et 64% en 10 ans<sup>51</sup> (Salagnac, 2005). Par conséquent, la saturation de certaines portions autoroutières accentue la notion de distance/temps entre le centre et la périphérie et pose la question d'un réseau de transports et d'une offre de mobilité plus forte entre ces deux espaces de l'agglomération.

Tentons à présent une comparaison entre la situation périurbaine rouennaise et d'autres aires urbaines haut-normandes, ainsi que d'autres aires de taille comparable à l'échelle du bassin parisien et de la France, où nous mettrons l'accent sur la dynamique de construction de l'habitat individuel avant les années 2000.

### **3.3 Diffusion de l'habitat individuel dans l'aire urbaine rouennaise avant 2000: comparaison avec plusieurs aires haut-normandes et du bassin parisien**

La diffusion de l'étalement périurbain à l'échelle de l'aire urbaine de Rouen mérite un éclairage et une comparaison avec ses voisines haut-normandes afin d'appréhender les convergences et les divergences d'intensité et de diffusion de cette dynamique socio-spatiale. Une autre comparaison à l'échelle du bassin parisien et à l'échelle de la France, avec des aires urbaines de taille comparable, viendra compléter cette analyse.

#### **3.3.1. Une diffusion du zonage périurbain plus prononcée que ses voisines haut-normandes ...**

Au recensement de la population de 1999 par l'I.N.S.E.E., environ 1/3 des habitants de la région Haute-Normandie sont définis comme étant périurbains et recouvrent les 2/3 de la superficie régionale (Follin, 2006). En effet, de 1990 à 1999, 1/4 du territoire de la Haute-

---

<sup>51</sup> Sur la période 1994/2004.

Normandie est passé sous « dominante urbaine »<sup>52</sup>, principalement dû à un grignotage important des espaces ruraux à proximité des pôles urbains des aires urbaines (Blazevic, 2002). Ceci démontre une périurbanisation active dans cette région, confirmant la tendance dynamique de ce phénomène que l'on mesure à l'échelle nationale.

Par rapport à la situation périurbaine en Haute-Normandie, on constate que l'étalement du périurbain est plus marqué à Rouen que dans les autres aires urbaines de la région (*op.cit*, 2006). L'aire urbaine de Rouen et ses 518 316 habitants<sup>53</sup> est la plus importante démographiquement de la région devant celles du Havre (296 773 habitants), d'Evreux (97 177 habitants), d'Elbeuf (86 162 habitants) et de Dieppe (81 419 habitants). Entre 1990 et 1999, la population de l'aire urbaine de Rouen a progressé de 2,64% dans son zonage initial de 1990. Entre temps, elle a également englobé 47 communes supplémentaires dans son aire d'influence et sa population s'est accrue de 12,89 % au total, en comptabilisant le solde démographique du zonage initial de 1990 à 1999. En comparant avec les autres aires urbaines haut-normandes, on constate que le gain démographique durant cette période a été plus spectaculaire dans d'autres villes, notamment dans les aires urbaines de moyenne taille comme Dieppe (+ 24,63%), Eu (+ 24,37%), Elbeuf (+ 37,69%) et surtout Louviers (+ 89,53%) ; mais a été plus importante que les deux autres grandes aires urbaines que sont Le Havre (+ 1,23%) et Evreux (+ 7,66%). Cependant, ce fort dynamisme de certaines petites et moyennes aires urbaines est à nuancer car elle est nourrie quasi-exclusivement par l'intégration de nouvelles communes et, *a contrario*, ces aires urbaines connaissent dans le même temps un dynamisme démographique terne en leurs pôles avec pour Dieppe ou Eu des soldes démographiques négatif (- 0,11% et - 1,77% respectifs). Par comparaison, durant la période 1968/1999, l'aire rouennaise a enregistré une croissance démographique de 56% dans sa couronne périurbaine ainsi qu'une croissance positive au sein de son pôle urbain (+ 5,5%).

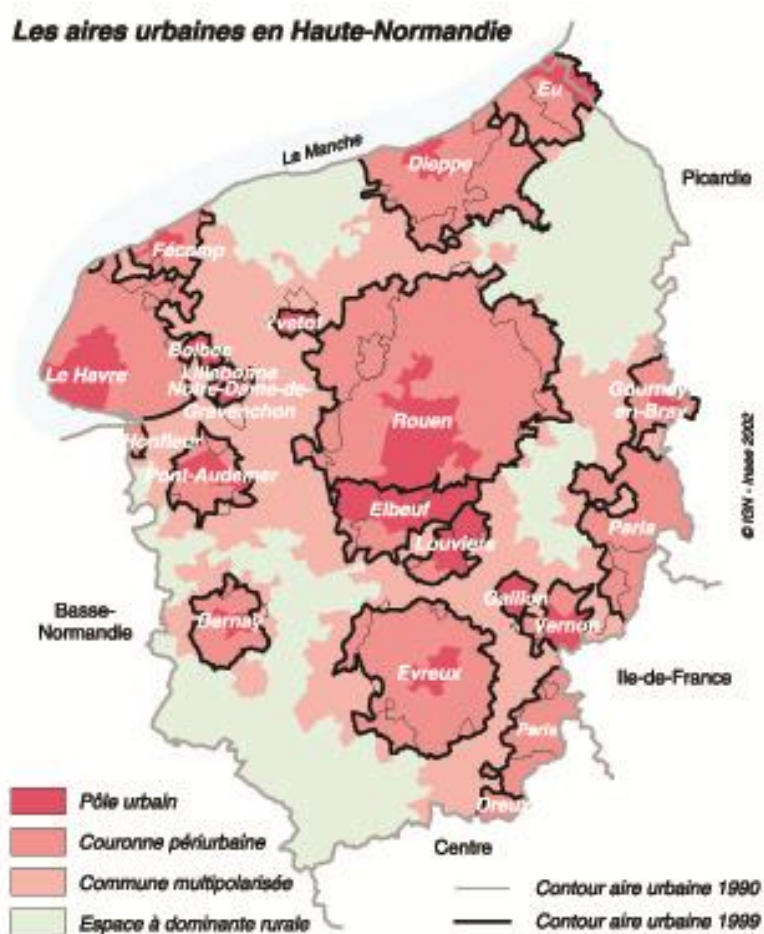
En analysant la cartographie des aires urbaines haut-normandes (**Carte 5**) et leur étalement ou rétrécissement entre 1990 et 1999, on constate que c'est celle de Rouen qui a connu l'étalement le plus significatif avec 47 communes englobées au sein de son aire d'influence. En effet, son aire d'influence a surtout progressé dans sa partie Ouest et Nord en absorbant au passage l'ancienne aire urbaine de Barentin et une partie des communes de la

---

<sup>52</sup> Ensemble des aires urbaines et des communes multipolarisées. Il peut également se définir comme l'ensemble des espaces urbains (source I.N.S.E.E.).

<sup>53</sup> Source : Recensements de la population I.N.S.E.E., 1999.

**EVOLUTION DES PERIMETRES DES AIRES URBAINES HAUT-NORMANDES  
ENTRE 1990 ET 1999**



Source : (Blazevic, 2002, p.4)

Carte 5

partie Est de l'aire urbaine d'Yvetot de 1990. Elle a aussi absorbé une dizaine de communes dans sa partie Est notamment dans le secteur de Forges-les-Eaux. Cependant, son influence est limitée dans sa partie Sud du fait de sa proximité avec les aires d'Elbeuf et de Louviers qui constituent des pôles urbains et périurbains supérieurs à 50 000 habitants.

### 3.3.2. ...Mais un dynamisme de l'habitat individuel moins marqué que ses voisines du bassin parisien et ses consœurs françaises

Deuxième aire urbaine du bassin parisien après Paris en terme démographique, Rouen fait donc face à un étalement périurbain important, principalement alimenté par un dynamisme de construction résidentiel sous forme d'habitats individuels détachés ou mitoyens. En effet, comme dans toutes les aires périurbaines françaises, les jeunes ménages avec enfant(s) aspirent à devenir propriétaire et les contraintes financières ainsi que foncières leurs permettent d'acquérir principalement une maison à la périphérie des pôles urbains, un type d'habitat qui correspond plus aux attentes d'un couple avec enfant(s) qui ont besoin d'un logement plus spacieux qu'un appartement. D'après une étude de l'I.N.S.E.E., 87% de l'habitat existant dans la couronne périurbaine rouennaise est de type individuel alors que l'habitat collectif reste le type de logement le plus représenté dans le pôle urbain (Blazevic et al., 2002).

Cependant, il semblerait que l'aire urbaine de Rouen soit moins dynamique sur le plan de la construction que ses voisines du bassin parisien et que plusieurs aires françaises de taille comparable. Rouen et son aire urbaine connaissent la plus faible croissance démographique de toutes les aires urbaines de référence<sup>54</sup> définies par l'I.N.S.E.E. entre 1962 et 1990 et cette progression est même presque trois fois moindre durant la période 1990/1999 (*ibid*, 2002). En effet, le taux d'effort de construction<sup>55</sup> durant cette période 1990/1999 a été de 45% dans la couronne périurbaine contre 63% pour la moyenne des aires urbaines de référence. A l'échelle du bassin parisien, on constate que l'aire urbaine de Rouen et plus globalement les espaces

---

<sup>54</sup> D'après l'I.N.S.E.E., les aires urbaines de référence sont des territoires de taille comparable (taille entre deux fois plus petite et de deux fois plus grande) à l'aire urbaine étudiée. Dans cette étude, 9 territoires de référence ont été retenus avec les aires de Bordeaux, Nantes, Rennes, Montpellier, Clermont-Ferrand, Caen, Orléans, Dijon et Amiens.

<sup>55</sup> Ce qui correspond au nombre de logements (résidences principales) construits entre 1990 et 1999 pour mille habitants (source : INSEE).

périurbains haut-normands sont à la traîne vis-à-vis des autres agglomérations du bassin parisien. Durant la période 1992/2003, la Haute-Normandie se plaçait à la 18<sup>ème</sup> position des régions françaises au niveau de la surface occupée par l'habitat individuel dans les couronnes périurbaines (Baccaïni et Sémécurbe, 2009), derrière la Picardie (17<sup>ème</sup>), le Centre (14<sup>ème</sup>) et la Basse-Normandie (10<sup>ème</sup>) mais devant l'Ile de France (19<sup>ème</sup>) et la Champagne-Ardenne (20<sup>ème</sup>). Quand on observe cette dynamique à l'échelle de l'aire urbaine, on constate que 50% des logements compris au sein de l'aire urbaine de Rouen sont de type individuel contre 52% pour l'aire de Tours, 53% pour l'aire de Rennes et 57% pour l'aire de Caen, pour l'année 1999 (AUCAME, 2008b).

Mais depuis l'année 2000 et la création de la loi S.R.U., qu'en est-il de la situation périurbaine de l'aire rouennaise ? Avec la mise en place du Schéma de Cohérence Territorial au sein de l'Agglomération Rouennaise, vers quelle dynamique allons-nous pour la construction de logements individuels, notamment détachés ? Quels ont été les objectifs des structures intercommunales dans la régulation et la gestion de l'étalement périurbain ?

## Chapitre 4

\*

### **Enjeux du S.C.O.T. Rouen/Elbeuf dans la gestion des espaces périurbains rouennais et identification de l'aire d'étude**

Les espaces périphériques des agglomérations urbaines sont donc soumises depuis une trentaine d'années à une forte pression foncière, caractérisée par la construction de maisons individuelles détachées. Ces espaces, à l'origine ruraux, se sont donc urbanisés très rapidement, bien souvent en dehors des cadres territoriaux de nature intercommunale. De ce fait, ce processus de périurbanisation a amené un étalement urbain marqué dans de nombreuses moyennes et grandes agglomérations françaises. Dans la région rouennaise, le S.D.A.U. puis le S.C.O.T. ont été les schémas directeurs du Grand Rouen (Rouen et Elbeuf), dans un but de fédérer un projet à l'échelle d'agglomération et d'orienter l'aménagement territorial. Par conséquent, la gestion de l'étalement résidentiel dans les espaces périurbains proches reste un élément central des objectifs du S.C.O.T. de Rouen/Elbeuf et demeure un casse tête politique local. En parallèle, ce chapitre nous permettra d'appréhender les mécanismes politiques au sein de cette structure intercommunale et aussi de comprendre les objectifs urbains, notamment à travers l'habitat individuel.

Dans un premier temps, nous analyserons les continuités et les nouveautés en matière de lutte contre l'étalement urbain et de gestion des espaces périurbains, de la mise en place du S.D.A.U. en 1972 jusqu'à la révision du S.C.O.T. en 2009. Dans un deuxième temps, nous identifierons notre aire d'étude pour ce travail de thèse à partir de plusieurs facteurs et enjeux urbains, sociaux ou encore économiques. Et dans un troisième et dernier temps, nous appréhenderons le périurbain rouennais à travers deux manifestations sociale et spatiale : la croissance démographique et l'équipement des ménages en véhicules motorisés.

#### **4.1. Le S.C.O.T. Rouen/Elbeuf : un schéma d'aménagement intercommunal aux ambitions périurbaines**

Depuis la mise en place de la loi L.O.F. dans les années 1960 jusqu'à aujourd'hui, plusieurs formes de schémas directeurs se sont succédées. Le plus récent des schémas est le S.C.O.T. et il est issu de la loi S.R.U. A l'échelle de l'agglomération du Grand Rouen, le S.D.A.U. (Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme) a marqué de son empreinte l'orientation des grands principes d'aménagement et de développement de ce territoire. Durant les révisions successives, nous verrons quels ont été les plus principaux objectifs en matière d'organisation territoriale et nous essaierons d'identifier les mesures prises envers la régulation de l'étalement urbain depuis une quarantaine d'années.

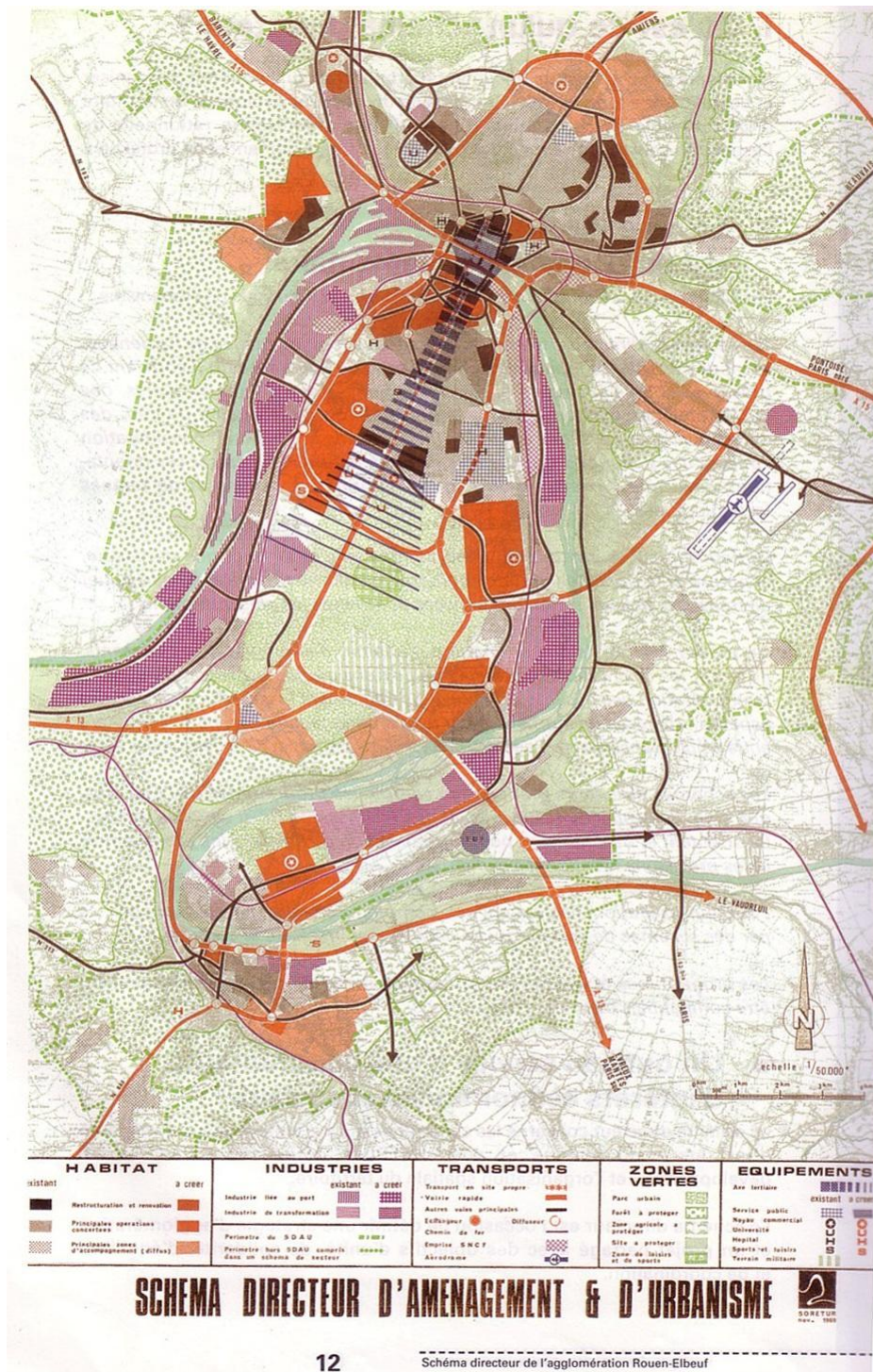
##### **4.1.1. Un projet d'agglomération dans la continuité de l'ancien S.D.A.U.**

Dès les années 1960, plusieurs grandes villes françaises engagent une réflexion quant à la volonté d'aménager et de développer à l'échelle de l'agglomération, le tout sous impulsion étatique. En 1962, Rouen crée son propre atelier d'urbanisme ainsi qu'un organisme de droit privé dénommé S.O.R.E.T.U.R. (SOciété Rouennaise d'ETudes URbaines) à l'échelle du Grand Rouen (Guermond *et al.*, 2008). D'après F.Saunier (2007), la S.O.R.E.T.U.R. est née « sans réelle préméditation, de conjonctures locales particulières, d'occasions saisies par des techniciens et des fonctionnaires ambitieux et avertis ». En effet, Rouen a été la première agglomération française à vouloir se doter d'un S.D.A.U. et par conséquent, elle est devenue une des premières à intégrer un projet d'aménagement à l'échelle d'agglomération.

En 1972, cinq années après l'institution de la loi L.O.F., le S.D.A.U. du Grand Rouen devient effectif et trois axes y sont principalement ciblés (**Carte 6**). D'abord, la volonté de limiter le développement de la Rive-Droite de l'agglomération avec une réorientation économique de la ville-centre. En effet, la commune de Rouen, en tant que ville-centre de l'agglomération, connaît un déséquilibre démographique important au profit des communes de sa banlieue, mais également un déficit économique au point de vues commercial, touristique et culturel. Ensuite, l'accompagnement d'un développement tertiaire de la Rive-Gauche afin de diversifier l'offre d'emplois dans ce secteur de l'agglomération qui est très majoritairement industriel. Enfin, une structuration de l'étalement urbain en s'appuyant sur



**LES ORIENTATIONS GEOGRAPHIQUES DU S.D.A.U. (1972)**



Source : (Syndicat Mixte de l'agglomération Rouen-Elbeuf, 2001, p.12)

Carte 6



des centres relais périphériques à vocation tertiaire, notamment au niveau de Barentin, Elbeuf et Bourg-Achard. Cependant, le bilan analytique édicté dans les années 1990 de ces différents objectifs fut très contrasté, pour ne pas dire mauvais. Les deux crises pétrolières qui ont suivi la période des Trente-Glorieuses ont bouleversé les plans économiques du S.D.A.U., et la plupart des projets ont été en partie inachevés comme, par exemple, le rythme de développement économique qui est resté très éloigné des prévisions (*op.cit.*, 2008).

A la fin des années 1990, la réflexion et de mise quant à une révision du S.D.A.U., notamment au niveau de sa méthodologie quantitative. De plus, avec la loi S.R.U. et la révision des S.D.A.U. ainsi que des S.D. en S.C.O.T., la volonté de réguler l'étalement urbain s'en retrouve renforcée. En effet, le S.D.A.U. a permis le maintien de la « Ceinture Verte », véritable couronne forestière qui sépare l'espace urbain dense de l'espace urbain étalé au sein de l'agglomération rouennaise. Malgré ce volontarisme politique, l'étalement urbain s'est reporté au-delà de cette ceinture forestière en équation avec le développement du phénomène de périurbanisation apparue dans les années 1970. En outre, la loi S.R.U. va permettre une meilleure évaluation de l'étalement urbain et de la pression foncière dans les espaces périphériques, ainsi qu'une meilleure appréhension des objectifs chiffrés de logements par l'intensité et la densité des nouvelles constructions.

#### **4.1.2. Un renforcement des pôles périphériques pour répondre à l'étalement urbain**

Un des principaux axes développés par le S.C.O.T. dans son document directeur est de vouloir renforcer des polarités périphériques afin « de structurer l'espace de l'agglomération » (Syndicat Mixte de l'agglomération Rouen/Elbeuf, 2001, p.47). Ce dernier met en avant deux objectifs principaux : d'une part, la nécessité de « renforcer la bipolarité des deux pôles urbains » que sont Rouen et Elbeuf, et d'autre part, créer ou renforcer des secteurs périphériques « dans un but d'autonomie variable » (*ibid*, 2001, p.48 et 49).

Une des réponses apportées par le S.C.O.T. pour faire face à l'étalement urbain est donc de structurer les polarités centrales et de renforcer les polarités périphériques. En ce qui concerne le développement de la bipolarité entre Rouen et Elbeuf, le schéma directeur préconise la création d'un axe ferroviaire entre Barentin et Elbeuf via Rouen, ainsi qu'une

liaison routière renforcée entre Elbeuf et le technopôle du Madrillet situé sur la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray. Concernant le renforcement des polarités périphériques, le S.C.O.T. s'appuie sur quatre secteurs comme Barentin et sa vallée (nord-ouest) la Vallée de l'Andelle (sud-est), le plateau du Roumois (sud-ouest) et le triangle urbain Pont-de-l'Arche/Louviers/Val-de-Reuil (sud-est). Le développement métropolitain Rouen/Elbeuf doit, d'après ce document planificateur, s'effectuer à partir de « Secteurs d'appuis » qui permettront à ces pôles de rayonner sur leur espace environnant.

Ces deux projets de polarisations métropolitaine et sectorielle pourront avoir un impact à long terme concernant l'orientation de l'étalement urbain à l'échelle intercommunale. En effet, cette volonté de concentration et d'attraction sous formes de pôles secondaires peuvent théoriquement permettre de limiter l'étalement urbain du fait d'une déconcentration des emplois et des services du centre vers la périphérie. Cependant, ce processus de polarisation dans les espaces périphériques peut avoir un effet escompté inverse en renforçant l'étalement urbain par une structuration des réseaux de communications entre pôles. Citons pour exemple les travaux de Peter Newman (1992) sur la structuration de l'étalement urbain le long des axes de transports, sous forme de grappes pavillonnaires, où les nœuds de communications permettraient de polariser l'espace environnant par la création d'entreprises et de services de proximité. Ces théories de densification urbaine par la création d'un modèle de ville polycentrique sont inhérentes au débat sur la lutte envers l'étalement urbain et, plus particulièrement, sur la progression spatiale de la nappe résidentielle périurbaine.

#### **4.1.3. Vers un contrôle plus volontariste de la périurbanisation rouennaise**

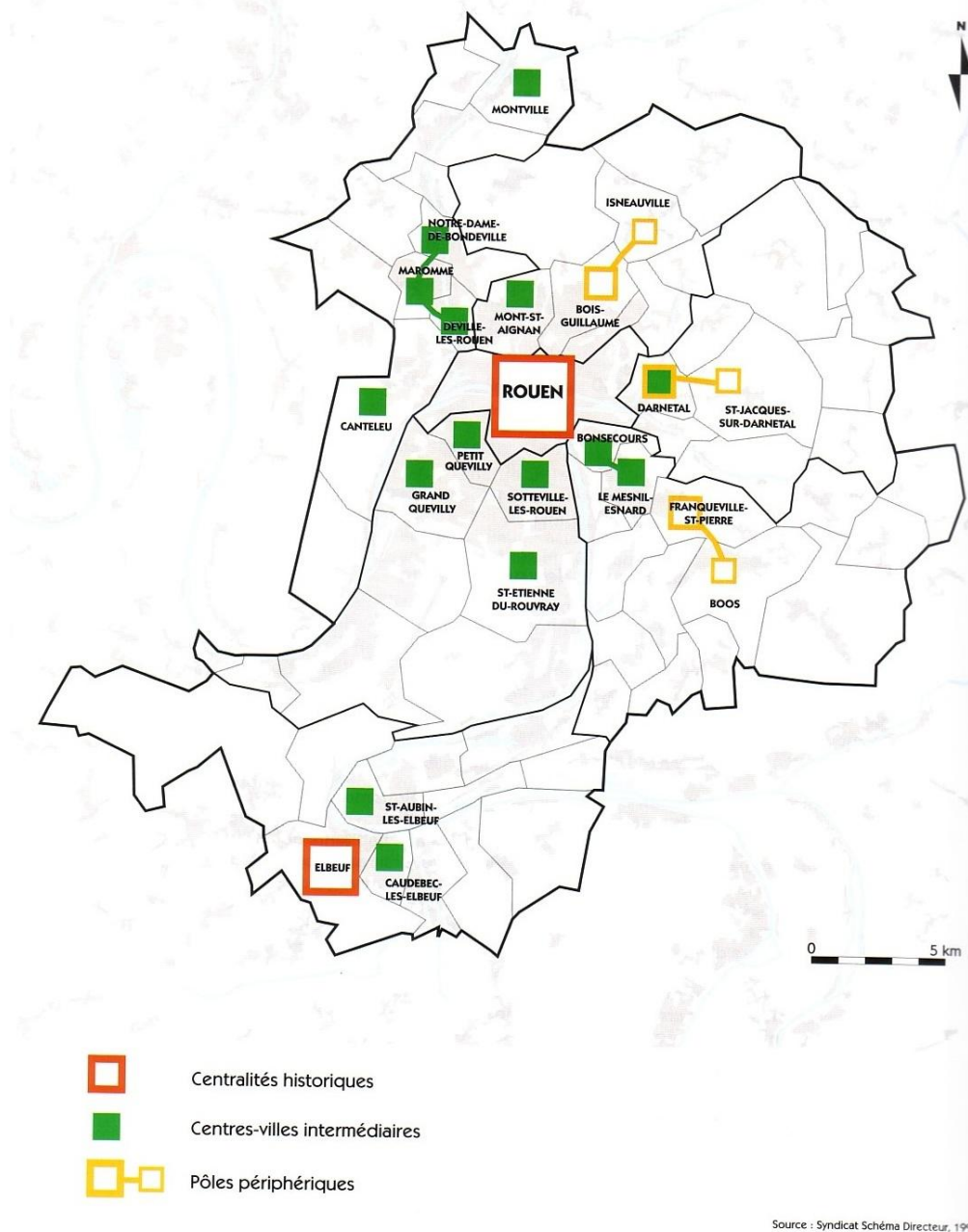
Mieux encadrer et réguler le développement périurbain est un des enjeux majeurs de la loi S.R.U., s'exerçant par la révision des S.D. en S.C.O.T. Selon les configurations urbaine, morphologique, environnementale ou encore économique, une agglomération urbaine et périurbaine possède sa propre stratégie en matière de réponses données face à l'étalement urbain. Outre, la problématique environnementale liée à la consommation spatiale de l'habitat sur les zones agricoles, la question de la stratégie à adopter pour réguler et structurer l'espace périurbain en est un des fondements de la politique à l'échelle intercommunale.

Pour l'exemple rouennais, on constate que l'ensemble aggloméré de Rouen/Elbeuf présente plusieurs caractéristiques urbaine et environnementale qu'il convient de détailler. En effet, la progression du tissu urbain s'est effectuée le long des vallées dans un premier temps (XIX<sup>ème</sup> et début XX<sup>ème</sup> siècle) et s'est affranchie par la suite de la barrière physique que constituent les plateaux. Cet étalement urbain s'est donc plus ou moins structuré progressivement autour de pôles sectoriels situés à la périphérie des villes-centre, que ce soit dans la banlieue proche ou dans le périurbain. *A contrario*, les villes-centre souffrent de cette migration des ménages jeunes vers le périurbain et se retrouvent face au problème du vieillissement de sa population. Les objectifs apportés par le S.C.O.T. face à cette problématique s'orientent vers un re- « développement des pôles dans le tissu urbain dense » et vers une « organisation des pôles d'habitat en périphérie » (Syndicat Mixte de l'agglomération Rouen/Elbeuf, 2001, p.102 et 103).

Cette volonté de structurer les pôles en périphérie s'inscrit dans une logique d'offre de services dit de proximité et, indirectement, de limiter l'usage de la voiture, marqueur socio-économique du processus d'étalement urbain. En effet, plusieurs embryons de polarités à caractère économique, mais aussi résidentielle, sont identifiés par le S.C.O.T. comme étant des « entités périurbaines qui offrent les potentialités nécessaires à la polarisation » (*ibid*, 2001, p.103). Ces pôles périphériques retenues doivent également pouvoir rayonner et coopérer avec plusieurs communes environnantes notamment dans le secteur de l'offre de services publics (scolaire, culturel, sportif, etc...). D'après la cartographie du S.C.O.T. (**Carte 7**), les pôles de Bois-Guillaume/Isneauville, de Darnétal/Saint-Jacques-sur-Darnétal et de Franqueville-Saint-Pierre/Boos présentent ces potentialités de polarisation locale. On constate également, d'après cette cartographie, une volonté de redynamiser l'espace urbain dense par une valorisation résidentielle et économique des centralités historiques (Rouen et Elbeuf), mais aussi par une structuration des centres-villes intermédiaires autour d'une polarisation locale.

Autre nouveauté du S.C.O.T. en faveur de la régulation de l'étalement urbain, la mise en place de « Principes Généraux » sectoriels au sein de la zone couverte. Ces secteurs de « solidarité territoriale » (*ibid*, 2001, p.231) sont au nombre de sept et présentent des objectifs à tenir sur une période de 10 à 15 ans concernant les potentialités territoriales à conforter ou à développer, les principales options d'aménagement futur, ou encore, et c'est ce qui nous intéresse ici, les besoins fonciers et les capacités d'accueil. La définition de ces besoins en

**LES POLES DE DEVELOPPEMENT URBAIN DEFINIS DANS LE S.C.O.T.  
ROUEN/ELBEUF**



Source : (Syndicat Mixte de l'agglomération Rouen-Elbeuf, 2001, p.100)

Carte 7

termes de logements a été définie sur une période allant de 1999 à 2010, avec des objectifs chiffrés pour chaque secteur. On constate que ces prévisions sont basées sur des tendances démographiques et que les besoins en terme de logements sont chiffrés et décomposés par types d'habitats (**Tableau 4**). De plus, le S.C.O.T. mentionne deux catégories en ce qui concerne les objectifs résidentiels, à savoir ceux qui permettront d'accroître la population et ceux qui permettront de stabiliser la population. En établissant une comparaison entre la construction annuelle de logements entre 1990 et 1999 avec la construction annuelle de logements en prévision (périodes 1999/2010 et 2010 et 2020), on s'aperçoit qu'il y a une volonté d'accompagner la croissance démographique et la pression foncière vers des espaces dit « mutables »<sup>56</sup>, que ce soit en centre ou en périphérie.

Autre document, le P.L.H.<sup>57</sup> (Programme Local d'Habitat) a pour but également de chiffrer des objectifs de construction résidentielle par secteurs. Ce document à vocation intercommunale est réalisé par les E.P.C.I. compétentes (Communautés d'Agglomération ou Urbaine pour la plupart des cas) et doit être compatible avec les préconisations édictées par le S.C.O.T, si il y en a un. Dans l'agglomération rouennaise, deux P.L.H. ont vu le jour depuis 1999. Le premier de 1999 à 2006 ; et le deuxième, la révision du premier, de 2007 à 2013. Ces programmes ont été étudiés durant une phase d'élaboration qui vise à définir les orientations et les objectifs à venir en matière d'habitat. Ces orientations se traduisent par une territorialisation des actions où le programme définit des objectifs à réaliser, notamment en termes de quota de logements à construire en une année. Par conséquent, ce document oriente le dynamisme résidentiel urbain et périurbain d'une agglomération, et définit pour une durée de 7 ans la politique intercommunale en matière de logements. De ce fait, le renforcement des E.P.C.I. par le biais de la loi S.R.U. en 2000 donne ainsi au P.L.H. une plus grande valeur juridique quant à ses compétences, notamment par son articulation avec le P.L.U. Cependant, les communes ont le libre choix de respecter ou non ces objectifs, malgré les subventions accordés à celles qui décident de les suivre.

D'après ces différents objectifs d'orientations urbaine et résidentielle au sein des communes du S.C.O.T. Rouen/Elbeuf, on peut affirmer qu'il y ait des préconisations édictées

---

<sup>56</sup> Ce sont des espaces identifiés comme étant des zones contigües avec d'autres zones déjà urbanisées. Pour les pouvoirs publics, ces espaces sont recherchés afin d'accompagner une croissance résidentielle dans des tissus urbains et non dans des espaces en discontinuités urbaines.

<sup>57</sup> Le P.L.H est un concept politique de l'habitat institué par la loi de Décentralisation de 1983, révisé en 1992 par le biais de la loi L.O.V. et en 2000 par la loi S.R.U.

**OBJECTIF PREVISIONNEL DU S.C.O.T. CONCERNANT LE DYNAMISME  
 DE CONSTRUCTION RESIDENTIELLE**

> Construction neuve de logements dans l'agglomération

Construction annuelle de logements ...	1990-1999	1999-2010	2010-2020
... pour stabiliser la population	1500	1700	1500
... pour accroître la population	300	900	1200
<b>Construction annuelle totale</b>	<b>1800</b>	<b>2600</b>	<b>2700</b>

Sources : DRE Haute-Normandie / Étude G.T.C. 1999

> Répartition de la construction annuelle de logements entre 1999 et 2020

	Rouen	Rive gauche	Secteur d'Elbeuf	Vallée du Cailly	Aubette - Robec	Plateau Nord	Plateau Est	Total
<b>Logements individuels</b>	80	300	140	200	100	140	200	1160
<b>Logements collectifs</b>	530	440	170	160	30	150	60	1540
<b>Total</b>	<b>610</b>	<b>740</b>	<b>310</b>	<b>360</b>	<b>130</b>	<b>290</b>	<b>260</b>	<b>2700</b>

Sources : Étude G.T.C. Syndicat schéma directeur, 1999

Source : (Syndicat Mixte de l'agglomération Rouen-Elbeuf, 2001, p. 68)

Tableau 4

en faveur de la régulation de l'étalement urbain, sans omettre les besoins démographiques et la pression résidentielle (maintien de la ceinture verte, structuration des pôles périphériques et redynamisation urbaine, objectifs chiffrés de logements par secteurs, volonté d'urbaniser dans des espaces mutables). Cependant, ce document ne fait pas mention de seuils parcellaires à respecter en cas d'ouverture à l'urbanisation, ce qui aurait pu être plus lisible numériquement en termes de surfaces consommées. De plus, il n'existe réellement aucun caractère réglementaire de ces préconisations, laissant un degré de liberté assez important aux communes sur leur politique urbaine locale. Ce sera une des principales critiques de ce document, et de cette loi S.R.U. en général, par les pouvoirs publics ainsi que par les environnementalistes<sup>58</sup>

#### **4.2. Cadrage de la zone d'étude rouennaise : la prise en compte des découpages territoriaux du S.C.O.T. de Rouen/Elbeuf**

Définir une zone d'étude n'est pas sans risques, surtout si celle-ci ne correspond aux enjeux et aux questionnements évoqués. Dans ce travail de thèse, plusieurs problématiques sont mises en avant. Celle qui va retenir notre attention pour le cadrage territorial sera l'impact des préconisations du S.C.O.T. Rouen/Elbeuf concernant la construction résidentielle. Pour cela, l'intérêt de cette identification territoriale réside dans les possibilités d'appréhension de plusieurs processus sociaux, urbains ou encore économiques. Abordons maintenant les différents zonages de ce S.C.O.T. depuis 2001 et isolons les communes retenues pour la constitution de l'aire d'étude.

##### **4.2.1. Les différents zonages du S.C.O.T. depuis 2001**

En 2001, le périmètre du nouveau Schéma Directeur, dénommé S.C.O.T., englobait 66 communes. Par rapport au périmètre de l'ancien S.D.A.U., datant de 1972, 18 nouvelles communes<sup>59</sup> ont intégré le S.C.O.T. Ces communes sont situées géographiquement à la

---

<sup>58</sup> Voir Chapitre 2.

<sup>59</sup> Eslettes, Saint-Jean-du-Cardonnay, Houpeville, Isneauville, Quincampoix, Préaux, Roncherolles-sur-le-Vivier, La-Vieux-Rue, Servaville-Salmonville, Bois-l'Evêque, Bois-d'Ennebourg, Saint-Aubin-Epinay, Montmain, Fresne-le-Plan, Mesnil-Raoul, La-Neuville-Chant-d'Oisel, Criquebeuf-sur-Seine et Martot.

périphérie de l'ancien périmètre et sont tous classées « périurbaines » au sens de l'I.N.S.E.E. (**Carte 8**). En effet, l'objectif de la loi S.R.U., à travers la mise en place des S.C.O.T., est d'assurer un contrôle de l'étalement urbain qui exerce une pression sur les espaces naturels et agricoles périurbains. Dans le contexte rouennais, il semblerait que cette pression résidentielle soit particulièrement forte dans les secteurs Nord et Est de l'agglomération (Guermond et *al.*, 2008). Par conséquent, ce premier zonage était en phase avec les dynamismes résidentiels en cours à l'échelle du Grand Rouen<sup>60</sup>, avec un centre de gravité territorial se décalant vers l'Est.

En 2004, trois communes ont intégré le périmètre du deuxième zonage du S.C.O.T. lors de la première modification du schéma directeur. Ce sont les communes d'Hautot-sur-Seine, Sahurs et Saint-Pierre-de-Manneville, situées au Sud-Ouest de l'agglomération rouennaise, qui se sont greffées au périmètre. En 2005, ce sont plusieurs communes du Nord de l'agglomération, intégrées lors du premier périmètre de 2001, qui se retirent du périmètre, à savoir les communes de la Vaupalière, Eslettes, Saint-Jean-du-Cardonnay, Montville et Quincampoix. Par la suite en 2006 et 2007, d'autres communes de l'Est de l'agglomération, intégrées également lors du premier périmètre de 2001, se retirent du zonage. Ce sont donc les municipalités de Criquebeuf-sur-Seine, Martot, Préaux, La-Vieux-Rue, Servaville-Salmonville, Bois-l'Evêque, Bois-d'Ennebourg, Fresne-le-Plan et Mesnil-Raoul qui ne font plus parties du zonage du S.C.O.T. Cette phase d'intégration et de désintégration communales marquent une volonté de coordination territoriale entre les périmètres de la C.A.R. (Communauté d'Agglomération Rouennaise) et du S.C.O.T.

En 2010, la C.R.E.A. (Communauté de l'Agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe) est créée et est née de la fusion des communautés d'agglomérations de Rouen et d'Elbeuf ainsi que de plusieurs communautés de communes situées à une vingtaine de kilomètres à l'Ouest de Rouen. Le S.C.O.T. est révisé et s'applique désormais à l'ensemble des communes du périmètre de l'institution intercommunale, à savoir 71 communes pour environ 495 000 habitants (**Carte 9**). Cependant, les communes précédemment sorties du S.C.O.T. ont intégré plusieurs autres S.C.O.T. en cours de création à la périphérie de la C.R.E.A., notamment celui du « Pays-Entre-Seine-et-Bray » et celui de « Seine-Eure-Forêt-de-Bord ».

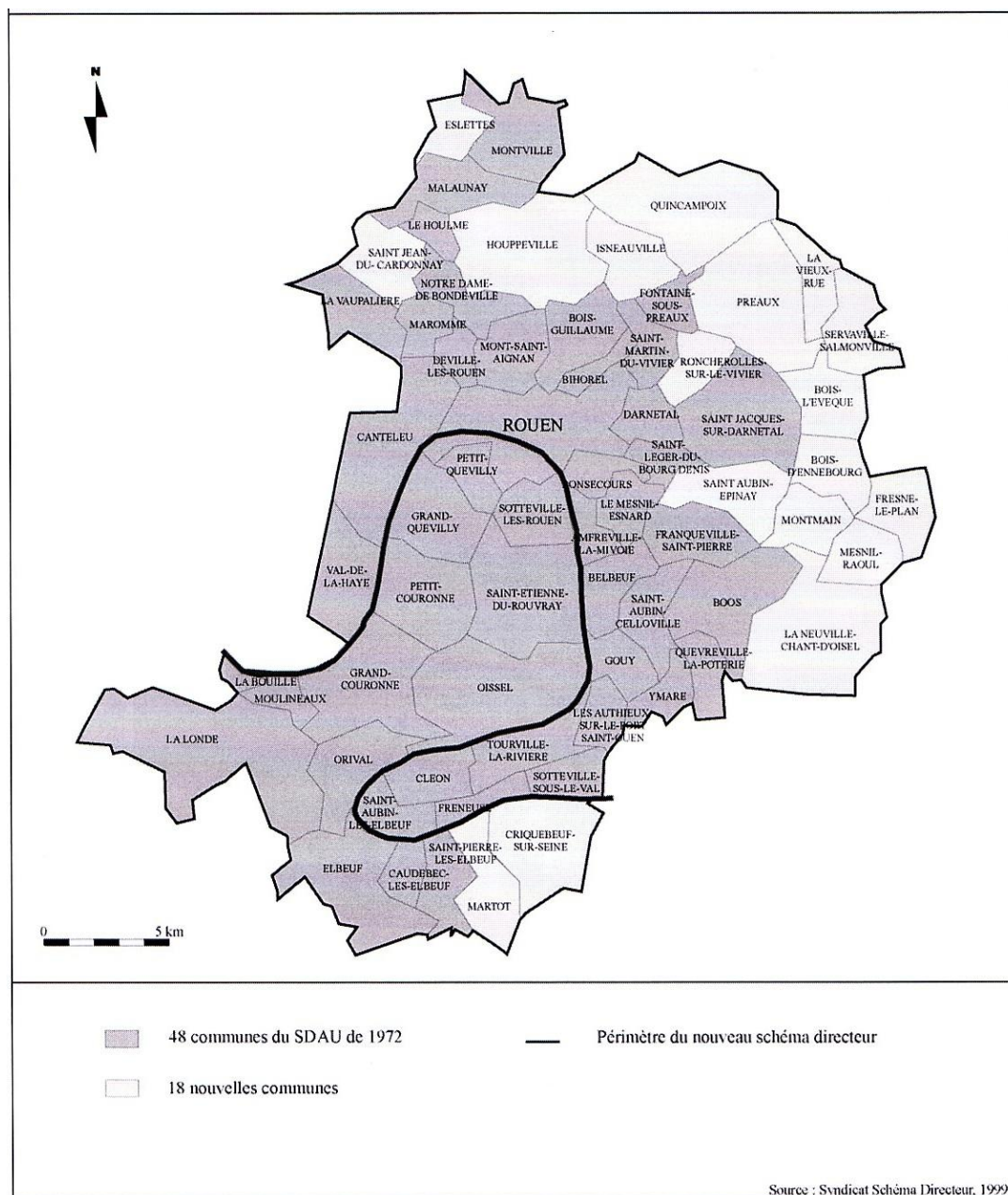
Le S.C.O.T. Pays-Entre-Seine-et-Bray était en cours de réalisation en 2012 et comprend au sein de son syndicat mixte 62 communes (**Carte 10**), réparties sur trois

---

<sup>60</sup> En prenant compte de l'agglomération elbeuvienne.



## LE PERIMETRE DU SCHEMA DIRECTEUR (1999)



*Carte 8*

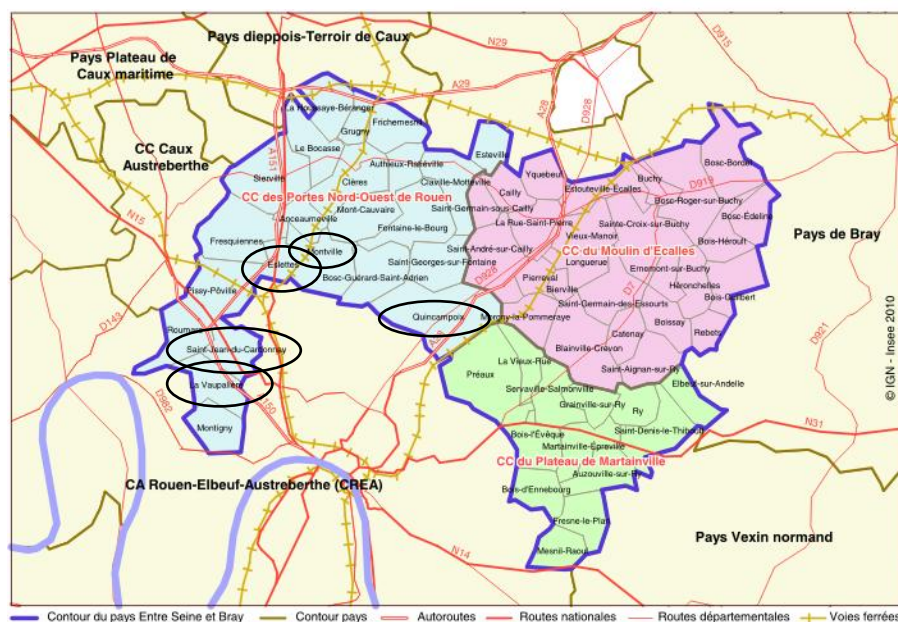
**LE TERRITOIRE DE LA CREA ET SES 71 COMMUNES (au 1<sup>er</sup> Janvier 2010)**



Source : [www.la-crea.fr](http://www.la-crea.fr) (site internet de la CREA)

**Carte 9**

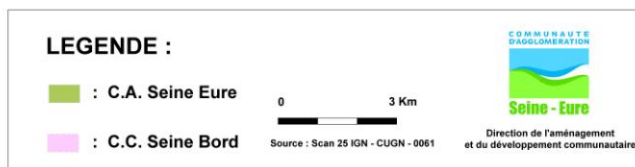
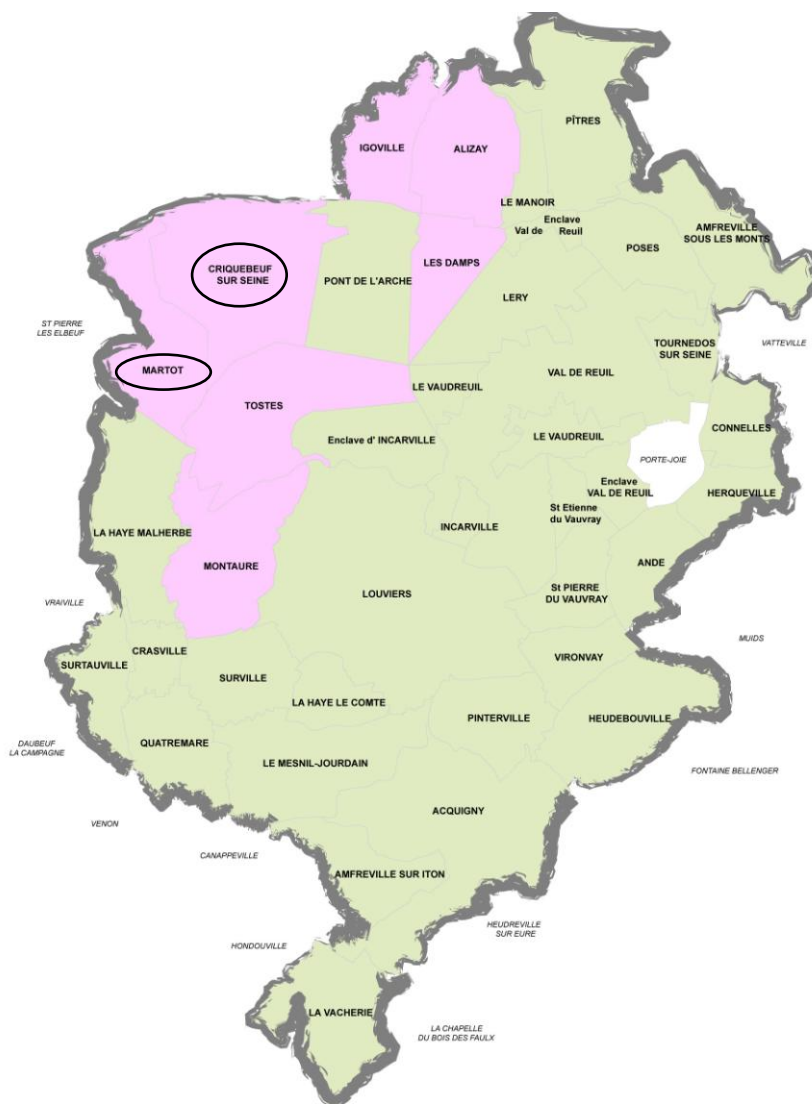
## Périmètre du S.C.O.T. Pays-Entre-Seine-et-Bray



Source : Poullain et Roussez (2010), Cahier d'Aval de l'INSEE.

**Carte 10**

## Périmètre du S.C.O.T. Seine-Eure-Forêt-de-Bord



Source : [www.agglo-seine-eure.fr](http://www.agglo-seine-eure.fr)

Carte 11

communautés de communes<sup>61</sup>. Vingt-sept communes comprises dans mon aire d'étude sont membres de ce schéma directeur dont cinq qui ont fait partie du S.C.O.T. de Rouen/Elbeuf (La Vaupalière, Saint-Jean-du-Cardonnay, Eslettes, Montville et Quincampoix). Quant au S.C.O.T. Seine-Eure-Forêt-de-Bord, il a été approuvé en 2009 et couvre 37 communes dont huit qui font parties de ma zone d'étude (**Carte 11**). Deux d'entre elles ont été membres du S.C.O.T. de Rouen/Elbeuf : Criquebeuf-sur-Seine et Martot. Ces deux Schémas directeurs périphériques de l'agglomération rouennaise ont été impulsés par des E.P.C.I., dont l'un est un Pays (Pays-Entre-Seine-et-Bray) et l'autre est une Communauté d'Agglomération (Seine-Eure-Forêt-de-Bord). Par conséquent, on peut émettre l'hypothèse d'une structuration politique de plusieurs intercommunalités à vocation défensive, afin notamment de préserver une forme d'autonomie et d'identité vis-à-vis de l'agglomération urbaine. Par exemple, on constate que les principales lignes directrices du S.C.O.T du Pays-Entre-Seine-et-Bray sont de « préserver l'identité rurale du Pays » et d'« améliorer le cadre de vie des populations » à travers les paysages<sup>62</sup>. De ce fait, nous essaierons d'identifier dans les parties IV et V de la thèse des formes politiques défensives vis-à-vis de l'étalement urbain et, plus largement, de la préservation des espaces agricoles.

#### **4.2.2. Choix de l'aire d'étude : pour une appréhension des effets de frontière du S.C.O.T.**

En l'espace de dix années, depuis le périmètre initial du Schéma Directeur de 2001 au nouveau périmètre issu de la naissance de la C.R.E.A. en 2010, le S.C.O.T. du territoire institutionnelle de Rouen/Elbeuf a subi cinq modifications. Ces différentes modifications du périmètre territorial sont pour la plupart issues de redécoupages intercommunaux comme la création de communauté de communes en périphérie ou la volonté de calquer les nouveaux S.C.O.T. avec certaines intercommunalités. En effet, le S.C.O.T. du Pays-Entre-Seine-et-Bray, qui est en cours de création, a été institué par cette même intercommunalité, à savoir le Pays « Entre-Seine-et-Bray ».

---

<sup>61</sup> Communauté de Communes des Portes Nord-Ouest de Rouen, Communauté de Communes de Moulin-d'Ecalles, Communauté de Communes du Plateau de Martainville.

<sup>62</sup> Source : [www.seineetbray.fr](http://www.seineetbray.fr)

Pour le choix de l'aire d'étude de mon travail de thèse, il est nécessaire de cadrer territorialement les effets du S.C.O.T. sur la consommation spatiale de l'habitat individuel détaché afin, dans un deuxième temps, d'appréhender l'usage de ce type d'habitat dans les politiques urbaines locales. Par conséquent, puisque le S.C.O.T. a été approuvé en 2001, soit un an après l'approbation de la loi S.R.U., j'ai choisi de me concentrer sur une période de dix années entre l'année 2000 et l'année 2009<sup>63</sup>.

Pour cela, j'ai voulu intégrer dans mon aire d'étude l'ensemble des communes qui ont fait parti du périmètre du S.C.O.T. entre 2000 et 2009. En effet, la prise en compte de l'ensemble de ces communes permettra une analyse agglomérée d'un territoire sur ses objectifs et usages de l'habitat individuel. De plus, les communes sorties du schéma directeur du S.C.O.T. de Rouen/Elbeuf en ont intégré d'autres et, par conséquent, elles restent sous influence politique en ce qui concerne ces problématiques périurbaines. J'ai volontairement omis de prendre le nouveau territoire du S.C.O.T. en révision qui intègre l'ensemble des 71 communes de la C.R.E.A., du fait de la présence de communes non couvertes territorialement par un S.C.O.T. durant la période 2000/2009.

En outre, dans un souci d'avoir une aire d'étude à la fois originale et en phase avec mes questionnements, j'ai décidé d'insérer les communes limitrophes de l'ensemble des communes sélectionnées précédemment. En effet, l'intégration de communes limitrophes aux différents zonages territoriaux du S.C.O.T. permettra de constater le décalage existant, en matière de consommation spatiale, entre les communes intégrées et non intégrées. En se penchant sur la cartographie de l'aire d'étude (**Carte 12**), on constate qu'elle contient 113 communes dont 69 communes qui ont été intégrées dans le S.C.O.T. Rouen/Elbeuf et 44 communes limitrophes non intégrées dans ce S.C.O.T. Notons que cette zone d'étude concentre deux pôles urbains que sont Rouen et Elbeuf, et que plusieurs communes périurbaines de leurs aires urbaines respectives en font parties. D'après la typologie urbaine de ces communes (**Carte 13**) issue de la nomenclature définie par l'I.N.S.E.E.<sup>64</sup>, 51 communes sont classées « urbaines », 61 communes sont classées comme « périurbaines »

---

<sup>63</sup> Année marquant le début de mes recherches.

<sup>64</sup> Selon la classification typologique de l'I.N.S.E.E., au sein d'une aire urbaine, une commune « urbaine » fait partie d'une unité urbaine offrant au minimum 5 000 emplois et dont aucune habitation n'est séparée de la plus proche de 200 mètres. Une commune « périurbaine » est attirée par un ou plusieurs pôles urbains (commune monopolarisée ou multipolarisée) et dont 40% de ses actifs travaillent au sein du ou des pôles urbains référents (source : I.N.S.E.E.).



(dont 57 monopolarisées et 4 multipolarisées) et une commune est classée comme « rurale ». Par conséquent, cette proportion numériquement équitable entre le nombre de communes urbaine et périurbaine permettra d'appréhender les convergences et divergences d'usages de l'habitat individuel détaché au sein de plusieurs types de couronnes urbanisées.

### **4.3. Etat des lieux de la périurbanisation dans l'aire d'étude depuis les années 2000 : exemples du desserrement démographique et de l'équipement des ménages en véhicules motorisés**

Afin d'appréhender le développement de cette périurbanisation dans l'aire d'étude, nous pouvons réaliser un état des lieux de ce processus et ainsi, tenter de comprendre ses effets spatiaux ainsi que sociaux. Je retiendrai dans cette analyse deux exemples qui permettront d'évaluer cartographiquement la progression de l'espace périurbain. Dans un premier temps, nous prendrons l'indicateur démographique et nous tenterons d'analyser les zones de croissance périurbaines. Et dans un second temps, nous prendrons les données relatives à l'équipement des ménages en termes de véhicules motorisés afin d'identifier les ruptures spatiales au sein de l'aire d'étude.

#### **4.3.1. Un desserrement démographique de la première couronne vers la deuxième couronne périurbaine**

Sur un plan démographique, une agglomération connaît plusieurs flux migratoires entre son centre et sa périphérie. Ces flux sont également alimentés par l'espace rural environnant mais sont aussi effectués dans le sens contraire (de l'urbain vers le rural). Depuis l'avènement de la périurbanisation dans les années 1970, plusieurs types d'espaces ont vu leur solde démographique fluctuer. En effet, les pôles urbains de Rouen et d'Elbeuf ont connu une perte démographique importante au profit des espaces périurbains. Entre 1975 et 1982, Rouen a perdu plus de 13 000 résidents, passant d'une population de 114 834 habitants en 1975 à une population de 101 945 habitants en 1982. Elbeuf a connu la même tendance avec une perte d'environ 2000 résidents entre 1975 et 1982 (17 224 habitants en 1982 contre 17 224 habitants en 1975). Les communes situées en proche banlieue ont aussi connu ces pertes

**Aire d'étude de la thèse:**  
**Prise en compte de l'ensemble des communes intégrées dans le S.C.O.T. durant la période 2000/2009**

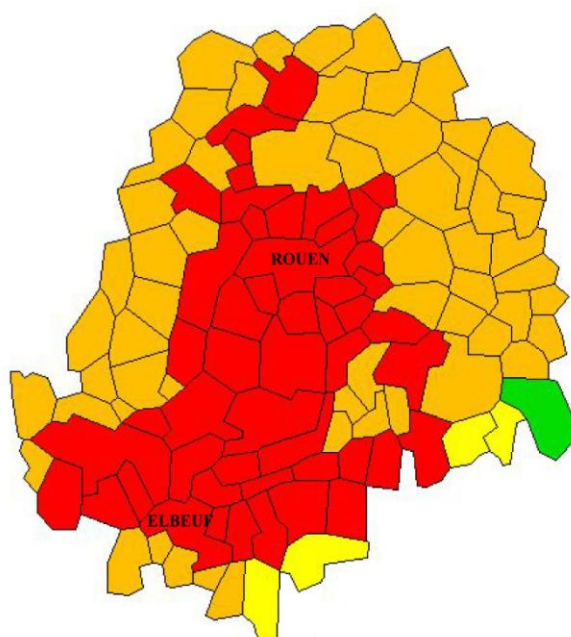






Auteur: RAULIN François - MTG - UMR IDEES 6266

**Carte 12**



**Cartographie de la classification urbaine  
de l'INSEE dans l'aire d'étude**



Typologie de la classification INSEE	
	Dominante urbaine
	Périurbain monopolarisé
	Périurbain multipolarisé
	Dominante rurale

Auteur: RAULIN François MTG - UMR IDEES 6266  
Source : INSEE 1999

Année: 2009

**Carte 13**

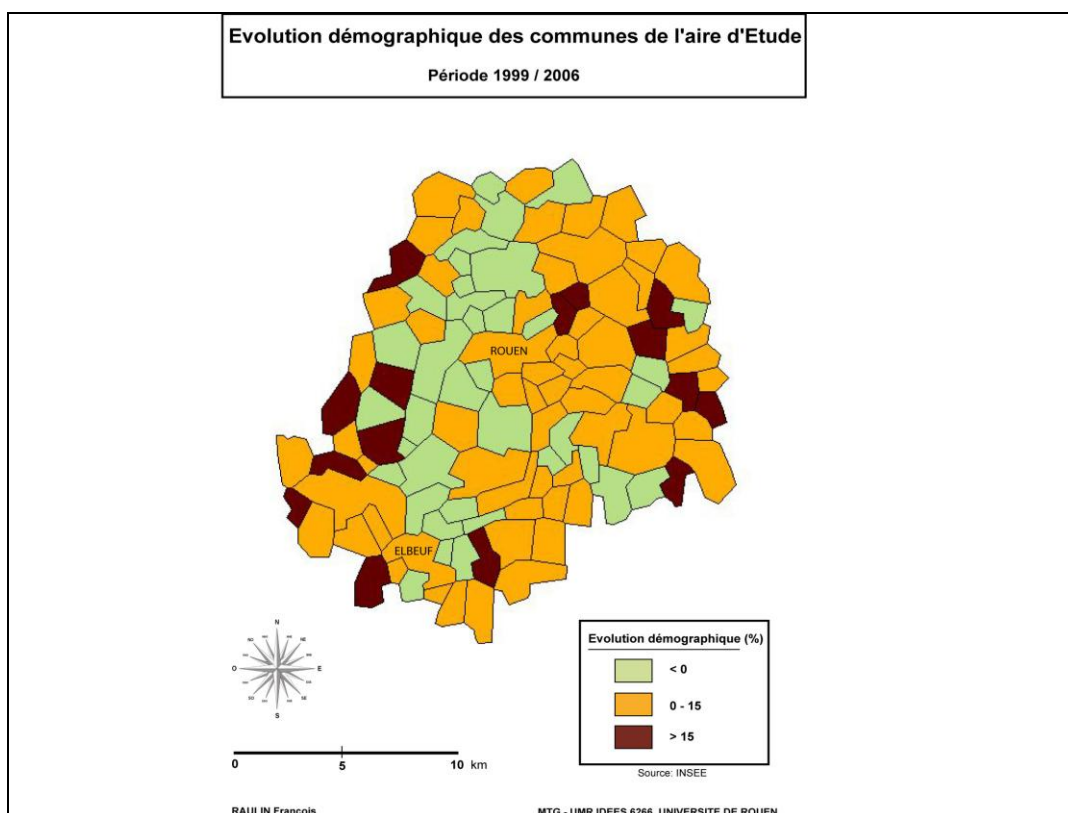
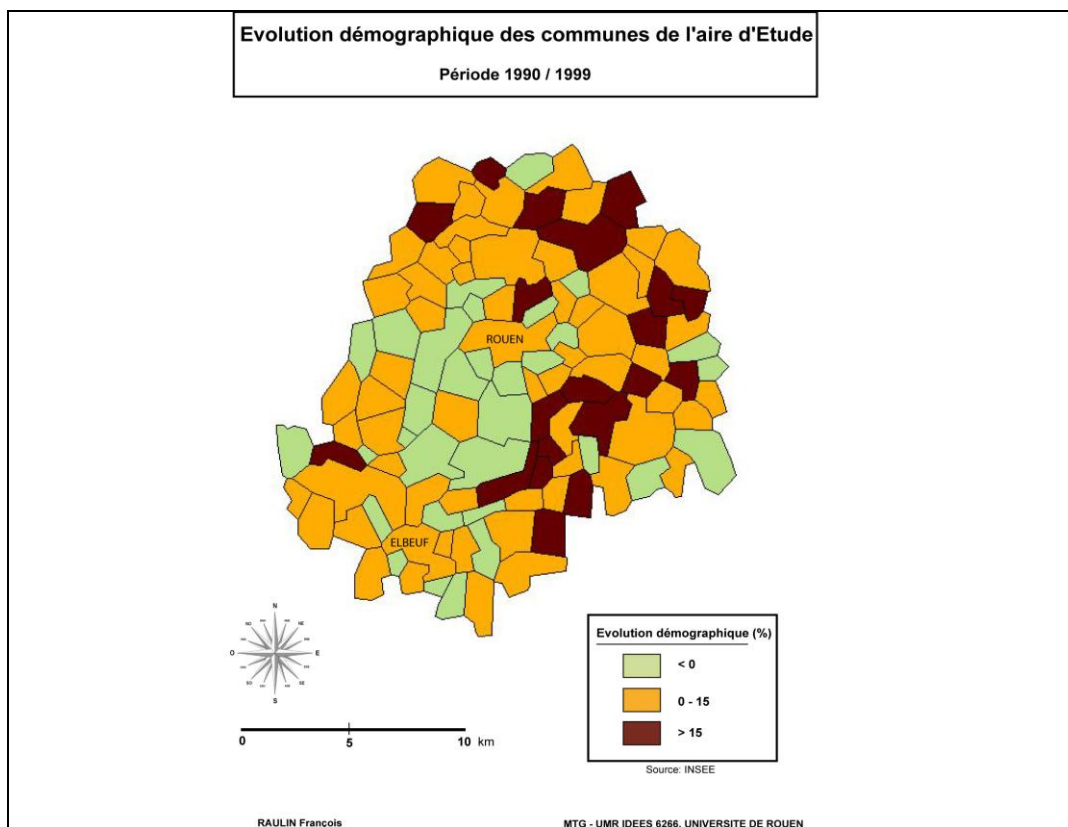
démographiques, contextualisées par un processus d'exode urbain vers les espaces périphériques (Merlin, 2009).

Si on analyse maintenant les taux de croissance démographique à l'échelle de l'aire d'étude (**Carte 14**), entre les périodes 1990/1999 et 1999/2006, on constate un desserrement démographique de la première couronne vers la seconde couronne. Cette première couronne, que l'on pourrait dénommer « couronne urbaine au profil périurbain », présente une croissance démographique assez importante durant la période 1990/1999, notamment dans les secteurs du plateau Sud-Est (Belbeuf, Franqueville-Saint-Pierre, Boos, etc) et du plateau Nord-Est (Quincampoix, Bosc-Guérard-Saint-Adrien, Servaville-Salmonville, etc) où ce taux dépasse les 15%. Cependant, durant la période 1999/2006, c'est la seconde couronne qui bénéficie des plus forts taux de croissance démographique, notamment dans les communes de Saint-Ouen-de-Thouberville, Sahurs ou Quevillon, principalement situées au Sud-Ouest de l'agglomération. Dans le même temps, on constate également une croissance démographique négative dans les communes de banlieues, même si les villes-centre que constituent Rouen et Elbeuf présentent un solde positif.

On peut donc parler de desserrement démographique entre la couronne urbaine/périurbaine (première couronne) et la couronne périurbaine (seconde couronne), confirmant la tendance observée au niveau national, à savoir une pression résidentielle et foncière de plus en plus importante dans le périurbain dit de seconde couronne (Rougé, 2005). Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette tendance comme le faible coût foncier et notamment l'accessibilité autoroutière.

#### **4.3.2. Une mobilité périurbaine très dépendante de l'accessibilité routière**

Le mouvement périurbain est caractérisé par plusieurs facteurs urbains, sociaux ou économiques. Un des principaux accélérateurs de ce processus est l'accessibilité routière. En effet, cette notion d'accessibilité contribue fortement à la structuration d'un espace aggloméré entre son centre et sa périphérie. La distance/temps est ainsi raccourcie et permet un allongement des distances entre le lieu de résidence et le lieu de travail. De ce fait, avec un prix du foncier moins élevé, la couronne périphérique, en l'occurrence les espaces périurbains, devient un territoire attractif pour des ménages qui veulent accéder à la propriété.



**Carte 14**

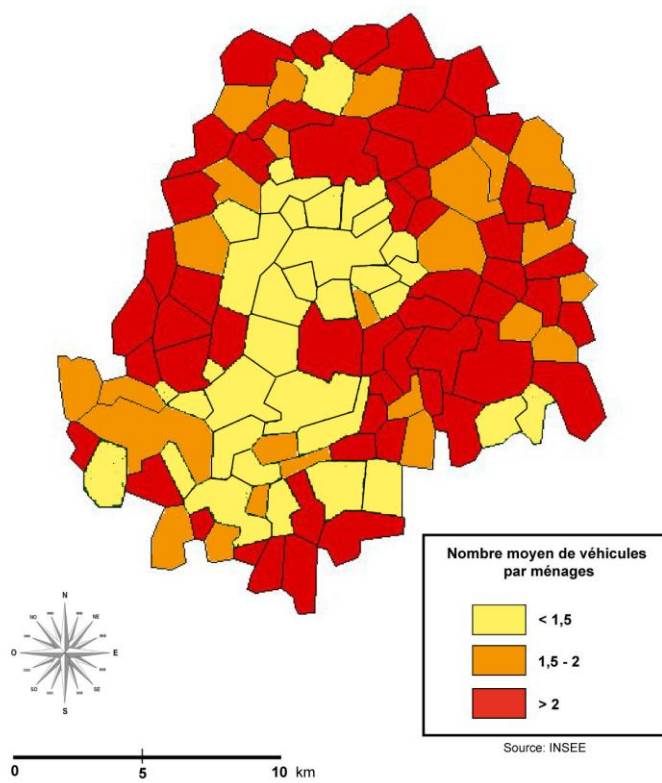
Le véhicule motorisé (automobile, moto) est ainsi le moyen de transports le plus utilisé par les périurbains pour se rendre à leur lieu de travail (Sajous, 2004). Pour mesurer la périurbanisation rouennaise, nous pouvons cartographier le nombre moyen de véhicules motorisés par ménage pour chaque commune (**Carte 15**). Sur la période 2004/2007, on constate une dichotomie entre les communes urbaines dense et peu dense. En effet, il semblerait que la valeur discriminante soit 1,5 et qu'il y ait une frontière assez marquée entre le tissu urbain continu (le pôle urbain de Rouen et d'Elbeuf) et les communes périurbaines alentours présentant un fort dynamisme résidentiel (plateau Sud-Est, plateau Nord-Est). On peut constater également des différences au sein de la couronne périurbaine avec des ménages mieux dotés que d'autres. C'est le cas des communes situées à proximité de l'autoroute A 28 (Nord-Est) ou encore de la départementale 6014 (Sud-Est), où cela s'expliquerait par la facilité d'accès vers les axes de communications rapides en direction de Rouen.

Nous pouvons avancer deux facteurs explicatifs pour comprendre cette différenciation. D'une part, de plus en plus de femmes sont insérées dans la vie professionnelle et contribuent conjoncturellement à la hausse du nombre de véhicules par ménage (Monceau et *al.*, 2002). D'autre part, les urbains privilégient les transports en communs et beaucoup de résidences collectives ne proposent qu'une seule place de parking, limitant la possibilité de pouvoir posséder deux véhicules par couple.

L'équipement des ménages en véhicules motorisés semble donc être un facteur discriminant du processus de périurbanisation des communes périphériques, notamment favorisés par le faible coût du foncier et par le rétrécissement de la notion de distance/temps. L'accessibilité routière, et encore plus autoroutière, est donc désormais perçue comme étant un accélérateur de l'étalement résidentiel par les documents d'urbanisme locaux comme le S.C.O.T. ou le P.L.U. L'entrée progressive des communes périurbaines proches dans les communautés d'agglomérations ou urbaines permettent à ces résidents de limiter l'usage du véhicule et de profiter d'une offre de transport en communs plus structurée (Guerrinha et Thébert, 2006).

Nombre moyen de véhicules par ménages dans les communes de l'aire d'Etude

Période 2004/2007



RAULIN François

MTG - UMR IDEES 6266, UNIVERSITE DE ROUEN

## Conclusion Partie 2

\*

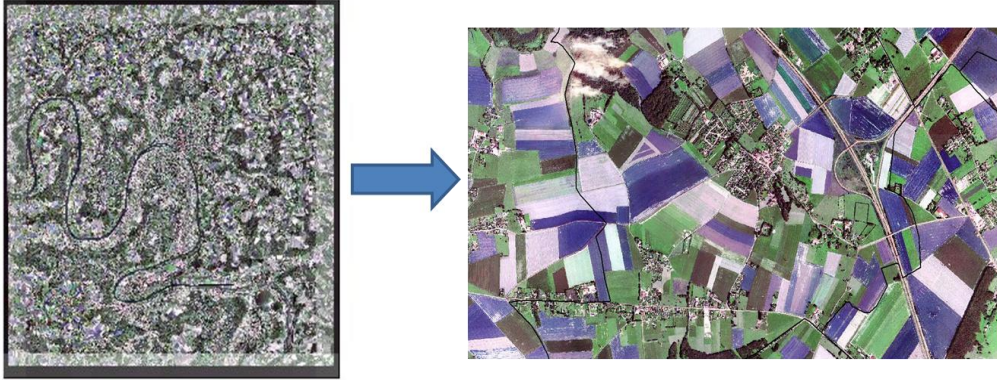
### Une régulation de l'habitat périurbain est-elle possible ?

La mise en contextes de l'espace périurbain rouennais a révélé plusieurs facteurs de développement résidentiel. D'abord, les axes de communications qui ont permis d'accélérer le processus de périurbanisation, notamment dans des secteurs reliés au centre de l'agglomération par une voie routière importante (Mondou, 1999). Ensuite, le prix du foncier attractif en périphérie a contribué à une migration des urbains vers la couronne périphérique comme dans le Nord et l'Est de l'agglomération (Agglo de Rouen, 2007). Enfin, la recherche d'un cadre de vie plus naturel qu'en milieu urbain a accentué la volonté pour les jeunes ménages d'acquérir une maison individuelle avec un jardin (Fruit et Lesperrier, 1991 ; Blazevic, 2005).

Cet attrait social pour la maison individuelle détachée a révélé l'importance de mettre en place un S.C.O.T. à l'échelle de l'aire urbaine. Dans la continuité de l'ancien S.D.A.U. et la préservation de la Ceinture Verte, le S.C.O.T. de Rouen/Elbeuf préconise le renforcement et la structuration des pôles périphériques pour répondre à l'étalement urbain et au grignotage des parcelles naturelles (Syndicat Mixte de l'agglomération Rouen/Elbeuf, 2001). Ce volontarisme politique à l'échelle locale traduit d'une problématisation territoriale autour de la consommation spatiale périurbaine. De ce fait, l'habitat individuel détaché en est le contributeur principal, notamment par sa forte emprise au sol. Par conséquent, les pouvoirs publics ont-ils réellement la possibilité d'encadrer et surtout de réguler l'habitat périurbain ?

Pour tenter d'apporter des éléments de réponses à cette problématique d'étape, il est nécessaire d'effectuer un cadrage territorial pertinent par rapport aux questionnements généraux de cette thèse. C'est pour cette raison que la zone d'étude comprend l'ensemble des communes qui ont été couvertes par le S.C.O.T. ainsi que les communes limitrophes. Ce zonage permettra d'évaluer les effets spatiaux de la politique locale en constatant, par exemple, une possible divergence en termes de consommation spatiale (surface parcellaire moyenne par commune). Afin d'entreprendre une analyse plus fine de cette problématique, il

faudra dans la prochaine partie identifier l'ensemble des nouvelles constructions d'habitats individuels détachés, que ce soit sous formes groupées ou non.



## TROISIEME PARTIE

\*

### Comment identifier l'habitat individuel détaché sous forme de lotissements ? Une pluralité méthodologique

#### *Introduction Partie 3*

#### **Chapitre 5. Méthodologie d'identification de l'habitat individuel « détaché » : exemple de la base de données de permis de construire Sitadel**

- 5.1 L'habitat individuel détaché vers une distinction statistique encore timide
- 5.2 La base de données « Sitadel » : un recensement complet des dépôts de permis de construire par commune
- 5.3 Méthodologie d'identification de l'habitat individuel détaché dans la base de données Sitadel

#### **Chapitre 6. Méthodologie d'identification des lotissements d'habitats individuels détachés dans l'aire d'étude : exemple de la photo-interprétation**

- 6.1 Le lotissement : une forme socio-spatiale inhérente de la production périurbaine
- 6.2 Méthodologie d'identification des formes de lotissements réalisés entre 2000 et 2009 dans l'aire d'étude
- 6.3 Etat des lieux de la construction de lotissements entre 2000 et 2009

*Conclusion Partie 3. Bilan de ces deux démarches méthodologiques : pour quelles mesures de l'étalement urbain résidentiel ?*



**PARTIE 3 : Comment identifier l'habitat individuel détaché sous forme de lotissements ?**

**Une pluralité méthodologique**

*RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG*

Illustration : Imageries de l'agglomération de Rouen et de la commune de la Roumare  
(source : BD ORTHO)

## Introduction Partie 3

\*

### Comment identifier l'habitat individuel détaché sous forme de lotissements ? Une pluralité méthodologique

Afin d'appréhender les formes de régulation de l'habitat périurbain, en l'occurrence ici la maison individuelle détachée, il faut appliquer une méthodologie qui permettra d'identifier ce type d'habitat. En effet, sur un plan statistique, l'habitat individuel est rarement dissocié de sa mitoyenneté ou de son caractère détaché. De plus, il est nécessaire également d'opérer une démarche d'identification entre les constructions d'origine individuelle de celles d'origine groupée. Car pour comprendre comment s'est développées et s'est structurées localement ces nouvelles constructions depuis la mise en place de la loi S.R.U., il faut introduire une grille d'analyse à double entrée avec, d'un côté, les constructions non groupées qui permettront de se focaliser sur leur distribution spatiale et leur dynamique sectorielle ; et de l'autre côté, les constructions groupées sous formes de lotissements afin de s'axer sur leur emprise spatiale, leur morphologie résidentielle et leur intégration géographique à l'échelle communale.

Dans cette troisième partie, méthodologique, qui marquera la transition entre la phase conceptuelle (Parties 1 et 2) et la démarche pratique (Parties 4 et 5), l'objectif sera donc d'établir une démarche d'isolement et de reconnaissance de l'ensemble des nouvelles constructions d'habitats individuels détachés depuis 2000. Ce seront deux méthodes qui seront développées selon le caractère opérationnel de la construction (individuel ou groupé). Cependant, sur quelles bases ou supports géographiques peut-on se référer pour établir cette démarche ? Comment être sûr que ces deux méthodes atteindront un degré d'exhaustivité acceptable ?

Le Chapitre 5 s'axera sur la méthodologie d'identification de l'habitat individuel détaché non groupé. Ce travail d'identification se fera à partir de la base de permis de construire *Sitadel* dans laquelle une méthode déductive s'établira en fonction des données renseignées.

**PARTIE 3 : Comment identifier l'habitat individuel détaché sous forme de lotissements ?**

**Une pluralité méthodologique**

*RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG*

Le Chapitre 6, quant à lui, se basera sur la méthodologie d'identification des opérations groupées de maisons individuelles détachées. *A contrario* de la première démarche, c'est par la photo-interprétation des formes de lotissements que s'effectuera cette analyse.

## Chapitre 5

\*

### **Méthodologie d'identification de l'habitat individuel « détaché » : Exemple de la base de données de permis de construire *Sitadel***

L'habitat individuel est dissociable visuellement par sa forme du bâti (mitoyen et détaché), mais l'est beaucoup moins sur le plan statistique. Pourtant, il est indispensable de faire cette distinction quand on analyse une consommation spatiale sur un espace donné. En effet, du fait de sa configuration physique et foncière, l'habitat individuel détaché consomme théoriquement plus d'espaces qu'une maison mitoyenne. Cependant, il existe une base de données qui fait cette distinction : la base de données des permis de construire *Sitadel*. Ce fichier statistique nous permettra d'isoler l'ensemble des réalisations d'habitats individuels détachés sur une période donnée, afin d'analyser son dynamisme spatial à plusieurs échelles géographiques rouennaise (Partie IV).

Nous essaierons de comprendre ici, dans un premier temps, pourquoi cette distinction statistique entre ces deux types d'habitats individuels reste discrète dans la plupart des études scientifiques. Dans un deuxième temps, nous aborderons le contenu de la base de données *Sitadel* en ayant préalablement analysé la juridiction d'un permis de construire. Et enfin, dans un troisième et dernier temps, nous réaliserons un travail méthodologique d'identification de l'habitat individuel détaché au sein de cette base de données et nous évaluerons sa marge d'erreur.

#### **5.1. L'habitat individuel détaché : vers une distinction statistique encore timide**

Plusieurs types d'habitats sont recensés statistiquement mais bien souvent leurs dénominations diffèrent. En effet, l'habitat individuel, en tant que variable statistique, est régulièrement perçu comme étant une entité indivisible, en oubliant la dissociation entre le mitoyen et le non-mitoyen. Cependant, les scientifiques qui s'intéressent aux problématiques

périurbaines tentent d'aller vers cette distinction statistique afin de mieux appréhender les processus urbains et sociaux en cours.

### **5.1.1. Détaché et mitoyen : quelles différences ?**

Sur le plan résidentiel, on distingue communément l'habitat individuel de l'habitat collectif. En effet, malgré le dénominateur commun qui serait l'utilisation unique d'un seul permis de construire, l'habitat considéré comme collectif au regard de l'administration française doit posséder au minimum deux logements, contrairement à l'habitat dit individuel qui ne doit pas excéder deux logements au sein d'un même bâtiment<sup>65</sup>. Cette différenciation définitionnelle permet donc d'isoler l'habitat individuel de l'habitat collectif sur un plan architectural mais aussi sur un plan urbain (densité humaine), spatial (consommation foncière) ou social (accession à la propriété, mixité sociale).

Mais on peut également faire la distinction entre la maison individuelle mitoyenne et la maison individuelle non-mitoyenne. Cette différenciation s'opère à travers la rupture physique qui est présente dans le cas d'un habitat individuel détaché, contrairement à l'habitat individuel mitoyen où existe une forme de continuité du bâti, séparant des parties privatives et non compris dans le gros œuvre<sup>66</sup>. En prenant un regard urbain, on s'aperçoit que la distinction se fait aussi par la densité. En effet, selon sa configuration architecturale, la mitoyenneté consomme moins d'espaces qu'une maison individuelle détachée, du fait de l'agencement du bâti qui défavorise la disponibilité foncière<sup>67</sup>. Par conséquent, la surface parcellaire moyenne d'une maison mitoyenne semblerait moins importante que celle d'une maison non-mitoyenne selon leurs configurations architecturale et foncière et, donc, elle serait statistiquement plus dense que la maison individuelle détachée avec une moyenne de 25 logements à l'hectare contre 12,5 logements à l'hectare pour du pavillonnaire, pour reprendre l'exemple de l'aire urbaine de Caen (AUCAME, 2008a).

---

<sup>65</sup> Article R 231-1 du Code de la construction et de l'habitation.

<sup>66</sup> Article 7 de la loi du 10 Juillet 1965 dans le cadre de la Copropriété.

<sup>67</sup> Une maison mitoyenne présente au maximum deux faces ouvertes vers l'extérieur, au lieu de quatre pour une maison non-mitoyenne.

### **5.1.2. Un type d'habitat souvent indissocié de son voisin « mitoyen »**

En parcourant les études et travaux effectués sur la question de l'étalement urbain ou sur la problématique de l'habitat en zones périurbaines, on peut constater une certaine faiblesse en ce qui concerne la distinction entre la maison individuelle détaché et mitoyenne. Bien entendu, l'ensemble des études qui seront évoqués n'est nullement exhaustif et se voudra représentatif des problématiques spatiale, urbaine et sociale des espaces périurbains.

En analysant plusieurs études publiques sur la question de l'étalement urbain et sur son corollaire, à savoir la consommation spatiale résidentielle, on s'aperçoit que l'habitat individuel est traité unitairement et est souvent mis en comparaison avec l'habitat collectif. L'étude de l'I.N.S.E.E. sur la question de la croissance périurbaine en France<sup>68</sup> (des années 1970 à aujourd'hui) montre qu'il n'y a aucune distinction scientifique entre ces deux types d'habitats. Pourtant, l'incidence foncière de ces dernières n'est pas la même et il semblerait nécessaire de faire une dissociation afin de comprendre les mécanismes urbains, sociaux et spatiaux en œuvre dans ces territoires périurbains. Autre exemple, une étude locale menée par la D.R.E.A.L. de Haute-Normandie (Direction Régionale de l'Équipement, de l'Aménagement et du Logement) sur la question du logement en son territoire ne fait également pas cette distinction, malgré l'utilisation de données issues de la base Sítadel qui édite un recensement des permis de construire par communes et, notamment, par types d'habitats où existe une catégorie « habitat individuel pur »<sup>69</sup>. Cette non-différenciation peut s'expliquer par la volonté de mettre en opposition l'habitat collectif de l'habitat individuel, que ce soit sous l'angle de la consommation spatiale ou celle du dynamisme résidentiel.

De plus, certaines études mettent en exergue le rôle des opérations groupées sous forme de lotissements en termes de consommation spatiale. Dans une étude de l'I.A.U. d'Ile-de-France (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme) concernant la densité urbaine<sup>70</sup>, on constate que leur typologie d'habitat omet volontairement la classification distincte entre un habitat individuel « discontinu » et un habitat individuel « groupé ». L'étude précise que « les exemples d'habitat individuel choisis sont principalement des lotissements et opérations de

---

<sup>68</sup> Baccaini, B. ; Semercube, F. 2009. « La croissance périurbaine depuis 45 ans. Extension et densification », INSEE PREMIERE, juin 2009.

<sup>69</sup> Voir Chapitre 5.

<sup>70</sup> I.A.U.I.F. 2009. « Densité. Opérations de logements et quartiers urbains », Etude de l'I.A.U.I.F.

constructions individuelles généralement regroupées en petit nombre ou mitoyennes » (I.A.U.I.F., 2009, p.9). Ceci dénote l'impact visuel des lotissements en tant que génératrice d'étalement urbain (Mangin, 2004), entraînant une abstraction des particularités spatiales et architecturales d'une maison individuelle détachée vis à vis d'une maison mitoyenne.

Pourtant, il existe une base de données publique qui distingue « l'habitat individuel pur » de « l'habitat individuel groupé ». Il s'agit de la base Sitadel, gérée par le service économique et statistique du ministère de l'Équipement, et qui recense l'ensemble des dépôts de permis de construire par communes. Cette source de données a été utilisée dans plusieurs études traitant du dynamisme résidentiel et de sa consommation spatiale, mais peu ont dissocié ces deux catégories d'habitats individuels<sup>71</sup>. Par conséquent, elle me sera utile pour ma démarche méthodologique concernant l'identification des nouvelles constructions d'habitats individuels détachés dans l'aire d'étude (entre 1999 et 2008), notamment à travers leur consommation spatiale qui est renseignée dans le permis de construire. Nous allons maintenant voir quelles sont les caractéristiques de cette base de données et comment les permis de construire vont-ils être identifiés.

## **5.2. La base de données Sitadel<sup>72</sup> : un recensement complet des dépôts de permis de construire par commune**

Les données relatives au recensement des permis de construire en France se trouvent au sein de la base publique Sitadel. En effet, l'intérêt d'étudier cette source de données réside dans le fait qu'il existe une différenciation entre les deux types d'habitat individuel, à savoir « pur » (dénommé « détaché » dans ce travail de thèse) et « mitoyen ». De plus, les permis de construire renseignent plusieurs variables dont il sera nécessaire de les intégrer dans la future analyse spatiale, comme par exemple la surface parcellaire ou bien l'adresse du logement<sup>73</sup>.

---

<sup>71</sup> On peut citer plusieurs études régionale et intercommunale qui se sont saisies de cette problématique spatiale à travers le dynamisme de la construction neuve, comme l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Région de Saint-Omer (« Logements et construction neuve dans le Pays de Saint-Omer », 2011), la région Corse (« La construction de logements en perte de vitesse », 2010) ou bien le Syndicat Mixte du S.C.O.T. du Pays du Mans (« Diagnostic du S.C.O.T. du Pays du Mans », 2011).

<sup>72</sup> « Système d'Information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux ».

<sup>73</sup> Ces adresses permettront d'insérer les permis de construire identifiés dans un Système d'Information Géographique par un système de géocodage en X et Y.

Tentons maintenant de comprendre comment fonctionne administrativement et juridiquement un permis de construire, du maître d'ouvrage à l'autorité compétente pour délivrer ce dernier, et analysons la composition typologique ainsi que statistique de la base Sitadel à partir des données transmises par ces permis.

### **5.2.1. Le permis de construire : une compétence communale aux multiples enjeux**

Le permis de construire est dans sa définition « un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur<sup>74</sup> ». En d'autres termes, cela signifie que les demandes de construction sont réglementées, d'une part par le droit de l'urbanisme, et d'autre part par l'autorité compétente pour délivrer ce permis en fonction du respect ou non du document d'urbanisme communal. En effet, depuis 1983 et la loi sur la décentralisation, ce sont les maires qui délivrent les permis de construire et non plus l'Etat, sauf dans les communes qui ne sont pas dotées de documents d'urbanisme où ce sont les préfets qui interviennent dans la délivrance de ces documents.

Depuis 2007, la réforme du permis de construire a modifié les conditions de demande, notamment au niveau des travaux qui excèdent un certain seuil surfacique. Le but de cette réforme est de simplifier les procédures administratives et la réglementation juridique<sup>75</sup>. En effet, tous travaux qui créent une surface hors-œuvre brute (S.H.O.B.) de plus de 40m<sup>2</sup> dans les zones urbaines des communes couvertes par un P.L.U. et tout travaux d'extension qui ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà du seuil de 170m<sup>2</sup> doivent désormais faire l'objet d'une demande de permis de construire. Par conséquent, la réalisation d'extensions inférieure à 40m<sup>2</sup>, comme une véranda ou un garage, n'est plus exigible en matière de permis de construire et seule une « Déclaration Préalable de Travaux » suffit.

---

<sup>74</sup> « Permis de construire », [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr)

<sup>75</sup> « Réformer la politique du logement pour accroître l'offre », [www.gouvernement.fr](http://www.gouvernement.fr)



D'après le code de l'urbanisme<sup>76</sup>, les dépositaires de permis de construire peuvent être soit un propriétaire privé ou public, soit un mandataire du propriétaire, ou soit un co-indivisaire en cas d'indivision d'un terrain en plusieurs parcelles. Cette demande s'accompagne d'un formulaire à remplir, dont une spécifique aux maisons individuelles<sup>77</sup>. Après avoir reçu la demande, un délai d'instruction est appliqué pour le service d'urbanisme de la commune et, ensuite, le maire autorise ou non la construction selon le respect du code de l'urbanisme. Cette décision peut-être contestée par un tiers si elle ne respecte pas les règles applicables. Si la décision donnée est favorable, le permis de construire est publié en mairie et le dépositaire doit réaliser la totalité de ces travaux dans un délai de trois ans avec possibilité de prolongement. Cependant, le permis est considéré comme périmé si, en cours de travaux, le chantier est interrompu pendant plus d'une année consécutive. De plus, à l'ouverture du chantier, le maître d'ouvrage doit déposer en mairie un formulaire de « Déclaration d'Ouverture de Chantier » (D.O.C.) ; et à l'achèvement des travaux, un formulaire nommé « Déclaration Attestant Achèvement et la Conformité des Travaux » (D.A.A.C.T.) doit également être déposé en mairie.

L'intérêt de cette compétence communale est de pouvoir articuler les décisions d'un permis de construire avec les réglementations juridiques et urbaines inscrites dans le document d'urbanisme. En effet, une commune a le droit de rejeter une demande de permis de construire si, par exemple, la construction ne respecte pas le C.O.S. du secteur ou bien n'adhère pas à l'architecture locale<sup>78</sup>. Par conséquent, l'échelon communal a les outils juridiques pour exercer un contrôle de son urbanisme, mais il a aussi les moyens de sélectionner ses résidents par l'édiction de lois contraignantes ou coûteuses<sup>79</sup> par le biais de son P.L.U. (Charmes, 2011).

---

<sup>76</sup> Code de l'Urbanisme, article R423-1

<sup>77</sup> Formulaire CERFA n°13406\*01

<sup>78</sup> Code de l'Urbanisme, article R111-21

<sup>79</sup> Par exemple, le choix obligatoire de certains matériaux coûteux ou encore l'obligation de posséder un pourcentage conséquent d'espaces verts au sein de sa surface parcellaire (cas du P.L.U. de Belbeuf, voir Partie IV.2).

### **5.2.2. Sitadel : un inventaire public des nouveaux permis de construire**

Qu'il s'agisse d'une maison individuelle, d'un immeuble collectif, d'un local industriel ou commercial, toute construction neuve ou toute extension d'un bâtiment existant nécessite une autorisation administrative, à savoir le permis de construire. En 1972, les D.R.E. (Directions Régionales de l'Équipement) ont mis en place une base de données statistiques concernant le recensement de tout les permis de construire par commune, afin d'alimenter une nouvelle base de données dénommée Sitadel (Wahl, 2005). Chaque permis de construire y est renseigné selon une série de variables comme la nature de la construction, la surface parcellaire et la surface hors d'œuvre nette, la date de dépôt du permis ou encore le nombre de logements. De plus, tous les statuts d'un permis de construire sont référencés, de la décision favorable ou défavorable à l'achèvement des travaux en passant par une éventuelle annulation. En l'occurrence, la base Sitadel répertorie trois événements principaux pour les permis qui créent des logements ou une surface à usage autre que l'habitation. D'abord, l'autorisation de construire, puis l'ouverture de chantier (D.O.C.), et enfin l'achèvement des travaux (D.A.A.C.T.). Ces trois différents statuts sont ainsi représentés dans la base et l'on peut, par conséquent, tracer l'état d'avancement d'un permis de construire.

L'élément intéressant, pour notre étude, dans ce fichier de données est qu'il existe un renseignement sur la nature de la construction et, surtout, qu'il y a une distinction effectuée entre l'habitat individuel détaché (dit « pur ») et l'habitat individuel mitoyen. Ces informations nous seront donc utiles pour l'analyse du dynamisme résidentiel de ce type d'habitat au sein de l'aire d'étude. Cependant, la base de données que la D.R.E. de Normandie-Centre m'a transmise était incomplète et il a donc fallu réaliser une méthodologie d'identification de cet habitat à travers les permis de construire recensés.

### **5.3. Méthodologie d'identification des nouvelles constructions d'habitat individuel détaché dans la base Sitadel**

Afin d'appréhender le dynamisme de construction des maisons individuelles détachées à l'échelle de l'aire d'étude, il faut identifier et isoler les permis de construire concernés, sur un pas de temps en phase avec l'institution de la loi S.R.U. en France. Pour cela, il a fallu

réaliser une méthodologie d'extraction de ces permis de construire dans la base de données Sitadel, notamment à travers les différents états de ces derniers (de la date de dépôt en mairie à l'état de finalisation des travaux) et à travers le statut de l'habitation en cours de réalisation. En effet, la base de données que l'on m'a transmise était incomplète et il a donc fallu procéder par une démarche déductive en fonction de plusieurs variables renseignées pour chaque permis. Décomposons maintenant les différentes étapes méthodologiques nécessaires à l'identification des permis de construire d'habitats individuels détachés. Nous évaluerons également la marge d'erreur de cette démarche méthodologique.

### 5.3.1. Quelques points de repères concernant la constitution de la base de données

Plusieurs variables de la base, dont celle qui renseigne la nature de la construction du permis de construire, étaient mal renseignées ou absentes. Cela a eu une incidence directe sur la composition de ma base de données car il a fallu identifier méthodologiquement les permis de construire d'habitats individuels purs. Cette variable est pourtant l'élément indispensable pour pouvoir identifier ce type d'habitat. Donc, par conséquent, j'ai entrepris une démarche méthodologique déductive basée sur les différents critères parfaitement renseignés.

En analysant le tableau extrait de ma base de données après traitement méthodologique (**Tableau 5**), on constate que l'ensemble des constructions à caractère individuel, de quelle nature que ce soit, est comptabilisé dans la variable « nombre de logements autorisés initialement ». Par conséquent, cela indique la nécessité de dissocier les différents types d'habitats selon une démarche méthodologique déductive que je vais décomposer dans la partie suivante. De plus, plusieurs oublis ou erreurs de retranscription sur la base existent et donc, il a fallu les identifier et les éliminer. J'ai donc choisi de décomposer cette démarche méthodologique selon un code couleur qui renvoie à la nature et au type de construction.

La période choisie pour l'extraction de ces permis de construire s'étend de 1999 à 2008, notamment afin d'être en phase avec la révision du Schéma Directeur instituée en 2001. L'introduction des années 1999 et 2000 s'explique par le fait qu'il faille identifier les permis

**PARTIE 3 : Comment identifier l'habitat individuel détaché sous forme de lotissements ?**  
**Une pluralité méthodologique**  
*RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG*

**METHODOLOGIE D'IDENTIFICATION DE L'HABITAT INDIVIDUEL DETACHE  
DANS LA BASE DE DONNEES DES PERMIS DE CONSTRUIRE « SITADEL »**

IDENTIFIANT PERMIS (année)	ETAT PERMIS	MAITRE D'OUVRAGE	LIEU DES TRAVAUX (Commune)	LIEU DES TRAVAUX (Adresse)	REPERAGE CADASTRAL	Nbre_logements_autorises__initial_	Nbre_maisons_indiv___initial_	SHON_totale_autorisee__initial_	SUPERFICIE PARCELLE
7600507R0003 (2007)	chantier ouvert	SCI COTE SEINE	AMFREVILLE LA MI VOIE	RUE FRANCOIS MITTERRAND	AK195	139	0	9178	15050
7600503R0013 (2003)	chantier ouvert	SARL REVE DE NUIT	AMFREVILLE LA MI VOIE	177 ROUTE DE PARIS	A 1	0	0	1246	1
7600504R0003 (2004)	terminé	Mme THIERCE PEGGY	AMFREVILLE LA MI VOIE	RESIDENCE DES BUISSONNETSRUE DES BLEUETS - LOT N° 27	A 1	1	1	114	1
7600500R0021 (2000)	terminé	Mme PAUMIER Christine	AMFREVILLE LA MI VOIE	ZAC 'LES HAUTS VALLONS' RESIDENCE DES BUISSONNETS RUE DES VIOLETTES LOT N° 45	AH589	1	1	85	663
7600504R0017 (2004)	terminé	Mme MONTOIRE NICOLE	AMFREVILLE LA MI VOIE	RESIDENCE DES HAUTS VALLONS - LOT N° 170 RUE DES BLEUETS	AM1	1	1	95	601
7600505R0029 (2005)	chantier ouvert	Mme BOURDEL ALISON	AMFREVILLE LA MI VOIE	2 RUE JEAN BINARD	AH77	0	0	38	671
7600504R0019 (2004)	terminé	MM. LAGUERRE EMMANUEL/MATTE OLIVIER	AMFREVILLE LA MI VOIE	RESIDENCE 'LES BUISSONNETS'TRANCHE 6 - LOT N° 12	A 1	1	1	102	714
7600507R0008 (2007)	terminé	MAITRES GRANDIN CHRISTOPHE	AMFREVILLE LA MI VOIE	LOT N° 3 ROUTE DU MESNIL ESNARD	AH689	1	1	143	794
7600505R0012 (2005)	terminé	M. UKWUIJE CAMILLUS ET Mlle LEBON VALERIE	AMFREVILLE LA MI VOIE	5 ALLEE DU RENARDZ.A.C. DES HAUTS VALLONS	1 1	1	1	127	543
7600506R0010 (2006)	chantier ouvert	M. TUEUR CLAUDE ET FARIN VERONIQUE	AMFREVILLE LA MI VOIE	204 ROUTE DE PARIS	AD208	0	0	199	22348
7600505R0008 (2005)	chantier ouvert	M. PHAN THUC-HANH / Mlle LEMONNIER AURE	AMFREVILLE LA MI VOIE	ZAC DES HAUTS VALLONS6 ALLEE DU RENARD	AA1	1	1	135	572

	PC en "doublons"
	PC extensions
	PC act. éco et com.
	PC Habitat Collectif
	PC Habitat Individuel

Nombre de logements par types de permis de construire

Auteur : François RAULIN, UMR IDEES 6266 – MTG

Tableau 5

de construire déposés à ces dates et donc, de pouvoir appréhender le dynamisme résidentiel en œuvre durant cette période comprise entre 1999 et 2001. De plus, cette base de données m'a été transmise en Mars 2009, ce qui explique également la non-prise en compte des données après 2008. Par la suite, après avoir identifié l'ensemble des permis de construire d'habitats individuels détachés, l'ensemble de cette base traitée a été intégré dans un S.I.G. (Système d'Information Géographique) à partir d'un logiciel de géocodage et de géo-référencement de ces nouvelles constructions.

### 5.3.2. Identification de l'habitat individuel détaché par démarche déductive

Dans un premier temps, j'ai donc commencé par trier les permis de construire de la base selon leur état. Un permis de construire change de statut selon l'accord promulgué en mairie et selon l'avancement des travaux. On comptabilise huit statuts<sup>80</sup> (**Tableau 6**): « en cours » qui signifie que le dossier permis de construire a été déposé en mairie et que la réponse est en cours de traitement quant à la possibilité d'achèvement des travaux ; « décision favorable » qui donne l'autorisation au dépositaire de réaliser ses travaux ; « décision défavorable » qui n'autorise pas le dépositaire à entreprendre ses travaux ; « chantier ouvert » qui signifie que le dépositaire a commencé les travaux et qu'ils sont toujours en cours d'achèvement ; « annulé » qui signifie que la mairie ordonne l'annulation du permis de construire pour des raisons juridiques (non respect des prescriptions édictées par le document d'urbanisme référent, non respect du droit de l'urbanisme ou du droit de construction, délai de construction dépassé, etc...); « en sursis » qui notifie une procédure d'un cas litigieux concernant la construction du logement ; « sans suite » qui précise que le dossier du dépositaire est incomplet ou que ce dernier ait annulé la demande ; et enfin, « terminé » qui signifie que les travaux entrepris ont été réalisés.

J'ai donc choisi de ne sélectionner que les permis de construire dont le statut équivaut à « terminé » (D.A.A.C.T.) ou « chantier ouvert » (D.O.C.), afin de prendre uniquement en compte que les constructions achevées ou en cours d'achèvement validées par l'institution publique. En effet, la base que l'on m'a transmise ne recensait que le dernier statut des permis

---

<sup>80</sup> Source : Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement.

**LES DIFFERENTS STATUTS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE**

<b>statut permis de construire</b>	<b>notifications statut</b>
"en cours"	dossier de permis de construire déposé en mairie et réponse en cours de traitement
"décision favorable"	mairie qui donne l'autorisation de construire au dépositaire
"décision défavorable"	mairie qui refuse l'autorisation de construire avec le motif invoqué
"chantier ouvert"	<b>commencement des travaux du maitre d'ouvrage (D.O.C. rempli)</b>
"annulé"	mairie qui ordonne l'annulation du permis de construire pour des raisons juridiques
"en sursis"	suspension du permis de construire pour procédure juridique ordonnée par un tiers
"sans suite"	dossier de permis de construire incomplet ou annulé sur demande du dépositaire
"terminé"	<b>fin des travaux du maitre d'ouvrage (D.A.A.C.T. rempli)</b>

**Auteur : François RAULIN – UMR IDEES 6266 – équipe M.T.G.**

*Source : Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement.*

**Tableau 6**

de construire, ainsi que les statuts relatifs à une décision défavorable ou à un arrêt des travaux engagés. Par conséquent, il existe des cas où les permis de construire ayant le statut de « chantier ouvert » avant 2005 n'ont pas de statuts faisant mention de leur achèvement de travaux supposé au 1<sup>er</sup> Mars 2009, date à laquelle la base de données fut arrêtée.

Ensuite, j'ai choisi de supprimer les doublons existants dans la base par un tri par ordre alphabétique des dépositaires. En effet, des doublons étaient présents dans la base que l'on m'a transmise, notamment du au fait qu'il y ait eu un tri initial par année de ces permis de construire et permettant, par maladresse, l'apparition de données en double ou en triple. De plus, certains permis de construire étaient mal identifiés avec la présence d'informations manquantes concernant la surface parcellaire ou l'adresse du logement. Par conséquent, ces oublis ne permettent pas de les intégrer dans ma base de données du fait de mes objectifs d'analyse géographique (géo-localisation des permis de construire) et spatiale (consommation surfacique parcellaire).

Enfin, j'ai identifié les permis de construire d'habitats individuels détachés à travers plusieurs critères renseignés, selon une démarche méthodologique déductive :

Dans un premier temps, il a fallu éliminer les permis de construire dit d'« extension » que l'on retrouve pour la réalisation d'une véranda, d'un abri de jardin ou d'un garage. En effet, seule une petite partie des permis de construire a été complétée dans la variable « extensions ». J'ai pour cela éliminé l'ensemble des permis de construire non renseigné de la base qui présentait une S.H.O.N. (Surface Hors d'œuvre Nette) inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>. Ce seuil des 20m<sup>2</sup> s'explique par la nouvelle réglementation en vigueur qui ordonne au maître d'œuvre, dont le S.H.O.N. de la construction ne dépasse pas les 20m<sup>2</sup>, de déposer une déclaration de travaux dans le cas de petites constructions, de modifications de bâtiments n'augmentant pas la surface des planchers ou de modifications de façades<sup>81</sup>. Les « extensions » d'habitat sont également représentées dans la base à travers l'absence de logements au sein du permis de construire.

Dans un deuxième temps, ce sont les constructions de natures économique, commerciale et administrative qui ont été identifiées et éliminées de la base de données. Pour

---

<sup>81</sup> Code de l'Urbanisme, article R421-9.

cela, j'ai donc isolé les permis de construire présentant une surface parcellaire supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>. Quant aux extensions de nature « agricole », elles ont été identifiées selon le nom du dépositaire qui, bien souvent, ne possède pas de statut commercial. Les cas que je qualifierais de douteux ont été vérifiés par le biais d'une analyse visuelle sous forme de photo-interprétation, à l'aide de l'application *Google Maps*.

Dans un troisième temps, les permis de construire dont le « nombre de maisons individuelles initiales » est égal à zéro et dont le « nombre de logements autorisés initialement » est supérieur à zéro ont été classés en tant qu'habitat collectif. En effet, un maître d'ouvrage a la possibilité de déposer un permis de construire d'un projet immobilier qui combinerait de l'habitat individuel et collectif, ce qui explique la présence de ce type de configuration au sein de la base de données. De ce fait, ce type de permis de construire peut donc être écarté de l'identification de l'habitat individuel détaché et être catégorisé en tant qu'habitat collectif.

Dans un quatrième et dernier temps, l'ensemble des permis de construire restant est par conséquent identifié comme étant de l'habitat individuel. Un deuxième traitement de la base a été effectué, notamment à travers les seuils surfaciques et le nom des maîtres d'ouvrages. Cependant, il a donc fallu dissocier l'habitat individuel pur de l'habitat individuel mitoyen dans le cas des opérations groupées. C'est le cas des permis de construire d'habitats individuels dont le nombre de maisons est supérieur ou égal à deux. Pour cela, j'ai entrepris une démarche de photo-interprétation de ces lotissements sur l'application *Google Maps*, en ayant préalablement référencé l'adresse de la construction.

Cette démarche méthodologique, principalement basée sur la déduction, a donc été soumise à une évaluation de sa marge d'erreur. J'ai donc réalisé un calcul afin de comparer avec les données émises par l'I.N.S.E.E. sur la construction résidentielle.

### **5.3.3. Eléments statistiques et évaluation de la marge d'erreur de la démarche méthodologique**

Après avoir identifié l'ensemble des permis de construire d'habitats individuels détachés à partir d'une méthodologie déductive, on peut établir un tableau statistiques



PARTIE 3 : Comment identifier l'habitat individuel détaché sous forme de lotissements ?

Une pluralité méthodologique

RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG

**ELEMENT DE STATISTIQUES ET EVALUATION DE LA MARGE D'ERREUR DE  
LA DEMARCHE METHODOLOGIQUE (SITADEL / I.N.S.E.E.)**

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Total Aire étude
logements « individuel détaché » (méthode SITADEL)	195**	692	589	643	819	777	642	829	570	160*	5916

\* Peu de permis validés en 2008 ont été terminés avant le 1er mars 2009

\*\* Il manquerait environ la moitié des permis de construire de la base durant cette date (mauvaise manipulation lors de l'extraction?)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Total Aire étude
logements « individuel détaché » (méthode SITADEL)	195	692	589	643	819	777	642	829	5186
logements « individuel mitoyen » (méthode SITADEL)									1475
TOTAL logements « individuel détaché et mitoyen » (méthode SITADEL)									6661
TOTAL logements « individuel détaché et mitoyen » (INSEE)									6875
% erreur identification SITADEL / données I.N.S.E.E.									3,1

Auteur : François RAULIN, UMR IDEES 6266 - MTG

Tableau 7

recensant la totalité de ces permis de construire émis par années (**Tableau 7**). A partir de ces données, il a donc fallu comptabiliser le nombre de logements au sein de ces permis de construire. En effet, le cas des opérations groupés comme les lotissements ou les Z.A.C. démontre la nécessité de dénombrer l'effectif de logements par permis.

D'après cette méthode d'identification, on dénombre un total de 5916 logements d'habitats individuels détachés dans l'ensemble des communes de l'aire d'étude entre 1999 et 2008. Pour l'année 2008, ce faible chiffre (160), par rapport aux autres années, s'explique par le fait que la base qui m'a été transmise datait du 1<sup>er</sup> Mars 2009 et que, par conséquent, seule une partie des permis de construire validée en 2008 fut achevée en Mars 2009. Autre anomalie statistique, l'année 1999 comptabilise également beaucoup moins de construction par rapport aux autres années (195). En effet, seuls les six derniers mois m'ont été transmis au sein de la base de données Sitadel pour des raisons techniques.

Afin de valider cette démarche d'identification, il faut évaluer la marge d'erreur hypothétique de la méthode. Pour cela, on peut comparer les résultats quantitatifs trouvés à partir de ma démarche méthodologique avec ceux édités par l'I.N.S.E.E. Communément, la marge d'erreur, dénommée « seuil de significativité » en statistiques, serait de l'ordre de 5%<sup>82</sup>. De ce fait, nous acceptons pour cette évaluation statistique un seuil maximal de 5%, correspondant à la marge d'erreur hypothétique de ma base de données.

Cependant, les données disponibles via l'I.N.S.E.E. ne font pas la dissociation entre les deux types d'habitat individuel. Donc, il faut comptabiliser l'effectif de logements au sein des permis de construire que j'ai identifié comme étant de l'individuel mitoyen. La période de comparaison s'étend de 1999 à 2006. En analysant le tableau de données, on comptabilise un total de 1475 logements sur cette période de huit années. En ajoutant l'effectif relatif à l'habitat individuel détaché, on arrive à un total de 6661 logements d'habitats individuels détaché et mitoyen, soit 214 logements en moins comptabilisés par l'I.N.S.E.E. Par conséquent, la marge d'erreur hypothétique entre l'échantillon issu de la méthode déductive (théorique) et les données de l'I.N.S.E.E. (réel) est donc de 3,1 %, soit inférieure au seuil des 5% que nous nous sommes fixés précédemment.

---

<sup>82</sup> Citons notamment les travaux de R-A Fischer (1990) sur le seuil de significativité et le choix de 0.05 (5%) en tant que « résultat significatif » (Poitevineau, 2004).

Nous pouvons donc valider cette méthode d'identification de l'habitat individuel détaché au sein de l'aire d'étude, tout en sachant qu'il existe une très faible probabilité d'erreur d'exhaustivité en comparaison avec l'effectif réel. Cette base de données sera donc introduite dans un S.I.G. dans lequel l'adresse des permis de construire servira à géo-localiser ces nouvelles constructions, et ainsi appréhender le dynamisme résidentiel de cet habitat à l'échelle de l'aire d'étude et à l'échelle communale<sup>83</sup>. En complément, nous nous focaliserons sur le dynamisme spatial et sur l'usage politique des lotissements où nous élaborerons également une méthodologie d'identification à partir de plusieurs variables typologiques.

Comment maintenant identifier les lotissements d'habitats individuels détachés ? Quels sont les formes socio-spatiales inhérentes à ce produit immobilier et quels en sont ces acteurs ? Abordons donc dans la prochaine partie la méthodologie utilisée dans l'isolement de ces formes de lotissement et tentons d'établir une grille de recensement afin de composer une étude typologique future.

---

<sup>83</sup> Voir Partie IV.1 et IV.2

## Chapitre 6

\*

### **Méthodologie d'identification des lotissements d'habitats individuels détachés dans l'aire d'étude : Exemple de la photo-interprétation**

Après cette première démarche méthodologique d'identification de l'habitat individuel détaché, nous pouvons maintenant nous axer sur la forme produite par ce type d'habitat lors d'opérations résidentielles groupées, à savoir le lotissement. Cette deuxième démarche méthodologique a donc pour objectif d'identifier des formes de lotissements, majoritairement composées de maisons individuelles non-mitoyennes, afin de réaliser par la suite une étude typologique qui va nous permettre d'identifier des formes morphologiques et spatiales. Pour cela, j'ai choisi une méthode de photo-interprétation à partir d'images issues de la base BD ORTHO, où je tenterai d'isoler les formes de lotissements que j'aurais préalablement retenues.

Dans un premier temps, nous verrons comment le lotissement est devenu un produit résidentiel de plus en plus standardisé et nous tenterons d'en identifier ses caractéristiques morphologiques. Dans un deuxième temps, nous établirons une typologie morphologique des formes de lotissements afin de pouvoir identifier ces derniers par la méthode de photo-interprétation. Ce travail méthodologique sera soumis à une démarche de validation à partir de plusieurs types de données externes à l'interprétation photo-visuelle. Enfin, dans un troisième et dernier temps, nous créerons une grille de recensement de l'ensemble des lotissements identifiés et nous renseignerons une série de données au sein de plusieurs variables typologiques. Nous finirons par dresser un panorama typologique et photographique de ces lotissements qui marquera la première étape de mon étude typologique finale (Partie V).

## **6.1. Le lotissement : une forme socio-spatiale inhérente à la production du périurbain**

La production résidentielle s'accompagne de formes socio-spatiales qu'il convient d'appréhender. En effet, les opérations de logements groupés, dénommées lotissement, façonnent le paysage périurbain depuis les années 1970. D'origines privé ou publique, les lotissements produisent plusieurs types de morphologies spatiales, notamment à travers le réseau viaire interne. De plus, l'habitat résidentiel semblerait être de plus en plus standardisé à travers de grands promoteurs/constructeurs nationaux et internationaux, générant une uniformisation architecturale, paysagère et sociale. Nous allons détailler maintenant les traits morphologiques du lotissement et tentons de comprendre comment l'uniformisation résidentielle s'opère-t-elle.

### **6.1.1. Le lotissement : un produit résidentiel de plus en plus standardisé**

Les opérations de logements groupés sous forme de lotissements ont pris un essor important depuis le début des années 1970 et ont contribué au processus de périurbanisation des principales aires urbaines françaises. L'habitat individuel, passé d'un état de sacralisation à un état de banalisation (Jaillet, 2003), est donc devenu un objet urbain de plus en plus standardisé. Cette standardisation pavillonnaire a principalement été impulsée par les grands promoteurs immobiliers, qu'ils soient internationaux ou nationaux (Callen, 2010) et cela a entraîné une apparente homogénéisation paysagère ainsi qu'une uniformisation des modes de vies périurbains (Donzelot, 1999 ; Mangin, 2004). Par conséquent, cette opération d'aménagement est souvent accusée de contribuer à l'étalement urbain et d'être tenue responsable, entre autres, du grignotage des terres agricoles.

D'après le Code de l'urbanisme, le lotissement est « une opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments<sup>84</sup> ». En d'autres termes, le lotissement est un « morcellement volontaire d'une

---

<sup>84</sup> Article 442-1 du Code de l'Urbanisme.

propriété foncière par lots, en vue de construire des habitations<sup>85</sup> ». D'un point de vue opérationnel, ce sont principalement des lotisseurs ou des promoteurs/constructeurs qui acquièrent une parcelle de terrains pour ensuite la diviser en plusieurs lots et viabiliser ces derniers. Les lotisseurs sont souvent privés mais peuvent être aussi publics avec la réalisation de lotissements dit communaux ou de Z.A.C. (Zone d'Aménagement Concertée). De ce fait, ces opérations publiques sont surtout présentes dans des communes qui possèdent une réserve foncière importante et qui veulent avoir une maîtrise du projet résidentiel (gestion des espaces publics, qualité urbaine, sélection sociale, etc...). Par conséquent, il semblerait que la question de la maîtrise foncière soit un objectif inhérent des politiques urbaines locales, notamment à travers les enjeux de densification périurbaine.

Que ce soit les promoteurs/constructeurs privés ou les collectivités publiques, le lotissement devient un objet urbain standardisé au point de vue architectural, notamment à travers les modèles de maisons dites clés-en-main<sup>86</sup>. Mais cette uniformisation se retrouve aussi à travers le réseau viaire où plusieurs types de voiries produisent une variété de formes morphologiques au sein des lotissements.

### 6.1.2. Une diversité morphologique des lotissements

Au sein des espaces urbains et périurbains en France, on constate qu'il existe plusieurs formes de lotissements. En effet, la forme spatiale diffère selon le type de lotissement et produit un degré d'enclavement résidentiel du fait de leur configuration viaire. Outre l'habitat qui contribue à la diversité socio-spatiale des lotissements, la voirie participe à la structuration morphologique de ces dernières.

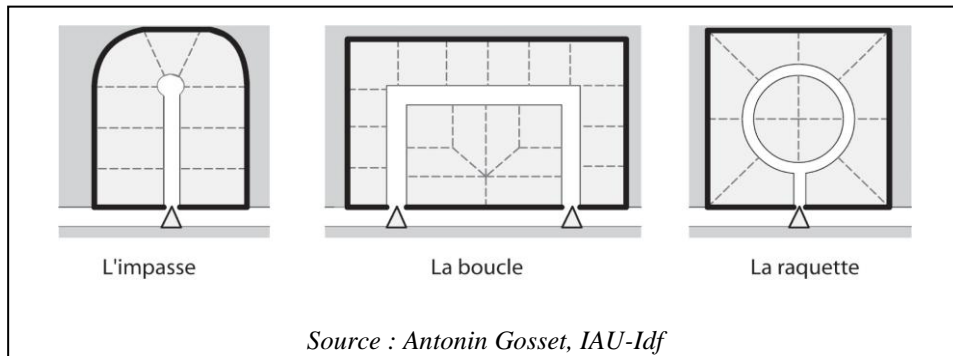
En effet, la voirie interne constitue une forme de rupture avec la voirie passante extérieure et permet donc de démarquer spatialement l'espace privé du lotissement avec l'espace public extérieur. On peut distinguer trois types de configuration morphologique au niveau de la voirie (**Photo 2**). D'abord, l'impasse, qui se caractérise par une unique entrée débouchant sur un cul-de-sac. Ensuite, la boucle, qui est une voie unique faisant la jonction

---

<sup>85</sup> Source : Larousse, édition 2010.

<sup>86</sup> Citons, pour les plus emblématiques d'entre elles, le promoteur immobilier international *Kaufman and Broad* et le constructeur de maisons individuelles national *Maisons Phénix*.

**LES FORMES DE VOIRIES AU SEIN DES LOTISSEMENTS**



**1. L'impasse :** une unique entrée débouchant sur un cul-de-sac (image : Martainville-Epreville)



**2. La boucle :** deux entrées qui établissent une jonction et formant une boucle (image : Pont-de-l'Arche)



**3. La raquette :** une unique entrée débouchant sur une boucle fermée (image : Isneauville)

Auteur: François RAULIN – UMR IDEES 6266 – MTG (source images: Google Maps)

Photo 2

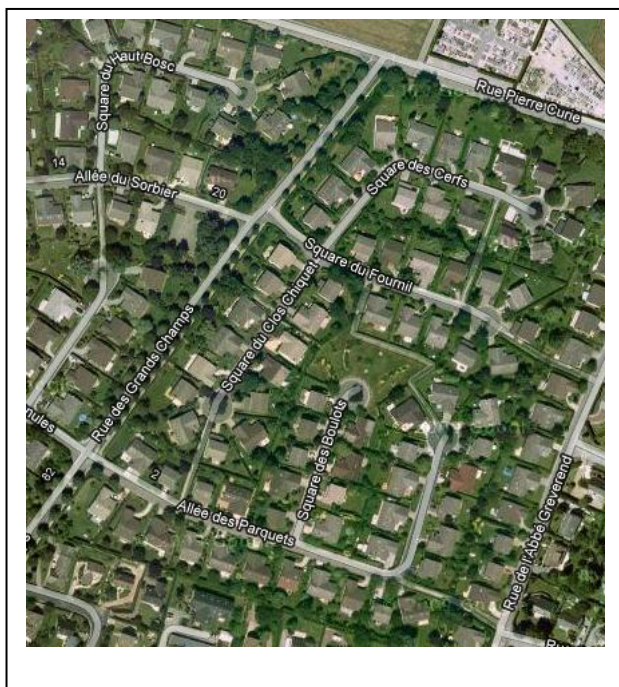
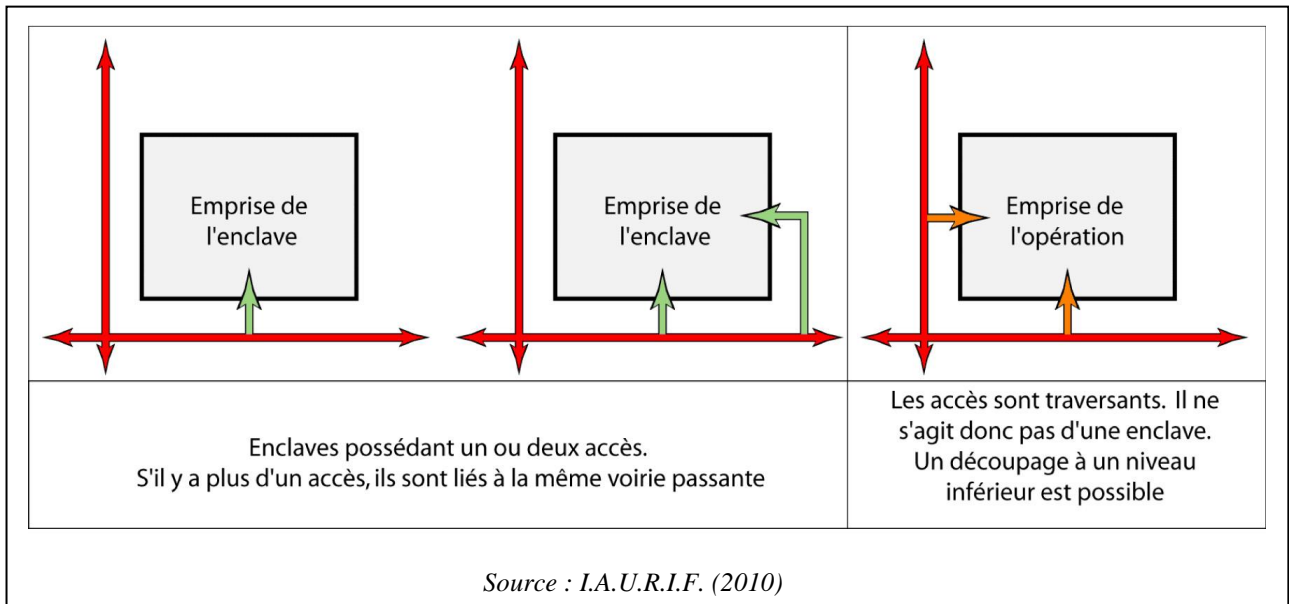
entre deux entrées. Enfin, la raquette, qui présente une unique entrée débouchant sur une boucle fermée. Bien entendu, des formes plus complexes peuvent émerger avec la présence de petites voies internes faisant la liaison avec les principales voiries du lotissement, notamment pour les boucles ou les raquettes. Il faut aussi prendre en compte dans ces configurations morphologiques les possibilités d'accès aux maisons. Selon les accès depuis une des voiries résidentielles internes ou, au contraire, depuis une des routes externes, la rupture spatiale entre l'espace privatif du lotissement et l'espace public extérieur ne sera pas la même.

Et selon le type de morphologie viaire, le degré d'enclavement spatial n'est pas semblable. Cette notion d'enclavement, qui sera appliquée ici aux lotissements, fera donc référence à l'accessibilité spatiale et non aux motivations sociales. Récemment, cette dernière a été étudiée par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Île-de-France (I.A.U.R.I.F.) à l'échelle de la région francilienne et il semblerait que l'impasse ainsi que la boucle soient moins enclavés que la raquette (I.A.U.R.I.F., 2010). Cependant, ces lotissements produisent plus ou moins de l'isolement spatial de par leur(s) accès (**Photo 3**). Selon leur tracé, les voiries amplifient l'enclavement du fait de leur configuration spatiale. Par exemple, un accès unique va permettre un plus fort enclavement que deux ou trois accès. De plus, l'emprise spatiale sera différente selon si les accès sont de type traversant ou non à partir des voiries externes au lotissement. L'enclavement, ici résidentiel, peut-être encore plus marqué dans le cas de lotissements fermés ou sécurisés, notamment par la présence de barrières, de grilles et/ou de gardiens à l'entrée des voies d'accès. Les motivations liées à cet enfermement résidentiel s'expliqueraient en partie à travers la recherche de tranquillité pour ces résidents, où la fermeture physique à l'entrée de l'espace de la résidence filtrerait les entrées de personnes non désirées (Charmes, 2005 ; Billard et *al.*, 2011). Pour David Mangin (2004), les enclavements de type morphologique (non physique) s'expliqueraient à travers la volonté de promoteurs d'économiser de la forme urbaine, afin notamment de desservir un maximum de maisons avec le moins de voies possibles.

Cette diversité morphologique des lotissements sera abordée et étudiée lors de mon étude typologique dans la partie V. Maintenant, nous allons tenter d'isoler des formes de lotissements, réalisés après 2000, à partir d'une méthode dite de photo-interprétation. Une fois validée, cette base de données servira à composer une étude typologique des lotissements à l'échelle de l'aire d'étude.



**L'ENCLAVEMENT SPATIAL DES LOTISSEMENTS**



**1. Enclavement résidentiel possédant deux accès non traversants** (image : Franqueville-Saint-Pierre)



**2. Opération résidentiel non enclavée possédant deux accès traversants** (image : Isneauville)

Auteur: François RAULIN – UMR IDEES 6266 – MTG (source images : Google Maps)

**Photo 3**

## **6.2. Méthodologie d'identification des formes de lotissements réalisés entre 2000 et 2009 dans l'aire d'étude**

Après avoir appréhendé la typologie morphologique des lotissements, nous allons maintenant tenter d'isoler les lotissements réalisés après 2000 sur l'ensemble des communes de l'aire d'étude. Cette méthodologie d'identification s'effectuera à travers une démarche empirique de photo-interprétation où nous nous appuierons sur des imageries aériennes issues de la base de données BD ORTHO. Pour identifier les lotissements, nous nous baserons sur une typologie morphologique afin de valider les formes de lotissements retenues pour cette étude. Après la démarche d'identification, nous validerons ce travail de recensement des lotissements avec plusieurs données issues de la base SITADEL.

### **6.2.1. Typologie morphologique retenue pour l'identification des lotissements**

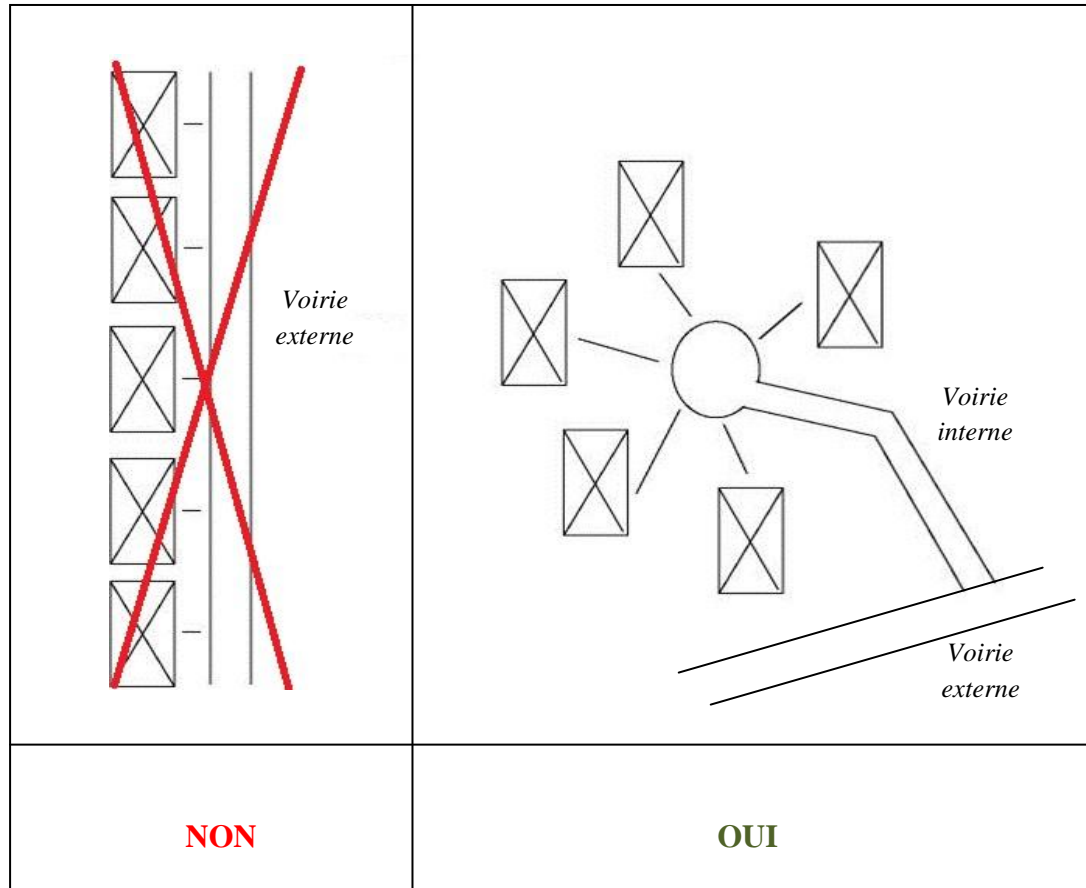
Afin de réaliser l'analyse typologique des lotissements à l'échelle rouennaise, il faut pouvoir les identifier. En effet, il n'existe aucune base de données publique recensant les opérations d'habitats groupés sur l'ensemble du territoire français et sur l'agglomération rouennaise. De ce fait, quelques groupes de chercheurs ont établi des méthodologies d'identification de lotissements sur plusieurs territoires. Citons les travaux de l'I.A.U.R.I.F. (2009) qui ont identifié et tenté de recenser l'ensemble des formes d'enclavement résidentiel (formes spatiales et physiques) à l'échelle de l'Ile-de-France. D'autres chercheurs ont aussi étudié le lotissement à travers ses formes urbaines comme David Mangin (2004) ou Eric Charmes (2005), sans cependant avoir effectué un recensement complet de ces derniers sur un territoire donné. De mon côté, j'ai donc choisi d'identifier ces formes de lotissements à travers une méthodologie de photo-interprétation dans laquelle je m'appuierai sur des imageries aériennes.

Avant d'effectuer cette démarche de photo-interprétation, il faut préalablement définir une typologie morphologique des lotissements que l'on retiendra (**Schéma 3**). D'abord, on isole toutes les formes spatiales s'apparentant à des opérations de logements groupés et nous acceptons l'ensemble des morphologies viaires<sup>87</sup>. On isole uniquement les formes de

---

<sup>87</sup> Voir Partie III.6.1.

**METHODOLOGIE D'IDENTIFICATION DES LOTISSEMENTS PAR PHOTO-INTERPRETATION : FORMES RETENUES**



Sont retenues pour cette étude :

- Formes de lotissements où il existe une **contiguïté résidentielle pour chaque parcelle bâtie** avec une autre parcelle bâtie à l'intérieur de l'opération
- Formes de lotissements dont le **nombre d'habitats est supérieur ou égal à cinq.**
- Formes de lotissements dont **l'habitat individuel détaché est le type d'habitat majoritaire** au sein de l'opération.

Auteur: François RAULIN – UMR IDEES 6266 – MTG

Schéma 3

lotissements où il existe une contiguïté résidentielle pour chaque parcelle bâtie avec une autre parcelle bâtie à l'intérieur de l'opération. Par conséquent, sont exclues de cette étude les parcelles urbanisées contigües le long d'une voirie et où l'on constate une absence d'enclavement spatial. Ensuite, sont retenues uniquement les formes de lotissements dont le nombre d'habitats est supérieur ou égal à cinq. Ce seuil numérique permettra d'écarter les très petites opérations et de les exclure de l'analyse du fait, notamment, de leurs probables impacts limités concernant mon analyse urbaine et politique à l'échelle locale. Enfin, nous retenons que les lotissements dont l'habitat individuel détaché est le type d'habitat majoritaire au sein de l'opération. En effet, il existe des opérations d'habitats groupés qui combinent de l'habitat individuel détaché avec de l'habitat mitoyen, plus rarement de l'habitat collectif<sup>88</sup>. Par conséquent, cette méthodologie d'identification doit être en phase avec les objectifs de la thèse et de l'étude typologique des lotissements (Partie V), en l'occurrence, l'analyse des dynamiques urbaines et politiques en œuvre localement autour de l'habitat individuel détaché.

#### 6.2.2. Photo-interprétation des lotissements par imageries aériennes

Après avoir défini la typologie morphologique des lotissements que l'on identifiera, il faut maintenant procéder au travail de photo-interprétation. Pour cela, nous utilisons la base de données BD ORTHO (propriété de l'I.G.N.) qui est un ensemble de photographies aériennes à un instant *t*. Ces photographies possèdent en moyenne une résolution de 50cm. Par conséquent, cette résolution graphique permet la possibilité d'identifier des formes de lotissements. Pour procéder à la photo-interprétation, il faut d'abord intégrer cette base de données dans un logiciel de cartographie (ArcGis 9.3) où nous pouvons facilement effectuer cette opération du fait de la compatibilité de son système de projection (Lambert-93) (**Photo 4**). Précisons que les données photographiques provenant de la base BD ORTHO datent de 2009, ce qui rend le travail de photo-interprétation pertinent car ce sont les lotissements d'habitats individuels détachés réalisés entre 2000 et 2009 que nous allons tenter d'identifier.

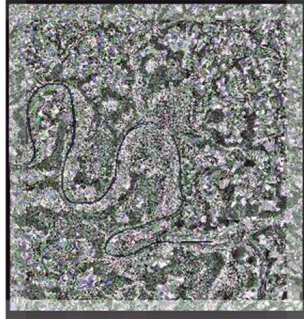
Ensuite, après avoir intégré la BD ORTHO dans le S.I.G., nous allons zoomer à l'échelon communal afin d'y recenser l'ensemble des lotissements et ainsi permettre un

---

<sup>88</sup> Ce genre de configuration résidentielle se retrouve principalement dans les Z.A.C (habitat individuel et collectif).



**METHODOLOGIE D'OBSERVATION ET D'IDENTIFICATION DES LOTISSEMENTS  
PAR PHOTO-INTERPRETATION : FORMES RETENUES**



**BD ORTHO** (aire d'étude)



**BD ORTHO** (commune, Roumare)

**1. Photo-interprétation à l'échelon communal**



**Zone d'habitats individuels construite (date ?)**

Morphologie viaire d'un lotissement (impasse), présence de maisons individuelles détachées, jeunesse du bâti, présence d'une zone blanche à l'écran (luminosité accrue due à la réflexion du soleil sur une surface bitumée récente), absence d'arbres ou de haies.

**Hypothèse:** Zone nouvelle d'habitats individuels détachés réalisée après 2000 ?

**Vérification terrain :** OUI



**Zone d'habitats individuels en construction (nature ?)**

Présence d'une zone blanche à l'écran, absence de constructions et de végétations, morphologie viaire typique d'un lotissement (impasse résidentielle).

**Hypothèse :** Zone nouvelle d'habitats individuels détachés ?

**Vérification terrain :** NON (zone d'habitats individuels mitoyens)

**2. Méthodologie d'identification spatiale d'un lotissement d'habitats individuels détachés**

travail d'analyse géographique de ces nouvelles opérations résidentielles. Ce choix d'échelle géographique permettra également de recueillir des données spatiales, morphologiques et environnementales pour chaque lotissement identifié. Notons que ces données seront introduites dans une grille typologique communale afin de permettre la réalisation d'une étude typologique des lotissements.

Et enfin, il faut maintenant isoler et analyser les formes de lotissements selon une méthode de photo-interprétation. Précisons que ce n'est nullement un travail de télédétection mais une démarche d'observation et d'interprétation des formes de lotissements. Il existe deux types de variables à identifier : la date de réalisation du lotissement et la nature des habitations du lotissement. Pour la date de réalisation du lotissement, plusieurs critères de photo-interprétation peuvent être dégagés pour identifier ceux réalisés après 2000 : la présence de zones blanches à l'écran (signe d'un revêtement effectué récemment par le reflet sensible du soleil à sa surface), l'absence de végétations<sup>89</sup> (si une présence est constatée, on peut tenter d'évaluer leur âge), la jeunesse du bâti et bien sur la présence d'une morphologie viaire type d'un lotissement. En ce qui concerne la nature des habitations à identifier au sein des lotissements que l'on a isolé, il existe deux types de configurations : le lotissement déjà bâti et le lotissement nu. Pour le lotissement bâti, on a vu précédemment que la méthode de photo-interprétation pouvait s'avérer utile quant à la nature des habitations. Au contraire du lotissement bâti, le lotissement nu devra faire l'objet d'une observation visuelle sur le terrain. En effet, il existe un décalage au niveau de l'avancée des travaux, entre les photographies issues de la BD ORTHO (2009) et l'observation visuelle effectuée sur le terrain (2010) que l'on va maintenant aborder. Cette observation « terrain » permettra d'établir une première validation de ces formes de lotissements recensées.

### **6.2.3. Validation des lotissements recensés**

La démarche de validation s'effectue en deux étapes. Dans un premier temps, j'ai parcouru l'ensemble des communes composant mon aire d'étude afin d'effectuer une validation de mon travail de photo-interprétation. Et dans un second temps, j'ai comparé les

---

<sup>89</sup> Cet élément visuel est à nuancer dans la mesure où il peut exister des images prises durant la période hivernale, ce qui influencerait fortement sur la présence ou non de feuillages au sein des arbustes par exemple.

lotissements recensés avec les données temporelles issues de la base de données Sitadel<sup>90</sup> (date de mise en chantier des maisons).

D'abord, à l'aide mon véhicule personnel, j'ai parcouru l'intégralité des 113 communes que composent mon aire d'étude afin de me rendre sur la totalité des lotissements que j'ai recensé lors de ma méthode de photo-interprétation. L'intérêt de parcourir l'ensemble des communes de l'aire d'étude, et non pas seulement celles qui contiennent au minimum un lotissement, réside dans la nécessité de vouloir établir un recensement le plus exhaustif possible des lotissements d'habitats individuels détachés, réalisés entre 2000 et 2009. De ce fait, j'ai pu identifier plusieurs lotissements que je n'avais pas recensés lors de mon travail de photo-interprétation. En effet, j'ai imprimé une photographie aérienne pour chaque commune étudiée afin de me rendre physiquement dans les lotissements pour lesquels j'avais un doute concernant leur âge.

Ensuite, j'ai pris plusieurs photographies de chaque lotissement et renseigné des données sur une grille typologique communale. Ces renseignements de divers types (spatial, morphologique, social, résidentiel, etc) permettront d'étudier les formes socio-spatiales que produisent ces lotissements, afin ensuite d'y composer une étude typologique (Partie V). Quant aux photographies, elles permettent de garder une traçabilité visuelle de mon observation sur le terrain.

Enfin, j'ai validé définitivement les lotissements recensés en les confondant avec les dates de mises en chantier des maisons individuelles détachées (données Sitadel). De ce fait, j'avais volontairement pris une fourchette temporelle assez large<sup>91</sup> durant ma démarche de photo-interprétation, afin de garder une part maximale d'exhaustivité. J'ai pu donc éliminer plusieurs lotissements dont la majorité des maisons ont été mises en chantier avant 2000.

---

<sup>90</sup> En effet, j'aurais pu inverser ces deux étapes méthodologiques en me basant sur les données extraites issues de la base Sitadel pour effectuer mon travail de photo-interprétation. Cependant, il m'aurait été difficile d'effectuer un recensement des lotissements à travers cette base de données, notamment par un renseignement des adresses limité au nom de rue et qui ne mentionne pas le nom de l'opération résidentiel.

<sup>91</sup> Sur une période allant environ de 1995 à 2009.

Autre vérification avec la base Sitadel, j'ai pu vérifier, à l'unité près, le nombre de maisons par lotissement et y renseigner les surfaces parcellaires<sup>92</sup>.

Par conséquent, après ces deux phases de validation, l'identification de mes lotissements d'habitats individuels détachés réalisés entre 2000 et 2009, sur l'ensemble de mon aire d'étude, est considérée comme achevée. Avec les différentes données spatiales, résidentielles ou environnementales collectées et renseignées pour chaque lotissement, nous possédons donc une base de données qui va nous permettre de constituer une étude typologique et de comprendre le rôle fonctionnel de ce type d'habitat dans les politiques urbaines locales. Détaillons maintenant la composition des lotissements recensés et effectuons un traitement statistiques où nous mettrons en valeurs les dynamiques résidentielles en œuvres dans le périurbain rouennais.

### **6.3. Etat des lieux de la construction de lotissements entre 2000 et 2009**

Après avoir identifié les formes de lotissements d'habitats individuels détachés, réalisés entre 2000 et 2009, nous pouvons analyser la grille de recensement et étudier les différentes variables qui la composent. Cette analyse permettra d'établir un état des lieux de la diversité géographique et morphologique de ces lotissements au sein de l'aire d'étude et d'établir des traitements statistiques à partir des variables quantitatives renseignées.

#### **6.3.1. Composition de la grille de recensement des lotissements**

Les lotissements recensés ont été complétés au sein d'une grille de recensement et ont été renseignés à l'intérieur de plusieurs variables qualitatives et quantitatives (**Tableau 8**). On peut diviser les variables en deux catégories : les variables géographiques et les variables morphologiques. En effet, à l'aide de mes observations effectuées sur le terrain ainsi que celles réalisées par photo-interprétation, j'ai pu collecter différentes données qui me permettront d'analyser la dynamique géographique et morphologique de ces lotissements depuis la mise en place de la loi S.R.U. D'abord, j'ai renseigné le nom du lotissement ainsi

---

<sup>92</sup> Ces données permettront d'évaluer la consommation foncière de ce type d'habitat durant la période 2000/2009 (Chapitre 7).



PARTIE 3 : Comment identifier l'habitat individuel détaché sous forme de lotissements ?

Une pluralité méthodologique

RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG

NOM ET LOCALISATION DU LOTISSEMENT (réalisés entre 2000 et 2009)			VARIABLES GEOGRAPHIQUES ET MORPHOLOGIQUES DES LOTISSEMENTS IDENTIFIES						
Commune	Nom lotissement	Secteur géographique	Nombre de logements (habitat individuel détaché)	Composition de l'habitat	Nombre d'accès motorisé	Superficie moyenne parcelles (au minimum la moitié des parcelles)	% parcelles calculées/lotissement	Type de front de contact (« front d'urbanisation » ou « dent creuse ? »)	Niveau de standing du lotissement (qualité du bâti, environnement paysager, agencement de la voirie, etc...)*
Amfreville-la-Mie-Voie	Z.A.C. "les Hauts Vallons" (rue des bleuets)	première couronne	entre 30 et 40 (estimation)	détaché (70%) + mitoyen (30%)	multi-niveaux	665	51	"dent creuse"	moyen
Bardouville	N.C. (rue du bac)	seconde couronne	entre 10 et 15 (estimation)	détaché (50%) + mitoyen (50%)	deux	647	67	front d'urbanisation	bas
Belbeuf	domaine des "beaux champs"	première couronne	29	détaché (100%)	deux	1449	62	"dent creuse"	très élevé
Bois-Guillaume	Z.A.C. "les Portes de la Forêt" (rue de l'olivier de Normandie + rue de l'auzerolle + rue reine des bois)	pôle urbain	entre 35 et 45 (estimation)	détaché (75%) + mitoyen et collectif(25%)	multi-niveaux	869	100	"dent creuse"	très élevé
Bois-l'Evêque	le clos des poiriers	seconde couronne	12	détaché (100%)	une	1111	25	front d'urbanisation	bas
Boos	lotissement "rue des maronniers"	première couronne	entre 20 et 30 (estimation)	détaché (100%)	une	759	60	front d'urbanisation	moyen
Boos	résidence du manoir	première couronne	entre 50 et 60 (estimation)	détaché (100%)	quatre	689	96	front d'urbanisation	élevé
Bosc-Guépard-Saint-Adrien	le clos du colombier	seconde couronne	6	détaché (100%)	une	1511	67	front d'urbanisation	moyen
Bosc-Guépard-Saint-Adrien	le clos de la mare du plessis	seconde couronne	10	détaché (100%)	une	1396	50	front d'urbanisation	moyen
Bosc-Guépard-Saint-Adrien	le clos guillaume de la mothe	seconde couronne	17	détaché (100%)	une	1375	18	front d'urbanisation	moyen
Bourg-Beaudouin	lotissement "rue de la grange"	seconde couronne	10	détaché (100%)	une	1075	80	front d'urbanisation	bas
Bourgheroulde-Infreville	lotissement "les trois cornets"	première couronne	entre 25 et 35 (estimation)	détaché (50%) + mitoyen (50%)	une	865	90	front d'urbanisation	bas
Canteleu	lotissement "les chemins de flaubert"	pôle urbain	entre 55 et 65 (estimation)	détaché (75%) + mitoyen (25%)	deux	819	88	front d'urbanisation	moyen
Caudebec-lès-Elbeuf	lotissement "rue griolet"	pôle urbain	entre 45 et 55 (estimation)	détaché (100%)	deux	710	98	"dent creuse"	moyen
Cléon	lotissement "les capucines"	pôle urbain	10	détaché (100%)	une	634	100	"dent creuse"	bas
Darnétal	résidence "les vergers du roule"	pôle urbain	entre 80 et 100 (estimation)	détaché (100%)	deux	769	46	front d'urbanisation	moyen
Elbeuf	le clos de la bergerie (Le Buquet)	pôle urbain	entre 90 et 110 (estimation)	détaché (90%) + mitoyen (10%)	multi-niveaux	715	93	front d'urbanisation	élevé
Eslettes	résidence "plein soleil"	seconde couronne	10	détaché (100%)	une	701	90	"dent creuse"	bas
Fontaine-le-Bourg	le clos de l'église	seconde couronne	entre 10 et 15 (estimation)	détaché (100%)	une	847	33	front d'urbanisation	bas
Franqueville-Saint-Pierre	Z.A.C. "Espace Galilée"	pôle urbain	entre 100 et 120 (estimation)	détaché (75%) + mitoyen et collectif (25%)	multi-niveaux	747	58	front d'urbanisation	élevé
Fresquiennes	résidence "le clos de la plaine"	seconde couronne	23	détaché (100%)	une	979	100	front d'urbanisation	moyen
Gouy	lotissement "impasse des gardes"	seconde couronne	7	détaché (100%)	une	1034	100	front d'urbanisation	bas
Grand-Couronne	lotissement "allée des poiriers"	pôle urbain	8	détaché (100%)	une	839	100	"dent creuse"	moyen
Grand-Couronne	résidence "les vieux champs"	pôle urbain	46	détaché (100%)	deux	662	98	"dent creuse"	moyen
Grand-Couronne	lotissement "allée irenè juliot-curie"	pôle urbain	6	détaché (100%)	une	750	50	front d'urbanisation	moyen
Houpeville	domaine de la blanche voie	seconde couronne	entre 75 et 85 (estimation)	détaché (100%)	cinq	846	95	front d'urbanisation	élevé
Igovie	lotissement "rue des vergers"	première couronne	12	détaché (100%)	une	1000	50	"dent creuse"	bas
Isneauville	domaine de l'orée du bois	seconde couronne	entre 30 et 40 (estimation)	détaché (100%)	une	1304	63	front d'urbanisation	très élevé
La Haye-Malherbe	lotissement "impasse fontaine guérard"	seconde couronne	11	détaché (100%)	une	849	64	front d'urbanisation	bas
La Londe	résidence du grand chêne	première couronne	17	détaché (100%)	une	1159	88	front d'urbanisation	moyen
La Londe	lotissement "allée du marquisat"	première couronne	11	détaché (100%)	une	1000	36	front d'urbanisation	moyen
La Saussaye	lotissement "la briqueterie"	seconde couronne	28	détaché (80%) + mitoyen (20%)	une	1023	93	front d'urbanisation	bas
La-Neuville-Chant-d'Oisel	le clos des houssayes	seconde couronne	15	détaché (100%)	deux	1007	100	front d'urbanisation	élevé
La-Neuville-Chant-d'Oisel	lotissement "allée du garde bataille"	seconde couronne	entre 30 et 40 (estimation)	détaché (100%)	trois	942	49	front d'urbanisation	moyen
La-Neuville-Chant-d'Oisel	lotissement "allée des mesures lavalley"	seconde couronne	9	détaché (100%)	une	714	78	"dent creuse"	élevé
Le-Bosc-Roger-en-Roumois	résidence saint nicolas	première couronne	17	détaché (70%) + mitoyen (30%)	une	722	47	front d'urbanisation	bas
Le-Bosc-Roger-en-Roumois	résidence de la pommerie	première couronne	11	détaché (100%)	une	1376	27	front d'urbanisation	bas
Le-Grand-Quevilly	lotissement du chant des oiseaux	pôle urbain	entre 50 et 60 (estimation)	détaché (50%) + mitoyen et collectif (50%)	deux	628	78	"dent creuse"	moyen
Le-Mesnil-Esnard	lotissement "square maurice durufle"	pôle urbain	12	détaché (100%)	une	784	58	front d'urbanisation	élevé
Le Mesnil-Esnard	Z.A.C. "le Clos Saint Hubert"	pôle urbain	entre 50 et 60 (estimation)	détaché (50%) + mitoyen et collectif (50%)	multi-niveaux	764	96	front d'urbanisation	élevé
Le-Thuit-Anger	lotissement "impasse de la calnouenne"	seconde couronne	8	détaché (100%)	une	1583	38	front d'urbanisation	moyen
Le-Thuit-Signol	résidence "le manoir"	seconde couronne	entre 40 et 50 (estimation)	détaché (100%)	deux	1194	100	front d'urbanisation	bas
Martainville-Epreville	résidence du moulin	seconde couronne	9	détaché (100%)	une	1520	100	front d'urbanisation	moyen

PARTIE 3 : Comment identifier l'habitat individuel détaché sous forme de lotissements ?

Une pluralité méthodologique

RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG

Mesnil-Raoul	le clos de la mairie	seconde couronne	16	détaché (100%)	une	1000	69	front d'urbanisation	moyen
Mont-Cauvaire	lotissement "rue des coudrettes"	seconde couronne	5	détaché (100%)	une	1751	100	"dent creuse"	moyen
Montmain	le clos du bois beaulieu	seconde couronne	27	détaché (90%) + mitoyen (10%)	une	1018	59	"dent creuse"	moyen
Mont-Saint-Aignan	résidence du bois aignan	pôle urbain	13	détaché (100%)	une	2000	62	front d'urbanisation	très élevé
Mont-Saint-Aignan	le clos du golf	pôle urbain	12	détaché (100%)	une	2014	50	front d'urbanisation	très élevé
Montville	domaine des fraisières	première couronne	entre 20 et 30 (estimation)	détaché (100%)	deux	1194	64	front d'urbanisation	très élevé
Montville	domaine des noisetiers	première couronne	entre 20 et 30 (estimation)	détaché (100%)	deux	778	72	front d'urbanisation	bas
Montville	domaine saint hubert	première couronne	entre 30 et 40 (estimation)	détaché (100%)	deux	1138	100	front d'urbanisation	élevé
Montville	domaine des bleuets	première couronne	19	détaché (100%)	une	1180	11	front d'urbanisation	moyen
Morgny-la-Pommeraye	lotissement "impasse des pommiers"	seconde couronne	9	détaché (100%)	une	1177	22	front d'urbanisation	moyen
Petit-Couronne	lotissement "rue jacques prévert" (fin de l'impasse)	pôle urbain	24	détaché (100%)	une	572	92	front d'urbanisation	bas
Pissy-Pôville	lotissement "rue des nénuphars + allée des roseaux"	seconde couronne	20	détaché (70%) + mitoyen (30%)	une	784	75	front d'urbanisation	bas
Pîtres	lotissement "rue du taillis"	première couronne	8	détaché (100%)	une	1007	25	"dent creuse"	moyen
Pont-de-l'Arche	résidence "le clos de la borde"	première couronne	19	détaché (90%) + mitoyen (10%)	deux	638	100	"dent creuse"	bas
Pont-de-l'Arche	résidence "le chêne jaunet"	première couronne	entre 80 et 90 (estimation)	détaché (100%)	deux	736	82	front d'urbanisation	bas
Pont-de-l'Arche	lotissement "allée des cerisiers"	première couronne	14	détaché (100%)	une	666	57	front d'urbanisation	bas
Pont-Saint-Pierre	résidence "saint nicolas"	seconde couronne	25	détaché (70%) + mitoyen (30%)	deux	1013	84	"dent creuse"	moyen
Quevillon	résidence "le belâtre"	seconde couronne	10	détaché (100%)	une	1559	80	front d'urbanisation	moyen
Quincampoix	le clos masure	seconde couronne	12	détaché (100%)	une	963	25	"dent creuse"	élevé
Quincampoix	résidence "le tilleul"	seconde couronne	13	détaché (100%)	une	1023	54	front d'urbanisation	moyen
Romilly-sur-Andelle	résidence "l'orée du parc"	seconde couronne	9	détaché (100%)	une	818	78	"dent creuse"	bas
Romilly-sur-Andelle	domaine de saint crépin (rue de la grange dimière + rue du prieuré)	seconde couronne	entre 25 et 35 (estimation)	détaché (100%)	une	766	65	front d'urbanisation	moyen
Roumare	le clos des merisiers	seconde couronne	6	détaché (100%)	une	1362	100	front d'urbanisation	moyen
Roumare	le clos de la ferme	seconde couronne	14	détaché (100%)	deux	821	100	"dent creuse"	élevé
Sahurs	résidence "les aulnes"	seconde couronne	14	détaché (100%)	une	1063	93	front d'urbanisation	élevé
Saint-André-sur-Cailly	résidence "saint jean"	seconde couronne	8	détaché (100%)	une	1645	75	front d'urbanisation	moyen
Saint-Aubin-Epinay	le clos des chartreux	seconde couronne	13	détaché (100%)	une	1231	46	front d'urbanisation	moyen
Saint-Didier-des-Bois	résidence "la baronnerie"	seconde couronne	6	détaché (100%)	une	1465	67	front d'urbanisation	bas
Saint-Etienne-du-Rouvray	lotissement "rue jean lurçat + rue sonia delaunay"	pôle urbain	25	détaché (70%) + mitoyen (30%)	une	575	84	front d'urbanisation	bas
Saint-Jacques-sur-Darnétal	lotissement "sente du vieux pressoir"	seconde couronne	7	détaché (100%)	une	876	71	"dent creuse"	moyen
Saint-Léger-du-Bourg-Denis	lotissement "allée du val engrand"	première couronne	12	détaché (100%)	une	544	50	front d'urbanisation	bas
Saint-Martin-de-Boscherville	résidence "les tilleuls"	seconde couronne	12	détaché (100%)	une	1215	58	front d'urbanisation	moyen
Saint-Martin-du-Vivier	Z.A.C. "l'Orée du Bois Saint Martin"	première couronne	entre 90 et 110 (estimation)	détaché (100%)	multi-niveaux	1770	68	front d'urbanisation	très élevé
Saint-Ouen-de-Thouberville	lotissement "sente des rolets"	seconde couronne	9	détaché (100%)	une	1078	67	front d'urbanisation	bas
Saint-Ouen-de-Thouberville	le clos des champs (sente du froc)	seconde couronne	entre 15 et 20 (estimation)	détaché (100%)	une	960	76	front d'urbanisation	moyen
Saint-Ouen-de-Thouberville	le clos des charitons	seconde couronne	9	détaché (100%)	une	1024	67	front d'urbanisation	moyen
Saint-Pierre-de-Manneville	résidence "le clos jean"	seconde couronne	9	détaché (100%)	une	833	89	front d'urbanisation	moyen
Saint-Pierre-lès-Elbeuf	le clos marquet (rue des coudriers)	pôle urbain	13	détaché (100%)	une	649	100	front d'urbanisation	bas
Servaville-Salmonville	lotissement "les champs"	seconde couronne	entre 60 et 70 (estimation)	détaché (90%) + mitoyen (10%)	trois	1111	32	front d'urbanisation	bas
Servaville-Salmonville	le clos des rougemonts	seconde couronne	5	détaché (100%)	une	1006	60	front d'urbanisation	bas
Sotteville-sous-le-Val	lotissement "les jardins des coquelicots"	première couronne	39	détaché (100%)	trois	896	82	front d'urbanisation	moyen
Tourville-la-Rivière	lotissement "allée du chat rouge"	première couronne	7	détaché (100%)	une	725	57	"dent creuse"	bas
Ymare	lotissement "le clos fleuri"	seconde couronne	15	détaché (100%)	deux	1281	60	front d'urbanisation	moyen

\*"bas", "moyen", "élevé", très élevé"

Auteur : François RAULIN, UMR IDEES 6266 – MTG

Tableau 8

Source : SITADEL, BD ORTHO

que la commune dans lequel il a été identifié. Ces dénominations ont été relevées sur le terrain à travers les panneaux présents à l'entrée des lotissements. La dénomination d'un lotissement peut alors varier selon l'opérateur (public ou privé) et l'on retrouve régulièrement des références à la privatisation, comme par exemple « clos », « domaine » ou « résidence ». Cependant, l'impasse, la forme morphologique la plus simple des lotissements, porte très souvent le nom de la rue et, par conséquent, j'ai rajouté la mention « lotissement » dans la dénomination. Pour le cas des Z.A.C., la dénomination a été identifiée sur Internet<sup>93</sup>.

Ensuite, j'ai introduit des données de type géographique comme le secteur géographique de la commune du lotissement et le type de front de contact à l'échelle communale de ce dernier. Pour le secteur géographique, j'ai proposé un redécoupage urbain et périurbain de l'I.N.S.E.E. basé sur la démographie communale. Cette nouvelle classification servira à composer la typologie des lotissements dans la partie V. En effet, la typologie urbaine instituée par l'I.N.S.E.E. prend uniquement en compte la continuité du tissu urbain pour identifier les communes qui composent l'unité urbaine<sup>94</sup>. Par conséquent, il peut exister un décalage analytique important entre une commune urbaine de 110 000 habitants (Rouen) et une autre commune urbaine de moins de 1000 habitants (Fontaine-sous-Préaux). De plus, certaines communes classées « urbaines » par l'I.N.S.E.E. présentent des morphologies périurbaines comme une structuration résidentielle importante de lotissements d'habitats individuels. Donc, à l'échelle de l'aire d'étude, j'ai décidé de recomposer la typologie communale en trois catégories spatiales (**Carte 16**), allant du centre vers la périphérie (pôle urbain, première couronne, seconde couronne). Pour les catégories « pôle urbain » et « première couronne », j'ai repris la classification de l'I.N.S.E.E. du pôle urbain<sup>95</sup> et je l'ai décomposé en deux classes, à savoir les communes urbaines de plus de 5000 habitants (catégorie « pôle urbain ») et les communes urbaines de moins de 5000 habitants (catégorie « première couronne »). Les communes périurbaines (au sens de l'I.N.S.E.E.) sont elles catégorisées en « seconde couronne ». Cependant, une commune seule ne doit pas constituer une enclave territoriale au sein d'une autre couronne. Par conséquent, il existe dans cette

---

<sup>93</sup> Notamment *Google Maps* ou alors sur le site internet de la commune correspondante.

<sup>94</sup> D'après l'I.N.S.E.E., « la notion d'unité urbaine repose sur la continuité du bâti et le nombre d'habitants. On appelle unité urbaine une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2000 habitants ».

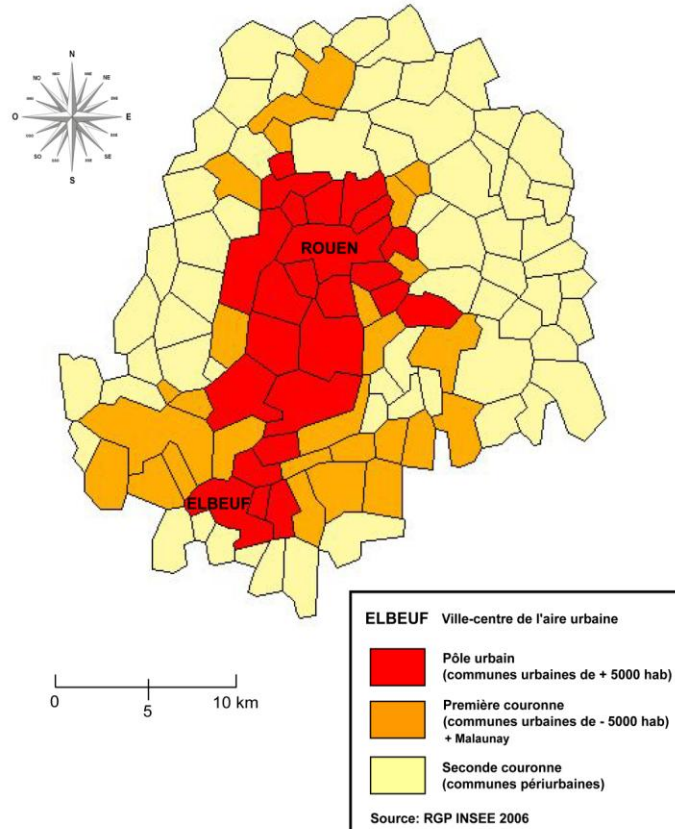
<sup>95</sup> Ce sont des communes qui présentent une continuité urbaine avec une ou plusieurs communes urbaines limitrophes.

**PARTIE 3 : Comment identifier l'habitat individuel détaché sous forme de lotissements ?**

**Une pluralité méthodologique**

*RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG*

**TYPLOGIE URBAINE DES COMMUNES DE L'AIRE D'ETUDE  
(REDECOUPAGE COMMUNAL D'APRES LA TYPOLOGIE DE L'INSEE)**



Auteur: François RAULIN - UMR IDEES 6266 - équipe M.T.G.

**Carte 16**

cartographie une enclave de cinq communes périurbaines<sup>96</sup> (seconde couronne) qui est entourée de communes situées en première couronne. Autre précision, j'ai rajouté la commune de Malaunay dans la catégorie « première couronne », une commune urbaine de plus de 5000 habitants, afin d'effectuer une contiguïté territoriale entre les communes du Houlme et de Montville et ainsi éviter la présence d'une enclave communale.

Et en ce qui concerne le type de front de contact des lotissements, j'ai renseigné deux configurations spatiales : le lotissement situé en « front d'urbanisation » (existence d'une contiguïté spatiale avec une zone naturelle ou forestière) ou situé en « dent creuse » (existence d'aucune contiguïté spatiale avec une zone naturelle ou forestière). Ces observations spatiales ont été effectuées avec l'aide de *Google Maps* et permettront, lors de l'étude typologique des lotissements, d'appréhender la politique urbaine locale.

Enfin, j'ai introduit des données de type morphologique comme le nombre d'accès motorisés au lotissement, la composition résidentielle et le nombre de logements au sein du lotissement, et la superficie moyenne des parcelles d'habitats individuels détachés. Ces données ont été recueillies soit par une observation « terrain » (nombre d'accès, composition de l'habitat) ou soit par une extraction de données issues de la base Sitadel (surface parcellaire). En ce qui concerne la quantification des accès, j'ai utilisé la variable « multi-niveaux » pour les lotissements qui ne présenteraient pas de forme d'enclavement et dont il existerait plusieurs axes pénétrants au sein de la zone résidentielle<sup>97</sup>. Autre précision, j'ai essayé de quantifier à l'unité le nombre d'habitats individuels détachés par lotissement. Cependant, j'ai été confronté à une incapacité d'identifier le nombre précis de ces habitats, notamment au sein des lotissements en cours de réalisation ou de taille importante<sup>98</sup>. Par conséquent, dans ce cas de figure, j'ai préféré mentionner une fourchette numérique avec en moyenne un intervalle de dix logements. Et pour ce qui est de la surface moyenne parcellaire, j'ai tenté d'identifier la surface parcellaire de chaque habitat individuel détaché et j'ai ensuite effectué une moyenne surfacique pour chaque lotissement. De ce fait, j'ai précisé le

---

<sup>96</sup> Les communes d'Ymare, Quévreville-la-Poterie, Les-Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen, Gouy et Saint-Aubin-Celloville.

<sup>97</sup> Cependant, il existe des lotissements qui présente ce type de configuration mais que l'on peut considérer comme étant enclavé comme, par exemple, une voirie sinueuse et indirectement traversante, ou comme la présence de panneaux de signalisation routière qui interdit une vitesse au-delà des 30km/h.

<sup>98</sup> De ce fait, j'ai donc effectué un recensement à l'aide de *Google Maps* quand c'était possible.

pourcentage d'habitats prise en compte dans ce calcul de moyenne par lotissement (variable « parcelles calculées / lotissement »).

De par mes observations effectuées sur le terrain, j'ai également renseigné une variable intitulée « niveau de standing du lotissement » dans laquelle j'ai proposé une classification qualitative allant de « très élevé » à « bas ». Pour compléter le renseignement de cette catégorie, je me suis basé sur plusieurs critères que je qualifierais de subjectif : la qualité du bâti, la présence et la qualité de l'environnement paysager, la surface parcellaire moyenne, l'agencement de la voirie et la présence ou non d'aménités résidentielles<sup>99</sup>. Cette variable servira également à composer mon étude typologique des lotissements dans la partie V.

### **6.3.2. 86 lotissements recensés : éléments statistiques et concentriques**

En comptabilisant l'ensemble des lotissements identifiés par commune, j'obtiens un total de 86 lotissements. Sur les 113 communes de l'aire d'étude, 64 d'entre elles ont en leur territoire un lotissement réalisé entre 2000 et 2009, soit 57% des communes. En effet, comme je l'ai précisé dans la partie précédente, cette liste n'est pas totalement exhaustive du fait, dans certains cas de figure, d'un manque de données spatiales ou morphologiques permettant d'identifier formellement un lotissement réalisé après 2000. De ce fait, il existe des communes résidentielles, ayant une croissance démographique soutenue depuis une vingtaine d'années comme Saint-Ouen-du-Tilleul ou Malaunay, qui ne possèderaient donc pas de lotissements récents, soit par une absence réelle de ce type d'habitat ou soit par un oubli méthodologique lors de mon identification.

Cette grille typologique va nous permettre de dégager quelques éléments statistiques au niveau de la morphologie et de la localisation spatiale de ces lotissements, afin notamment d'établir plusieurs modèles spatiaux concentriques des lotissements à l'échelle de l'aire d'étude. D'après le tableau statistiques (**Tableau 9**), on constate d'abord que 46 de ces lotissements sont situés dans une commune de seconde couronne, soit un peu plus de la moitié de la totalité des lotissements. Si, on effectue un ratio entre le nombre de lotissements et le nombre de communes par secteur, on s'aperçoit que c'est dans la première couronne que l'on

---

<sup>99</sup> Une aménité résidentielle est un espace privatif au sein de la résidence à caractère ludo-récréatif (terrain de tennis, chemin piétonnier, parc aménagé, piscine, etc).

PARTIE 3 : Comment identifier l'habitat individuel détaché sous forme de lotissements ?

Une pluralité méthodologique

RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG

**Eléments statistiques des nouveaux lotissements (2000 -2009) identifiés par la méthode de photo-interprétation**

	total aire étude	pôle urbain	première couronne	seconde couronne
Nombre de lotissements	86	18	22	46
Nombre de communes / couronne géographique	113	24	27	62
Ratio Lotissements / couronne géographique	0,76	0,75	0,81	0,74

superficie parcellaire moyenne (m <sup>2</sup> ) / habitat	999	806	953	1098
--	-----	-----	-----	------

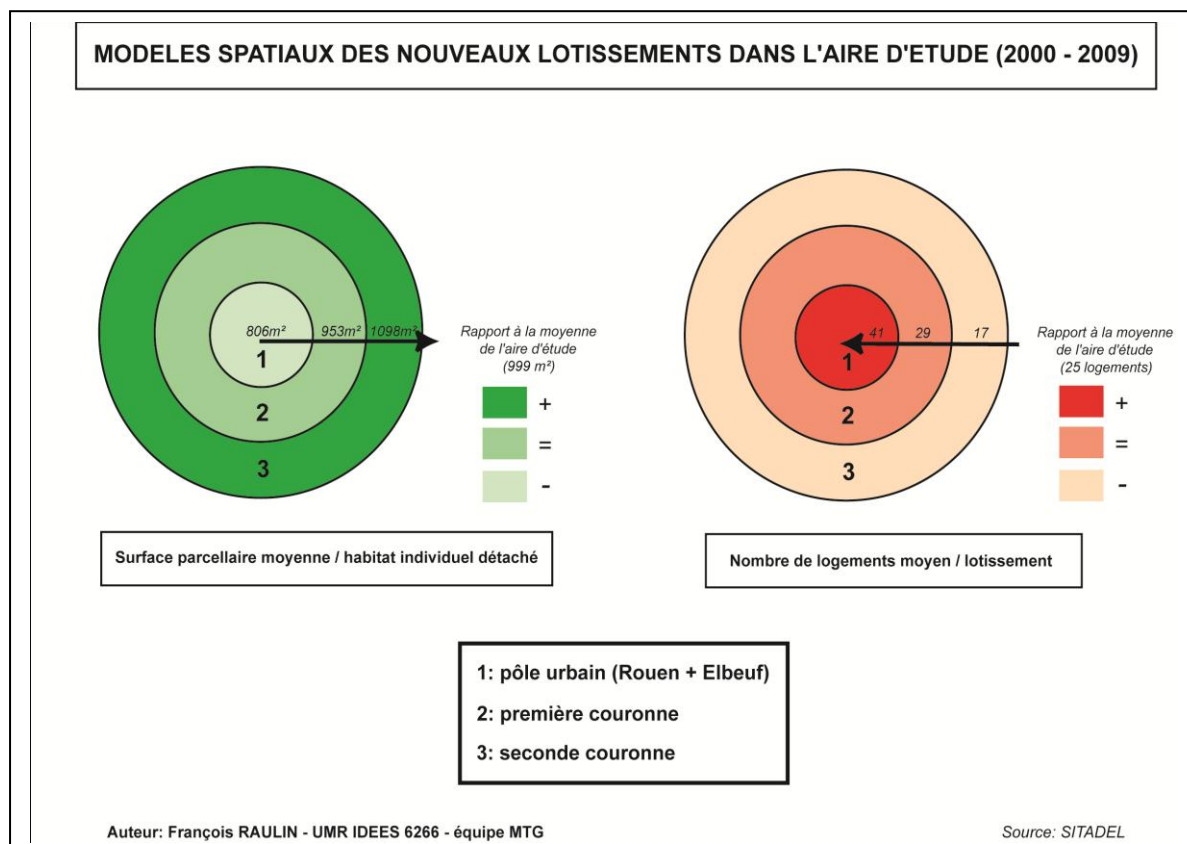
Nombre de logements* moyen / lotissement	25	41	29	17
--	----	----	----	----

\* Uniquement l'habitat individuel détaché

Nombre de lotissements situés en "dent creuse"	26	6	6	14
(%)	30	33	27	30
Nombre de lotissements situés en front d'urbanisation	60	12	16	32
(%)	70	67	73	70

Auteur : François RAULIN, UMR IDEES 6266 – MTG

Source : SITADEL



**Tableau 9**

constate un nombre de lotissements par commune un peu plus important (0,81), contre 0,75 pour le pôle urbain et 0,74 pour la seconde couronne. Nous avons donc ici une première indication sur le dynamisme spatial des opérations de lotissements entre 2000 et 2009. Ensuite, après avoir effectué une moyenne des surfaces parcellaires de chaque habitat par secteur, on constate une hausse surfacique progressive au fur et à mesure que l'on s'éloigne du pôle urbain. En effet, la surface parcellaire moyenne de l'habitat individuel détaché est de 806 m<sup>2</sup> dans le pôle urbain, 963m<sup>2</sup> dans la première couronne et 1098m<sup>2</sup> dans la seconde couronne. Ces statistiques confirmeraient la tendance faite à l'échelle nationale de plusieurs aires urbaines, à savoir une hausse de la surface parcellaire de l'habitat individuel du centre vers la périphérie. Par ailleurs, au point de vue du nombre de logements moyens par lotissement<sup>100</sup>, on s'aperçoit que c'est l'effet inverse qui se produit, à savoir une progression numérique en partant de la périphérie vers le centre (17 logements par lotissement dans la seconde couronne, 29 logements par lotissement dans la première couronne et 41 logements par lotissement dans le pôle urbain). Enfin, en analysant la localisation géographique et urbaine de ces lotissements par commune, nous pouvons mettre en avant le fait que 70% d'entre eux sont situés en front d'urbanisation<sup>101</sup>. Par secteur géographique, on constate qu'il n'y a pas de différence notable entre le pôle urbain, la première et la seconde couronne. C'est donc un élément spatial important à prendre en compte lors de mes études suivantes, notamment afin d'appréhender les logiques politiques locales autour de ce type d'habitat (Partie V).

### **6.3.3. 86 lotissements recensés : panorama photographique et typologique**

En parcourant ces 86 lotissements, nous pouvons y établir un panorama typologique à partir de photographies et d'éléments statistiques. Cette approche visuelle et statistique sera la première étape de l'étude typologique des lotissements que je mènerai dans la partie V. De plus, ce panorama permettra d'introduire la partie suivante (partie IV), à savoir l'analyse de la distribution spatiale de l'habitat individuel détaché.

---

<sup>100</sup> Uniquement les habitats individuels détachés.

<sup>101</sup> Les lotissements situés en front d'urbanisation possèdent une contiguïté spatiale avec un ou plusieurs espaces naturels externes à l'ensemble résidentiel (terrain agricole, espace boisé, plan d'eau).



J'ai commencé par identifier trois lotissements qui possèdent un nombre de maisons individuelles détachées différent (**Photo 5**). Pour cela, j'ai établi une classification en trois catégories, tout en nous référant à la moyenne de l'aire d'étude (25 logements par lotissement). Par conséquent, j'ai pris un lotissement qui posséderait moins de 15 logements, un autre lotissement entre 15 et 35 logements, et enfin un lotissement avec plus de 35 logements. Premier cas, le lotissement *Le Clos du Colombier*, situé sur la commune du Bosc-Guérard-Saint-Adrien, où j'ai comptabilisé un total de six logements. On peut constater que ce lotissement présente la morphologie viaire la plus simple, à savoir une impasse débouchant sur un cul-de-sac qui permet aux véhicules de pouvoir faire demi-tour. Deuxième cas, le lotissement *Domaine de Saint-Crépin*, situé sur la commune de Romilly-sur-Andelle, où j'ai identifié entre 25 et 35 logements<sup>102</sup>. Nous sommes ici face à une configuration viaire différente (un seul accès motorisés qui débouchent sur plusieurs impasses internes) dans laquelle viennent se greffer, le long des voiries, les parcelles d'habitations. Troisième et dernier cas, le lotissement *Résidence le Chêne Jaunet*, situé sur la commune de Pont-de-l'Arche, qui contiendrait entre 80 et 90 logements selon mon analyse photo-visuelle. Par rapport aux deux précédents cas, il y a ici deux accès motorisés qui se rejoignent pour former une boucle, mais aussi deux voiries internes qui viennent faire la jonction entre les deux accès principaux. Par conséquent, on peut émettre l'hypothèse suivante qui serait l'influence supposée du nombre de logements sur la morphologie viaire d'un lotissement. Cette corrélation a pu être démontrée à travers l'exemple des enclaves résidentielles d'Ile-de-France où les lotissements les plus grands adopteraient les formes les plus complexes, *a contrario* des lotissements les plus petits qui produiraient les formes les plus simples (Le Goix, 2010).

J'ai poursuivi avec une typologie de lotissements selon leur composition résidentielle (**Photo 6**). J'ai pris un lotissement exclusivement composé de maisons individuelles détachées, un autre lotissement composé majoritairement de maisons individuelles détachées avec une part de maisons individuelles mitoyennes, et enfin un dernier lotissement composé majoritairement de maisons individuelles détachées avec une part de maisons individuelles mitoyennes et une part d'habitat collectif. Premier exemple, le lotissement *Résidence du Grand Chêne*, situé sur la commune de La Londe, où nous sommes ici devant le cas de figure

---

<sup>102</sup> La présence d'une fourchette numérique résulte de mes difficultés à recenser l'intégralité des logements d'un lotissement, du fait notamment des possibilités de construction sur des parcelles encore vacantes.

**Typologie des nouveaux lotissements (2000 -2009) identifiés par la méthode de photo-interprétation : le nombre de logements**



**Lotissement possédant moins de 15 maisons individuelles détachées :**  
*Le Clos du Colombier, Bosc-Guérand-Saint-Adrien (6 logements)*



**Lotissement possédant entre 15 et 35 maisons individuelles détachées :**  
*Domaine de Saint-Crépin, Romilly-sur-Andelle (de 25 à 35 logements)*



**Lotissement possédant plus de 35 maisons individuelles détachées :**  
*Résidence Le Chêne Jaunet, Pont-de-l'Arche (de 80 à 90 logements)*

**Typologie des nouveaux lotissements (2000 -2009) identifiés par la méthode de photo-interprétation : la composition de l'habitat résidentiel**



**Lotissement possédant uniquement de l'habitat individuel détaché :**  
*Résidence du Grand Chêne, La Londe (détaché : 100%)*



**Lotissement possédant de l'habitat individuel détaché et mitoyen :**  
*Lotissement « Les Trois Cornets », Bourgheroulde-Infreville (détaché : 50%, mitoyen : 50%)*



**Lotissement possédant de l'habitat individuel et collectif:**  
*Lotissement « Le Chant des Oiseaux », Le-Grand-Quevilly (détaché : 50%, mit + coll. : 50%)*

le plus représenté au sein de mon aire d'étude (80% des lotissements). Deuxième exemple, le lotissement *Les Trois Cornets* situés sur la commune de Bourgheroulde-Infreville, où nous avons ici une composition résidentielle mixte (une moitié d'habitats individuels détachés et une moitié d'habitats individuels mitoyens). Ce cas de figure, où il existe uniquement une mixité de l'habitat individuel, représente environ 15% de l'ensemble des lotissements de l'aire d'étude. Troisième et dernier exemple, le lotissement *Le Chant des Oiseaux*, situé sur la commune du Grand-Quevilly, où nous avons ici une composition résidentielle mixte avec une majorité d'habitats individuels détachés et une minorité d'habitats mitoyens ainsi que collectifs. Sur l'ensemble des lotissements identifiés, ce cas de figure représente 5% de mon recensement. Par conséquent, après avoir parcouru l'ensemble des lotissements que j'ai identifié, il ne semblerait pas y avoir de corrélation entre la taille de l'opération et la composition résidentielle. Cependant, les cas de lotissements dans lesquels on constate la présence d'habitats collectifs semblerait influencer sur la taille de l'opération, notamment à travers l'exemple des Z.A.C. communaux.

Ensuite, je me suis axé sur le nombre d'accès motorisés de ces lotissements où j'ai pu dégager une typologie en trois classes : le lotissement possédant un seul accès motorisés, le lotissement possédant au minimum deux accès motorisés non-traversants, et le lotissement possédant plusieurs accès traversants (**Photo 7**). Premier cas, le lotissement *Impasse de la Calnouenne*, situé sur la commune du Thuit-Anger, où il n'existe qu'un seul accès motorisé. Ce type de configuration peut uniquement produire une forme d'impasse ou une raquette. Deuxième cas, le lotissement *Le Clos de la Ferme*, situé sur la commune de Roumare, présente deux accès motorisés mais avec une configuration morphologique originale, à savoir deux voies pénétrantes qui débouchent sur deux routes opposées<sup>103</sup>. L'autre configuration possible avec la présence de deux accès à partir d'un même axe est la boucle. Troisième et dernier cas, le lotissement *Le Clos de la Bergerie*, situé sur la commune d'Elbeuf, où nous avons une morphologie viaire complexe, avec la présence de nombreux axes pénétrants qui débouchent sur de multiples impasses internes. Donc, d'après cette typologie, les différentes configurations viaires ont une influence qui peut différer sur la taille du lotissement. De plus, un lotissement qui présente de multiples axes pénétrants sera plus accessible qu'un

---

<sup>103</sup> Ces deux enclaves représentent un seul et même lotissement, notamment par la présence d'une voie piétonne qui fait la jonction entre les deux espaces et aussi par le fait qu'ils portent le même nom (*Le Clos de la Ferme I* et *Le Clos de la Ferme II*).



**Typologie des nouveaux lotissements (2000 -2009) identifiés par la méthode de photo-interprétation : le nombre d'accès motorisés**



**Lotissement possédant un seul accès motorisé :**  
*Lotissement « Impasse de la Calnouenne », Le-Thuit-Anger (un accès)*



**Lotissement possédant au minimum deux accès motorisés :**  
*Le Clos de la Ferme, Roumare (deux accès)*



**Lotissement possédant plusieurs axes traversants :**  
*Le Clos de la Bergerie, Elbeuf (multi-niveaux)*

lotissement à unique accès. Par conséquent, l'hypothèse d'une corrélation entre ce type de morphologie viaire et sa localisation spatiale au sein de la commune, notamment en ce qui concerne sa proximité avec des lieux publics ou commerciaux, sera un point intéressant à étudier lors de mon étude typologique (Partie V).

J'ai continué par identifier trois lotissements qui présentent un type de front de contact différent (**Photo 8**). J'ai choisi la classification suivante : les lotissements insulaires et situés en front d'urbanisation, les lotissements du tissu urbain continu et situés en front d'urbanisation, et les lotissements situés en dent creuse. Premier cas, le lotissement *Le Clos du Golf*, situé sur la commune du Mont-Saint-Aignan, qui est localisé en dehors du tissu urbain continu et en front d'urbanisation, avec un type de front de contact majoritairement naturel (espaces forestiers et agricoles). On peut noter un contact indirect<sup>104</sup> à l'est du lotissement avec un petit espace urbanisé et un contact direct à l'ouest du lotissement avec un espace artificialisé (golf). Deuxième cas, le lotissement *Résidence Le Tilleul*, situé sur la commune de Quincampoix, qui lui aussi est localisé en front d'urbanisation et dans du tissu urbain continu, mais avec un type de front de contact minoritairement naturel. En effet, on remarque la présence d'espaces urbanisés au sud, à l'ouest et au nord du lotissement, alors qu'il existe seulement un contact direct avec un espace naturel à l'est (terres agricoles). Troisième et dernier cas, le lotissement *Allée du Chat Rouge*, situé sur la commune de Tourville-la-Rivière, qui est localisé au sein de ce que l'on appelle une « dent creuse ». On s'aperçoit à travers cet exemple qu'il n'existe aucun contact avec un espace naturel. En l'occurrence ici, ce lotissement est situé au sein d'une Z.A.C. en construction mais qui est majoritairement composé d'habitats mitoyens ou collectifs. Par conséquent, à travers cette typologie, il sera intéressant d'interroger les documents d'urbanisme afin de comprendre les stratégies communales et leurs articulations avec le S.C.O.T., notamment autour des objectifs de densification périurbaine.

Enfin, j'ai fini par dégager une typologie de lotissements selon leur niveau de standing résidentiel (**Photo 9**). Cette classification qui se base sur quelques critères d'observation se veut le plus objectif possible malgré la subjectivité de ma démarche. Sont pris en compte dans cette évaluation qualitative la qualité du bâti, la présence et la qualité des éléments paysagers,

---

<sup>104</sup> Je qualifie de contact indirect quand il y a la présence d'un axe routier entre deux types d'espaces.

**Typologie des nouveaux lotissements (2000 -2009) identifiés par la méthode de photo-interprétation : le type de front de contact**



**Lotissement situé en front d'urbanisation (isolement maximal) :**  
*Le Clos du Golf, Mont-Saint-Aignan*



**Lotissement situé en front d'urbanisation (isolement minimal) :**  
*Résidence Le Tilleul, Quincampoix*



**Lotissement situé en « dent creuse » :**  
*Lotissement « Allée du Chat Rouge », Tourville-la-Rivière*



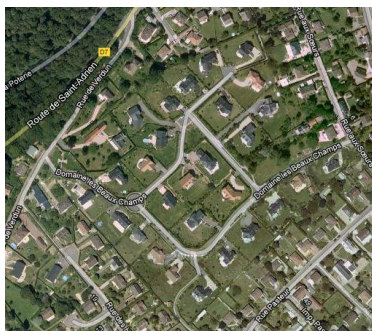
**Typologie des nouveaux lotissements (2000 -2009) identifiés par la méthode de photo-interprétation : le niveau de standing résidentiel**



**Lotissement qualifié de standing résidentiel « bas »**  
*Résidence Saint-Nicolas, Le-Bosc-Roger-en-Roumois*



**Lotissement qualifié de standing résidentiel « moyen »**  
*Résidence Le Clos de la Plaine, Fresquiennes*



**Lotissement qualifié de standing résidentiel « élevé ou plus »**  
*Domaine des Beaux Champs, Belbeuf (standing très élevé)*



l'agencement de la voirie et la qualité du mobilier urbain, et enfin la présence ou non d'aménités résidentielles. Premier exemple, le lotissement *Résidence Saint-Nicolas*, situé sur la commune du Bosc-Roger-en-Roumois, qui présente une qualité de standing que je qualifie de « bas ». En effet, la qualité du bâti est d'aspect médiocre (portes d'entrées déjà usées, peu d'ouvertures vitrées, enduit de façade d'une couleur criarde pour les logements mitoyens, etc) avec en plus la présence d'une standardisation architecturale; l'environnement paysager y est très peu fourni ; la surface parcellaire moyenne est relativement faible (722 m<sup>2</sup>); la morphologie viaire est ce qui existe de plus simple (impasse) malgré la présence d'une entrée aménagée, et enfin il n'existe aucune aménité résidentielle. Deuxième exemple, le lotissement *Résidence le Clos de la Plaine*, situé sur la commune de Fresquiennes, qui présente un niveau de standing « moyen ». Malgré une standardisation architecturale, nous sommes en présence ici d'un bâti de meilleure qualité (absence d'usures des matériaux visibles de l'extérieur, présence de nombreuses ouvertures vitrées, des formes architecturales de style contemporain, etc), d'un environnement paysager plutôt fourni, d'une surface parcellaire plutôt moyenne (979 m<sup>2</sup>), d'une morphologie viaire qui est représenté par un accès unique débouchant sur deux impasses, et d'une voirie piétonne aménagée qui entoure l'est du lotissement. Troisième et dernier exemple, le lotissement *Domaine des Beaux Champs*, situé sur la commune de Belbeuf, présente quand à lui un niveau de standing que je qualifierai d'« élevé ou plus » (« très élevé » selon ma grille de recensement des lotissements). En effet, on constate une qualité élevée du bâti (choix de matériaux nobles, qualité architecturale remarquable, peu de standardisation résidentielle, etc), un environnement paysager très fourni (petit espace vert aménagé à l'une des entrées du lotissement, haies régulièrement taillées, forte présence de verdure), une surface parcellaire moyenne élevée (1449 m<sup>2</sup>), une morphologie viaire qui se constitue de deux accès traversants<sup>105</sup> faisant la jonction avec de nombreuses impasses, et enfin une présence de plusieurs sentiers pédestres qui jalonnent le lotissement. Par conséquent, ces différents degrés de standing résidentiel pourront être mis en corrélation avec les préconisations communales inscrites dans le document d'urbanisme correspondant (principalement le P.L.U.), afin notamment d'identifier des logiques politico-sociales sous-jacentes (Partie V).

---

<sup>105</sup> Malgré la présence d'un axe traversant au sein du lotissement, la configuration viaire plutôt sinueuse et la présence d'un panneau de signalisation aux deux entrées (limitation de la vitesse à 30km/h) donnent une forme d'enclavement à cet espace résidentiel.

En première conclusion, cette première étape typologique a permis de définir quelques enjeux et hypothèses de travail pour l'étude typologique que je réaliserai dans la partie V. Nous avons vu à travers cette méthodologie de photo-interprétation (Partie III.2) que l'identification des lotissements nécessitait un choix morphologique (structure viaire) et résidentielle (type de bâti et seuil numérique). Cela a permis d'écartier les constructions situées en dehors des lotissements, afin notamment de s'axer uniquement sur les opérations groupées et d'en dégager une typologie communale (morphologie urbaine, localisation spatiale, politique locale). Cependant, la méthodologie d'identification des habitats individuels détachés à partir de la base de données Sitadel (Partie III.1) va nous permettre d'appréhender et de comprendre la distribution géographique de l'ensemble des nouvelles constructions à l'échelle de l'aire d'étude et à l'échelon communal. Nous pourrions également mesurer l'impact de la consommation foncière de ce type d'habitat depuis la mise en place de la loi S.R.U. et, ainsi, pouvoir identifier des formes et des zones d'étalement urbain ou au contraire des formes et des zones de (re-)densification.

**PARTIE 3 : Comment identifier l'habitat individuel détaché sous forme de lotissements ?**

**Une pluralité méthodologique**

*RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG*

## Conclusion Partie 3

\*

### **Bilan de ces deux démarches méthodologiques :**

#### **Pour quelles mesures de l'étalement urbain résidentiel ?**

Ces deux méthodologies d'identification participent à l'originalité de ce travail de thèse qui consiste à étudier un type d'habitat souvent oublié des recensements statistiques. En effet, afin de pouvoir mener une analyse à plusieurs échelles géographiques, il faut obtenir des données informatives complètes sur cet habitat, que ce soit au sein d'un territoire donné ou pour chaque parcelle. La méthode déductive réalisée au sein de la base de données Sitadel a permis de disposer de données géographiques (adresse de la parcelle) et spatiales (surface parcelle). L'évaluation de sa marge d'erreur légitime la conformité de cette démarche malgré l'importance de la déduction dans l'extraction de permis de construire identifiés. Quant à la méthode de photo-interprétation des lotissements, elle a isolé un ensemble d'opérations groupées qui renseigneront sur leurs formes spatiale et morphologique. Bien entendu, la grille de recensement n'est pas exhaustive mais elle servira à appréhender des profils de lotissements selon leurs caractéristiques spatiaux et morphologiques.

Par conséquent, selon la démarche d'identification de cet habitat, la capacité d'entreprendre plusieurs types d'analyses devient viable. D'abord, d'un point de vue géographique, il y a la possibilité de cartographier et de mesurer le développement spatial à l'échelle de l'aire d'étude, soit par commune ou soit par parcelle. Ensuite, d'un point de vue spatial, les potentialités sont encore plus multiples avec, par exemple, l'étude de la consommation spatiale de cet habitat depuis la mise en place du S.C.O.T., ou encore l'établissement de moyennes surfaciques afin de comparer plusieurs territoires. De plus, le travail de photo-interprétation des lotissements a permis d'acquérir des informations morphologiques qui serviront à établir une typologie des formes urbaines (Partie V).

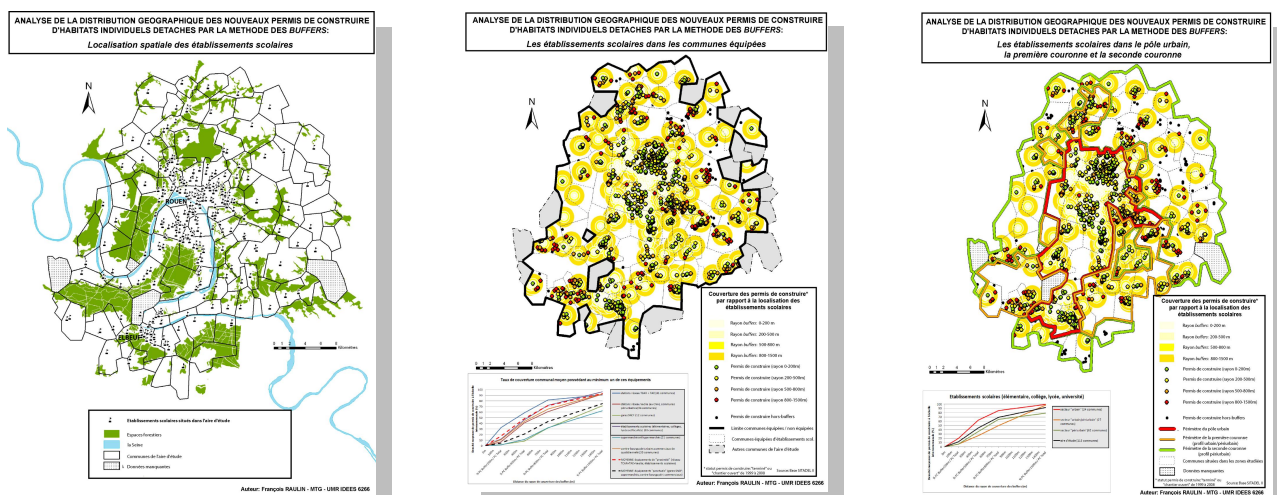
### **PARTIE 3 : Comment identifier l'habitat individuel détaché sous forme de lotissements ?**

#### **Une pluralité méthodologique**

*RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG*

En effet, l'enjeu de ce travail de thèse sera d'évaluer la politique urbaine locale concernant la régulation de l'habitat individuel détaché. Dans la prochaine partie, il sera question d'analyser son développement spatial et d'appréhender les effets de distances géographiques. L'application de zones *buffers*, au sein d'un Système d'Information Géographique, aura comme avantage de permettre une lecture spatiale des effets de proximité et d'isolement de ces nouvelles constructions.

**PARTIE 4 : Analyse de la distribution spatiale des nouvelles constructions d'habitats individuels détachés dans l'aire d'étude : mise en application de zones *buffers* à partir d'équipements dit de proximité**  
*RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG*



## QUATRIEME PARTIE

\*

### Analyse de la distribution spatiale des nouvelles constructions d'habitats individuels détachés dans l'aire d'étude :

### Mise en application de zones *buffers* à partir d'équipements de proximité

#### Introduction Partie 4

#### Chapitre 7. Dynamisme de l'habitat individuel détaché dans l'aire d'étude

- 7.1 Une émergence temporelle de trois secteurs résidentiels dynamiques
- 7.2 Quels impacts du S.C.O.T. dans la consommation surfacique des nouveaux habitats ?

#### Chapitre 8. Intégration des permis de construire identifiés dans un S.I.G. et utilisation de zones *buffers*

- 8.1 Extraction des permis de construire issue de la base Sitadel II avec un outil de géocodage
- 8.2 Mise en application de zones *buffers* à partir d'équipements dit de proximité dans le S.I.G.

#### Chapitre 9. Les distances résidentielles aux équipements de proximité : Quelles fonctionnalités ?

- 9.1 Cartographie des zones buffers par type d'équipement et analyse statistique
- 9.2 Le seuil des 800m comme valeur discriminante : entre proximité et isolement géographiques

**Conclusion Partie 4. Le déplacement pédestre quotidien : l'objectif fonctionnel en devenir des décideurs politiques locaux ?**

**PARTIE 4 : Analyse de la distribution spatiale des nouvelles constructions d'habitats individuels détachés  
dans l'aire d'étude : mise en application de zones *buffers* à partir d'équipements dit de proximité**  
*RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG*

Illustration : Application de *buffers* au sein du S.I.G. des permis de construire d'habitats individuels détachés

**(Auteur : François RAULIN)**

## Introduction Partie 4

\*

### **Analyse de la distribution spatiale des nouvelles constructions d'habitats individuels détachés dans l'aire d'étude :**

### **Mise en application de zones *buffers* à partir d'équipements de proximité**

Les méthodologies d'identification, d'une part, de l'habitat individuel détaché par unité (Chapitre 5) et, d'autre part, des lotissements composés majoritairement de ce type d'habitat (Chapitre 6), marquent une étape importante dans ce travail de thèse, notamment pour réaliser des analyses à l'échelle locale. A partir des nouvelles constructions identifiées via la base de données de permis de construire (Sitadel), il y a donc la possibilité de spatialiser ces données par la réalisation d'un Système d'Information Géographique. De ce fait, l'originalité de cette thèse, qui consiste à identifier et à étudier l'habitat individuel non mitoyen, trouvera dans cette partie tout son sens théorique et pratique. En effet, la réalisation de zones tampons à l'échelle de l'aire d'étude, dénommées plus communément *buffers*, permettra de visualiser géographiquement les zones de densité résidentielle ou, au contraire, les zones dépourvues.

Dans cette quatrième partie, l'objectif principal sera d'appréhender la distribution spatiale de cet habitat au sein de l'agglomération urbaine et périurbaine, ainsi que d'analyser les effets de proximité ou d'isolement vis-à-vis d'équipements dit de proximité. Plusieurs problématiques seront étudiées : Comment s'est opéré le dynamisme spatial de cet habitat au sein de l'aire d'étude et selon quelle temporalité ? Est-ce que le S.C.O.T. a eu une incidence surfacique quant à la consommation spatiale de l'habitat individuel détaché sur les communes couvertes par rapport à celles non couvertes (période 2000/2009) ? Avec la mise en application des *buffers*, y'a-t-il une distance discriminante dans l'analyse des distances entre les nouvelles constructions et les équipements de proximité ?



De ce fait, le Chapitre 7 se concentrera sur les échelles de temporalité pour appréhender le dynamisme spatial de l'habitat individuel détaché. Trois secteurs géographiques seront mis en exergue selon les phases temporelles discriminantes qui auront été identifiées.

Le Chapitre 8 aura comme but de détailler l'intégration des permis de construire au sein du S.I.G., à partir notamment d'un logiciel de géocodage. Ensuite, pour réaliser une analyse avec la méthode des *buffers*, il faudra effectuer un choix des seuils métriques pour ces zones de recouvrement spatial, ainsi qu'une sélection des équipements de proximité en fonction de la problématique de départ.

Quant au Chapitre 9, à partir de ces *buffers*, il permettra de réaliser une étude spatiale des nouvelles constructions d'habitats individuels détachés en fonction d'équipements de proximité. De ce fait, à l'aide d'une composition graphique des distances moyennes (selon le type d'équipement et selon la couronne géographique), cette méthode pourra renseigner des valeurs métriques discriminantes dans l'appréhension des distances fonctionnelles de ces nouveaux habitats.

## Chapitre 7

\*

### **Dynamisme de l'habitat individuel détaché dans l'aire d'étude**

L'habitat individuel détaché est donc un type d'habitat dynamique sur le plan de la construction et est particulièrement prisé des ménages avec enfants. Cependant, ce type d'habitat consomme beaucoup plus d'espace que l'habitat collectif ou mitoyen et pose un réel problème de préservation des espaces naturels en zones périurbaines notamment. Par conséquent, quels ont été le dynamisme spatial et la progression géographique de l'habitat individuel détaché depuis la loi S.R.U. dans l'aire d'étude ?

En reprenant les données que l'on a extraites de la base Sitadel, nous allons pouvoir analyser et apporter des pistes de recherche concernant le dynamisme spatial de ce type d'habitat depuis 1999 (jusqu'à 2008). Nous tenterons également de constater si, oui ou non, un effet du S.C.O.T. sur la consommation parcellaire des communes couvertes a pu se produire. Dans un premier temps, nous isolerons quelques secteurs géographiques actifs sur le plan de la construction et nous essaierons de temporaliser leur dynamisme résidentiel. Dans un second temps, nous évaluerons la consommation surfacique moyenne par commune de ce type d'habitat en identifiant un gradient spatial et en tentant d'identifier un impact des préconisations foncières du S.C.O.T. Rouen/Elbeuf sur les communes qui sont ou qui ont été intégrées dans le périmètre de ce schéma de cohérence.

#### **7.1. Une émergence temporelle de trois secteurs résidentiels dynamiques**

Avec les données issues de la base Sitadel, dans laquelle nous avons identifié les permis de construire d'habitats individuels détachés réalisés entre 1999 et 2008, nous pouvons maintenant commencer un traitement cartographique afin d'évaluer la dynamique spatiale de ce type d'habitat à l'échelle de l'aire d'étude. Cette analyse s'effectuera en deux temps. D'abord, nous évaluerons par commune le nombre de constructions durant la période

1999/2008. Puis ensuite, nous isolerons quelques secteurs dynamiques de construction selon plusieurs phases temporelles.

### **7.1.1. Cartographie du nombre d'habitats individuels détachés réalisés entre 1999 et 2008**

D'après la carte du nombre d'habitats individuels détachés réalisés par commune entre 1999 et 2008 (**Carte 17**), on peut dégager plusieurs zones dynamiques en termes de construction de ce type d'habitat. D'abord, une première zone qui concerne le plateau Nord-Est de Rouen et qui s'étend de la commune de Bois-Guillaume à celles de Montville (partie Nord de la zone) et de Quincampoix (partie Est de la zone). Ensuite, une deuxième zone englobant le plateau Sud-Est de Rouen, en s'étirant du Mesnil-Esnard au Bourg-Beaudouin. Enfin, une troisième zone qui inclut le plateau du Roumois (au Sud-Ouest de la zone d'étude) ainsi que l'agglomération elbeuvienne.

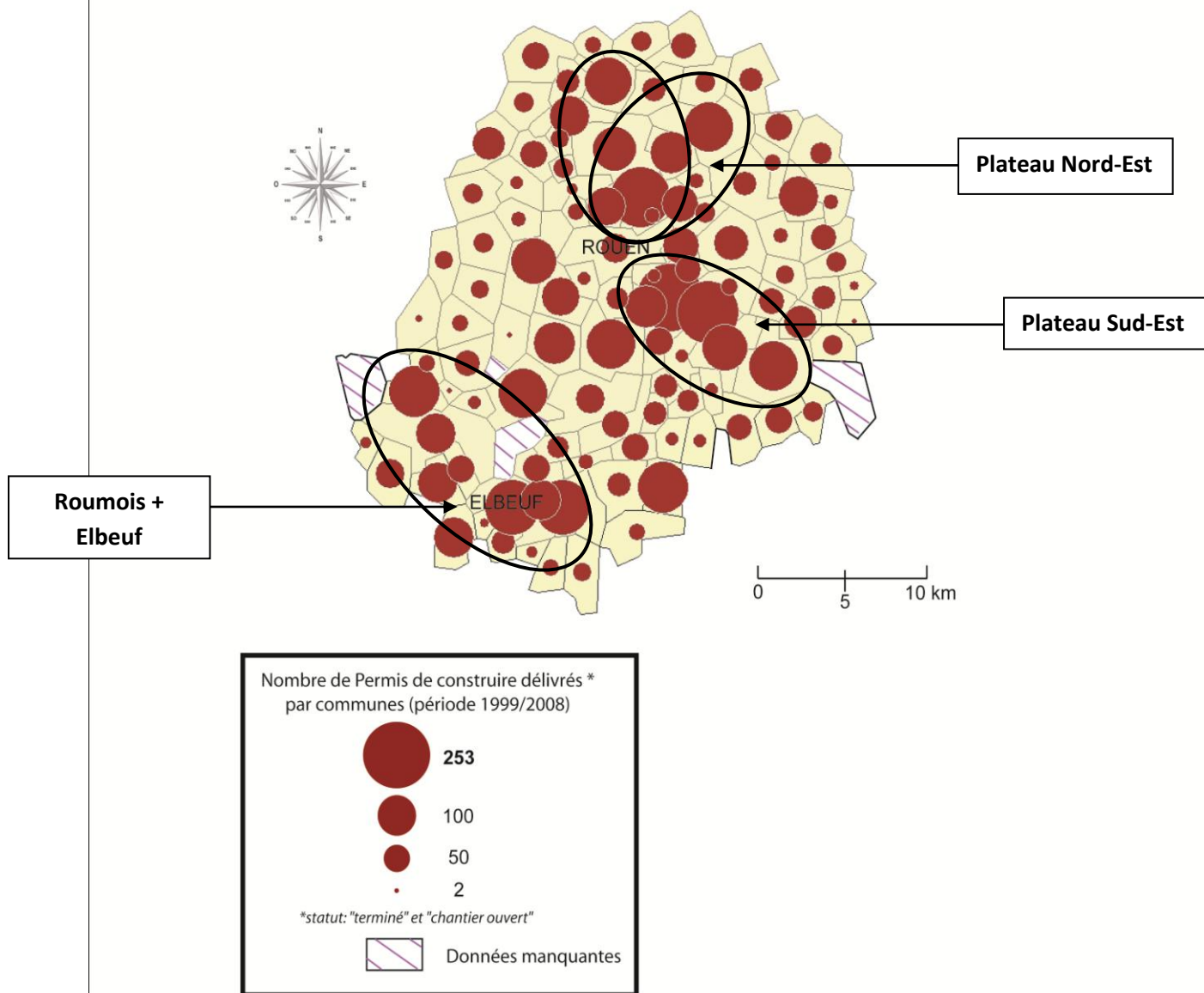
C'est dans la commune du Mesnil-Esnard (plateau Sud-Est) que l'on comptabilise le plus de maisons réalisées entre 1999 et 2008 avec 253 permis de construire identifiés, suivie ensuite de la commune de Franqueville-Saint-Pierre (plateau Sud-Est) avec 216 permis de construire et de la commune de Bois-Guillaume (plateau Nord-Est) avec 211 permis de construire<sup>106</sup>. Les communes les moins dynamiques sont celles du Val-de-la-Haye et de la Bouille avec respectivement deux permis de construire identifiés, suivies des communes de Mauny et de Renneville avec respectivement quatre permis de construire. Ce qui est intéressant de souligner à travers ces statistiques c'est que ce ne sont pas les communes les plus peuplées où l'on constate le plus fort dynamisme de construction par rapport à ce type d'habitat. En effet, les trois communes les plus dynamiques possèdent entre 5000 et 13 000 habitants<sup>107</sup>, donc bien inférieures à certaines communes de l'aire d'étude comme Rouen (110 000 habitants), Sotteville-les-Rouen (29 000 habitants) ou encore Le-Petit-Quevilly (22 000 habitants). On peut donc émettre deux principales hypothèses qui peuvent expliquer cette configuration statistique. La première hypothèse serait que les communes de première et de seconde couronne possèdent plus de réserves foncières que les communes urbaines denses.

---

<sup>106</sup> Voir Annexes pour consulter l'ensemble des données des communes de l'aire d'étude.

<sup>107</sup> Source INSEE (2010) : Le Mesnil-Esnard (6853 habitants), Franqueville-Saint-Pierre (5652 habitants), Bois-Guillaume (12 872 habitants).

## Dynamique spatiale de l'habitat individuel détaché dans l'aire d'étude



Source: Base Sitadel

Auteur: RAULIN François, UMR IDEES 6266 - MTG

**Carte 17**

Et en ce qui concerne la seconde hypothèse, il semblerait que les politiques urbaines influent sur la nature des constructions résidentielles au sein de plusieurs secteurs, notamment à travers le P.L.H. et les P.L.U. (ou P.O.S. selon les communes). Ces deux hypothèses seront étudiées en parallèle de l'étude typologique que je mènerai dans la partie V.

Nous pouvons désormais analyser ces trois secteurs en identifiant les périodes dynamiques en termes de construction pour chacune de ces zones, par rapport au total des constructions recensées durant la période 1999/2008. Nous pourrions déterminer des années-clefs<sup>108</sup> qui mettront en valeur les zones les trois zones dynamiques suivantes, à savoir les plateaux Nord et Est de Rouen, le plateau Sud-Est de Rouen et le secteur du Roumois. Cette analyse sera complétée par une cartographie et un graphique pour chacune de ces zones selon l'année la plus représentative de leur dynamisme résidentiel.

### 7.1.2. Le plateau Nord-Est de Rouen

Le secteur des plateaux Nord-Est de Rouen est donc une zone dynamique de constructions d'habitats individuels détachés dans laquelle on retrouve plusieurs communes qui atteignent, ou presque, la centaine de constructions recensées entre 1999 et 2008 (136 pour Quincampoix, 103 pour Isneauville, 96 pour Servaville-Salmonville). En établissant une cartographie annuelle du taux de construction par commune et par rapport au total de la période 1999/2008, on s'aperçoit que c'est durant l'année 2000 qu'il y a eu un fort dynamisme dans ce secteur du plateau Nord-Est de Rouen (**Carte 18**). En effet, 13 communes<sup>109</sup> contigües situées dans ce secteur ont au minimum 12% de ses constructions de maisons individuelles réalisées durant l'année 2000. Prenons deux exemples de communes qui possèdent un taux de constructions supérieur à 12%, durant cette année 2000, mais avec un pourcentage sensiblement différent (**Graphique 1**). Premier cas, la commune de Servaville-Salmonville où 42 des 96 habitats individuels détachés ont été construits durant l'année 2000, soit un pourcentage de 44%, ce qui constitue près de la moitié des constructions

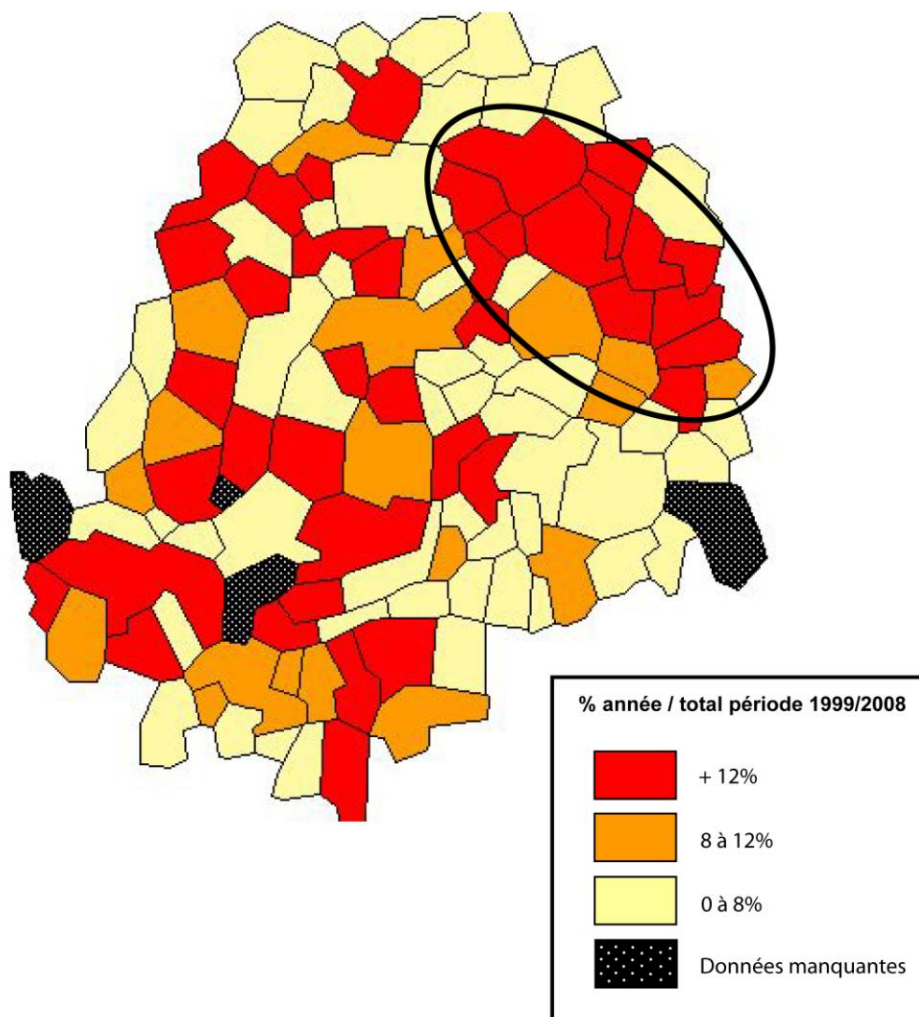
---

<sup>108</sup> J'ai seulement retenu pour mon analyse les années qui présentent les dynamismes spatiales les plus significatifs sur le plan cartographique pour l'identification de ces secteurs.

<sup>109</sup> Isneauville, Quincampoix, Fontaine-sous-Préaux, Saint-Martin-du-Vivier, Préaux, La-Vieux-Rue, Morgny-la-Pommeraiie, Servaville-Salmonville, Grainville-sur-Ry, Bois-l'Eveque, Martainville-Epreville, Auzouville-sur-Ry et Fresne-le-Plan.

**Cartographie du pourcentage d'habitats individuels détachés réalisés sur une année par rapport à la période 1999/2008**

**2000**

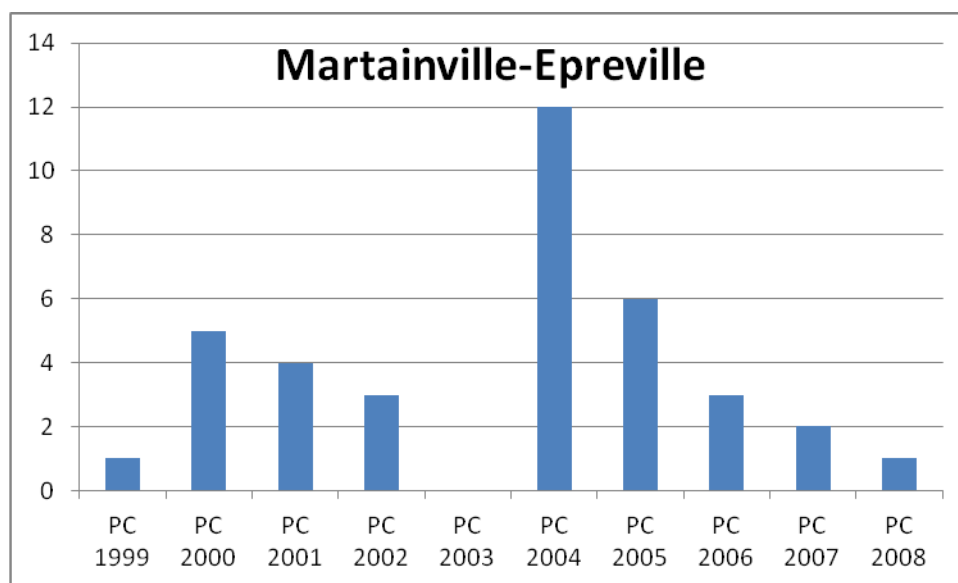


Auteur: François RAULIN - UMR IDEES 6266 - équipe MTG

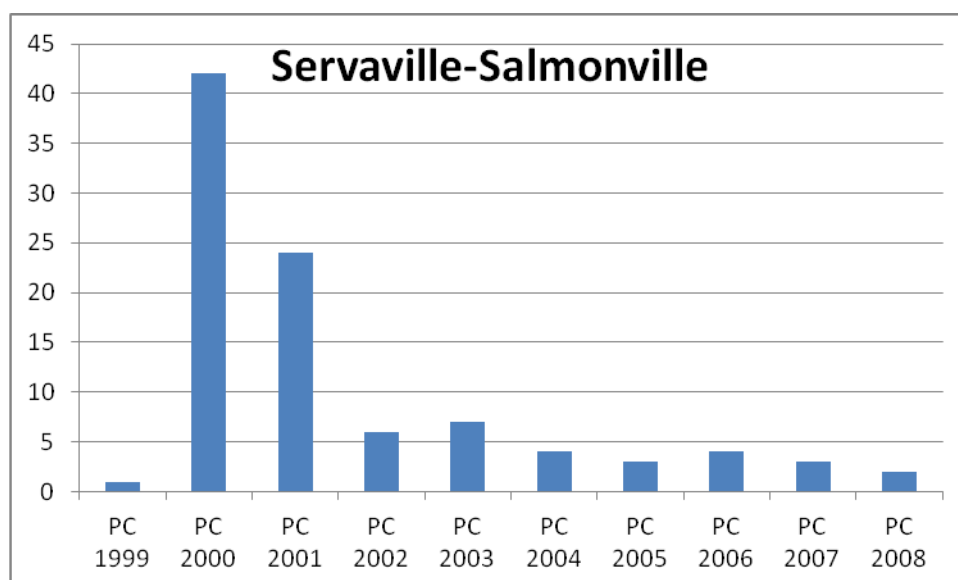
Source: Sitedel

**Carte 18**

**Nombre de permis de construire réalisés par année et par commune  
(Plateau Nord-Est de Rouen)**



**Total période 1999/2008 : 37 permis de construire**



**Total période 1999/2008 : 96 permis de construire**

**Auteur : François RAULIN – UMR IDEES – équipe MTG**

*Source : Sitaldel*

**Graphique 1**

réalisés durant la période 1999/2008. On peut expliquer ce fort taux par la réalisation d'un lotissement communal durant les années 2000 et 2001 où près de 90 logements dont environ 70 maisons individuelles détachées furent mises en chantier. Deuxième cas, la commune de Martainville-Epreville où 5 des 37 habitats individuels détachés ont été construits durant l'année 2000, soit un pourcentage de 14%, à peine supérieur à la moyenne des 10%<sup>110</sup>.

L'hypothèse la plus probable de ce dynamisme résidentiel, durant le début des années 2000, semble se constituer à travers la présence d'un axe autoroutier qui traverse cette zone et qui fait la jonction avec Rouen et sa proche banlieue, renforçant par la même occasion les liens entre le centre et la périphérie de l'agglomération (Mondou, 1999). Cependant, ce tronçon autoroutier (l'A28) a été mis en service en 1988 et par conséquent, il aurait été intéressant de constater si oui ou non ce dynamisme a été amorcé dès les années 1990, en phase avec la croissance spatiale périurbaine de l'Est de l'agglomération entre 1990 et 1999 (Tillard, 1999b). Nous sommes donc ici face à un secteur géographique périurbain de seconde couronne qui a connu une croissance démographique plus récente que les communes périurbaines de première couronne, du fait notamment de ses prix du foncier encore peu élevés (Agglo de Rouen, 2007).

### **7.1.3. Le secteur du Roumois et l'agglomération elbeuvienne**

Le secteur du Roumois est situé au Sud-Ouest de la zone d'étude et est très majoritairement composé de communes périurbaines issues du département de l'Eure. A l'Est de cette zone se situe le pôle urbain d'Elbeuf avec quelques communes urbaines denses (Caudebec-les-Elbeuf, Cléon, Saint-Aubin-les-Elbeuf, Saint-Pierre-les-Elbeuf) et peu denses (La Londe, Tourville-la-Rivière, Freneuse, etc...). D'après la cartographie des constructions d'habitats individuels détachés à l'échelle de l'aire d'étude (partie précédente), plusieurs communes dépassent la centaine de constructions recensées comme Saint-Pierre-les-Elbeuf (169), Saint-Ouen-de-Thouberville (168), Elbeuf (166), Le-Thuit-Signol (113) et Le-Bosc-Roger-en-Roumois (112). D'autres communes approchent la centaine de constructions comme La Londe (96) ou Caudebec-les-Elbeuf (93).

---

<sup>110</sup> En effet, de 1999 à 2008, on comptabilise dix années donc une moyenne statistique de 10% de constructions par année.



D'après la cartographie annuelle du taux de construction par commune et par rapport au total de la période 1999/2008, l'année 2003 est celle qui ressort le plus en termes de dynamisme pour cette zone du Roumois et de l'agglomération elbeuvienne (**Carte 19**). Nous avons ici 10 communes contigües<sup>111</sup> territorialement qui possèdent un taux de constructions supérieurs à 12% durant cette année 2003. Prenons deux exemples de communes qui n'ont pas les mêmes taux de constructions durant cette année : Bourgtheroulde-Infreville et La Londe (**Graphique 2**). D'une part, la commune de Bourgtheroulde-Infreville a connu une construction de 28 habitats individuels détachés en 2003 sur les 92 recensés durant la période 1999/2008, soit un pourcentage de 29%. D'autre part, la commune de La Londe a enregistré un total de 13 constructions d'habitats individuels détachés en 2003 sur les 96 recensés durant la période 1999/2008, soit un pourcentage de 14% (à peine supérieur à la moyenne des 10%). Ce différentiel en termes de dynamisme s'explique, entre autres, à travers la réalisation d'un lotissement communal en 2003 sur la commune de Bourgtheroulde-Infreville. *A contrario*, c'est en 2004 que plusieurs petites opérations résidentielles sont mises en chantier sur la commune de La Londe.

Pour expliquer cette vitalité résidentielle au sein de ce secteur du Roumois, on peut avancer comme explication l'influence de deux pôles métropolitains (Rouen et Elbeuf), ainsi que les présences d'une autoroute (A13), au Nord du Roumois, et d'une gare ferroviaire (gare du Thuit-Hébert), au Sud-Ouest du Roumois, qui font la jonction avec ces deux pôles urbains, (Syndicat d'Aménagement du Roumois, 2008). De plus, le prix du foncier dans ce secteur périurbain est abordable, notamment pour de jeunes ménages qui voudraient accéder à la propriété (*ibid*, 2008). Concernant l'agglomération elbeuvienne, son dynamisme résidentiel pourrait se retrouver à travers une volonté politique locale qui se traduirait par le renforcement de mixité sociale et urbaine par la réalisation de lotissements d'habitats individuels. En effet, ce pôle urbain présente une part importante de logements collectifs<sup>112</sup> et plusieurs de ses communes ont entrepris la réalisation de grands lotissements supérieurs à 50 habitations (Le Clos de la Bergerie au hameau du Buquet à Elbeuf et le lotissement du Griolet à Caudebec-les-Elbeuf).

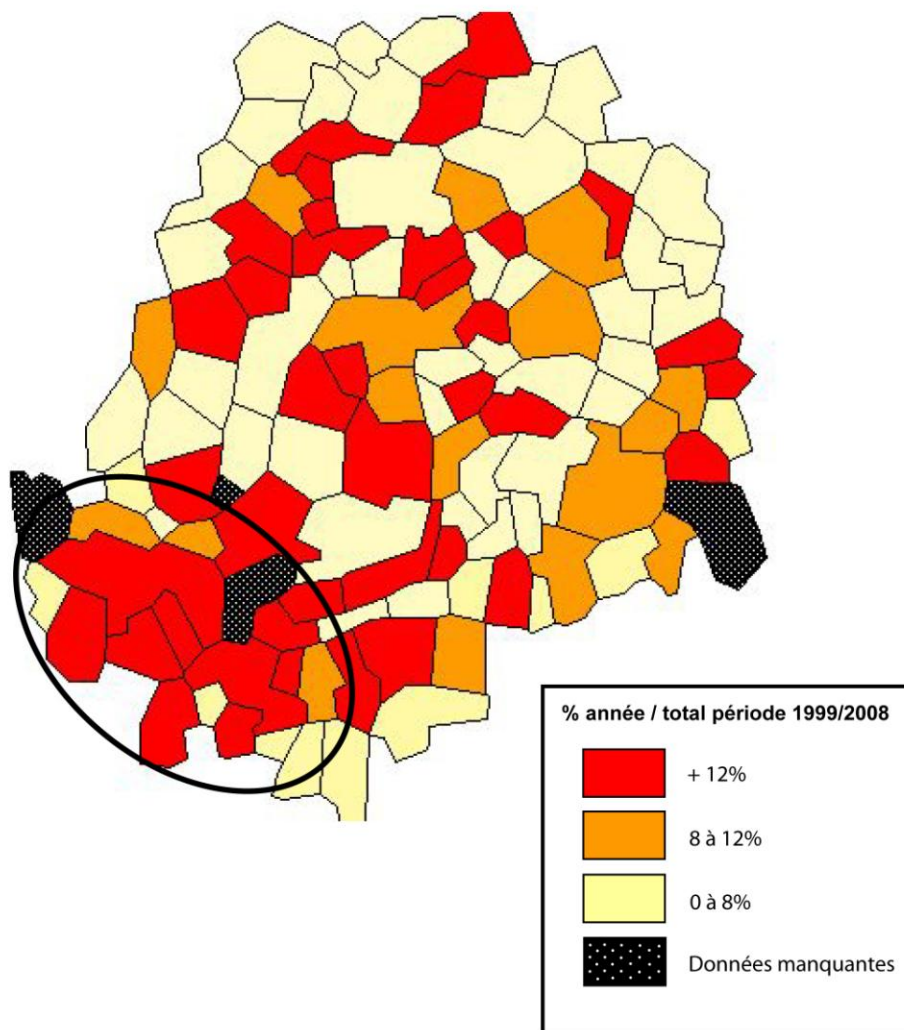
---

<sup>111</sup> La Londe, Bourgtheroulde-Infreville, Le-Bosc-Roger-en-Roumois, Saint-Ouen-du-Tilleul, Le-Thuit-Signol, Elbeuf, La Saussaye, Cléon, Saint-Aubin-les-Elbeuf, Caudebec-les-Elbeuf.

<sup>112</sup> En 2008 : 75,7% à Elbeuf, 54% à Cléon, 44% à Caudebec-les-Elbeuf, 42% à Saint-Aubin-les-Elbeuf (source : I.N.S.E.E.).

**Cartographie du pourcentage d'habitats individuels détachés réalisés sur une année par rapport à la période 1999/2008**

**2003**

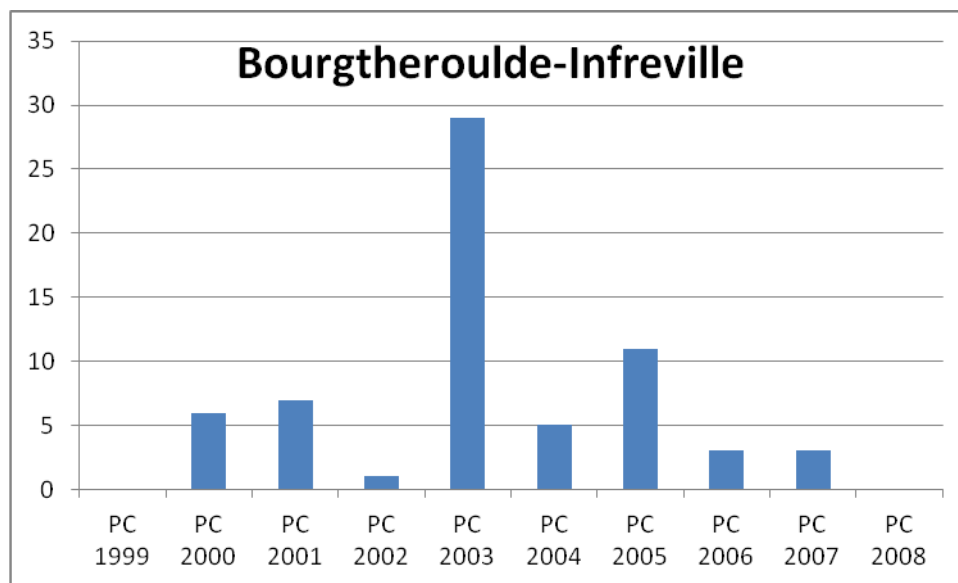


Auteur: François RAULIN - UMR IDEES 6266 - équipe MTG

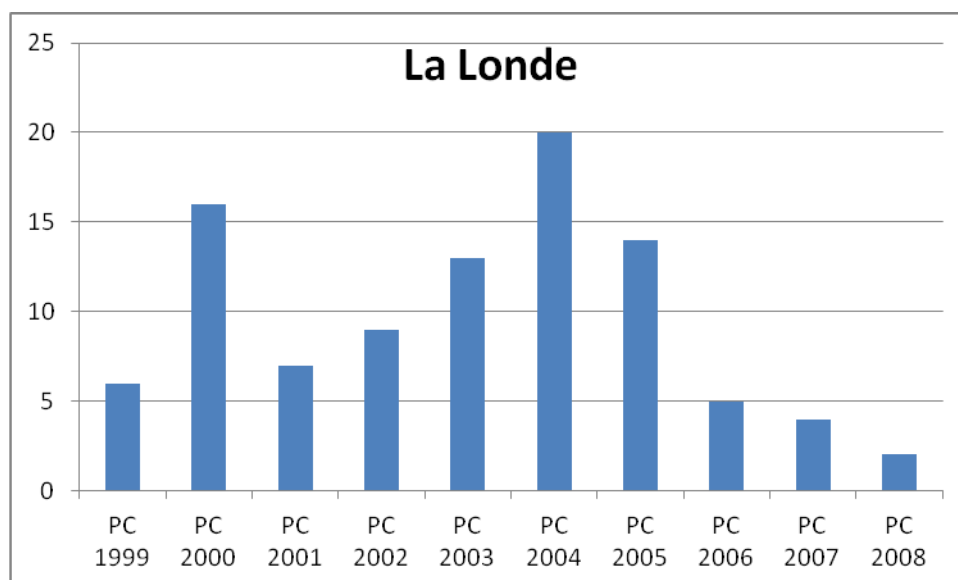
Source: Sitadel

**Carte 19**

**Nombre de permis de construire réalisés par année et par commune  
(Secteur Roumois + Agglo Elbeuf)**



**Total période 1999/2008 : 92 permis de construire**



**Total période 1999/2008 : 96 permis de construire**

**Auteur : François RAULIN – UMR IDEES – équipe MTG**

*Source : Sitadel*

**Graphique 2**

#### 7.1.4. Les plateaux Sud-Est et Nord de Rouen

Troisième et quatrième espaces dynamiques identifiés : les plateaux Sud-Est et Nord de Rouen. Le plateau Sud-Est est composé autant de communes urbaines que périurbaines<sup>113</sup>, principalement le long de la route départementale D 6014 (dénommée Route de Paris). Quant au plateau Nord, c'est à peu près le même profil typologique que le plateau Sud-Est (une moitié de communes urbaines et une moitié de communes périurbaines) mais avec l'existence d'une dichotomie topologique entre, d'un côté, un corridor urbain qui traverse le long de la vallée (de Notre-Dame-de-Bondeville à Montville en passant par le Houlme et Malaunay), et de l'autre côté, un plateau périurbain qui est bordée au Sud par un domaine forestier important (Forêt Verte) et qui constitue une rupture spatiale avec le plateau Nord urbain (Mont-Saint-Aignan et Bois-Guillaume). Plusieurs de ces communes ont enregistré une centaine de constructions de maisons individuelles détachées entre 1999 et 2008<sup>114</sup>. Pour le plateau Sud-Est, ce sont les communes du Mesnil-Esnard (253), Franqueville-Saint-Pierre (216), La-Neuveville-Chant-d'Oisel (135) et Boos (120). Pour le plateau Nord, on retrouve Montville (133), Houppesville (108) et, dans une moindre mesure, Malaunay (93).

En se référant à la cartographie annuelle du taux de construction par commune et par rapport au total de la période 1999/2008, ces deux secteurs montrent une vitalité importante durant l'année 2007 dans laquelle la plupart de leurs communes présentent un taux supérieur à 12% (**Carte 20**). Nous pouvons donc identifier un ensemble de huit communes contigües sur le plateau Nord<sup>115</sup> et un autre de dix communes sur le plateau Sud-Est<sup>116</sup>, qui possèdent un taux de constructions supérieur à 12%. Prenons deux exemples de communes qui n'ont pas les mêmes taux de constructions durant cette année 2007: Bosc-Guérard-Saint-Adrien et Saint-Jacques-sur-Darnétal (**Graphique 3**). Premier cas, la commune du Bosc-Guérard-Saint-Adrien où 9 des 32 habitats individuels détachés ont été construits durant l'année 2007, soit

---

<sup>113</sup> On constate, d'après la classification urbaine de l'I.N.S.E.E., l'existence d'un corridor urbain le long de la route départementale D6014 (Bonsecours, Le-Mesnil-Esnard, Franqueville-Saint-Pierre et Boos) ainsi que de quelques communes urbaines limitrophes à cet axe (Belbeuf, Saint-Aubin-Epinay et Saint-Léger-du-Bourg-Denis).

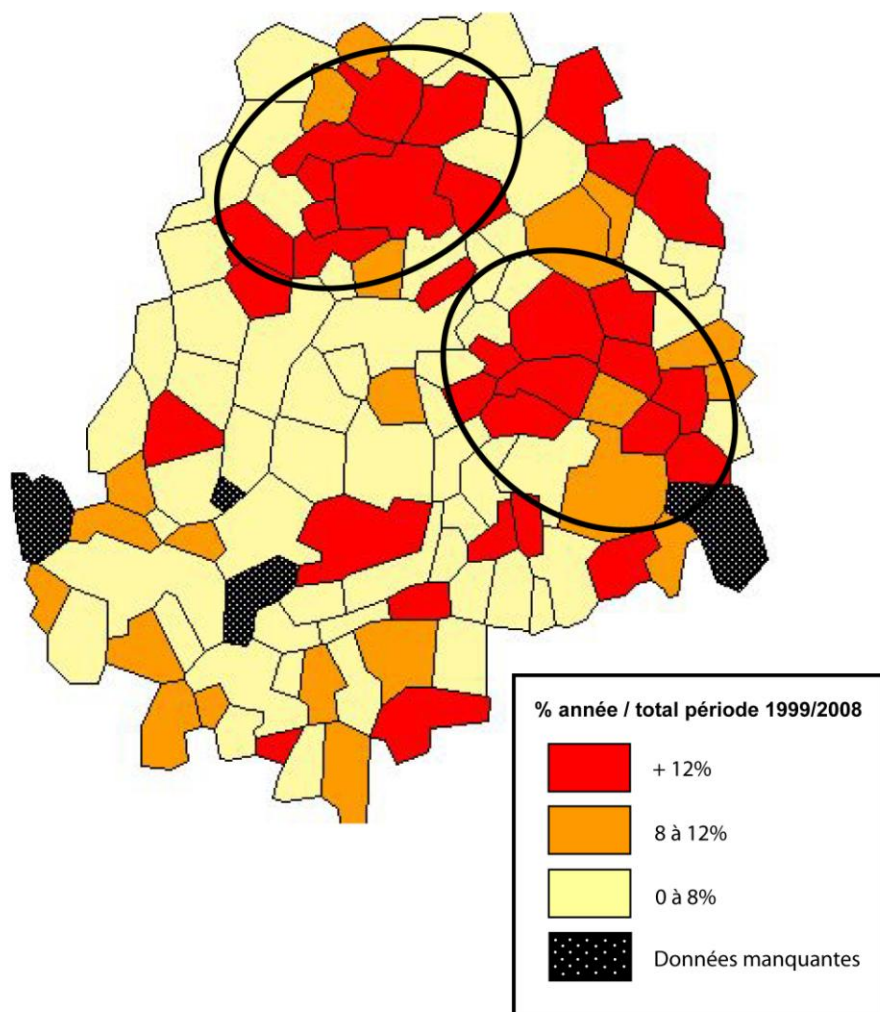
<sup>114</sup> Voir cartographie partie précédente.

<sup>115</sup> Montville, Bosc-Guérard-Saint-Adrien, Malaunay, Houppesville, Le Houlme, Notre-Dame-de-Bondeville, La Vaupalière et Montigny.

<sup>116</sup> Le-Mesnil-Esnard, Saint-Léger-du-Bourg-Denis, Saint-Jacques-sur-Darnétal, Bois-l'Evêque, Bois-d'Ennebourg, Fresne-le-Plan, Mesnil-Raoul, Bourg-Beaudouin, Franqueville-Saint-Pierre, Saint-Aubin-Epinay.

**Cartographie du pourcentage d'habitats individuels détachés réalisés sur une année par rapport à la période 1999/2008**

**2007**

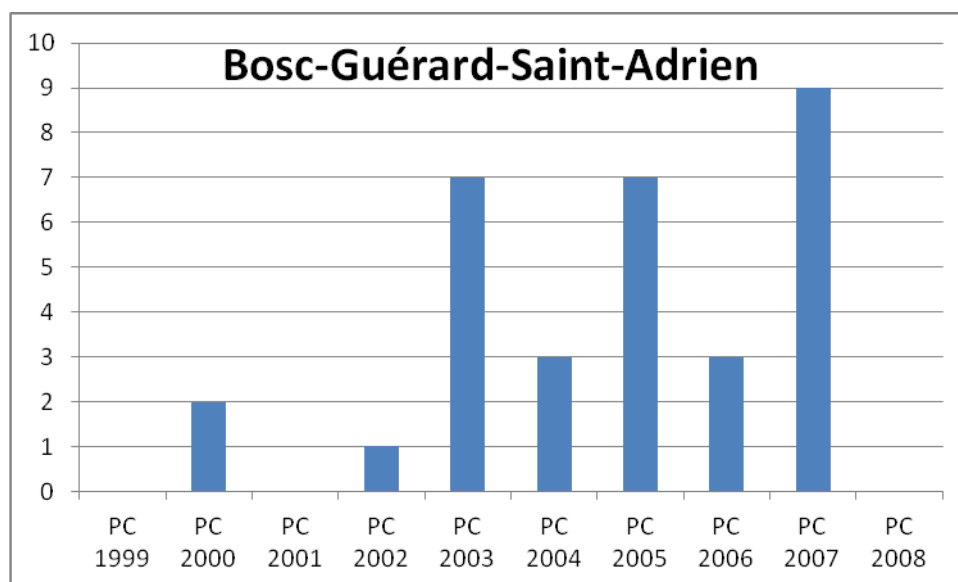


Auteur: François RAULIN - UMR IDEES 6266 - équipe MTG

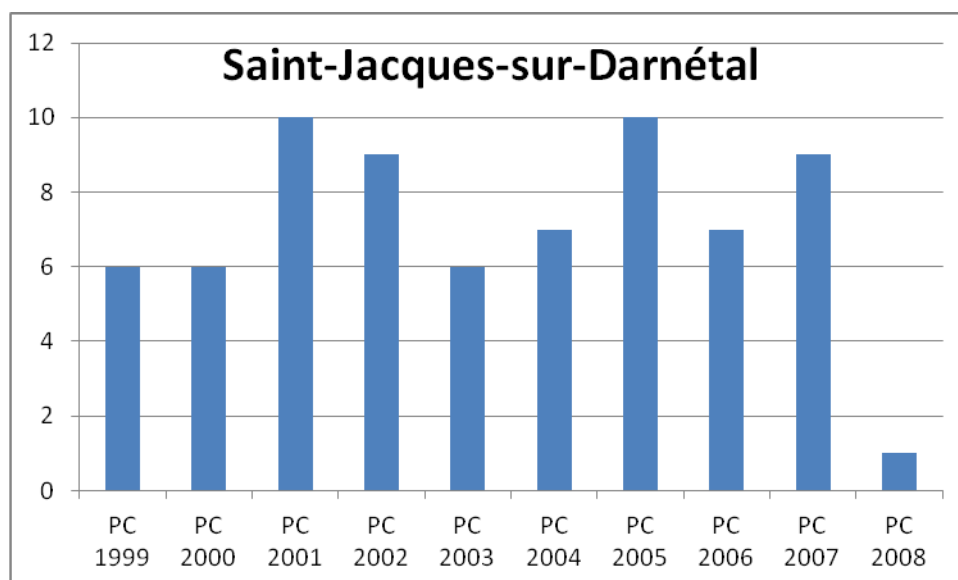
Source: Sitadel

Carte 20

**Nombre de permis de construire réalisés par année et par commune  
(Plateaux Sud-Est et Nord de Rouen)**



**Total période 1999/2008 : 32 permis de construire**



**Total période 1999/2008 : 71 permis de construire**

**Auteur : François RAULIN – UMR IDEES – équipe MTG**

*Source : Sitadel*

**Graphique 3**

un pourcentage de 28%, ce qui constitue près d'un tiers des constructions réalisés durant la période 1999/2008. Deuxième cas, la commune de Saint-Jacques-sur-Darnétal où 9 des 71 habitats individuels détachés ont été construits durant l'année 2007, soit un pourcentage de 13%, ce qui est légèrement supérieur à la limite des 12%. Pour expliquer cet écart statistique, il semblerait que l'impact des lotissements mis en chantier durant cette année 2007 soit faible. En effet, seulement un lotissement de sept logements a été construit sur la commune de Saint-Jacques-sur-Darnétal en 2007 et, par conséquent, on peut affirmer que son impact sur le dynamisme résidentiel communal annuel est limité. Cependant, pour la commune du Bosc-Guérard-Saint-Adrien, on comptabilise aussi un seul lotissement qui a été mis en chantier durant cette année 2007 (6 logements) mais également un autre lotissement mis en chantier l'année précédente où plusieurs constructions ont vu le jour durant l'année 2007. Par conséquent, nous sommes plutôt face à deux communes dynamiques sur le plan résidentiel par l'apport de constructions privées non groupées.

Les principales hypothèses que nous pouvons avancer pour tenter d'expliquer cette vitalité au sein des deux secteurs sont, d'une part, la présence de deux axes routiers reliant rapidement le plateau Sud-Est avec la commune de Rouen (D6014 et N31), et d'autre part, l'existence de plusieurs gares ferroviaires faisant la jonction avec la gare SNCF de Rouen (gares SNCF de Maromme, du Houlme/Malaunay et de Montville). Cependant, entre ces deux espaces, on constate une différence notable concernant le prix du foncier, ce qui a pour effet indirect de sélectionner socialement les nouveaux arrivants. Par exemple, ce sont principalement les classes moyennes supérieures et aisées qui s'installent au sein des communes du plateau Sud-Est et permettent à ce secteur d'avoir le revenu médian le plus élevé de l'agglomération (Syndicat Mixte de l'Agglomération Rouen/Elbeuf, 2009). *A contrario*, les communes du plateau Nord ont un profil beaucoup plus varié avec la présence de communes ouvrières (Le Houlme, Malaunay) et de communes plus aisées (Houpeville, Bosc-Guérard-Saint-Adrien).

Maintenant que nous avons appréhendé le dynamisme de constructions d'habitats individuels détachés sur l'ensemble des communes de l'aire d'étude, entre 1999 et 2008, et pu identifier quelques secteurs clefs, nous pouvons évaluer la consommation foncière de ce type d'habitat à l'échelle de l'aire d'étude ainsi que par commune. Les principales hypothèses

posées dans cette partie seront développées lors de l'étude typologique des lotissements dans la partie V.

## **7.2. Quels impacts du S.C.O.T. dans la consommation surfacique des nouveaux habitats ?**

En évaluant la consommation foncière de l'habitat individuel détaché, nous aurons la possibilité de pouvoir identifier et de mettre en avant un éventuel effet du S.C.O.T. sur la construction de ce type d'habitat, notamment entre les communes couvertes<sup>117</sup> et non couvertes. Cette première approche servira à introduire la partie suivante, à savoir l'analyse de la distribution spatiale de l'habitat individuel détaché à partir de *buffers*.

### **7.2.1. Un gradient de la consommation surfacique qui croît du centre urbain vers la périphérie périurbaine**

La surface parcellaire est une des variables quantitatives de la base Sitadel que j'ai choisi d'exploiter dans mon travail de thèse. Cette source de données va nous permettre de quantifier la consommation foncière de la maison individuelle détachée mais aussi d'évaluer les effets du S.C.O.T. de Rouen/Elbeuf sur la taille parcellaire de ce type d'habitat.

Dans un premier temps, j'ai voulu effectuer une comparaison statistique symbolique afin de prendre la mesure de l'impact de l'étalement résidentiel sur les espaces naturels. J'ai donc rassemblé l'ensemble des permis de construire d'habitats individuels détachés identifiés entre 1999 et 2008 afin d'additionner la surface parcellaire de chaque habitat. Avec un total de 7 073 621 m<sup>2</sup> de surfaces consommées entre 1999 et 2008 sur 109 communes de l'aire d'étude<sup>118</sup>, on obtient une moyenne de 64 896 m<sup>2</sup> consommées par commune. En sachant que la superficie d'un terrain de football est de 7300 m<sup>2</sup>, ce n'est pas moins l'équivalent de 969 terrains de football qui ont été consommés en termes d'espaces agricoles et forestiers. En rapportant cette donnée statistique au temporel, c'est 1,9 terrain de football qui a été consommé par semaine entre 1999 et 2008 sur l'ensemble de l'aire d'étude. Je n'ai pas pu

---

<sup>117</sup> Plus généralement, l'ensemble des communes qui ont été couvertes un moment ou un autre depuis 2001.

<sup>118</sup> En effet, je n'ai pas obtenu les données surfaciques des permis de construire pour les communes de Bosgouët, Hautot-sur-Seine, Orival et Radepont.



comparer ce résultat avec d'autres études similaires qui concernaient uniquement l'habitat individuel détaché mais je me suis appuyé sur une étude réalisée sur l'ensemble du département de Calvados où l'artificialisation des sols a été prise en compte<sup>119</sup> en tant que données spatiales (habitat, industrie, parking, etc). De ce fait, entre 1998 et 2006, l'équivalent de 7285 terrains de football a été consommé par l'étalement urbain dans ce département (Le Gouée et *al.*, 2010).

Dans un second temps, j'ai établi une moyenne communale des surfaces parcellaires consommées par l'habitat individuel détaché entre 1999 et 2008 et j'ai cartographié ces données pour l'ensemble des communes de l'aire d'étude (**Carte 21**). En analysant cette carte, nous pouvons isoler deux gradients de consommation foncière moyenne communale qui se recoupent au niveau de la trajectoire radio-concentrique: un premier gradient qui irait du centre vers la périphérie et un second gradient qui partirait des communes du pôle urbain jusqu'aux communes de seconde couronne. Pour cela, j'ai effectué une moyenne surfacique des parcelles par couronne afin de vérifier et confirmer ma démonstration. Après calcul, on remarque une hausse constante de cette moyenne en allant du pôle urbain (820 m<sup>2</sup>) jusqu'à la seconde couronne (1508 m<sup>2</sup>) malgré un léger fléchissement à partir de la première couronne (1256 m<sup>2</sup>). La moyenne de l'aire d'étude s'établit autour de 1464 m<sup>2</sup>, soit un chiffre relativement élevé par rapport à la moyenne des deux premières couronnes. Cela s'explique par la prédominance des communes périurbaines dans mon aire d'étude qui viennent gonfler cette moyenne générale<sup>120</sup>.

D'abord, on constate une consommation surfacique moyenne qui croît au fur et à mesure que l'on s'éloigne des deux centres urbains (Rouen et Elbeuf). En effet, Rouen (615 m<sup>2</sup>) et Elbeuf (726 m<sup>2</sup>), ainsi que les communes urbaines denses environnantes obtiennent des surfaces parcellaires moyennes inférieures à 800 m<sup>2</sup>. Quelques unes de ces communes ont même une surface parcellaire moyenne très faible comme Le-Grand-Quevilly (630 m<sup>2</sup>), Sotteville-les-Rouen (515 m<sup>2</sup>) et Le-Petit-Quevilly (488 m<sup>2</sup>). Cependant, il existe plusieurs exceptions au sein de ces communes urbaines denses où certaines d'entre elles dépassent les 1000 m<sup>2</sup> comme Déville-les-Rouen (1086 m<sup>2</sup>), Maromme (1178 m<sup>2</sup>) et surtout Bihorel (1721 m<sup>2</sup>). Sur le cas de cette dernière municipalité, cette anomalie statistique tient du fait que le

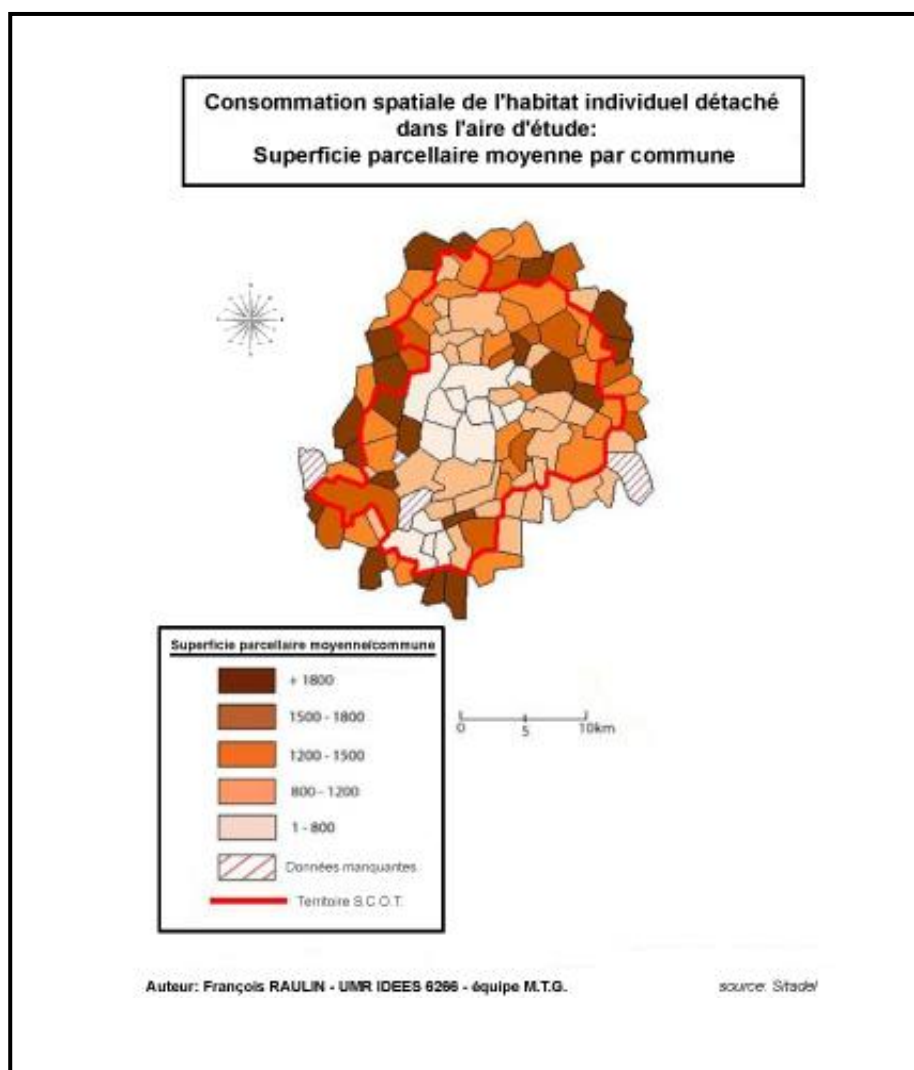
---

<sup>119</sup> A partir d'une méthode de photo-interprétation des sols nouvellement artificialisés.

<sup>120</sup> En effet, 62 des 113 communes de l'aire d'étude sont périurbaines, soit un pourcentage de 55%.

**PARTIE 4 : Analyse de la distribution spatiale des nouvelles constructions d'habitats individuels détachés dans l'aire d'étude : mise en application de zones *buffers* à partir d'équipements dit de proximité**

*RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG*



Type de couronne géographique	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )
Surface parcellaire moyenne ( <b>pôle urbain</b> )	<b>820</b>
Surface parcellaire moyenne ( <b>première couronne</b> )	<b>1256</b>
Surface parcellaire moyenne ( <b>seconde couronne</b> )	<b>1508</b>
<b>Surface parcellaire moyenne (aire d'étude)</b>	<b>1464</b>

**Carte 21**

territoire communal soit divisé en trois types d'espaces résidentiels avec, d'un côté, un quartier d'habitats collectifs à vocation sociale (Les Provinces) et un quartier à grande majorité de maisons de villes mitoyennes (Le Village), et d'un autre côté, un quartier plus aisé sous formes de lotissements d'habitats individuels (Le Chapitre). De ce fait, la totalité de ces surfaces parcellaires identifiées l'ont été dans ce dernier secteur et elles sont à peu près de taille comparable à celles situées en communes périurbaines. Par conséquent, l'explication la plus plausible pourrait se tenir à travers une volonté politique de préserver un caractère résidentiel dans cette zone (P.L.U. Bihorel, 2010), isolée du centre urbain dense de la commune, à proximité d'espaces naturels (forêt, terrains agricoles), et en continuité urbaine avec un lotissement haut-de-gamme situé sur la commune limitrophe de Saint-Martin-du-Vivier.

Ensuite, on s'aperçoit que les communes situées en première couronne (communes urbaines de moins de 5000 habitants) et les communes urbaines peu denses ont une surface parcellaire moyenne comprise entre 800 et 1200 m<sup>2</sup> comme Grand-Couronne (816 m<sup>2</sup>), Franqueville-Saint-Pierre (896 m<sup>2</sup>), Mont-Saint-Aignan (994 m<sup>2</sup>) ou Le Houlme (1074 m<sup>2</sup>). Les divergences parcellaires avec les communes urbaines denses ne sont pas notables mais on constate déjà quelques zones floues comme au niveau des communes de Freneuse (première couronne, urbain peu dense) et de Cléon (pôle urbain, urbain dense) où les moyennes surfaciques sont sensiblement différentes (818 m<sup>2</sup> pour Cléon contre 2755 m<sup>2</sup> pour Freneuse<sup>121</sup>).

Enfin, au fur et à mesure que l'on s'approche des communes périurbaines (seconde couronne), le gradient devient de plus en plus flou avec de très nettes divergences selon les municipalités et les secteurs géographiques. Les secteurs qui présentent des moyennes en deçà des 1500 m<sup>2</sup> sont le plateau Sud-Est de Rouen, le plateau Nord et la vallée de l'Andelle. A *contrario*, d'autres secteurs comme le plateau Nord-Est, le Roumois ou l'Ouest de Rouen présentent des moyennes comprises généralement entre 1500 m<sup>2</sup> et 2500 m<sup>2</sup> voire plus (3605 m<sup>2</sup> pour la commune de Caumont<sup>122</sup>).

Deux hypothèses semblent se dégager pour tenter de comprendre ces différences spatiales. D'abord, la présence de communes présentant un tissu urbain continu, dans les

---

<sup>121</sup> Cette moyenne est à relativiser dans la mesure où elle s'est faite à partir de 15 permis de construire.

<sup>122</sup> Evaluation statistique établie à partir d'un total de 24 permis de construire.

secteurs les plus modérés, qui influencerait sur la taille des surfaces parcellaires en construction. En effet, nous pouvons penser que la continuité du bâti existante permet une structuration résidentielle en construisant dans les dents creuses, notamment par une ouverture à l'urbanisation de petites parcelles au sein d'opérations groupées. Ensuite, la présence de communes couvertes par le S.C.O.T. Rouen/Elbeuf durant la période 1999/2008 qui pourrait expliquer les décalages surfaciques avec les communes non-couvertes. C'est avec cette deuxième hypothèse que nous allons tenter d'appréhender un éventuel effet frontière de ce schéma directeur sur la taille des parcelles d'habitats individuels détachés.

### **7.2.2. Un effet frontière du S.C.O.T. qui semble presque inexistant...**

Après avoir identifié un gradient de la consommation surfacique moyenne, il est intéressant d'appréhender les effets du S.C.O.T. de Rouen/Elbeuf sur ces moyennes communales. Nous ne tiendrons pas compte ici des autres S.C.O.T. contigus qui couvrent désormais plusieurs communes de l'aire d'étude (Pays-Entre-Seine-et-Bray, Seine-Eure-Forêt de Bord), du fait de leur récente approbation.

Toujours d'après la même carte (**Carte 21**), on peut s'apercevoir qu'il n'existe pas vraiment d'effet frontière entre les communes qui ont été couvertes par le S.C.O.T. et les communes non couvertes. Bien entendu, seules les communes de première et de seconde couronne sont prises en compte dans cette analyse car celles issues du pôle urbain ne possèdent pas les mêmes propriétés urbaines<sup>123</sup>.

Au niveau de la frontière entre les communes urbaines de première couronne couvertes par le S.C.O.T. et les communes non couvertes, on distingue un léger impact de ce schéma directeur sur la superficie parcellaire des nouvelles constructions d'habitats individuels détachés. C'est le cas au Nord de la zone où plusieurs communes urbaines de première couronne (Le Houlme, Malaunay et Montville) possèdent une surface parcellaire moyenne inférieure à 1250 m<sup>2</sup> et donc assez inférieure aux communes limitrophes non couvertes par le S.C.O.T. comme Bosc-Guérard-Saint-Adrien (1705 m<sup>2</sup>) ou Anceaumeville (1925 m<sup>2</sup>). Autre exemple, mais beaucoup moins flagrant, les petites communes urbaines de

---

<sup>123</sup> Du fait de leur densité, il est bien évidemment peu probable d'ouvrir à l'urbanisation des parcelles supérieures à 1500m<sup>2</sup> au sein des opérations groupées d'habitats individuels.

l'Est de l'agglomération elbeuvienne (Martot, Criquebeuf-Sur-Seine et Sotteville-sous-le-Val) qui ont des surfaces parcellaires moyenne ne dépassant pas les 1700 m<sup>2</sup> et, par conséquent, sont légèrement inférieures à quelques communes limitrophes non couvertes comme La-Haye-Malherbe (2305 m<sup>2</sup>) mais peuvent être supérieures à d'autres municipalités comme Tostes (1488 m<sup>2</sup>) ou Igoville (923 m<sup>2</sup>) pour l'exemple le plus tranchant.

Si on compare maintenant les communes périurbaines qui ont été couvertes par le S.C.O.T. et les communes périurbaines non couvertes, on constate un effet très limité, voire inexistant, par endroit. Prenons l'exemple du plateau Est de Rouen, qui présente un profil très majoritairement périurbain, où l'effet de frontière est très difficile à cerner. On a autant de communes qui possèdent une moyenne surfacique supérieure à 1500 m<sup>2</sup> de part et d'autre de la limite, soit quatre municipalités chacune<sup>124</sup>. On peut noter également une récurrence de communes ayant une moyenne surfacique qui oscille entre 1200 et 1500 m<sup>2</sup>. Cependant, il est difficile de pouvoir creuser plus profondément cette lecture statistique dans la mesure où seules les communes limitrophes du S.C.O.T. ont été insérées dans mon aire d'étude. Autre zone géographique où l'effet du S.C.O.T. semble avoir été un peu plus marqué, l'Ouest de Rouen. En effet, si on comptabilise le nombre de communes qui possèdent une surface parcellaire moyenne supérieure à 1800 m<sup>2</sup>, on s'aperçoit qu'il en existe beaucoup plus au sein des communes non couvertes que dans les communes couvertes<sup>125</sup> (6 contre 3). En ce qui concerne l'ensemble des autres communes de cette zone, il n'y a pas de différence notable statistiquement.

Alors, d'après cette analyse, y'a-t-il des communes qui ont contourné la loi ? Par définition, ce S.C.O.T. est-il peu contraignant au regard des similitudes statistiques entre plusieurs communes couvertes et non couvertes (Moulineaux, Bois-d'Ennebourg, Saint-Jacques-sur-Darnétal, etc...) ? D'abord, quand on analyse la composition de son Document d'Orientation, on constate qu'il existe des objectifs chiffrés par secteur en termes de logements<sup>126</sup> (individuel et collectif) mais qu'il n'y a pas de préconisations autour de la taille

---

<sup>124</sup> Pour les communes couvertes : Bois-d'Ennebourg (2202 m<sup>2</sup>), Saint-Jacques-sur-Darnétal (1864 m<sup>2</sup>), Préaux (1708 m<sup>2</sup>) et Fontaine-sous-Préaux (1667 m<sup>2</sup>). Pour les communes non couvertes : Grainville-sur-Ry (2317 m<sup>2</sup>), Blainville-Crevon (2117 m<sup>2</sup>), Martainville-Epreville (1714 m<sup>2</sup>) et Renneville (1515 m<sup>2</sup>).

<sup>125</sup> Pour les communes non couvertes : Caumont (3603 m<sup>2</sup>), Saint-Martin-de-Boscherville (2639 m<sup>2</sup>), Mauny (2549 m<sup>2</sup>), Fresquiennes (1993 m<sup>2</sup>), Hénouville (1939 m<sup>2</sup>) et Anceaumeville (1925 m<sup>2</sup>). Pour les communes couvertes : Moulineaux (3034 m<sup>2</sup>), Quevillon (2522 m<sup>2</sup>) et Val-de-la-Haye (2214 m<sup>2</sup>).

<sup>126</sup> Voir Chapitre 4.

parcellaire maximale à ouvrir à l'urbanisation<sup>127</sup>. Cette absence statistique confère donc à ce S.C.O.T. un caractère peu contraignant, par exemple, pour les communes qui souhaitent attirer une population aisée par le biais de parcelles fortement consommatrices d'espaces. Ensuite, les municipalités ont la possibilité ne pas suivre à la lettre les préconisations du schéma de cohérence territoriale dans la mesure où il n'existe pas de sanction juridique. Par conséquent, avec l'appui du bilan de ce S.C.O.T. entre 1999 et 2008, il semblerait que les objectifs de consommation d'espaces nouveaux n'ont pas été atteints<sup>128</sup> et que, de ce fait, la révision du S.C.O.T. nécessitera « de fixer des objectifs chiffrés de consommation d'espaces et/ou de fixer des règles permettant l'urbanisation sans consommation excessive de l'espace » (SYNDICAT MIXTE Rouen/Elbeuf, 2009, p.24). Cette accentuation restrictive marque donc la volonté actuelle du Syndicat Mixte de vouloir mieux encadrer les objectifs d'urbanisation et d'induire un degré de liberté beaucoup plus limité aux maires, notamment au niveau du nombre ou de la taille des nouvelles parcelles à urbaniser.

A travers ces différentes analyses cartographique et statistique, nous avons donc pu identifier plusieurs secteurs dynamiques sur le plan de la construction de l'habitat individuel détaché et dégager quelques hypothèses concernant leur localisation résidentielle. Afin d'approfondir cette analyse, nous allons constituer des zones *buffers* à partir d'équipements de proximité qui structurent le territoire de l'aire d'étude.

---

<sup>127</sup> Contrairement à des S.C.O.T. plus récents comme celui de Caen-Métropole qui préconise une taille de parcelle de logements individuels n'excédant pas en moyenne les 500 m<sup>2</sup> pour les opérations portant sur un terrain d'une superficie inférieure à 0,5 ha, ou qui fait la distinction entre les communes urbaines et périurbaines pour la taille parcellaire moyenne des opérations portant sur un terrain d'une superficie supérieure à 0,5 ha (SYNDICAT MIXTE du S.C.O.T. de Caen-Métropole, 2010).

<sup>128</sup> 800 hectares ont été urbanisés entre 1999 et 2008 dont 340 ha agricoles, 330ha naturels et 130 ha forestiers.

**PARTIE 4 : Analyse de la distribution spatiale des nouvelles constructions d'habitats individuels détachés  
dans l'aire d'étude : mise en application de zones *buffers* à partir d'équipements dit de proximité**

*RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG*

## Chapitre 8

\*

### **Intégration des permis de construire identifiés dans un S.I.G. et utilisation de zones *buffers***

Après avoir analysé le dynamisme spatial communal des nouveaux permis de construire réalisés entre 1999 et 2008 et avoir émis plusieurs hypothèses, nous pouvons désormais nous focaliser sur la distribution géographique de ces nouvelles constructions en essayant de dégager des pistes de recherche pour la suite. L'objectif de cette partie, effectuée à l'aide de *buffers*, permettra d'introduire la partie V dans laquelle nous effectuerons une étude typologique des lotissements sous ses formes morphologiques et géographiques. Avant d'analyser la distribution spatiale de ces nouvelles constructions, nous allons nous pencher, dans un premier temps, sur le géoréférencement de ces habitats au sein d'un S.I.G. et nous aborderons, dans un second temps, le choix des distances et des variables pour la constitution de zones *buffers*.

#### **8.1. Extraction des permis de construire issue de la base Sitadel avec un outil de géocodage**

Afin d'intégrer les permis de construire que l'on a identifié dans un S.I.G. (Système d'Information Géographique), il faut pouvoir renseigner des données spatiales que l'on a obtenues à partir de la base Sitadel. En effet, nous possédons l'adresse de chaque permis de construire ainsi que le code INSEE de chaque commune et nous pouvons utiliser un logiciel de géocodage qui permettra de les géoréférencer. Nous évaluerons le taux d'intégration des constructions recensées dans ce S.I.G. car nous verrons que beaucoup de permis de construire sont mal renseignés au niveau de leur adresse.



### 8.1.1. Géocodage des permis de construire recensés

Avec les différentes informations contenues dans la base de données Sitadel, nous avons la possibilité de renseigner spatialement les permis de construire que l'on a recensés précédemment. Pour cela, j'ai décidé d'utiliser un logiciel de géocodage dénommé *Géocodeur Universel*<sup>129</sup> qui va nous permettre d'intégrer ces nouvelles constructions au sein d'un S.I.G.

Ce logiciel de géocodage a besoin de renseignements spatiaux pour pouvoir ensuite géoréférencer les permis de construire (**Schéma 4**). D'abord, il lui faut connaître le Code INSEE de la commune où est situé le logement. En effet, ce code géographique communal est unique<sup>130</sup> et permet au logiciel d'avoir un premier renseignement spatial sur la localisation des permis de construire. Donc, dans le logiciel, il faut aller sélectionner la variable qui correspond à cet identifiant géographique afin qu'il puisse connaître le nom de la commune.

Ensuite, il lui faut connaître le nom exact de la voirie afin de les géoréférencer à partir d'un fichier d'adresses édité par le logiciel. Pour cela, il faut sélectionner les fichiers de données où sont répertoriés l'ensemble des permis de construire et ensuite choisir l'objectif ainsi que le seuil de tolérance souhaité pour les géocoder. La difficulté qui s'est posée durant ce travail fut le renseignement souvent incomplet des adresses de ces permis de construire dans la base Sitadel. Il semblerait, à l'origine, que ce soit un problème en amont de la base Sitadel, notamment à travers les renseignements fournis par les mairies dans leurs registres. Par conséquent, cela explique, en partie, la présence d'un seuil de tolérance imposé par ce logiciel, ce qui va nous permettre de choisir le niveau géographique que l'on va tolérer pour ensuite les valider en vue de leur insertion dans le S.I.G. Donc, pour ma part, j'ai choisi de sélectionner comme objectif le « numéro de rue » afin d'avoir une localisation la plus précise possible de ces nouvelles constructions au sein du S.I.G. J'ai par ailleurs choisi comme seuil de tolérance le « nom de la rue » afin de pouvoir renseigner les adresses où le numéro de rue ne figure pas et ainsi pouvoir les géoréférencer au barycentre de la rue<sup>131</sup>. Puis pour finir, nous pouvons définir le niveau de correction orthographique afin de pouvoir intégrer les noms de communes ou de rues mal orthographiés.

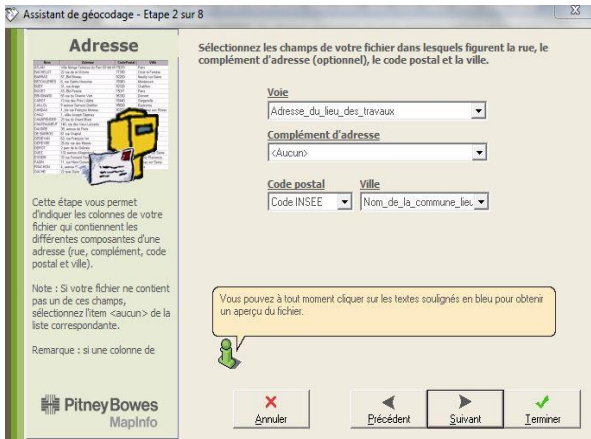
---

<sup>129</sup> Ce logiciel a pu être obtenu par mon laboratoire dans le cadre d'un programme de recherche.

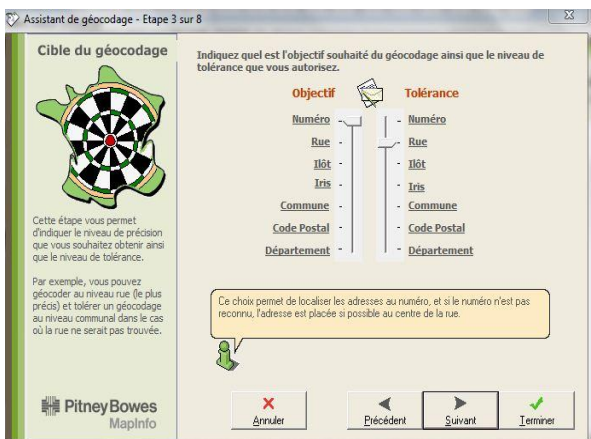
<sup>130</sup> Contrairement au Code postal qui peut regrouper plusieurs communes au sein du même numéro.

<sup>131</sup> Un barycentre est « un point qui permet de résumer un ensemble géométrique sur lequel sont réparties des valeurs numériques » (source : *Wikipedia*).

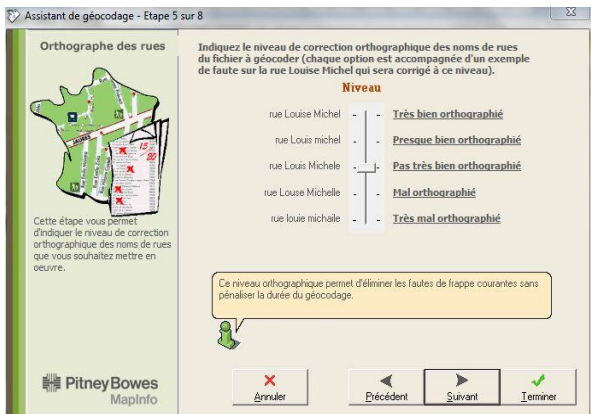
**Géocodage des permis de construire avec le logiciel  
 Géocodeur Universel (1/2)**



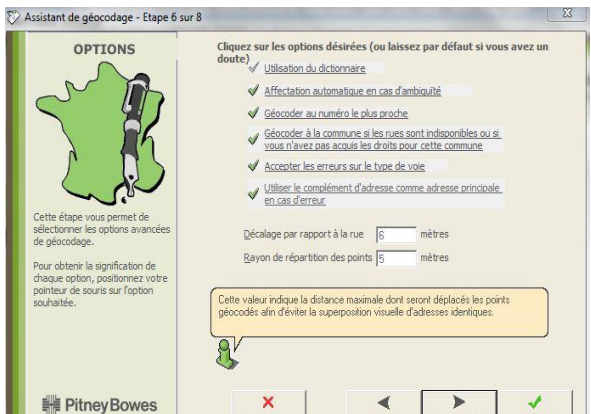
**1. Renseignement de la variable « Code postal » par le code INSEE communal.**



**2. Choix de l'objectif et du seuil de tolérance afin d'affiner la sélection des permis de construire.**



**3. Choix du niveau de correction orthographique des noms de rue et de commune**



**4. Réglage des options de géolocalisation des permis de construire dans le SIG.**

Enfin, après ces différentes étapes d'identification, nous pouvons choisir quelques options de géolocalisation qui permettront d'ajuster spatialement les informations géographiques des permis de construire au sein du S.I.G., comme la localisation du point (permis de construire) par rapport à la rue ou la distance métrique minimale acceptée entre deux points. Cette étape s'inscrit dans une logique de lisibilité afin de permettre la meilleure lecture spatiale possible des permis de construire dans le S.I.G.

### **8.1.2. Réajustements, résultats du traitement et intégration des permis de construire dans un S.I.G.**

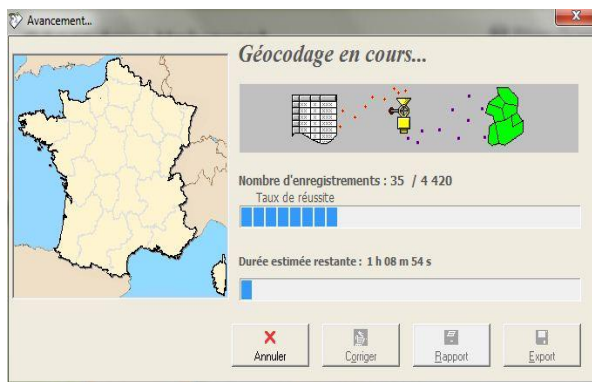
Une fois avoir réglé les différents paramètres informatifs et spatiaux du logiciel de géocodage, nous pouvons valider ces différentes étapes et lancer la prochaine, à savoir le géoréférencement des permis de construire. Cependant, un certain nombre de permis de construire n'ont pas pu être géocodé du fait de leur non-comptabilité avec le fichier d'adresses du logiciel. Par conséquent, nous allons effectuer une correction dite manuelle à partir de ce fichier et tenter de retrouver les noms de rues corrects.

Dans un premier temps, avant de lancer ce travail de correction, le logiciel a traité l'ensemble des permis de construire selon les paramètres que l'on a défini et a établi un rapport statistiques sur le nombre de permis géocodés et non géocodés. En effet, dans ma base de données, plusieurs cas de figures m'ont posés problème (**Schéma 5**). D'abord, beaucoup de ces permis de construire n'ont pas été renseignés au numéro de la rue, engendrant une difficulté de précision au niveau de la géolocalisation, notamment pour les rues ou routes qui s'étalent sur une centaine de mètres. Ensuite, il existe des permis de construire qui ont été renseignés uniquement au nom du lotissement et non au nom de la voirie. De ce fait, ce logiciel de géocodage n'était pas à jour des réalisations de lotissements les plus récentes et ne possédaient donc pas les noms des nouvelles voiries. Par conséquent, il a fallu identifier les noms de voiries manquantes sur *Google Maps* et ensuite effectuer une nouvelle recherche dans le fichier d'adresses du logiciel. Enfin, quelques permis de construire n'avait ni nom de rue et ni numéro, mais avait un numéro de parcelle et un nom de lotissement. Pour ce cas de figure, j'ai également effectué une recherche via *Google Maps* où j'ai pu retrouver le nom de la voirie manquante et tenter d'identifier le numéro de voie de la parcelle.

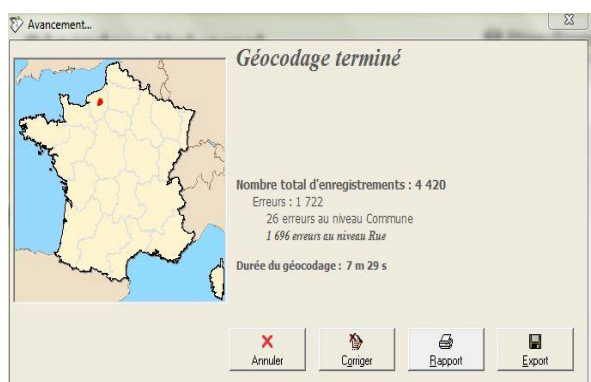
**PARTIE 4 : Analyse de la distribution spatiale des nouvelles constructions d'habitats individuels détachés dans l'aire d'étude : mise en application de zones *buffers* à partir d'équipements dit de proximité**

RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG

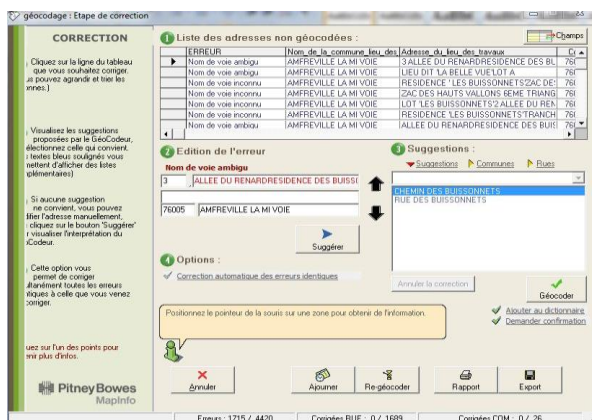
**Géocodage des permis de construire avec le logiciel  
Géocodeur Universel (2/2)**



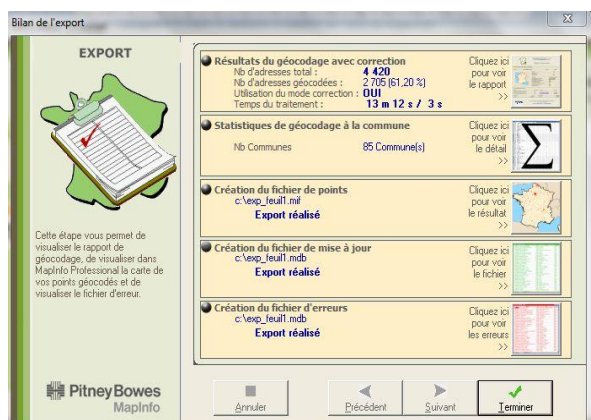
**1. Lancement du géocodage des permis de construire après avoir réglé les paramètres.**



**2. Edition du rapport statistique avec le nombre de permis de construire géocodés et non géocodés.**



**3. Recherche manuelle du nom de rue sur le fichier d'adresses du logiciel pour chaque permis de construire non géocodé.**



**4. Edition de la base de données de l'ensemble des permis de construire géocodés pour une intégration dans un S.I.G.**

Auteur : François RAULIN – UMR IDEES 6266 – équipe MTG

Source Images : *Géocodeur Universel*

**Schéma 5**

Donc, pour les permis de construire qui n'ont pas pu être géocodés après ce premier traitement manuel, j'ai entrepris une recherche du nom de la voirie à partir du fichier d'adresses du logiciel pour ainsi les réintégrer de nouveau dans le système de géocodage. Cette opération m'a pris énormément de temps dans la mesure où il a fallu renouveler l'opération pour chaque permis non géocodés. Cependant, une petite partie de ces permis de construire n'ont pas pu être identifiée par leur voirie et n'ont donc pas été intégrés dans le S.I.G.

Dans un second temps, après avoir finalisé ce travail de géocodage, nous pouvons le valider et lancer enfin l'étape de géoréférencement de ces permis de construire. Cela consiste à renseigner en X et Y les coordonnées géographiques de chaque permis de construire dans l'espace. A la fin de ce travail, qui se fait automatiquement, nous possédons donc une base de données de l'ensemble des permis de construire géocodés. Par conséquent, nous pouvons créer un S.I.G. sous le logiciel *ArcGis 9.3*<sup>132</sup> et intégrer cette base de données dans une nouvelle couche de données<sup>133</sup>.

Sur le plan statistique (**Tableau 10**), on s'aperçoit que 76% de l'ensemble des permis de construire d'habitats individuels détachés recensés ont été géocodés, dont seulement 22,5% au numéro et 53,5% à la rue. Donc, la forte majorité de ces permis de construire géocodés le seront à la rue et non au numéro, ce qui veut dire que le logiciel a procédé à un géoréférencement au barycentre de la voirie. En ce qui concerne le profil des permis de construire non géocodés, ce sont principalement des constructions issues d'opérations groupées, du fait notamment de l'absence de mise à jour de leurs nouvelles voiries au sein du logiciel. J'ai donc décidé de géoréférencer l'ensemble des permis de construire situés dans des lotissements de plus de dix logements, en créant un nuage de points<sup>134</sup> au barycentre de l'opération résidentiel. Cela m'a permis de géocoder environ 700 des permis de construire non géocodés initialement, soit 12% du total des constructions. Au final, ces différents traitements numériques et manuels ont géocodés près de 90% des permis de construire recensés sur la base Sitadel, ce qui constitue un pourcentage raisonnable pour permettre une analyse pragmatique de la réalité du dynamisme spatial de l'habitat individuel détaché dans l'aire d'étude.

---

<sup>132</sup> Ce choix s'est effectué par défaut car je ne maîtrise point d'autres logiciels similaires comme *MapInfo* ou *QGis*.

<sup>133</sup> En sélectionnant le système de projection correspondant.

<sup>134</sup> Ces différents points qui composent ce nuage doivent être distants d'au moins cinq mètres.

**PARTIE 4 : Analyse de la distribution spatiale des nouvelles constructions d'habitats individuels détachés dans l'aire d'étude : mise en application de zones *buffers* à partir d'équipements dit de proximité**

*RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG*

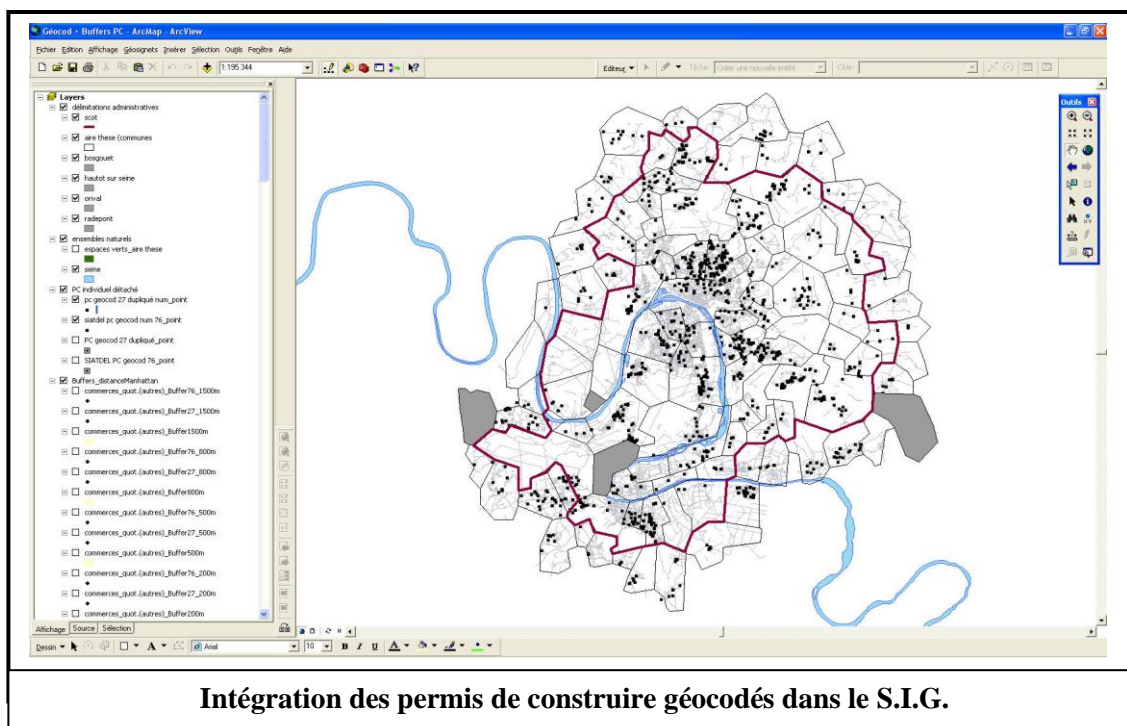
**Statistiques du géocodage des permis de construire et intégration dans le S.I.G.**

Permis de construire recensés (Sitadel)	Nombre PC	% PC
PC géocodés au numéro	1330	22,50%
PC géocodés à la rue	3164	53,50%
PC non géocodés	1422	24%
<b>PC TOTAL</b>	<b>5916</b>	<b>100%</b>

**PC géocodés 76%**

**+ Géoréférencement des PC situés en lotissements de plus de 10 habitats : 700 PC supplémentaires soit 12% du total des PC =>**

**Entre 88 et 90% de PC géocodés (numéro ou rue)**



**Auteur : François RAULIN – UMR IDEES 6266 – équipe MTG**

Source données : *Sitadel*

**Tableau 10**

Désormais, nous possédons une base de données géocodées et géoréférencées d'environ 90% des permis de construire, sur laquelle nous pouvons nous appuyer pour la création de zones *buffers*, afin de pouvoir établir une analyse de la distribution géographique de ces nouvelles constructions d'habitats individuels détachés.

## **8.2. Mise en application de zones buffers à partir d'équipements dit de proximité dans le S.I.G.**

Après avoir géocodé et géoréférencé l'ensemble des permis de construire dans le S.I.G., nous pouvons désormais appliquer les zones *buffers* afin d'appréhender la distribution spatiale de ces nouvelles constructions d'habitats individuels détachés. Pour cela, nous allons effectuer un choix dans les équipements qui seront intégrés dans cette analyse spatiale et nous sélectionnerons plusieurs distances de recouvrement de ces *buffers*. Ces différents choix participeront à la qualité de l'analyse de la localisation spatiale des nouvelles constructions au sein de l'aire d'étude et au sein de leur commune.

### **8.2.1. Choix des distances de recouvrement des zones buffers**

Pour définir usuellement un *buffer*, nous pouvons dire que c'est une zone-tampon qui permet d'effectuer un recouvrement spatial à partir d'un point donné, en vue de quantifier un ou plusieurs éléments géographiques. Cette pratique cartographique s'accompagne souvent d'un traitement statistique afin de réaliser des calculs de distance ou de contact<sup>135</sup>. Dans notre cas, nous allons utiliser cette méthode dans un objectif d'appréhension et d'analyse spatiale des nouvelles constructions d'habitats individuels détachés dans l'aire d'étude.

D'abord, il faut choisir les différentes distances que nous allons établir pour effectuer les *buffers* à partir de ces différents équipements de proximité<sup>136</sup> (**Schéma 6**). Afin de permettre une analyse spatiale et statistique la plus précise possible, il faut établir des pas de distances adaptés à la problématique de départ, en l'occurrence, ici, l'appréhension de la distribution spatiale de ces nouvelles constructions. J'ai donc décidé d'appliquer quatre

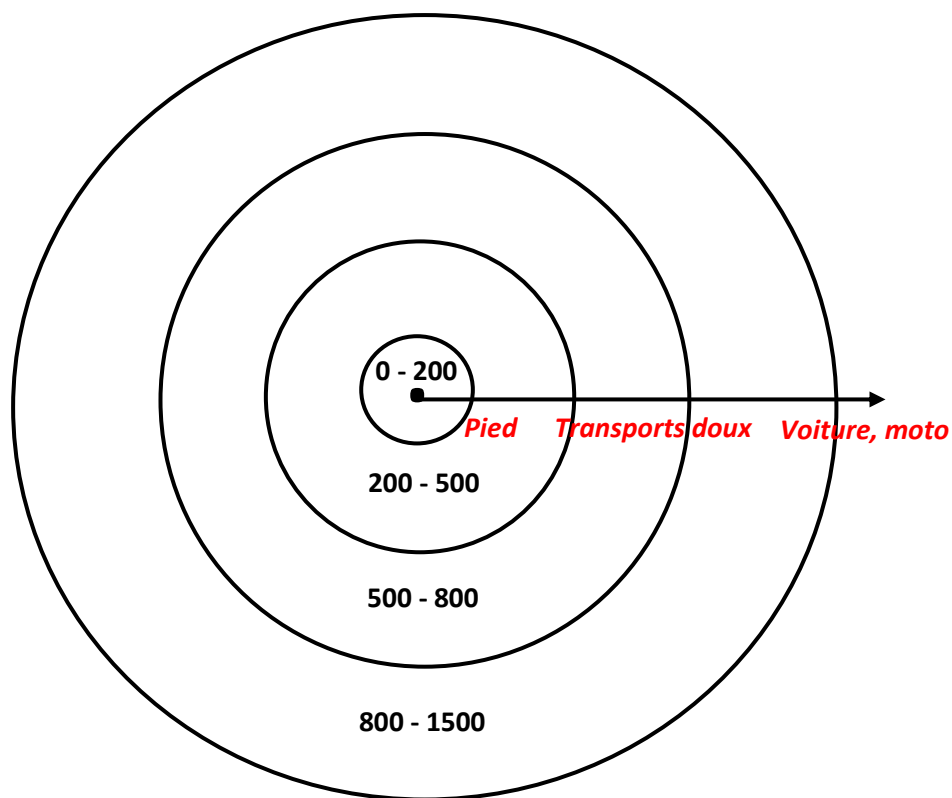
---

<sup>135</sup> Notamment utilisée en Géomarketing pour définir des zones de chalandise.

<sup>136</sup> Ces équipements seront choisis et définis dans la partie suivante.



**Hypothèses et choix des distances de recouvrement des *Buffers***



choix pas de distance (m)	hypothèses déplacement aire urbaine
0 - 200	déplacement effectué uniquement à pied
0 - [200 - 500]	déplacement effectué essentiellement en mode doux*
0 - [500 - 800]	déplacement effectué en mode doux* ou en véhicule motorisé
0 - [800 - 1500]	déplacement effectué essentiellement en voiture ou en transports en commun**

0 - [+ 1500] *déplacement effectué uniquement en voiture ou en transports en commun\*\**

\* mode doux: pied, vélo, transports en commun, etc...

\*\* uniquement dans les communes parcourues par un réseau de transports en commun.

Auteur : François RAULIN – UMR IDEES 6266, équipe MTG

Schéma 6



distances métriques à partir de chaque équipement pour affiner l'analyse statistique qui s'en suivra. Le premier rayon de recouvrement se situera entre 0 et 200 m, le deuxième rayon entre 200 et 500 m, le troisième rayon entre 500 et 800 m, et le quatrième rayon entre 800 et 1500 m. Ces choix de pas de distances s'articulent notamment autour de plusieurs seuils. Le premier, celui de 200 mètres, permettra de fixer comme hypothèse que cette distance s'effectue exclusivement à pied, notamment en se basant sur la vitesse moyenne d'un humain en marche-à-pied qui est d'environ 4,4 km/h (Pumain et *al.*, 2003), soit un peu moins de trois minutes pour parcourir 200 mètres. Le deuxième, celui de 500 mètres, se base sur l'hypothèse de déplacements qui sont essentiellement effectués par voie douce comme le vélo, la marche à pied ou bien en transports en commun<sup>137</sup>. En effet, l'utilisation de la voiture semble très limitée pour cette distance, sauf peut-être en cas d'intempéries. Le troisième, celui de 800 mètres, fait référence à une des hypothèses que l'on évoquera par la suite, à savoir la distance moyenne maximale d'un déplacement à pied en aire urbaine. De ce fait, ce pas de distance marque la jonction entre plusieurs types de déplacements, que ce soit par mode doux ou par véhicules motorisés. Quant au quatrième seuil, celui de 1500 mètres, c'est un choix avant tout par défaut qui correspond au doublement du précédent seuil<sup>138</sup> et qui pourrait se traduire par la limite acceptable d'une distance que je qualifierai de fonctionnelle entre les nouvelles constructions et les centralités communales. Au-delà de 800 mètres, on considère qu'un déplacement effectué à pied est donc très limité et que l'usage d'un véhicule motorisé ou des transports en commun est fortement utilisé.

Puis ensuite, il faut définir le type de distance que nous voulons appliquer (**Schéma 7**). Il existe deux principales distances utilisées en analyse spatiale : la distance euclidienne (dite « vol d'oiseau ») et la distance de Manhattan (dite « taxi-distance<sup>139</sup> »). Pour ce travail, j'ai choisi d'utiliser la distance à vol d'oiseau par souci de lisibilité. En effet, la constitution de zones *buffers* avec la distance de Manhattan, à partir d'un réseau viaire, aurait rendu difficile la compréhension de l'analyse spatiale à partir de cartographies. Cependant, ce type de distance aurait permis de s'axer sur la notion d'accessibilité routière de ces nouvelles constructions.

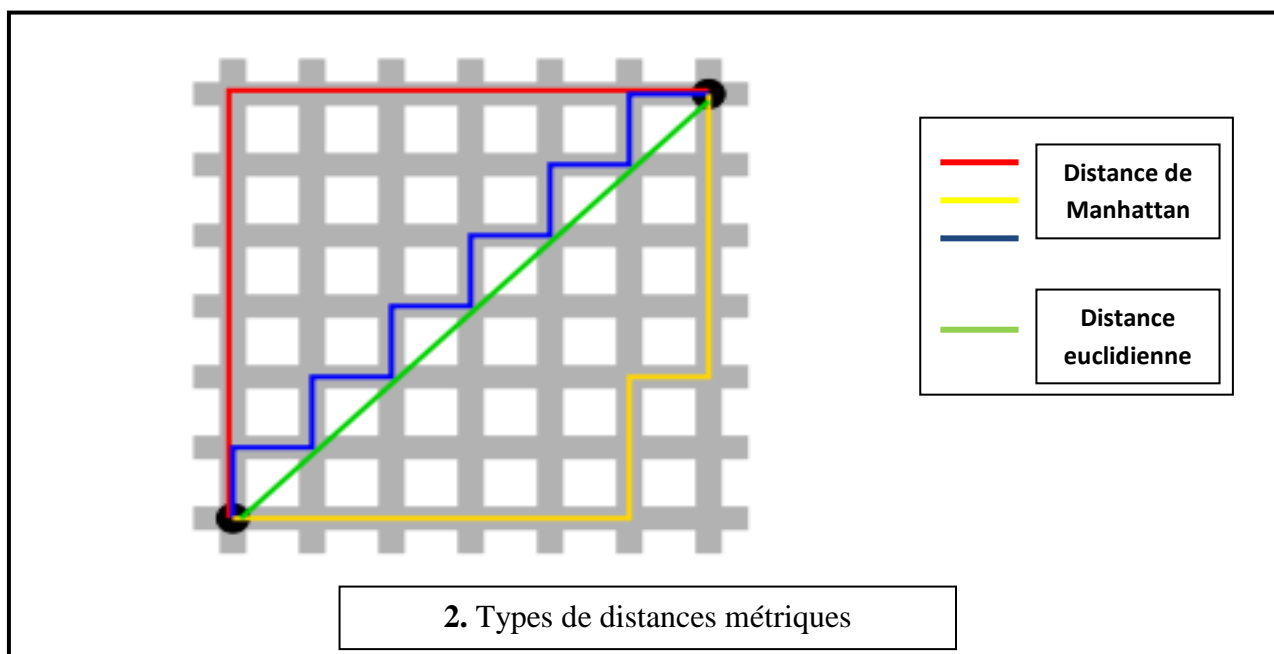
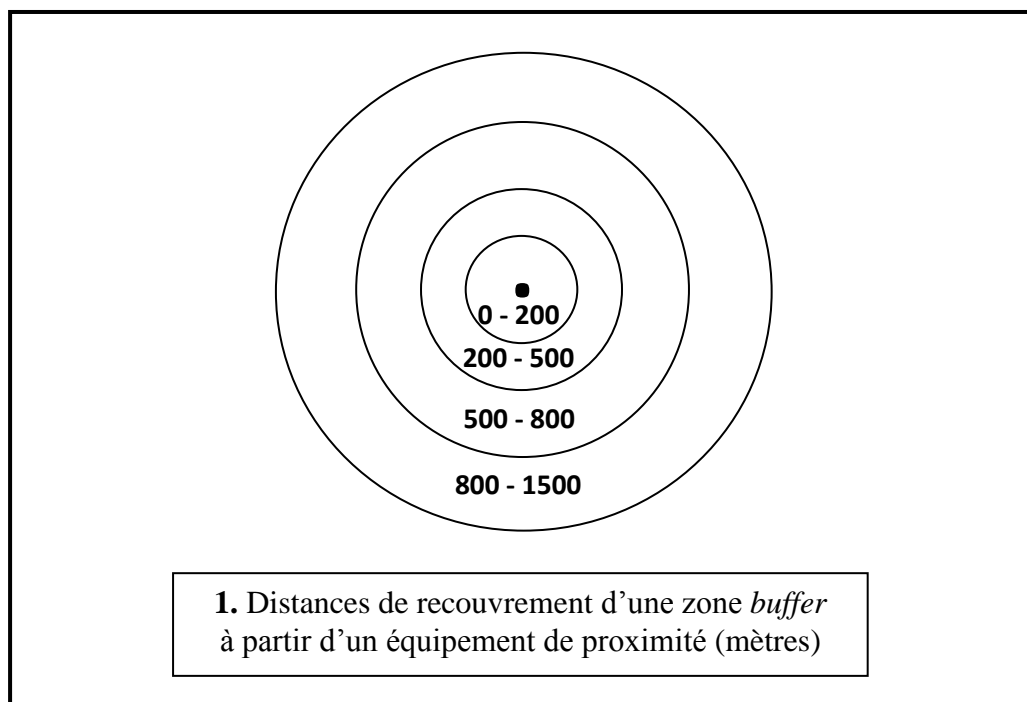
---

<sup>137</sup> S'il existe un réseau de transports en commun à proximité directe du lieu d'habitation.

<sup>138</sup> En arrondissant statistiquement à 1500 mètres au lieu de 1600 mètres.

<sup>139</sup> En référence aux taxis de la ville de New-York qui se déplacent à travers le réseau viaire quadrillé.

### Types de distances de recouvrement des *Buffers*



Auteur : François RAULIN – UMR IDEES 6266 – équipe MTG

Schéma 7

Dans mon étude, ce sont les notions de proximité et d'isolement qui seront mises en avant, notamment pour apprécier les distances entre les nouvelles constructions d'habitats individuels détachés et plusieurs types d'équipements de proximité.

### 8.2.2. Choix des équipements dit de proximité

Pour le choix des équipements qui seront intégrés dans la constitution des zones *buffers*, il est nécessaire de sélectionner des entités qui participent à l'hypothèse de départ, à savoir s'il existe des formes de distances fonctionnelles entre les nouvelles constructions et les pôles de proximité. Dans ce travail d'analyse, j'ai donc décidé de prendre des équipements dit de proximité afin de me focaliser essentiellement sur la notion de centralité secondaire. En effet, ces derniers exercent une forme de polarisation territoriale, plus ou moins importante selon leur capacité d'attraction spatiale<sup>140</sup> (**Schéma 8**). De plus, il semblerait que le choix de localisation en périurbain soit aussi influencé par une somme de proximités relatives (écoles, commerces, transports urbains), outre le prix du foncier ou la familiarité des lieux (Dodier, 2004).

Par conséquent, une somme d'équipements de proximité au sein d'une commune ou de plusieurs communes permettent l'émergence d'un pôle (pôle de proximité de l'agglomération pour les communes urbaines peu denses ou pôles principaux / relais pour les communes périurbaines), elle-même polarisée par le centre de l'agglomération. Par ailleurs, cette polarisation hiérarchisée est inscrite au sein des objectifs édictés par le S.C.O.T. Rouen/Elbeuf<sup>141</sup>, notamment pour structurer l'habitat autour de ces centralités.

J'ai donc sélectionné six types d'équipements<sup>142</sup> selon leurs influences supposées sur la localisation des nouveaux permis de construire et sur leurs vocations à polariser un territoire (**Tableau 11**): les stations de bus des réseaux T.C.A.R.<sup>143</sup> et T.A.E.<sup>144</sup>, les stations de

---

<sup>140</sup> Par exemple, un hypermarché va polariser plus largement au niveau spatial qu'une station de bus.

<sup>141</sup> Voir Carte 7.

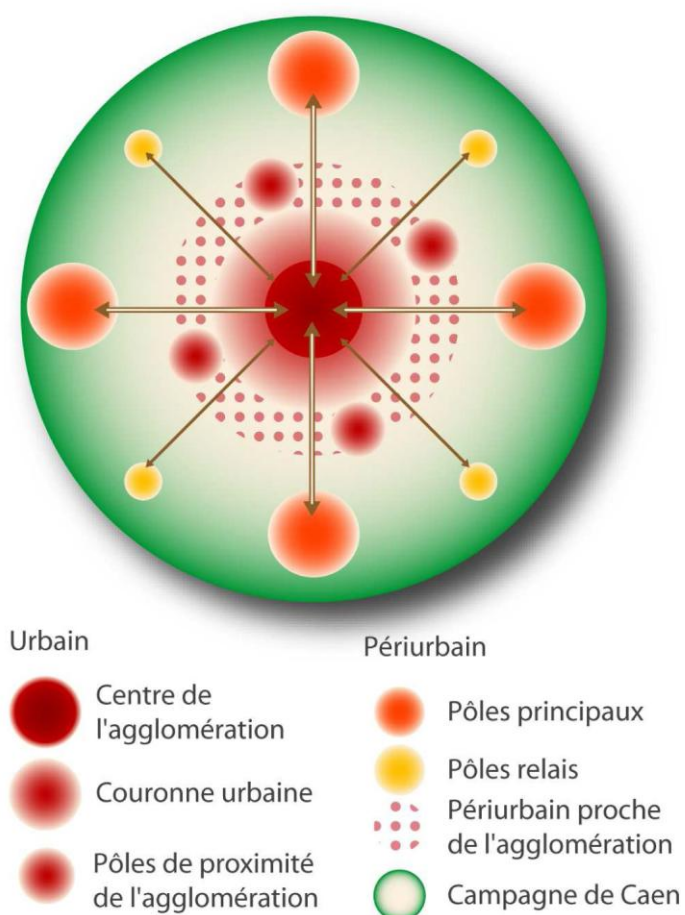
<sup>142</sup> Bien évidemment, il existe d'autres types d'équipements de proximité qui exercent une forme de polarisation spatiale (gymnases, centre médical, etc...) mais j'ai choisi de n'en sélectionner que six, selon leur structuration territoriale, afin de ne pas trop me disperser dans mes analyses.

<sup>143</sup> Transports en Commun de l'Agglomération Rouennaise.

<sup>144</sup> Transports de l'Agglomération d'Elbeuf.

## HIERARCHISATION DES POLES AU SEIN D'UNE AIRE URBAINE

*Schéma du principe de polarisation*



Source : S.C.O.T. Caen-Métropole

Schéma 8

PARTIE 4 : Analyse de la distribution spatiale des nouvelles constructions d'habitats individuels détachés dans l'aire d'étude : mise en application de zones *buffers*  
à partir d'équipements dit de proximité  
RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG

**ENSEMBLE DES EQUIPEMENTS DE PROXIMITE UTILISES POUR LA CONSTITUTION  
DE ZONES *BUFFERS***

Types équipements	Statut	Secteurs de recouvrement	Couronnes géographiques de recouvrement	Source données
Stations de bus TCAR + TAE	public	agglomérations Rouen et Elbeuf	pôle urbain + première couronne + seconde couronne	site internet T.C.A.R. et T.A.E., 2009
Stations de bus Véolia	public	communes périurbaines	seconde couronne	site internet <i>Véolia</i> , 2010
Gares SNCF	public	ensemble aire d'étude	pôle urbain + première couronne	site internet S.N.C.F., 2010
Etablissements scolaires	public ou privé	ensemble aire d'étude	pôle urbain + première couronne + seconde couronne	I.N.S.E.E., 2006
Supermarchés + hypermarchés	public et privé	ensemble aire d'étude	pôle urbain + première couronne + seconde couronne	Google Maps + recherche internet, 2010
Centre-bourgs commerciaux de quotidienneté	public et privé	communes périurbaines	seconde couronne	I.N.S.E.E., 1998

Types équipements	Précisions
Stations de bus TCAR + TAE	ensemble des stations de bus des réseaux de transports en commun de l'agglomération rouennaise (TCAR) et elbeuvienne (TAE).
Stations de bus Véolia	ensemble des stations de bus du réseau <i>Véolia</i> (service départemental), uniquement celles situées dans les communes périurbaines.
Gares SNCF	ensemble des gares ferroviaires S.N.C.F.
Etablissements scolaires	ensemble des écoles maternelle et primaire, collèges, lycées et facultés (public et privé).
Supermarchés + hypermarchés	ensemble des supermarchés et hypermarchés alimentaires. Sont exclues les supérettes et les commerces non alimentaires.
Centre-bourgs commerciaux de quotidienneté	ensemble des centre-bourgs situés uniquement en zone périurbaine qui possèdent soit au minimum trois commerces de proximité différents (boulangerie, boucherie, supérette, pharmacie, bar/tabac, etc...) ou soit au minimum trois commerces de proximité (pas de dissociation) + un bureau de Poste.

Auteur: François RAULIN - UMR IDEES -équipe MTG

**Tableau 11**

bus du réseau *Véolia*<sup>145</sup>, les gares S.N.C.F., les établissements scolaires (écoles maternelle et primaire, collèges, lycées et facultés), les supermarchés et hypermarchés, et les centre-bourgs commerciaux de quotidienneté.

Le premier type d'équipement est la station de bus des réseaux T.C.A.R. et T.A.E. C'est un service d'origine public qui couvre l'ensemble des communes d'une agglomération urbaine (Rouen et Elbeuf). Ce type d'équipement de proximité est très utilisé par les urbains, notamment pour se rendre sur leur lieu de travail. D'ailleurs, la région Haute-Normandie est la 3<sup>ème</sup> région de France où l'on utilise le plus les transports en communs pour effectuer les trajets domicile-travail, derrière les régions Nord-Pas-de-Calais et Ile-de-France<sup>146</sup> (Le Guennec, 2010). L'ensemble des données qui seront utilisées ne tiennent pas en compte des nouvelles lignes instituées depuis la naissance de la C.R.E.A., soit après le 1<sup>er</sup> Janvier 2010, mais englobent la totalité des stations du Métrobus (entre le métro et le tramway) et du TEOR<sup>147</sup> (bus roulant en site propre).

Le deuxième équipement est la station de bus du réseau *Véolia*. Ce type d'équipement est un service public géré par le Département, qui permet de relier quotidiennement plusieurs bourgs périurbains et ruraux avec des pôles urbains. Il contribue donc à désenclaver les espaces périurbains environnants qui ne font pas partie d'un réseau de transports en communs urbain et, en quelque sorte, à offrir une nouvelle mobilité aux périurbains et aux ruraux (CENTRE d'ANALYSE STRATEGIQUE du Gouvernement Français, 2012). Pour mon étude, je ne prendrai uniquement en compte que les stations de bus situées dans les communes périurbaines et qui effectuent la liaison quotidienne avec les pôles urbains de Rouen ou d'Elbeuf. Sont également exclues de ma typologie les lignes à vocation scolaire afin de me concentrer sur les migrations domicile/service ou domicile/travail.

Troisième équipement, la gare S.N.C.F. qui est également un service d'origine public et qui permet de renforcer la mobilité des individus, notamment dans les trajets domicile/travail. En effet, la totalité de ces gares, au sein de notre aire d'étude, sont situées sur

---

<sup>145</sup> *Véolia* a succédé à la Compagnie Nationale des Autocars (C.N.A.).

<sup>146</sup> 15,4% pour la Haute-Normandie, 16,8% pour le Nord-Pas-de-Calais et 33,0% pour l'Ile-de-France (part des modes de transports utilisés pour les trajets domicile-travail par région).

<sup>147</sup> Transport Est-Ouest Rouennais.

des lignes T.E.R.<sup>148</sup> qui permettent d'effectuer une liaison régulière entre les communes périurbaines (ou urbaines) avec le centre-ville de Rouen. De plus, plusieurs de ces gares S.N.C.F. sont devenues des pôles intermodaux ou « pôles d'échanges » (Amar, 2004), facilitant l'interconnexion entre plusieurs modes de transport (voiture/train, vélo/train, bus/train). Par conséquent, ces pôles s'inscrivent dans une politique locale de déplacements urbains à travers les P.D.U. (Richer, 2007), dans laquelle elles permettraient de « penser les frontières<sup>149</sup> comme des membranes » (Debarbieux et Vanier, 2002).

Le quatrième type d'équipement est l'établissement scolaire. D'origine publique ou privée, ces établissements balisent spatialement le territoire de notre aire d'étude. D'ailleurs, une de mes hypothèses serait que la proximité résidentielle avec une école soit un des facteurs de localisation des nouveaux habitants d'une commune, notamment à distance appréciable pour effectuer le trajet à pied. A l'inverse, on peut-être aussi face à un mouvement contraire où le choix d'une commune de résidence permettrait de contrer une mixité sociale et de contourner la Carte Scolaire (Lefeuvre, 2005). Nous prendrons en compte la totalité des échelons du système scolaire, à savoir l'école maternelle, l'école primaire, le collège et le lycée<sup>150</sup>.

Cinquième équipement, le supermarché et hypermarché à vocation alimentaire. Ce type d'équipement, contrairement aux autres, n'est pas un service d'origine publique mais participe à une offre commerciale privée dont ses allées accueillent une population non sélectionnée à l'entrée. Ce type d'endroit n'a pas pour vocation d'être un équipement de proximité mais peut-être un facteur de choix de localisation résidentielle, notamment quand nous savons que c'est un lieu très fréquenté par la société française et quand nous savons que le coût de l'essence augmente constamment depuis la fin des années 2000. Cette typologie commerciale exclut les supérettes et les enseignes *discount* afin de dissocier de l'analyse le

---

<sup>148</sup> Transport Express Régional.

<sup>149</sup> Ce terme de « frontière » peut être appliqué à notre contexte urbain/périurbain où les gares S.N.C.F. périurbaines permettraient de constituer une zone tampon entre le territoire urbain desservi en transports en communs et l'espace périphérique dépendant de l'automobile.

<sup>150</sup> Pour le cas des collèges et des lycées, ils étaient intégrés au sein de la base de données que j'ai récupérée, malgré leur faible pertinence au vue des objectifs de cette analyse, à savoir l'appréhension des distances fonctionnelles effectuées notamment à pied ou à vélo. Par conséquent, du fait de leur poids statistique limité au sein de cet équipement (environ 10%), j'ai décidé de les introduire dans mon analyse.

commerce dit en gros et le commerce dit de proximité ou de détail (compris dans le sixième équipement de ma typologie).

Le sixième et dernier équipement est le centre-bourg commercial de quotidienneté. Il regroupe un ensemble de commerces ou de services de proximité au sein d'une commune périurbaine. Sont donc exclues de mon analyse les centres-villes ou les pôles commerciaux secondaires de communes urbaines. Dans un premier temps, je me suis basé sur la définition de l'I.N.S.E.E. qui définit les commerces de quotidienneté comme étant un des types de commerces de proximité « dans lesquels le consommateur se rend fréquemment, voire quotidiennement » (Solard, 2010, p.1). On retrouve notamment au sein de cette catégorie les boulangeries<sup>151</sup>, les supérettes de proximité, les bureaux de tabac, les pharmacies ou les magasins de détail. Afin de remplir les critères de ma définition d'un centre-bourg commercial de quotidienneté, je souhaite donc la présence de trois types de commerces au minimum<sup>152</sup>, afin que cela puisse participer et correspondre à une logique de localisation résidentielle chez de nouveaux arrivants. Dans un second temps, j'ai rajouté à ma typologie la présence d'un bureau de Poste, dans le cas uniquement des communes qui ne possèderaient pas au minimum ces trois types de commerces mais qui auraient numériquement au moins trois commerces (peu importe son type). En effet, il me semble important d'intégrer ce service de proximité car il tend à disparaître progressivement des territoires ruraux ou périurbains, et qu'il peut-être potentiellement un des facteurs d'attractivité d'une commune en cas de présence.

Après la constitution de la typologie de mes variables d'équipements de proximité, nous avons désormais l'ensemble des données pour réaliser l'application cartographique et statistique de zones *buffers*, afin d'appréhender et d'analyser la distribution spatiale des nouveaux permis de construire d'habitats individuels détachés.

---

<sup>151</sup> En 1998, près de 90% des communes françaises de plus de 1000 habitants possédaient au minimum une boulangerie (Tillard, 1999a).

<sup>152</sup> Parmi ceux cités précédemment.



**PARTIE 4 : Analyse de la distribution spatiale des nouvelles constructions d'habitats individuels détachés  
dans l'aire d'étude : mise en application de zones *buffers* à partir d'équipements dit de proximité**

*RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG*

## Chapitre 9

\*

### Les distances résidentielles aux équipements de proximité : Quelles fonctionnalités ?

Avec l'ensemble des équipements que nous avons détaillé lors de la partie précédente, nous pouvons établir des zones *buffers* afin d'analyser spatialement la distribution géographique des nouveaux permis de construire d'habitats individuels détachés. Il s'agira, ici, de mettre en exergue les effets de proximité et d'isolement de ces nouveaux permis de construire par rapport à des équipements de proximité. A partir de cet outil cartographique, nous pourrons composer plusieurs graphiques qui permettront de disposer d'éléments statistiques pour chaque type d'équipement bufferisé et par chaque couronne géographique (3.1). Ensuite, nous tenterons d'identifier un seuil métrique discriminant dans l'analyse des distances entre ces nouvelles constructions et ces équipements de proximité (3.2). De ce fait, avec ce pas de distance identifié, nous lancerons plusieurs hypothèses et pistes de recherche qui seront approfondies lors de la partie V sur l'étude typologique des lotissements.

#### 9.1. Cartographie des *buffers* par type d'équipement et analyse statistique

De par les différentes cartographies des zones *buffers* (par type d'équipement<sup>153</sup>) qui nous permettront d'appréhender visuellement la distribution géographique des permis de construire d'habitats individuels détachés, nous pourrons effectuer une analyse statistique de ces *buffers* en tentant d'isoler des pas de distances discriminants. Nous nous appuierons également sur une analyse par couronne géographique pour lancer plusieurs hypothèses concernant la localisation spatiale de ces nouvelles constructions. Avant toutes choses, précisons qu'une grande part de ces permis de construire a été géolocalisée à la rue et non au numéro (53% à la rue contre 35% au numéro). Par conséquent, il existe une marge d'erreur non négligeable dans l'analyse des distances produites par les *buffers*. De ce fait, j'insisterai

---

<sup>153</sup> Equipements de proximité et équipements rares

sur des tendances statistiques qui ne seront pas exclusivement cloisonnées entre chaque pas de distance.

### ***9.1.1. Les équipements de proximité dans les communes équipées***

Sur les six types d'équipements que nous avons sélectionné pour la constitution des zones *buffers*, trois d'entre eux peuvent être classés dans la catégorie « équipements de proximité » et les trois autres dans la catégorie « équipements rares ». Dans cette partie, nous allons nous concentrer sur la première de ces catégories, à savoir les équipements dits de proximité comme les stations de bus du réseau T.C.A.R et T.A.E., les stations de bus départementaux du réseau *Véolia*, et les établissements scolaires. Afin d'avoir une analyse la plus pertinente possible, j'ai choisi pour chaque type d'équipement de réaliser ces *buffers* dans les communes équipées uniquement.

Le premier type d'équipement de proximité est la station de bus de deux réseaux de transports en communs urbains (**Carte 22**): la T.C.A.R. de l'agglomération rouennaise et la T.A.E. de l'agglomération elbeuvienne. Pour le réseau T.C.A.R., j'ai pris en compte l'ensemble des stations de bus (noir), de Métrobus (bleu) et de T.E.O.R. (rouge). Il faut préciser que l'ensemble de ces données ne prennent pas en compte les extensions de lignes les plus récentes, comme la poursuite de la ligne T3 vers la commune de Darnétal et vers la station de Métrobus du Boulingrin (Rouen), ou l'extension de plusieurs lignes de bus vers les nouvelles communes qui ont intégré le territoire de la C.R.E.A. en 2010. Pour le réseau T.A.E., ce sont l'ensemble des stations présentes en 2009 que j'ai intégré. Concernant l'intégration de ces données dans le S.I.G., les stations de Métrobus et celles du T.E.O.R. ont été géolocalisées manuellement à l'aide de *Google Maps*<sup>154</sup> et géocodés en coordonnées X et Y.

En appliquant les zones *buffers* à partir de ces stations et en intégrant les quatre pas de distance (200 m, 500 m, 800 m et 1500 m), nous pouvons analyser la distribution spatiale des permis de construire par rapport à ces stations de bus dans les communes équipées (**Carte 23**). Pour cela, j'ai réalisé un graphique statistique qui permet d'avoir la moyenne de tous les *buffers* par pas de distance. En regardant ce graphique, on s'aperçoit que la courbe croît

---

<sup>154</sup> Après avoir recensé et localisé les stations sur le site internet de la T.C.A.R. ([www.tcar.fr](http://www.tcar.fr)).

fortement de à 0 à 800 m avant de connaître une faiblesse de 800 à 1500 m. En effet, 32% des permis de construire situées dans les communes équipées se situent à moins de 200 m d'une station de bus T.C.A.R. ou T.A.E., 59% à moins de 500m et 82% à moins de 800 m. Alors qu'à moins de 1500 m, on comptabilise environ 91% des permis de construire. Cet effet de seuil et cette densité de permis de construire dans un rayon de 800 m de l'ensemble des stations peuvent s'expliquer à travers le maillage des réseaux de bus qui dessert les corridors urbains les plus denses par commune. Cependant, il est intéressant de noter que près de 60% des nouvelles constructions sont situées à moins de 500 m d'une station de bus, sachant que les communes urbaines ont souvent des difficultés à mobiliser du foncier disponible pour ouvrir à l'urbanisation certaines friches industrielles ou parcelles naturelles.

En zoomant à l'échelle de la commune périurbaine d'Houpeville par exemple (**Carte 24**), on peut s'apercevoir que les nouvelles constructions sont situées à faible distance des stations de bus du réseau T.C.A.R., en particulier le lotissement de grande taille<sup>155</sup> localisé à l'Est du tissu urbain communal (moins de 300 mètres d'une station de bus). Parallèlement, on peut constater qu'une grande partie de la surface communale présente plusieurs types d'obstacles physiques à la construction (forêts ou bois et dénivelés importants) et que cela limite géographiquement les possibilités d'urbaniser. Par conséquent, ces nouveaux habitats sont très majoritairement situés en dent creuse, ou alors en front d'urbanisation à proximité d'une forêt pour le cas du lotissement.

Le deuxième type d'équipement de proximité est la station de bus *Véolia* (**Carte 25**). Ces lignes de bus sont donc gérées par le Département<sup>156</sup> et effectuent des liaisons entre les espaces ruraux ou périurbains avec les pôles urbains. Je réprécise que j'ai uniquement pris en compte les stations situées dans une commune périurbaine et faisant la jonction quotidienne avec les communes de Rouen ou d'Elbeuf. L'intérêt de ce choix porte sur une appréhension des localisations résidentielles en fonction, entre autres, de l'accessibilité vers les villes-

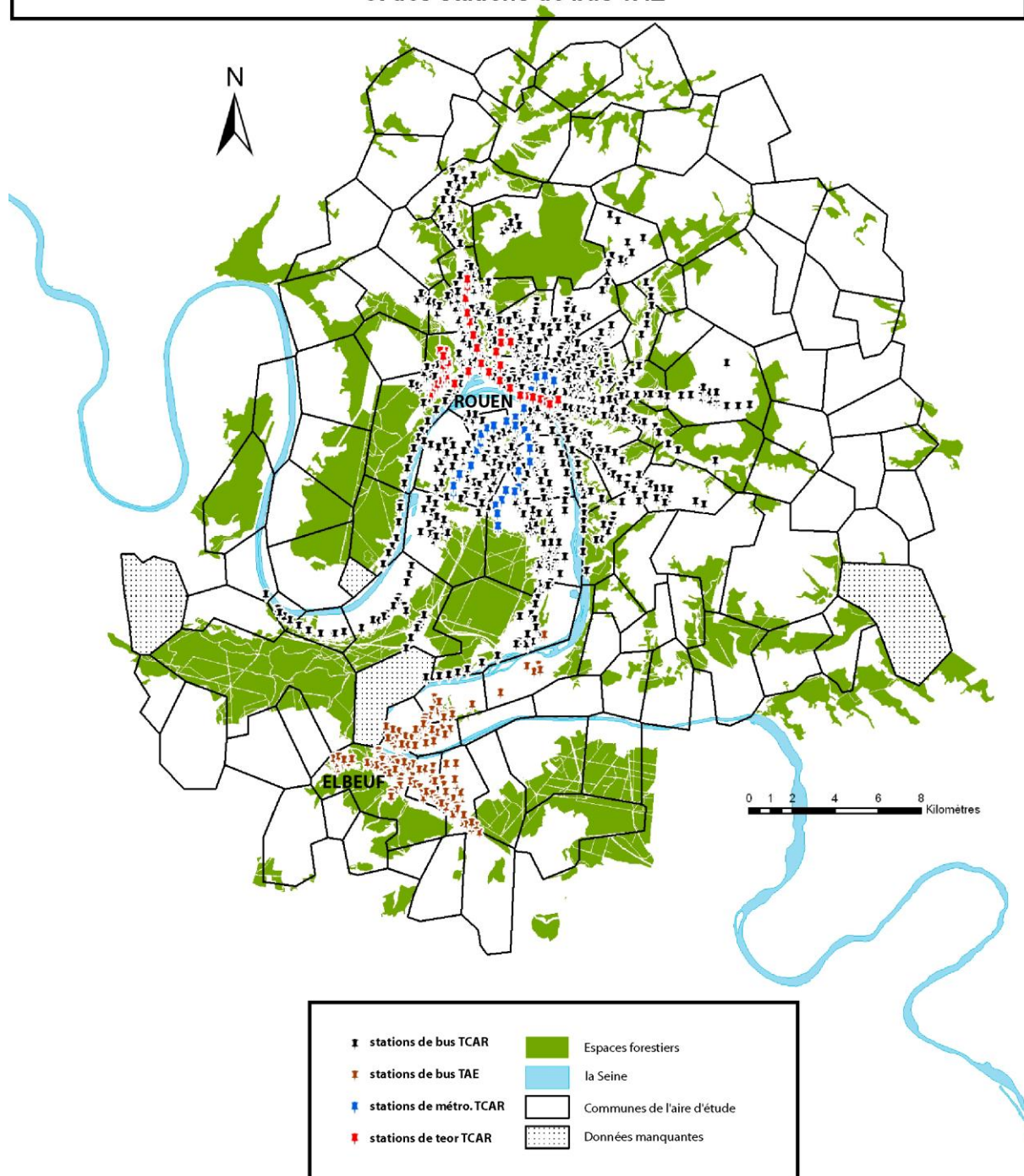
---

<sup>155</sup> Environ 70 logements.

<sup>156</sup> Le Département de la Seine-Maritime et le Département de l'Eure.

**ANALYSE DE LA DISTRIBUTION GEOGRAPHIQUE DES NOUVEAUX PERMIS DE CONSTRUIRE D'HABITATS INDIVIDUELS DETACHES PAR LA METHODE DES *BUFFERS*:**

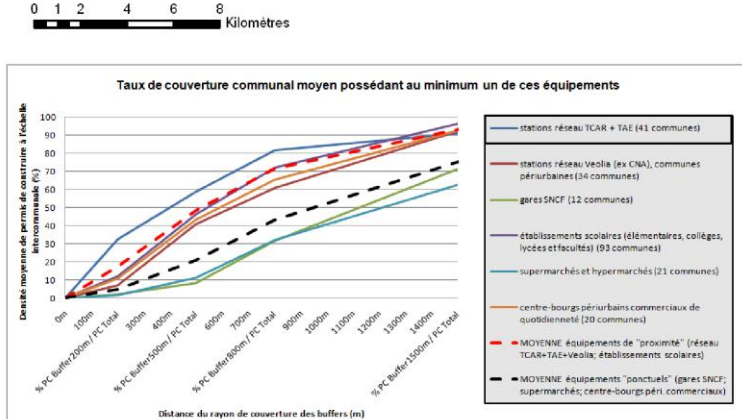
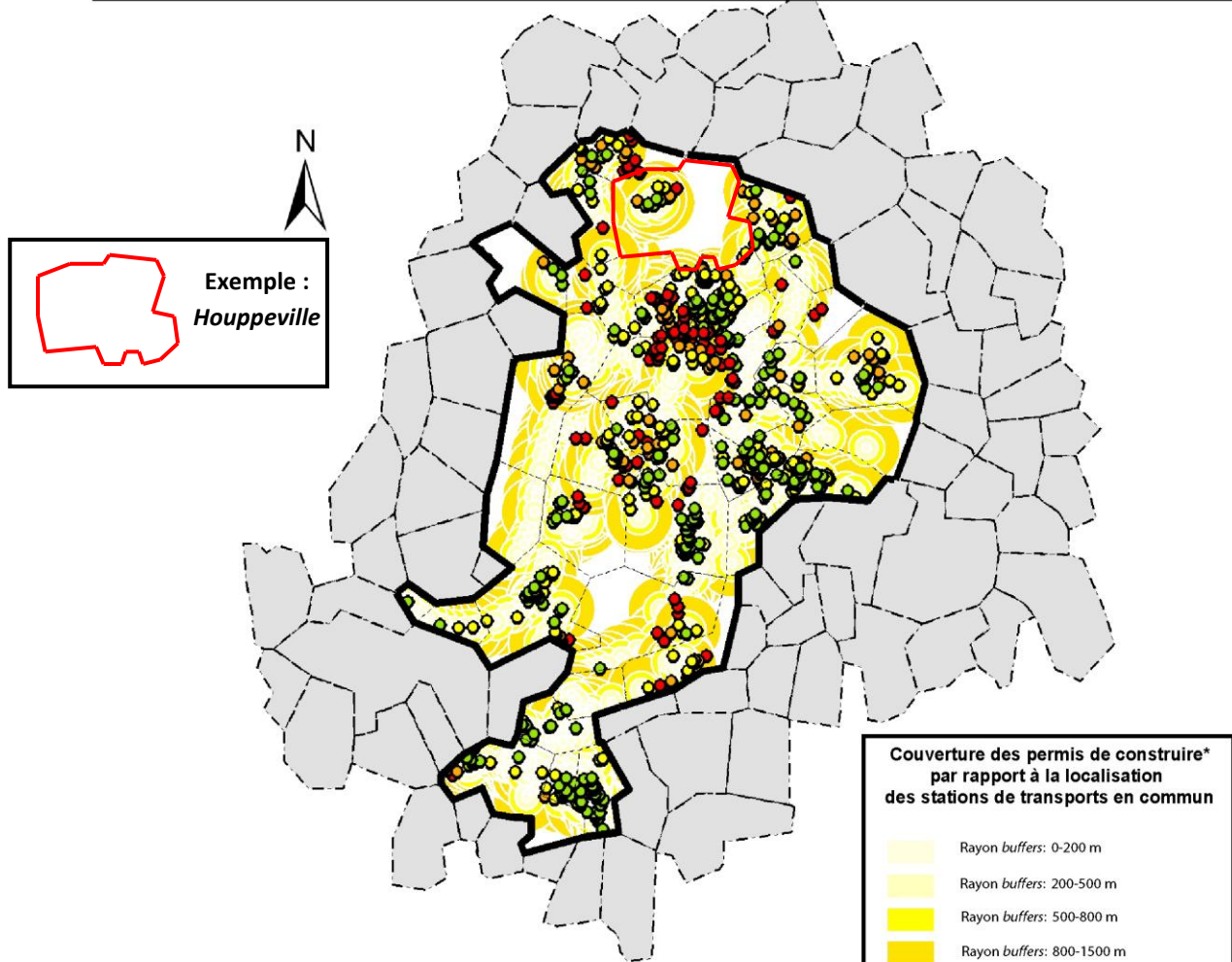
*Localisation spatiale des stations de bus, de teor et de métrobus TCAR et des stations de bus TAE*



Auteur: François RAULIN - MTG - UMR IDEES 6266

Carte 22

**ANALYSE DE LA DISTRIBUTION GEOGRAPHIQUE DES NOUVEAUX PERMIS DE CONSTRUIRE D'HABITATS INDIVIDUELS DETACHES PAR LA METHODE DES BUFFERS:**  
**Les stations de bus, de teor et de métrobus TCAR et des stations de bus TAE dans les communes équipées**



**Couverture des permis de construire\* par rapport à la localisation des stations de transports en commun**

- Rayon buffers: 0-200 m
- Rayon buffers: 200-500 m
- Rayon buffers: 500-800 m
- Rayon buffers: 800-1500 m
- Permis de construire (rayon 0-200m)
- Permis de construire (rayon 200-500m)
- Permis de construire (rayon 500-800m)
- Permis de construire (rayon 800-1500m)
- Permis de construire hors-buffers
- Limite communes équipées / non équipées
- Communes équipées de stations de T.C.
- Autres communes de l'aire d'étude

\* statut permis de construire: "terminé" ou "chantier ouvert" de 1999 à 2008 Source: Base SITADEL II

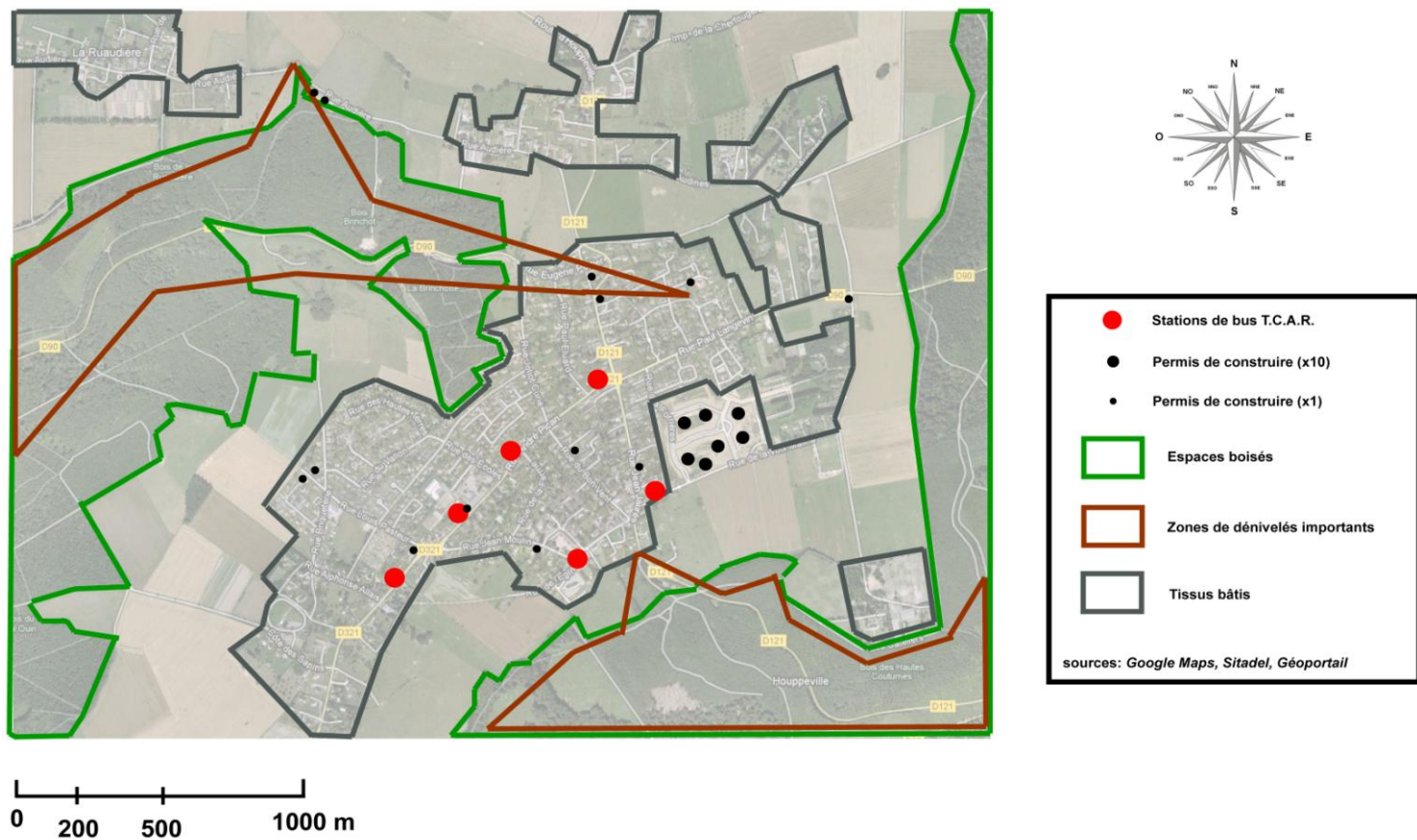
Auteur: François RAULIN - MTG - UMR IDEES 6266

**Carte 23**



PARTIE 4 : Analyse de la distribution spatiale des nouvelles constructions d'habitats individuels détachés dans l'aire d'étude : mise en application de zones *buffers* à partir d'équipements dit de proximité  
RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG

**HOUPEVILLE**  
**Stations de bus du réseau T.C.A.R.**



Auteur: François RAULIN - UMR IDEES 6266 - équipe MTG

*Carte 24*

centre. D'après la cartographie de ces stations, on s'aperçoit que la couronne périurbaine est couverte inégalement par secteur, avec une plus forte densité de stations sur certaines communes du plateau Est (Bois-l'Eveque, Bois-d'Ennebourg, Auzouville-sur-Ry et Préaux), Sud-Est (Les-Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen, Saint-Aubin-Celloville et Boos) et Nord-Ouest rouennais (Roumare, Hénouville et Saint-Jean-du-Cardonnay). *A contrario*, certaines communes comme Saint-Pierre-de-Manneville, Sahurs, Fresquiennes, Eslettes ou encore Servaville-Salmonville ne sont pas traversées par une des lignes *Véolia*.

Après avoir appliqué les zones *buffers* à partir de ces stations de bus dans les communes équipées et en analysant le graphique statistique (**Carte 26**), on constate que le taux de recouvrement<sup>157</sup> croît sensiblement entre 200 et 500 m (de 7% à 41%). De ce fait, seulement 7% des permis de construire se situent à moins de 200 m d'une station de bus *Véolia*, beaucoup moins que les 32% dans le cas des *buffers* appliqués aux stations des réseaux T.C.A.R. et T.A.E. Au-delà du seuil des 500 m, le taux de recouvrement croît modérément et continuellement jusqu'au seuil des 1500 m (de 41% à 92%). Par conséquent, 8% des permis de construire ne sont pas couverts par ces *buffers* et se situent à plus de 1500 m d'une station de bus *Véolia*, notamment dans les communes de Saint-Jacques-sur-Darnétal et d'Isneauville. Cette anomalie statistique peut s'expliquer à travers le fort dynamisme résidentiel de ces deux communes dans des secteurs mal desservis (Hameau de la Muette à Isneauville et hameau Les Vatines à Saint-Jacques-sur-Darnétal).

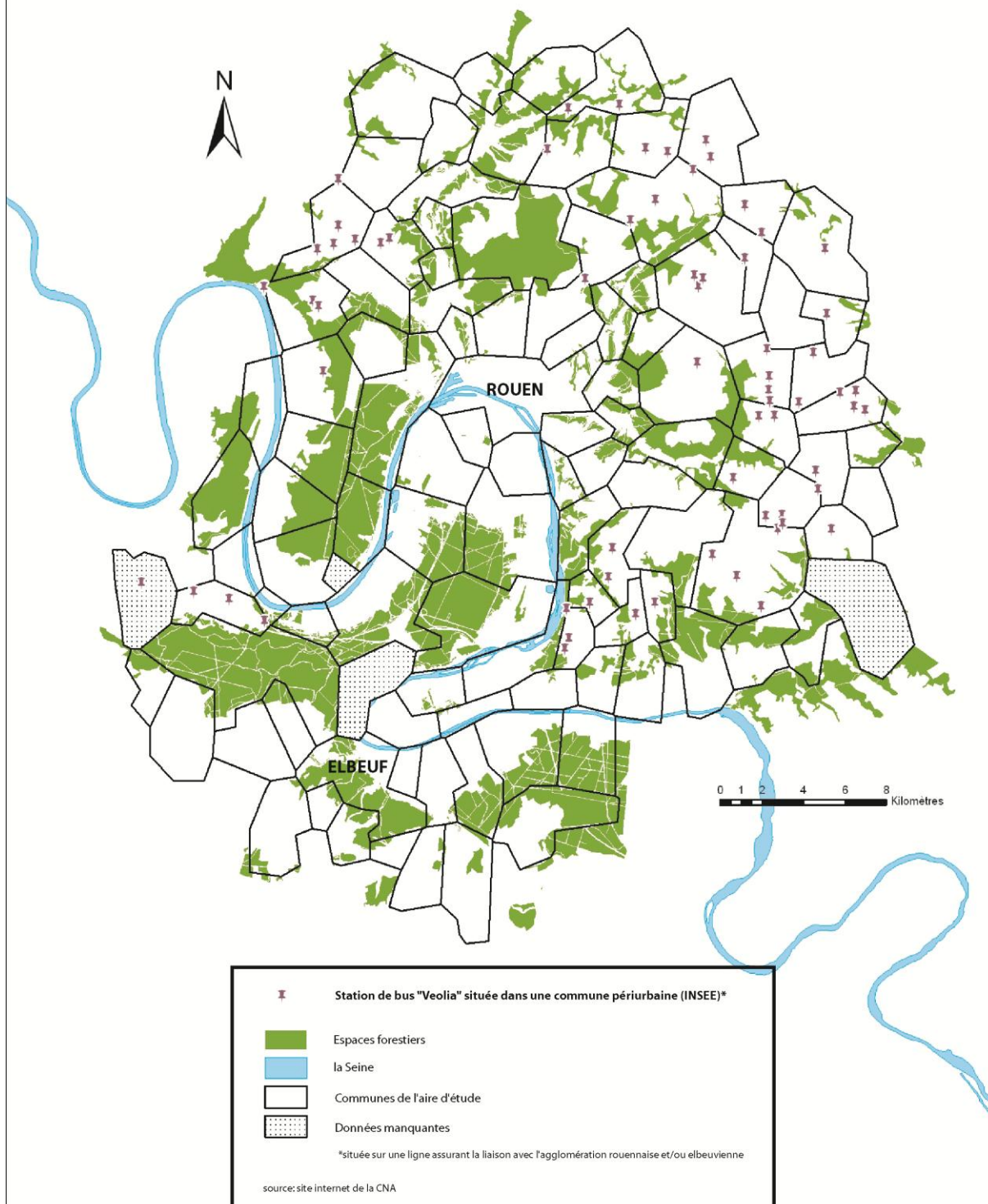
En prenant l'exemple de la commune périurbaine du Mesnil-Raoul (**Carte 27**), dont la majorité des nouvelles constructions ont été réalisées à moins de 500 mètres d'une station de bus, on peut mettre en avant la relative importance du maillage spatial de ces stations comparée à la faible emprise au sol du tissu bâti. En effet, ces nouveaux habitats sont venus se greffer aux deux petits corridors résidentiels (une première à l'Ouest et une deuxième à l'Est qui rejoignent la route nationale), leur permettant donc de posséder une proximité géographique avec les arrêts de bus. *De facto*, avec peu de contraintes physiques comme obstacle à l'urbanisation de son territoire, le-Mesnil-Raoul peut potentiellement se constituer une réserve foncière à proximité du tissu urbain déjà existant.

---

<sup>157</sup> Le taux de recouvrement des permis de construire à partir d'une distance de rayon donnée.



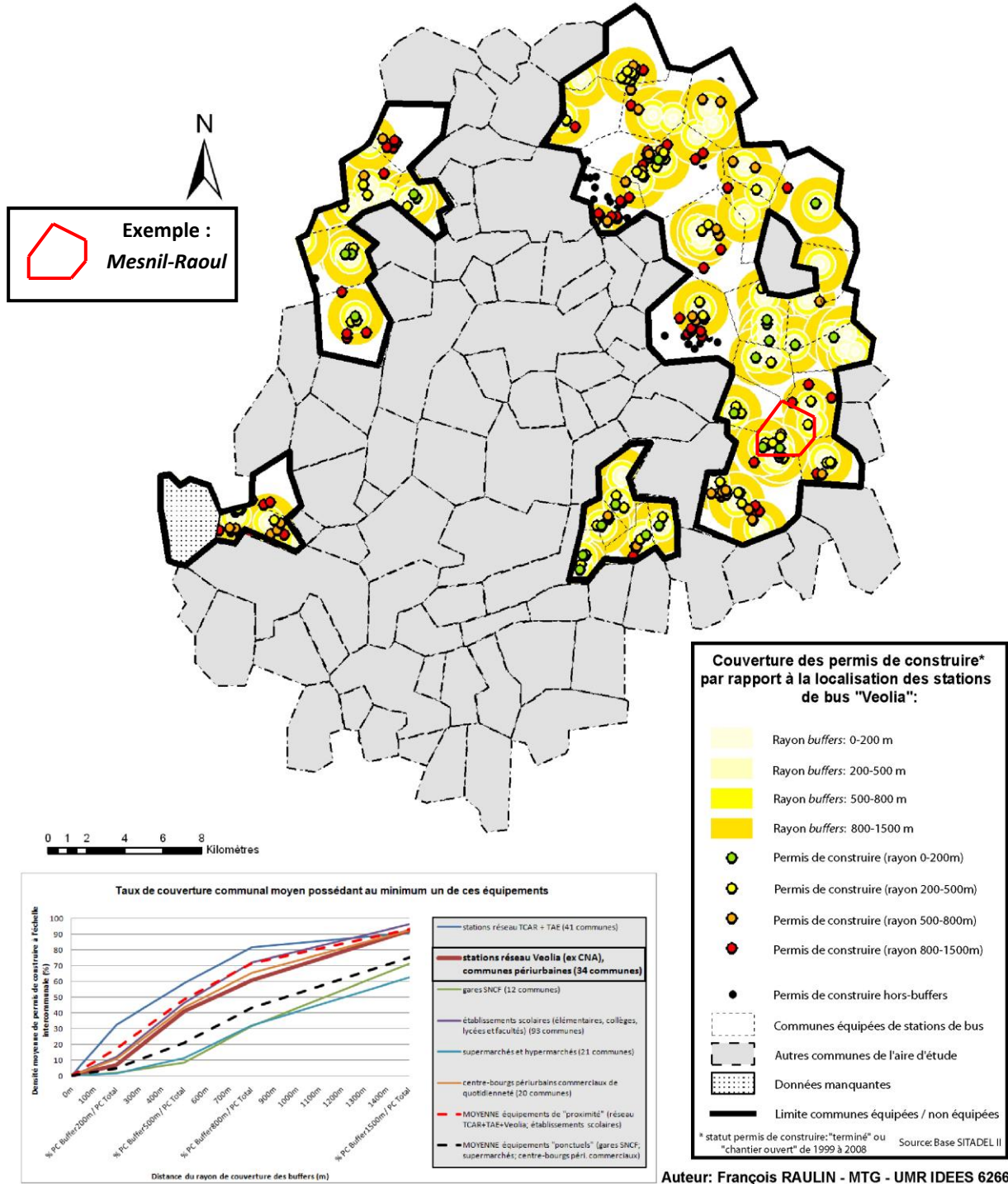
**ANALYSE DE LA DISTRIBUTION GEOGRAPHIQUE DES NOUVEAUX PERMIS DE CONSTRUIRE D'HABITATS INDIVIDUELS DETACHES PAR LA METHODE DES *BUFFERS*:**  
**Localisation spatiale des stations de bus "Veolia" (service départemental)**



Auteur: François RAULIN - MTG - UMR IDEES 6266

**Carte 25**

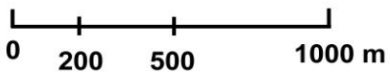
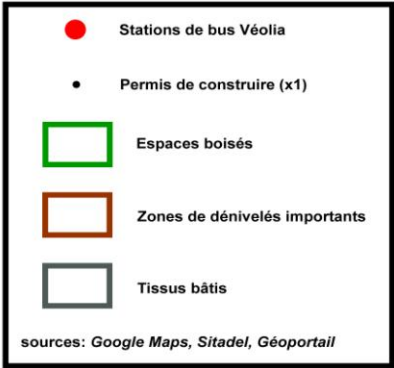
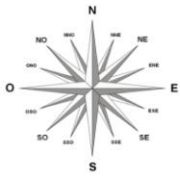
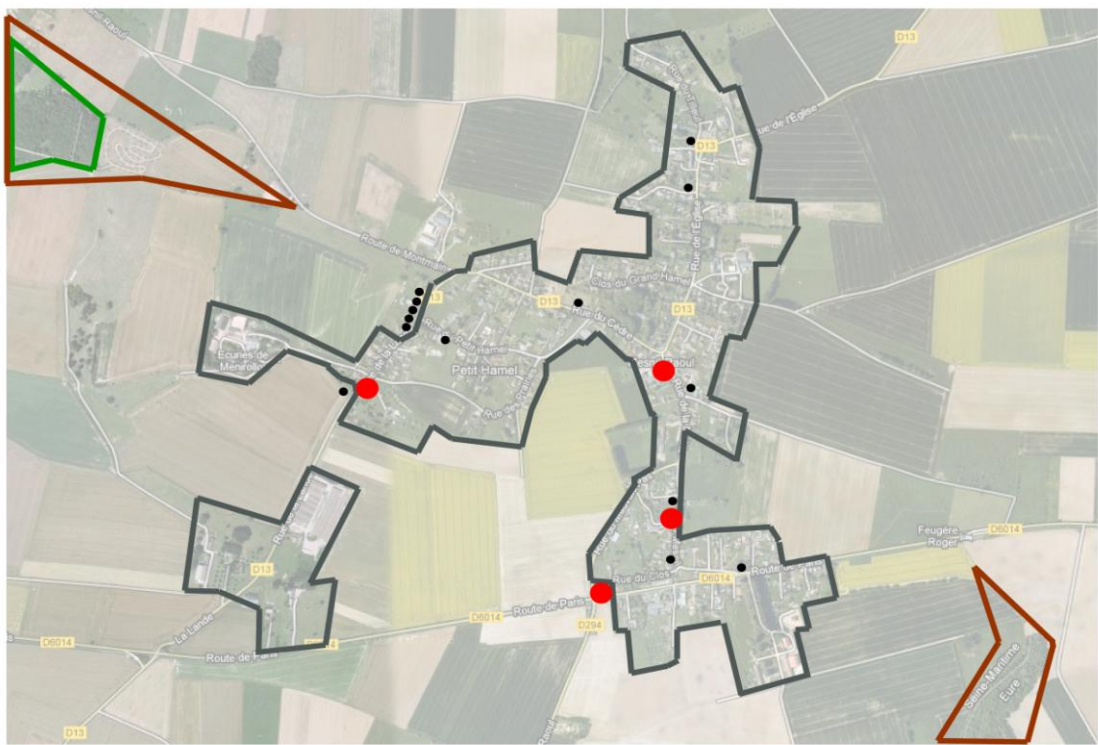
**ANALYSE DE LA DISTRIBUTION GEOGRAPHIQUE DES NOUVEAUX PERMIS DE CONSTRUIRE D'HABITATS INDIVIDUELS DETACHES PAR LA METHODE DES BUFFERS:**  
**Les stations de bus "Veolia" (service départemental) dans les communes équipées**



**Carte 26**

PARTIE 4 : Analyse de la distribution spatiale des nouvelles constructions d'habitats individuels détachés dans l'aire d'étude : mise en application de zones *buffers* à partir d'équipements dit de proximité  
RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG

**MESNIL-RAOUL**  
**Les stations de bus du réseau "Véolia"**



Auteur: François RAULIN - UMR IDEES 6266 - équipe MTG

Carte 27



Le troisième type d'équipement de proximité est l'établissement scolaire (**Carte 28**). Dans cette catégorie, nous avons donc l'ensemble des écoles maternelles et primaires, collèges et lycées (public et privé) de l'aire d'étude. L'ensemble de ces données ont été obtenues avec l'aide de mon laboratoire de recherche et ces dernières proviennent de l'I.N.S.E.E. (données 2006). Sur un plan territorial, la couverture des écoles est homogène sauf pour quelques petites communes périurbaines qui sont soumises à un regroupement pédagogique intercommunal (R.P.I.) avec plusieurs autres communes voisines<sup>158</sup>. Bien entendu, les communes urbaines sont plus fournies en termes d'établissements scolaires avec la présence de collèges, lycées ou facultés.

En analysant la cartographie des zones *buffers* et son graphique (**Carte 29**), on peut s'apercevoir que le taux de recouvrement des permis de construire croît fortement entre 200 m et 800 m (12% à 72%). A noter que 96% des permis de construire sont situés à moins de 1500 mètres d'une école, plus que pour les cas des stations de bus T.C.A.R., T.A.E. et *Véolia*. On constate également une dichotomie urbain/périurbain au niveau du taux de recouvrement des permis de construire à partir de 800 m, avec une présence beaucoup plus forte de ces nouvelles constructions dans les communes urbaines<sup>159</sup> que dans les communes périurbaines (points rouge).

Si on prend comme exemple la commune urbaine d'Oissel dont la très grande majorité des constructions nouvelles sont situées entre 200 et 800 mètres d'une école (**Carte 30**), on peut constater que, d'une part, la présence de nombreux obstacles physiques limite l'urbanisation aux franges du tissu urbain continu existant et que par conséquent cela nécessite de construire dans des dents creuses ; et que, d'autre part, les établissements scolaires sont concentrés en deux endroits urbains assez denses de la ville (deux sont localisés dans le centre-ville au Sud de la commune et deux au nord de la ville à proximité du rond-point des Vaches<sup>160</sup>), donc généralement à l'écart des nouvelles opérations individuelles groupées. Cependant, dans le cas de la commune d'Oissel, je n'ai recensé que des

---

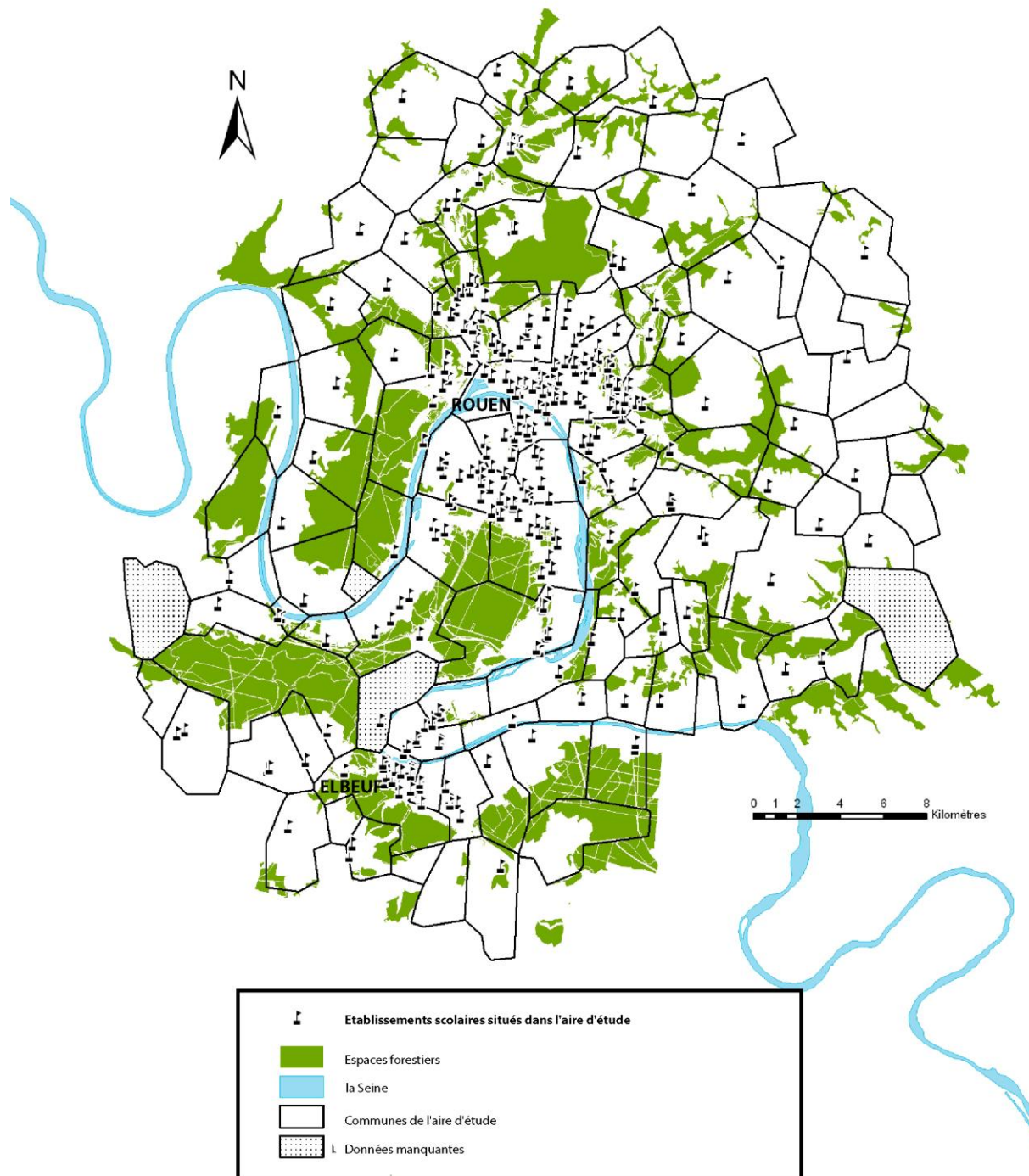
<sup>158</sup> Par exemple, les enfants de la commune de Renneville doivent se rendre sur la commune de Perriers-sur-Andelle pour suivre leur enseignement scolaire (maternelle et primaire).

<sup>159</sup> Sauf pour quelques communes urbaines situées à l'Ouest d'Elbeuf comme Le-Bosc-Roger-en-Roumois ou Saint-Ouen-du-Tilleul.

<sup>160</sup> Outre sa fonction de carrefour routier important au sud de l'agglomération, le rond-point des Vaches est bien connu des habitants de la région rouennaise pour être surmonté de plusieurs animaux du même nom en PVC...

**ANALYSE DE LA DISTRIBUTION GEOGRAPHIQUE DES NOUVEAUX PERMIS DE CONSTRUIRE D'HABITATS INDIVIDUELS DETACHES PAR LA METHODE DES *BUFFERS*:**

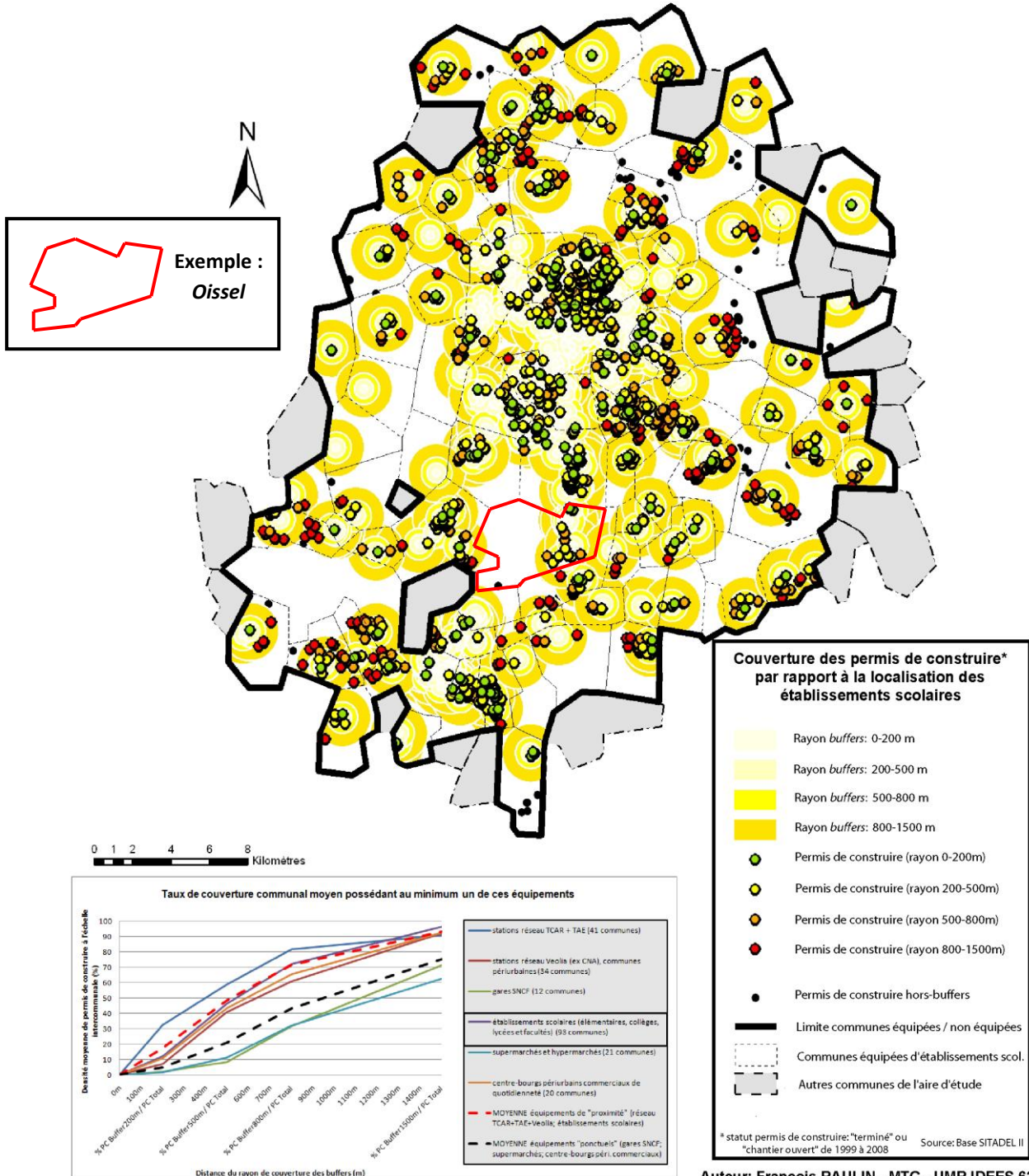
***Localisation spatiale des établissements scolaires***



Auteur: François RAULIN - MTG - UMR IDEES 6266

***Carte 28***

**ANALYSE DE LA DISTRIBUTION GEOGRAPHIQUE DES NOUVEAUX PERMIS DE CONSTRUIRE D'HABITATS INDIVIDUELS DETACHES PAR LA METHODE DES BUFFERS:**  
*Les établissements scolaires dans les communes équipées*

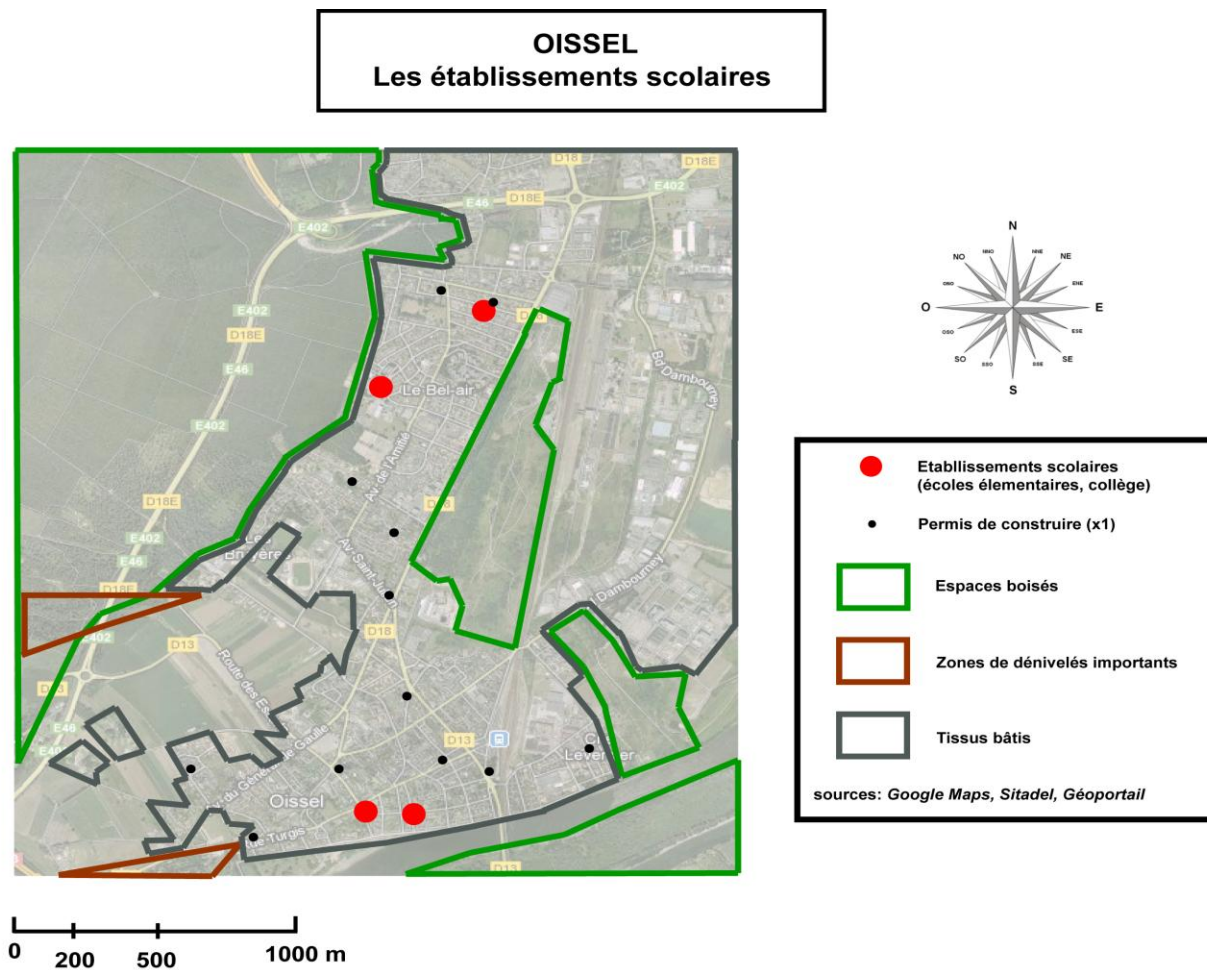


Auteur: François RAULIN - MTG - UMR IDEES 6266

**Carte 29**



PARTIE 4 : Analyse de la distribution spatiale des nouvelles constructions d'habitats individuels détachés dans l'aire d'étude : mise en application de zones *buffers* à partir d'équipements dit de proximité  
RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG



Auteur: François RAULIN - UMR IDEES 6266 - équipe MTG

Carte 30

constructions individuelles non groupées et pour la plupart localisées en dent creuse, expliquant en partie leur relative proximité avec les établissements scolaires de la municipalité (deux écoles élémentaires, une école maternelle et un collège).

### ***9.1.2. Les équipements rares dans les communes équipées***

La catégorie « équipements rares » n'est pas indissociable des équipements dit de proximité dans la mesure où ce sont des lieux qui structurent et polarisent localement les espaces urbains ou périurbains. J'ai rajouté l'adjectif « rare » afin de renforcer le caractère ponctuel de ces lieux par rapport aux autres équipements de proximité (stations de bus et établissements scolaires). Dans cette catégorie, nous avons les équipements rares suivants : les gares S.N.C.F. (espace urbain), les supermarchés et hypermarchés (espace urbain/périurbain), et les centre-bourgs commerciaux de quotidienneté (espace périurbain).

Le premier type d'équipement rare en zone urbaine est la gare ferroviaire S.N.C.F. (**Carte 31**). J'ai géolocalisé et géocodé la totalité des gares ferroviaires de l'aire d'étude qui ont pour vocation d'accueillir des voyageurs. Cette opération a été effectuée durant l'année 2010 et il n'y a pas eu de nouvelles gares ouvertes ou fermées depuis cette date. On comptabilise quatre lignes qui convergent vers la gare S.N.C.F. de Rouen<sup>161</sup> et qui desservent au minimum une des gares recensées: Rouen/Dieppe, Rouen/Amiens, Rouen/Paris et Rouen/Elbeuf. La majorité de ces gares sont situées dans des communes urbaines (Rouen, Saint-Aubin-les-Elbeuf, Maromme, Le Houlme/Malaunay, Sotteville-les-Rouen, Saint-Etienne-du-Rouvray, Oissel, Alizay, Tourville-la-Rivière, Montville, Saint-Martin-du-Vivier) contre seulement une en zone périurbaine (Morgny-la-Pommeraye).

La cartographie et le graphique des buffers appliqués à ces gares S.N.C.F. (**Carte 32**) nous indiquent que le taux de recouvrement spatial des permis de construire dans les communes équipées est faible de 0 à 500 m (2% à 200 m et 8% à 500 m). Ce taux croît sensiblement à partir de 500 m jusqu'à 1500 m, passant de 8% à 71%. Par conséquent, près d'un tiers de ces permis de construire se situent à plus de 1500 m d'une gare S.N.C.F., ce qui constitue un chiffre particulièrement important comparé aux autres types d'équipement (4%

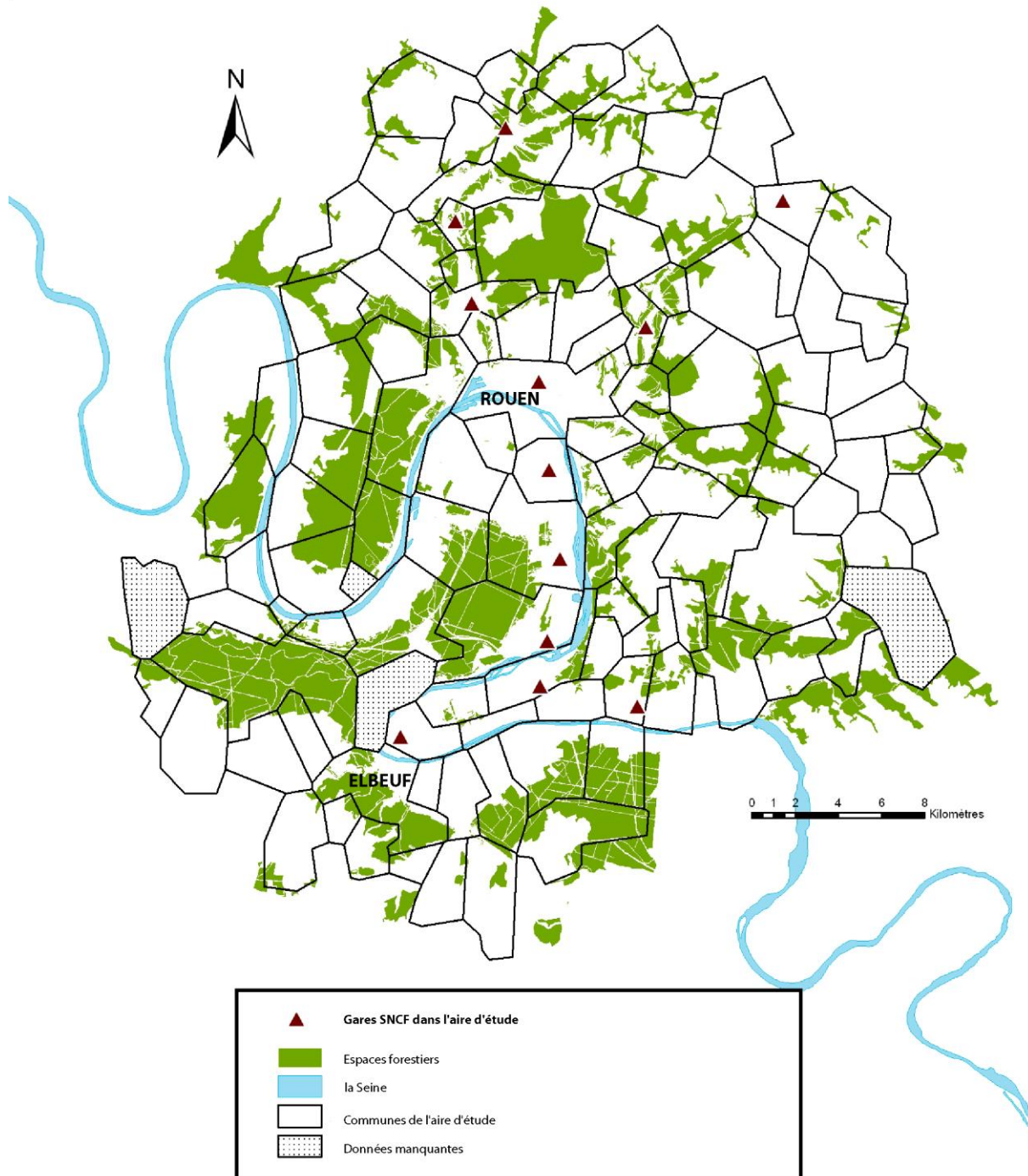
---

<sup>161</sup> Gare Rive-Droite.



**ANALYSE DE LA DISTRIBUTION GEOGRAPHIQUE DES NOUVEAUX PERMIS DE CONSTRUIRE D'HABITATS INDIVIDUELS DETACHES PAR LA METHODE DES *BUFFERS*:**

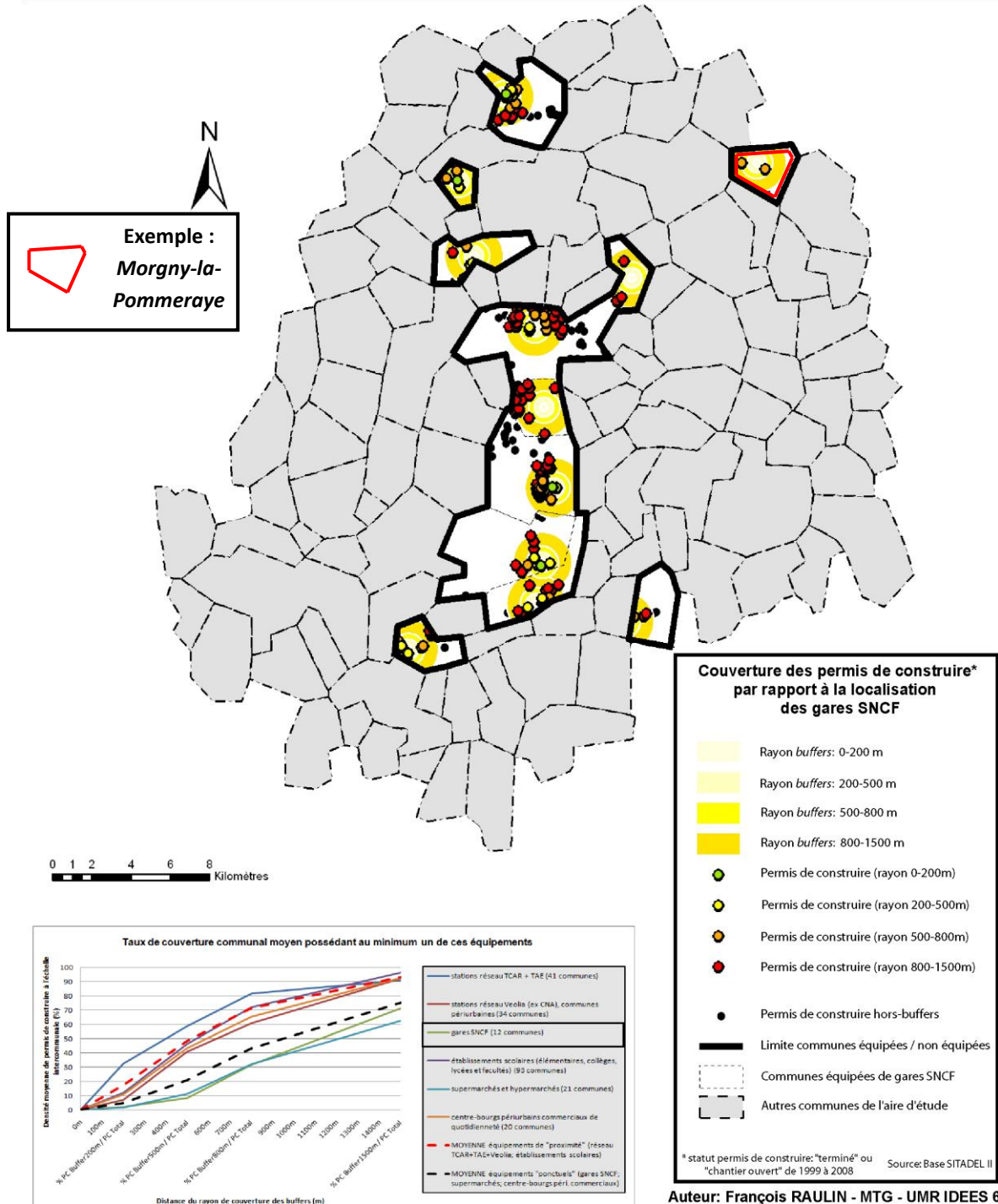
***Localisation spatiale des gares SNCF***



Auteur: François RAULIN - MTG - UMR IDEES 6266

***Carte 31***

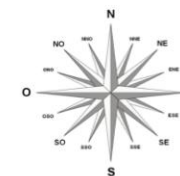
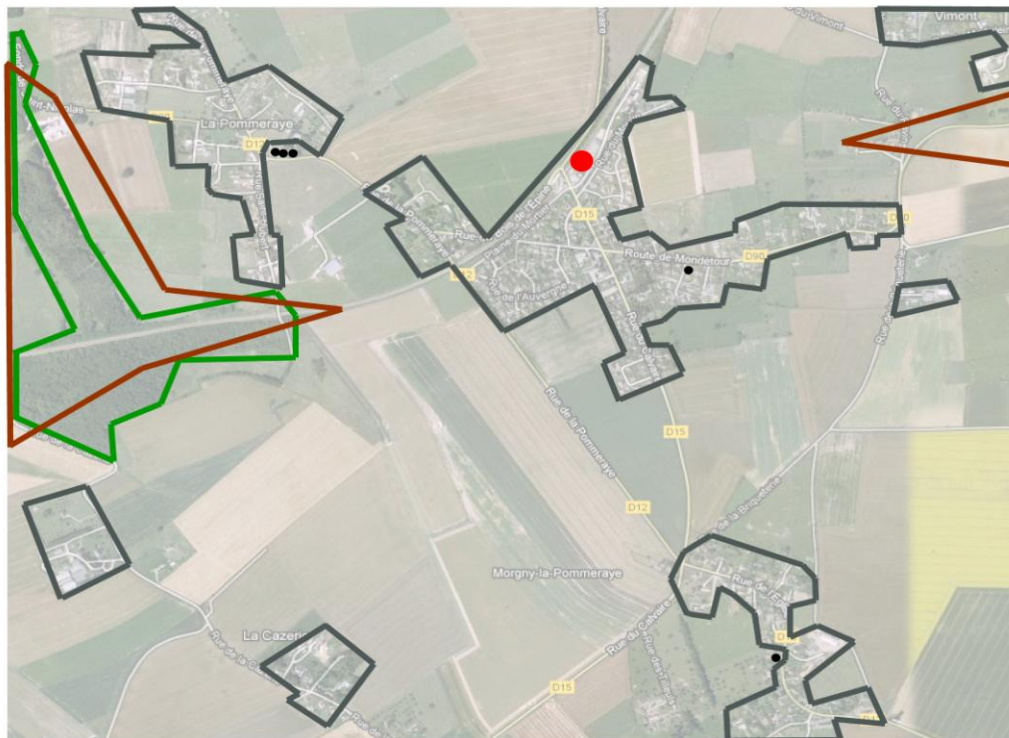
**ANALYSE DE LA DISTRIBUTION GEOGRAPHIQUE DES NOUVEAUX PERMIS DE CONSTRUIRE D'HABITATS INDIVIDUELS DETACHES PAR LA METHODE DES BUFFERS:**  
*Les gares SNCF dans les communes équipées*



**Carte 32**

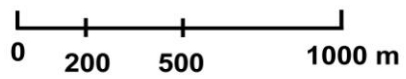
PARTIE 4 : Analyse de la distribution spatiale des nouvelles constructions d'habitats individuels détachés dans l'aire d'étude : mise en application de zones *buffers* à partir d'équipements dit de proximité  
 RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG

**MORGNY-LA-POMMERAYE**  
**Gare S.N.C.F.**



- Gare S.N.C.F.
- Permis de construire (x1)
- Espaces boisés
- Zones de dénivelés importants
- Tissus bâtis

sources: Google Maps, Sidel, Géoportail



Auteur: François RAULIN - UMR IDEES 6266 - équipe MTG

Carte 33

pour le cas des établissements scolaires, 8% pour les stations de bus *Véolia* et 9% pour les stations des réseaux T.C.A.R. ainsi que T.A.E.). Comme hypothèse, nous pouvons mettre en avant la structure et la superficie des installations ferroviaires qui allongeraient statistiquement les distances entre le hall d'une gare (pris en tant que barycentre dans notre S.I.G.) et les premières habitations (92% des permis de construire sont situés à plus de 500 m du barycentre d'une gare).

En effectuant un zoom à l'échelle de la commune périurbaine de Morgny-la-Pommeraye (**Carte 33**), on peut remarquer que les quelques nouvelles constructions sont relativement éloignées de la gare S.N.C.F. qui est située au sein du centre-bourg, avec en moyenne une distance qui dépasse les 800 mètres. Malgré le fait qu'ici, en zone périurbaine, la gare ne mobilise que peu d'emprise au sol (de plus localisée en front d'urbanisation du tissu bâti existant) et qu'il n'existe que peu d'obstacles physiques à la construction (sauf sur la partie Nord-Ouest du territoire communal), l'urbanisation de l'habitat individuel sur le territoire communal s'est effectuée aux marges du bourg, notamment autour des hameaux périphériques (la Pommeraye au Nord-Ouest) où il existe beaucoup de terrains agricoles.

Le deuxième type d'équipement rare, situé dans les espaces urbain et périurbain, est le supermarché et l'hypermarché (**Carte 34**). J'ai donc choisi de ne pas inclure les supérettes ou les magasins *discount* du fait que ce sont des commerces de proximité et que cette catégorie existe déjà pour les communes périurbaines<sup>162</sup>. Les données de ces établissements ont fait l'objet d'une recherche sur internet<sup>163</sup> et ont été géolocalisées puis géocodées au sein du S.I.G. En analysant la distribution géographique de ces grandes surfaces alimentaires, on s'aperçoit qu'il existe une forte corrélation avec le profil urbain des communes. En effet, seule la commune périurbaine de Romilly-sur-Andelle possède un supermarché.

La carte des zones *buffers* et le graphique associé (**Carte 35**) nous montre une faible couverture spatiale des permis de construire par les *buffers* de 0 à 500 m (2% à 200 m et 11% à 500 m). La courbe croît ensuite beaucoup plus fortement jusqu'à 1500 m où l'on atteint seulement 63%, soit 37% des nouvelles constructions qui se situent à plus de 1500 m d'un

---

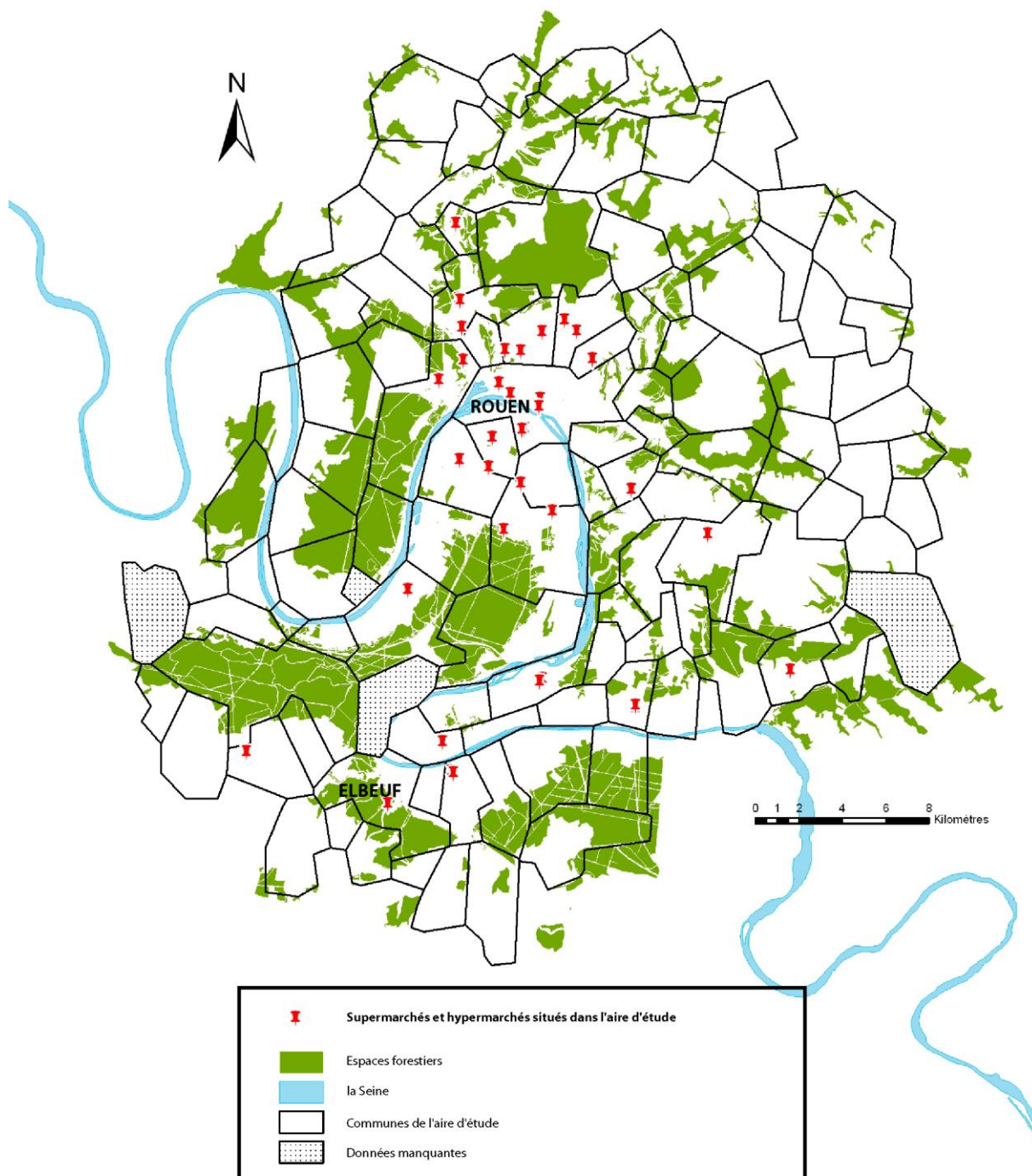
<sup>162</sup> Les « centre-bourgs commerciaux de quotidienneté ».

<sup>163</sup> Recherche effectuée en 2010.



**ANALYSE DE LA DISTRIBUTION GEOGRAPHIQUE DES NOUVEAUX PERMIS DE CONSTRUIRE D'HABITATS INDIVIDUELS DETACHES PAR LA METHODE DES *BUFFERS*:**

***Localisation spatiale des supermarchés et hypermarchés***

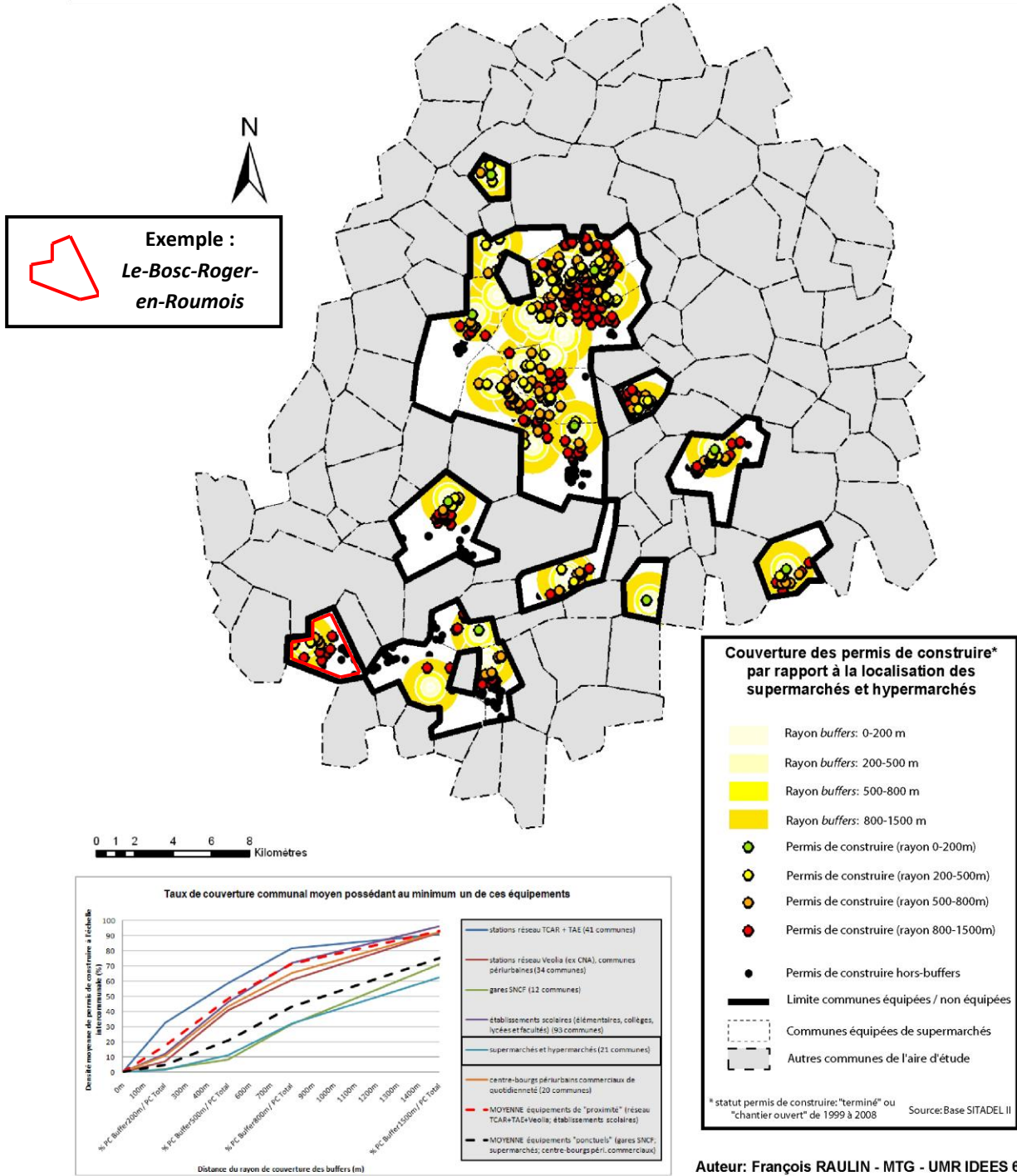


Auteur: François RAULIN - MTG - UMR IDEES 6266

***Carte 34***

**ANALYSE DE LA DISTRIBUTION GEOGRAPHIQUE DES NOUVEAUX PERMIS DE CONSTRUIRE D'HABITATS INDIVIDUELS DETACHES PAR LA METHODE DES BUFFERS:**

**Les supermarchés et hypermarchés dans les communes équipées**

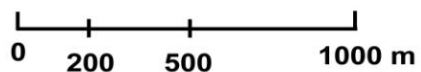
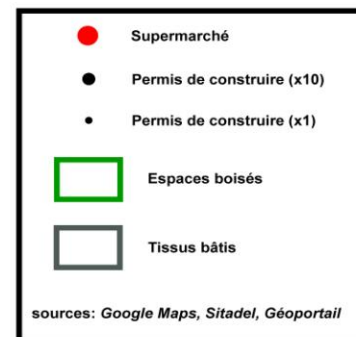
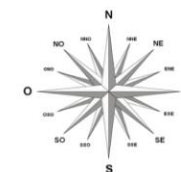
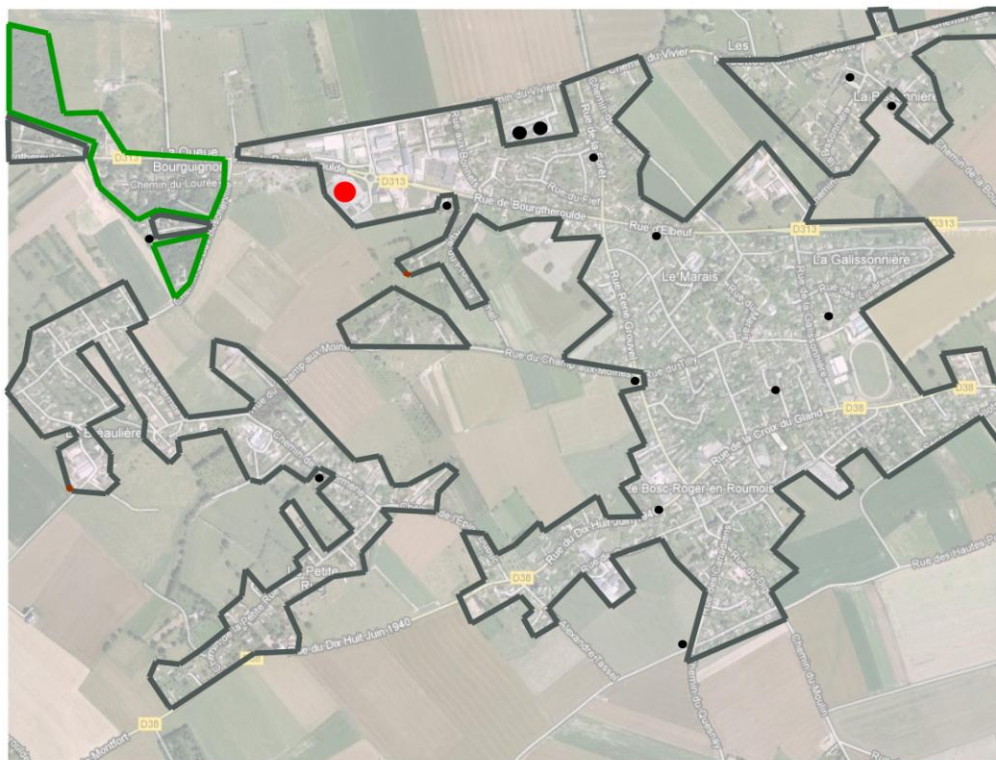


Auteur: François RAULIN - MTG - UMR IDEES 6266

**Carte 35**

PARTIE 4 : Analyse de la distribution spatiale des nouvelles constructions d'habitats individuels détachés dans l'aire d'étude : mise en application de zones *buffers* à partir d'équipements dit de proximité  
RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG

**LE-BOSC-ROGER-EN-ROUMOIS**  
**Supermarché**



Auteur: François RAULIN - UMR IDEES 6266 - équipe MTG

Carte 36

supermarché ou hypermarché. Nous pouvons avancer comme explication le fait que ces types d'établissements alimentaires consomment beaucoup de surfaces au sol (magasin, parking, entrepôt, etc) et peuvent être parfois situées au sein d'une Z.A.C.<sup>164</sup> commerciale qui mobilise une grande quantité de cases commerciales individuelles. De plus, ces grandes surfaces commerciales sont généralement situées en périphérie du tissu urbain continu d'une commune (Centre *Leclerc* de Saint-Pierre-les-Elbeuf, Centre *Intermarché* de Romilly-sur-Andelle, etc) ou à proximité d'un échangeur routier important (Centre Commercial *Carrefour* de Tourville-la-Rivière, Centre Commercial *Hyper U* de Grand-Quevilly, etc), donc éloignées des premiers espaces résidentiels.

En prenant l'exemple de la commune urbaine du Bosc-Roger-en-Roumois (**Carte 36**), représentatif des éléments statistiques évoqués précédemment, on peut s'apercevoir que le supermarché local<sup>165</sup> a été réalisé en front d'urbanisation du tissu urbain principal de la ville et qu'il permet d'établir une continuité du bâti avec le hameau de la Queue-Bourguignon. Quant aux nouvelles constructions, majoritairement d'origines non groupées et réalisées en dents creuses, elles sont dispersées au sein du tissu urbain et sont pour la plupart très éloignées du supermarché (entre 1000 et plus de 2000 mètres pour certaines). Cependant, la réalisation d'un lotissement de taille moyenne<sup>166</sup> à environ 500 mètres du supermarché montre qu'il y a possiblement eu une volonté politique d'urbaniser ce secteur de la commune, afin entre autres d'articuler une fonctionnalité résidentielle avec les proximités du supermarché et du centre-ville commerçant<sup>167</sup>.

Enfin, le troisième et dernier type d'équipement, ou plutôt le dernier espace de proximité rare, situé en zone périurbaine: le centre-bourg commercial de quotidienneté (**Carte 37**). Dans cette catégorie, je me suis donc uniquement basé sur les centre-bourgs de communes périurbaines et non urbaines afin d'intégrer la notion de commerces de proximité dans l'analyse spatiale de ces nouvelles constructions. De ce fait, j'ai géolocalisé et géocodé

---

<sup>164</sup> Zone d'Aménagement Concertée.

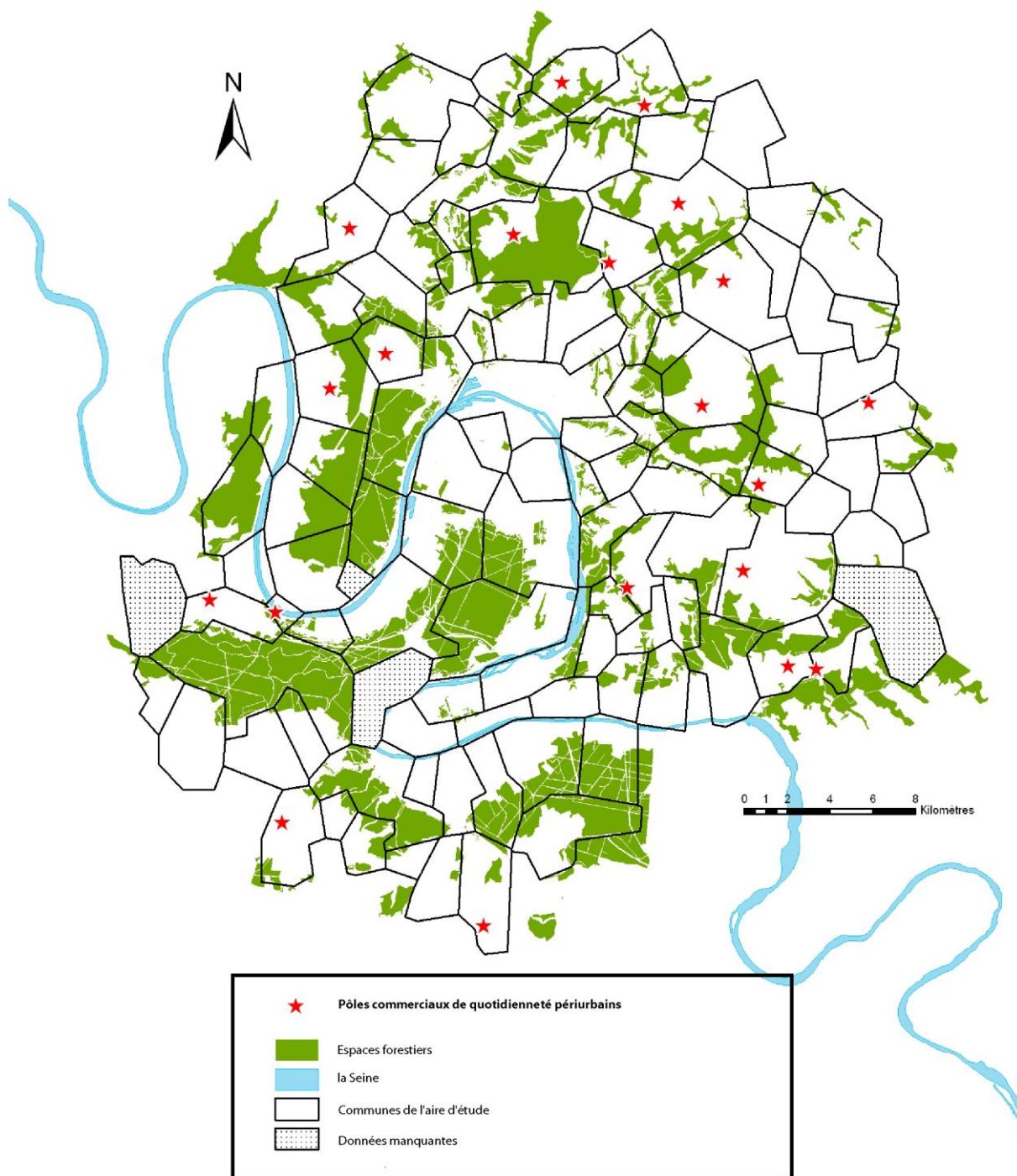
<sup>165</sup> Le supermarché *Simply Market* est localisé au sein d'une Z.A.C. qui comprend plusieurs enseignes commerciales et entreprises.

<sup>166</sup> Environ 40 logements dont une vingtaine d'habitats individuels détachés.

<sup>167</sup> Situé à environ 600 mètres au Sud du lotissement.



**ANALYSE DE LA DISTRIBUTION GEOGRAPHIQUE DES NOUVEAUX PERMIS DE CONSTRUIRE D'HABITATS INDIVIDUELS DETACHES PAR LA METHODE DES *BUFFERS*:**  
*Localisation spatiale des pôles commerciaux de quotidienneté périurbains*

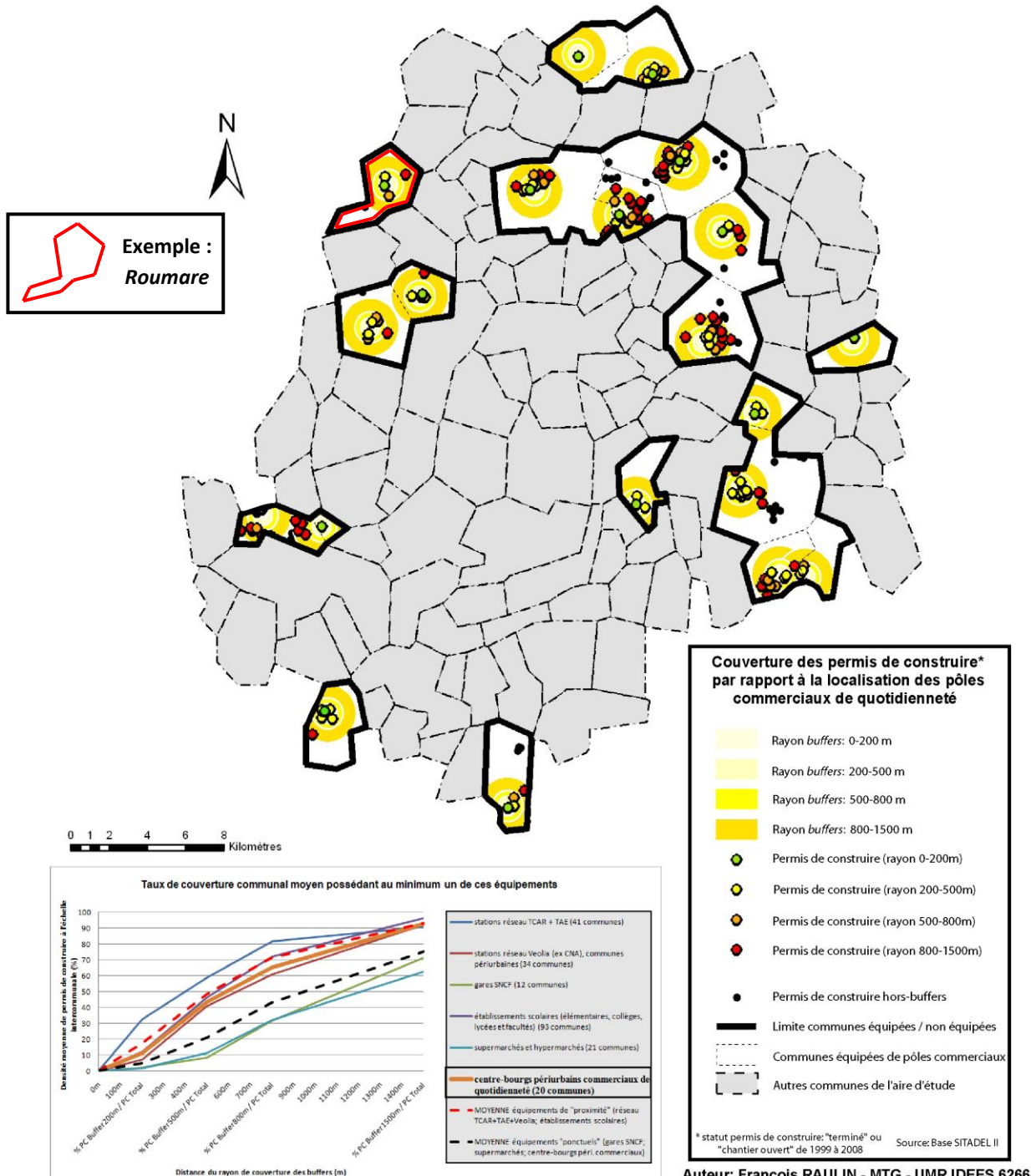


Auteur: François RAULIN - MTG - UMR IDEES 6266

Carte 37

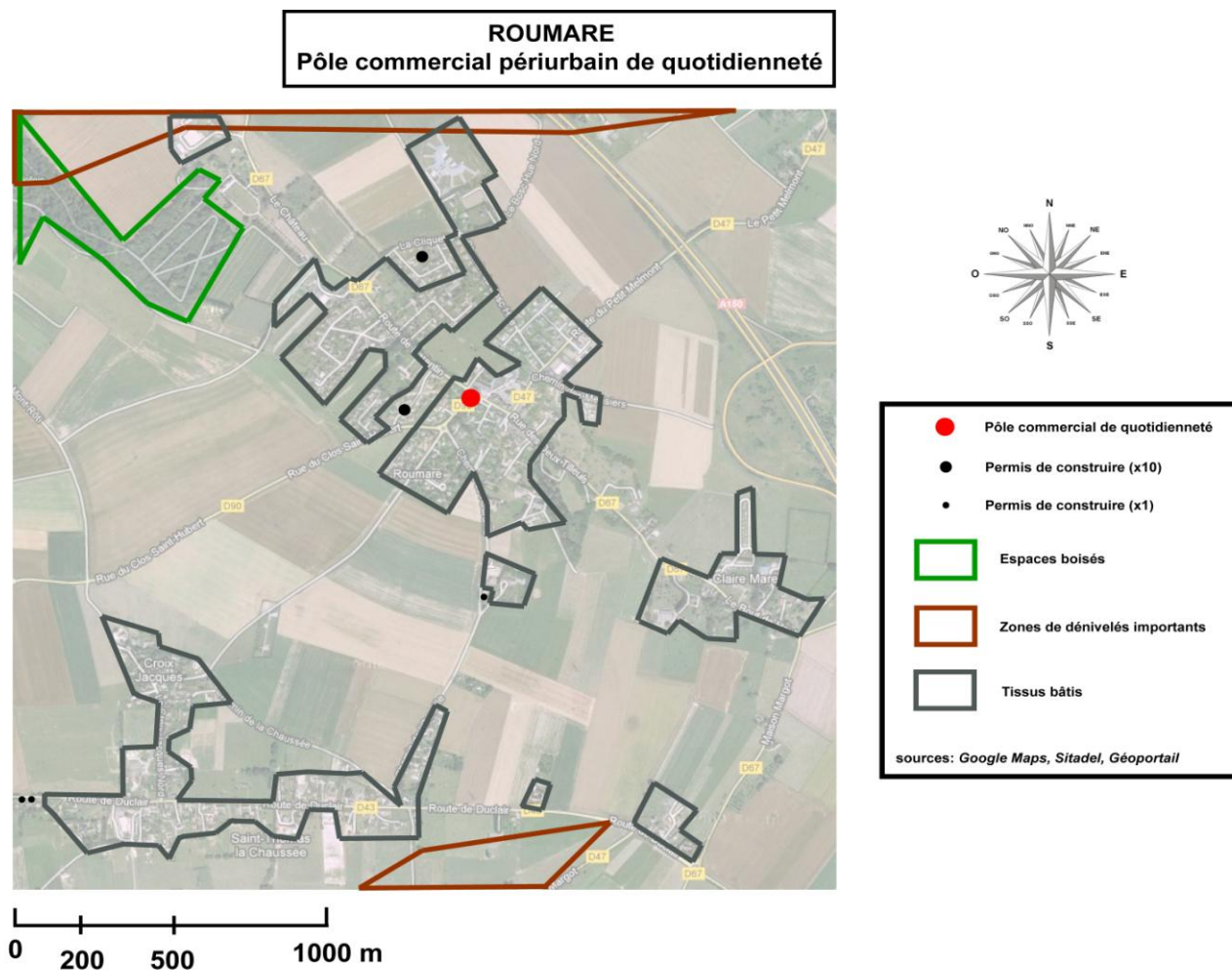
**ANALYSE DE LA DISTRIBUTION GEOGRAPHIQUE DES NOUVEAUX PERMIS DE CONSTRUIRE D'HABITATS INDIVIDUELS DETACHES PAR LA METHODE DES BUFFERS:**

*Les pôles commerciaux de quotidienneté périurbains dans les communes équipées*



**Carte 38**

PARTIE 4 : Analyse de la distribution spatiale des nouvelles constructions d'habitats individuels détachés dans l'aire d'étude : mise en application de zones *buffers* à partir d'équipements dit de proximité  
RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG



Auteur: François RAULIN - UMR IDEES 6266 - équipe MTG

Carte 39

les centre-bourgs que j'ai identifié à partir de données I.N.S.E.E.<sup>168</sup>. D'après la cartographie de ces pôles commerciaux de quotidienneté, nous avons une certaine homogénéité spatiale sur l'ensemble de la couronne périurbaine avec une densité un peu plus importante sur le plateau Nord-Est de Rouen. En effet, ces centre-bourgs commerciaux ont pour effet de polariser les communes environnantes qui ne posséderaient pas de bureau de Poste ou d'une boulangerie.

En analysant la cartographie des zones *buffers* et son graphique (**Carte 38**), on constate que le taux de recouvrement croît sensiblement entre 200 et 500 m (de 11% à 44%) avant de fléchir légèrement au-delà du seuil des 500 m (65% pour 800 m et 93% pour 1500 m). Le premier enseignement que l'on peut tirer de ce graphique est que ces nouvelles constructions d'habitats individuels détachés se situent à proximité d'un pôle commercial de quotidienneté (environ 2/3 sont situés à moins de 800 m). Quant au second enseignement, très peu de nouvelles constructions sont localisées à plus de 1500 m d'un de ces centre-bourgs (seulement 7%).

D'ailleurs, si on prend l'exemple de la commune périurbaine de Roumare (**Carte 39**), on peut constater que la très grande majorité des nouvelles constructions d'habitats individuels détachés, exclusivement sous forme de petites opérations groupées, ont été réalisées à moins de 500 mètres du pôle de quotidienneté communal. Cependant, il y a quelques uns de ces nouveaux habitats qui ont été bâtis à plus de 1500 mètres de la centralité commerciale, greffés le long d'une route départementale qui est urbanisée ponctuellement en son long (de Maromme à Duclair). Par conséquent, avec la quasi-absence de contraintes physiques (forêts et dénivelés abrupts) et une réserve foncière potentiellement mobilisable aux marges du territoire de la commune (terrains agricoles), les constructions futures se feront probablement autour des tissus urbains existants dont, notamment, celui du centre-bourg où l'on trouve plusieurs commerces de quotidienneté.

### ***9.1.3. Les équipements de proximité et rares par couronne géographique***

A partir des différentes analyses effectuées pour chaque type d'équipement au sein des communes équipées, nous avons pu commencer à distinguer les communes urbaines des communes périurbaines au sein de l'interprétation cartographique. Par conséquent, j'ai

---

<sup>168</sup> Voir Chapitre 8.

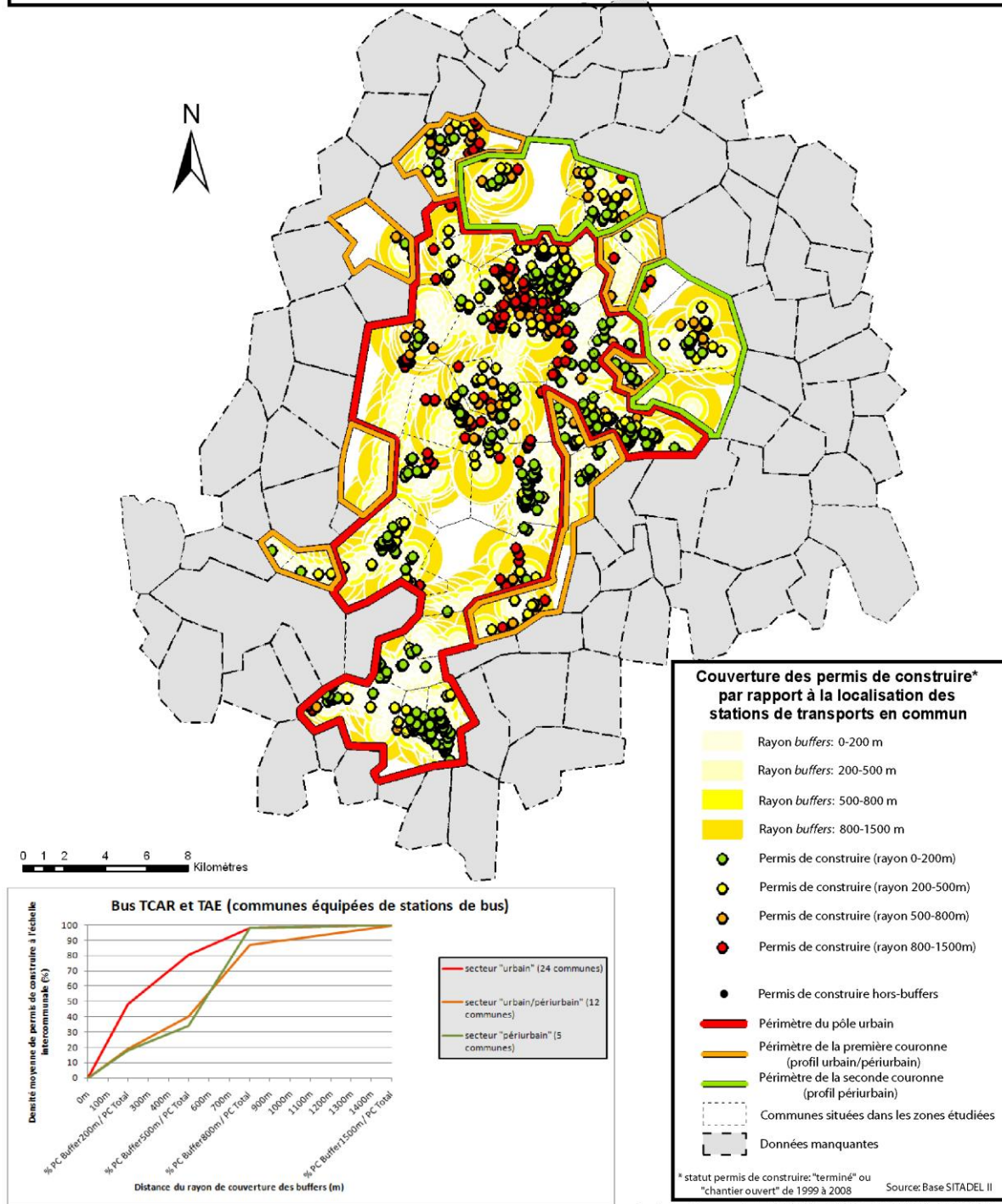


également réalisé le même travail en établissant plusieurs graphiques par couronne géographique (pôle urbain, première couronne et seconde couronne) et toujours par type d'équipement. J'ai donc choisi d'analyser ces équipements en fonction de leur représentativité au sein des différentes couronnes (urbaine, première et seconde couronne). Par exemple, si un type d'équipement est représenté dans, au minimum, une commune du pôle urbain et une commune de la seconde couronne, alors je me focaliserai uniquement sur l'ensemble des communes de ces deux couronnes géographiques.

D'abord, commençons notre analyse par les cartographies et les graphiques des stations de bus des réseaux T.C.A.R. et T.A.E. ainsi que les établissements scolaires. Pour l'exemple des stations de bus (**Carte 40**), nous pouvons constater que le découpage par couronne s'effectue uniquement dans les communes équipées et non dans l'ensemble des communes. Ce choix s'explique par la structuration intercommunale urbaine de ces réseaux de transports, à travers les deux anciennes communautés d'agglomération (Communauté de l'Agglomération Rouennaise et Communauté d'Agglomération d'Elbeuf Boucle de Seine), qui aurait complètement déséquilibré la comparaison avec la première et seconde couronne. Pour l'exemple des établissements scolaires (**Carte 41**), ce sont l'ensemble des communes de chaque couronne qui ont été analysées du fait de la très forte représentativité communale des écoles élémentaires. Sur un point de vue statistique, ici pour l'exemple des stations de bus T.C.A.R. et T.A.E., on peut s'apercevoir que ce sont les permis de construire localisés dans les communes du pôle urbain qui se situent les plus proches de ces stations. En effet, dans les 500 premiers mètres, le taux de recouvrement spatial des *buffers* dans les communes du pôle urbain atteint 81% contre 40% pour la première couronne et 34% pour la seconde couronne. Cependant, le taux de recouvrement spatial qui croît le plus vite entre deux pas de distances est celui de la seconde couronne avec 34% des permis de construire couverts dans un rayon de 500m contre 98% dans un rayon de 800 m. Pour l'exemple des établissements scolaires, nous retrouvons, dans une moindre mesure, les mêmes tendances géographiques que pour l'exemple des stations de bus, à savoir un taux de recouvrement important de 0 à 800 m pour les communes du pôle urbain (85%) et une forte croissance du taux des communes de seconde couronne de 200 m (6%) à 800 m (64%). L'explication de ces tels écarts proviendrait d'un maillage territorial plus dense des stations de bus et des établissements scolaires dans les espaces urbains comparé aux espaces de première et seconde couronne. De ce fait, l'analyse

**ANALYSE DE LA DISTRIBUTION GEOGRAPHIQUE DES NOUVEAUX PERMIS DE CONSTRUIRE D'HABITATS INDIVIDUELS DETACHES PAR LA METHODE DES BUFFERS:**

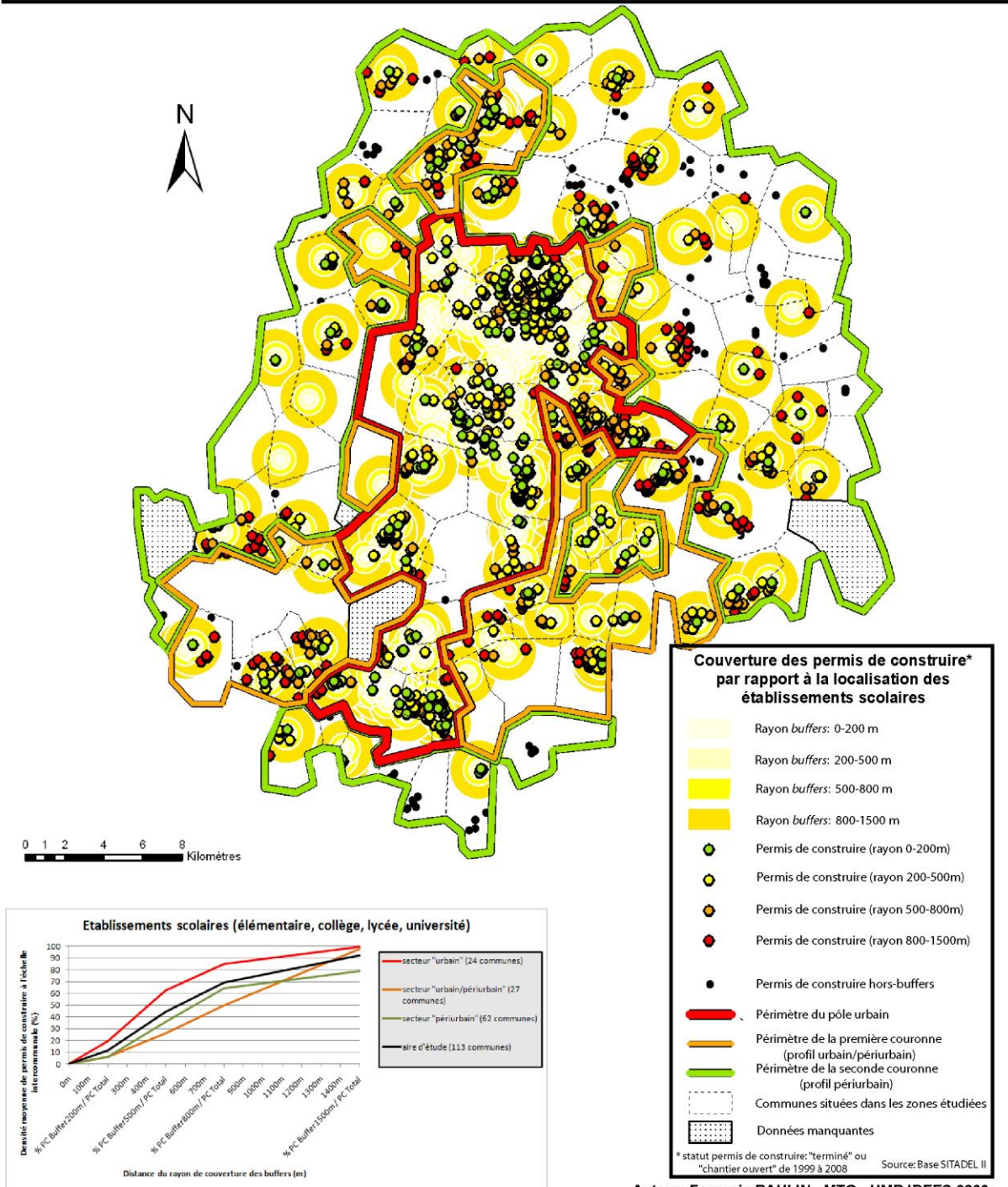
**Les stations de bus, teor et métrobus TCAR et les stations de bus TAE dans le pôle urbain, la première couronne et la seconde couronne**



**Carte 40**

**ANALYSE DE LA DISTRIBUTION GEOGRAPHIQUE DES NOUVEAUX PERMIS DE CONSTRUIRE D'HABITATS INDIVIDUELS DETACHES PAR LA METHODE DES BUFFERS:**

*Les établissements scolaires dans le pôle urbain, la première couronne et la seconde couronne*



**Carte 41**

de ces types d'éléments de proximité dépendrait alors fortement du taux d'équipement de ces communes.

Ensuite, poursuivons avec l'exemple des gares S.N.C.F. et des supermarchés/hypermarchés par couronne géographique. En regardant la cartographie des *buffers* pour le cas des gares S.N.C.F. (**Carte 42**), on peut constater qu'il n'y a que deux couronnes géographiques identifiées, à savoir le pôle urbain et la première couronne<sup>169</sup>. Alors que pour l'exemple des supermarchés et hypermarchés (**Carte 43**), ce sont l'ensemble des couronnes qui sont représentées. D'un point de vue statistique, en analysant ces deux graphiques, on peut s'apercevoir que les taux de recouvrement spatial ont à peu près la même tendance, à savoir un taux très faible de 0 à 500 m et une croissance plus forte après ce seuil des 500 m. Si on s'arrête sur l'exemple des gares S.N.C.F., de 0 à 500 m, le taux de recouvrement est seulement de 1,4% pour les communes urbaines et de 2,9% pour les communes de la première couronne. Même constat pour l'exemple des supermarchés et hypermarchés où sur ce même pas de distance (0 à 500 m), les taux ne dépassent pas les 8% (7,2% pour le pôle urbain, 3,2% pour la seconde couronne et 2,8% pour la première couronne). Après ce seuil des 500 m, la croissance de ces taux devient plus importante et continue jusqu'à 1500 m, avec par exemple un taux qui atteint les 19% pour les communes urbaines et 17% pour les communes de première couronne dans le cas des gares S.N.C.F. Pour le cas des supermarchés et hypermarchés, la croissance de ces taux est encore plus sensible (sauf pour la seconde couronne<sup>170</sup>), avec 26% pour la première couronne et surtout 52% pour le pôle urbain. Par conséquent, ce que l'on peut affirmer comme hypothèse, c'est que ces deux types d'équipements mobilisent beaucoup de surfaces au sol et qu'ils limitent la possibilité de construire à proximité de leurs barycentres géographiques (hall principal pour les gares et bâtiment d'achats pour les grandes surfaces alimentaires), soit à peu près dans un rayon de 500 m<sup>171</sup>. Au-delà du seuil des 500 m, il semblerait alors que les taux de recouvrements des *buffers* soient dépendants du caractère ponctuel de ces types d'équipements au sein de l'aire d'étude, malgré une plus forte proximité des nouvelles

---

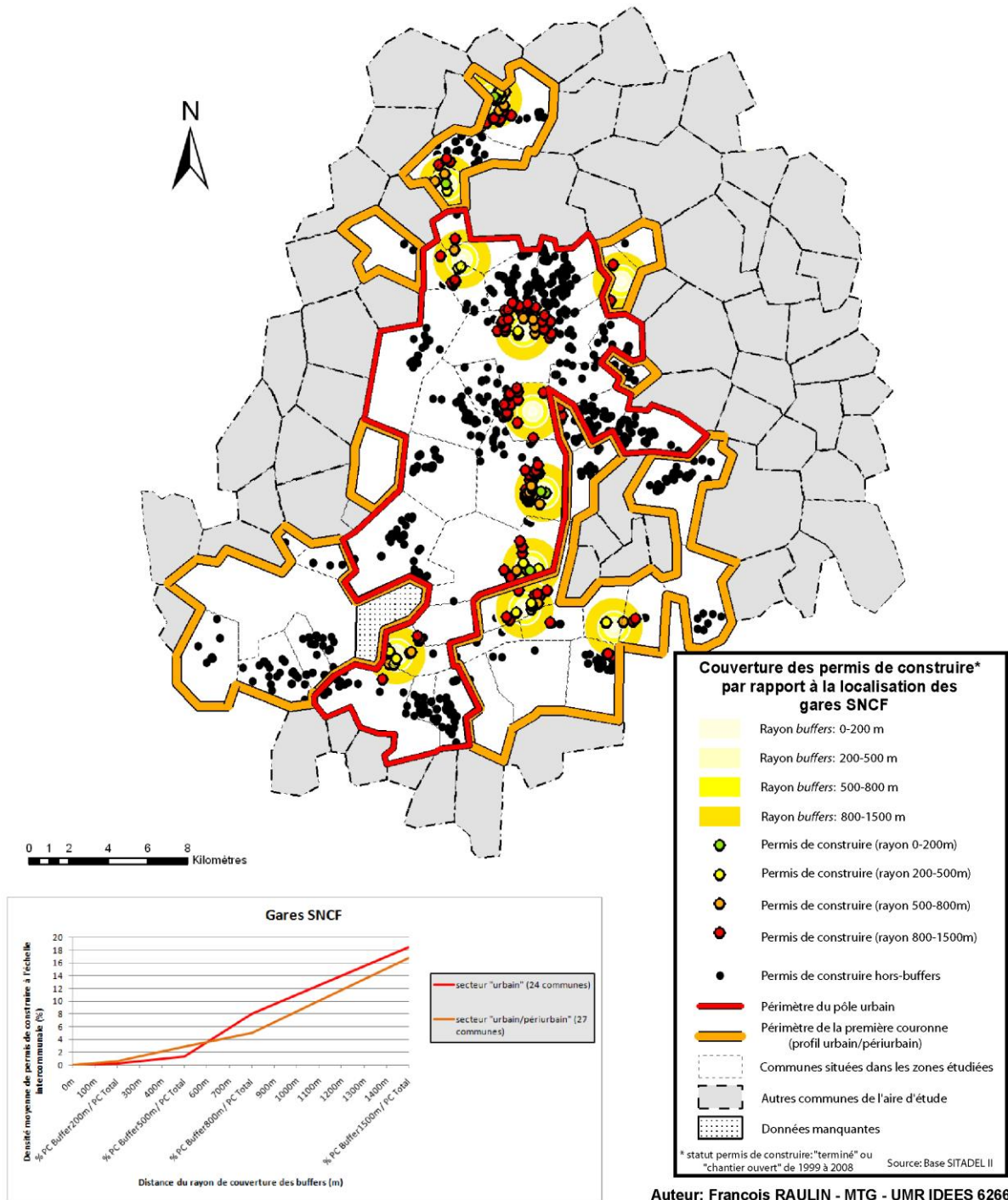
<sup>169</sup> J'ai supprimé la gare S.N.C.F. de Morgny-la-Pommeraye, commune périurbaine, de cette analyse pour des raisons statistiques.

<sup>170</sup> Que l'on peut expliquer par la faible présence de ces équipements au sein des communes périurbaines.

<sup>171</sup> Cette hypothèse est à nuancer dans la mesure où il existe de plus en plus une volonté de densifier autour des gares, notamment à travers le foncier non bâti ou les ensembles bâtis dégradés susceptibles d'évolution (D.R.I.E.A. - IDF, 2011).



**ANALYSE DE LA DISTRIBUTION GEOGRAPHIQUE DES NOUVEAUX PERMIS DE CONSTRUIRE D'HABITATS INDIVIDUELS DETACHES PAR LA METHODE DES BUFFERS:**  
*Les gares SNCF dans le pôle urbain et la première couronne*

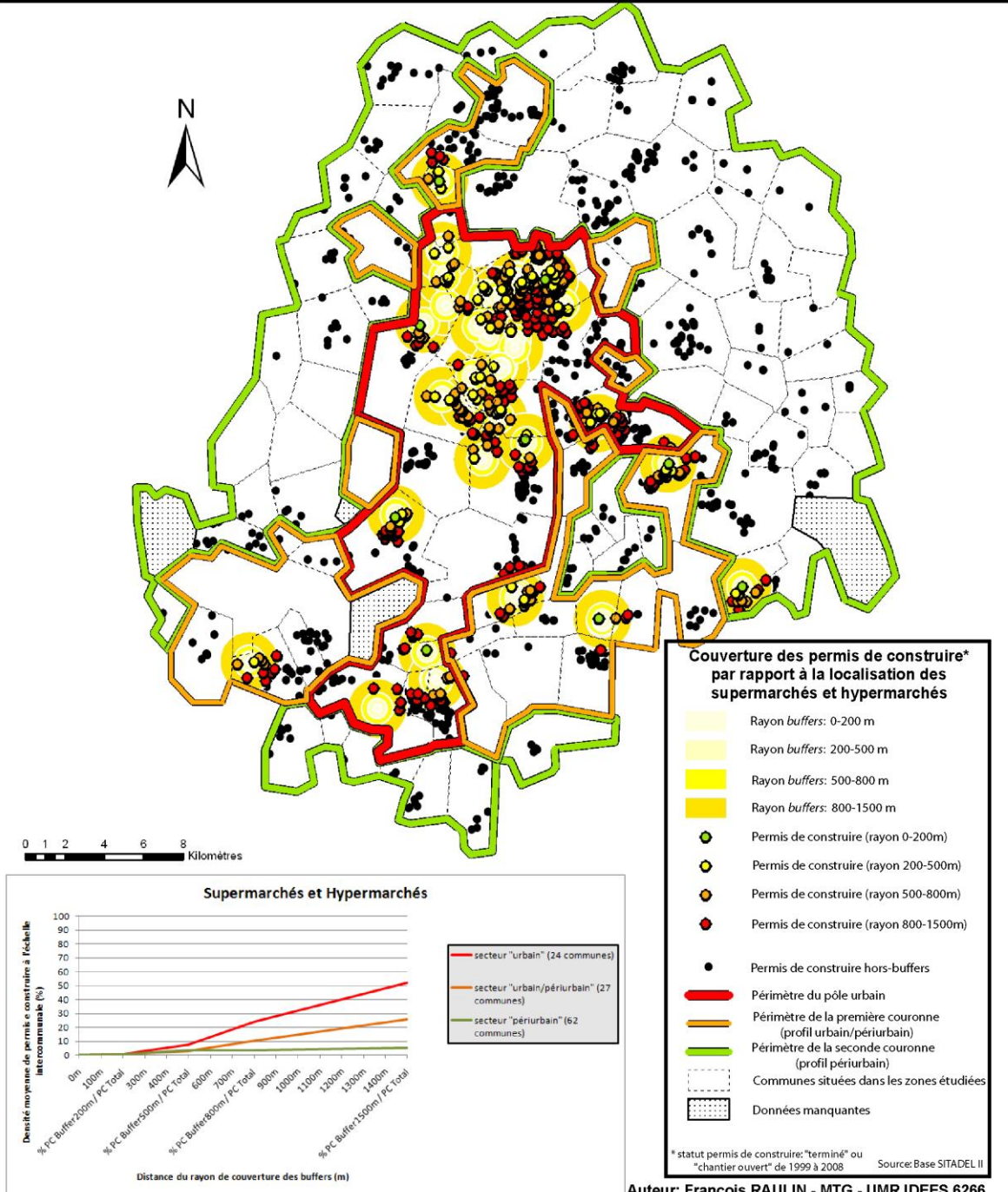


Auteur: François RAULIN - MTG - UMR IDEES 6266

**Carte 42**

**ANALYSE DE LA DISTRIBUTION GEOGRAPHIQUE DES NOUVEAUX PERMIS DE CONSTRUIRE D'HABITATS INDIVIDUELS DETACHES PAR LA METHODE DES BUFFERS:**

*Les supermarchés et hypermarchés dans le pôle urbain, la première couronne et la seconde couronne*



Carte 43

constructions vis-à-vis des supermarchés dans les communes urbaines que dans les communes de première et seconde couronne<sup>172</sup>.

Enfin, finissons par l'analyse des stations de bus *Véolia* (**Carte 44**) et des centre-bourgs commerciaux de quotidienneté (**Carte 45**). Contrairement aux autres types d'équipements, ces derniers ne sont présents qu'au sein de la couronne périurbaine. D'après les taux de recouvrement spatial de ces deux équipements, on peut constater que les deux courbes ont à peu près le même dynamisme, à savoir une forte croissance de leurs taux entre 200 m et 800 m. En effet, seulement 4% des permis de construire sont situés à moins de 200 m d'une station de bus *Véolia* et 7% d'un pôle commercial de quotidienneté périurbain. Alors, qu'à partir de 200 m et jusqu'au seuil des 800m, on passe d'un taux de 4% à 36% pour l'exemple des stations de bus *Véolia* et de 7% à 42% pour l'exemple des centre-bourgs commerciaux de quotidienneté. On s'aperçoit, à travers ces deux graphiques, que les courbes marquent légèrement le pas au seuil des 800 m, laissant supposer que les communes périurbaines aient des disponibilités foncières suffisantes à proximité de leurs pôles de centralité.

#### ***9.1.4. Définition de trois hypothèses de localisation spatiale des nouvelles constructions d'habitats individuels détachés***

Avec ces deux analyses, l'une concentrée sur les communes équipées et l'autre axée sur les types de secteurs urbains ainsi que périurbains, nous sommes donc en mesure de lancer trois hypothèses de localisation de ces nouvelles constructions par couronne géographique. D'abord, il semblerait que les communes du pôle urbain possèdent peu de réserves foncières disponibles et que la proximité des nouvelles constructions avec certains équipements soit due à la forte densité de ces derniers (établissements scolaires et stations de transports en commun). Ensuite, les communes de première couronne, secteur de transition entre l'urbain et le périurbain, auraient également peu de réserves foncières et ces nouvelles constructions se seraient effectuées là où il y avait des opportunités foncières. En effet, ces communes sont moins bien équipées que celles du pôle urbain et leur dynamique résidentielle soutenue aurait

---

<sup>172</sup> En partant du principe que ce sont principalement des supermarchés et non des hypermarchés qui sont situés dans les communes du pôle urbain, on peut évoquer le fait que ces établissements soient localisés dans des espaces plus centraux que les grands centres commerciaux souvent en périphérie du tissu urbain.

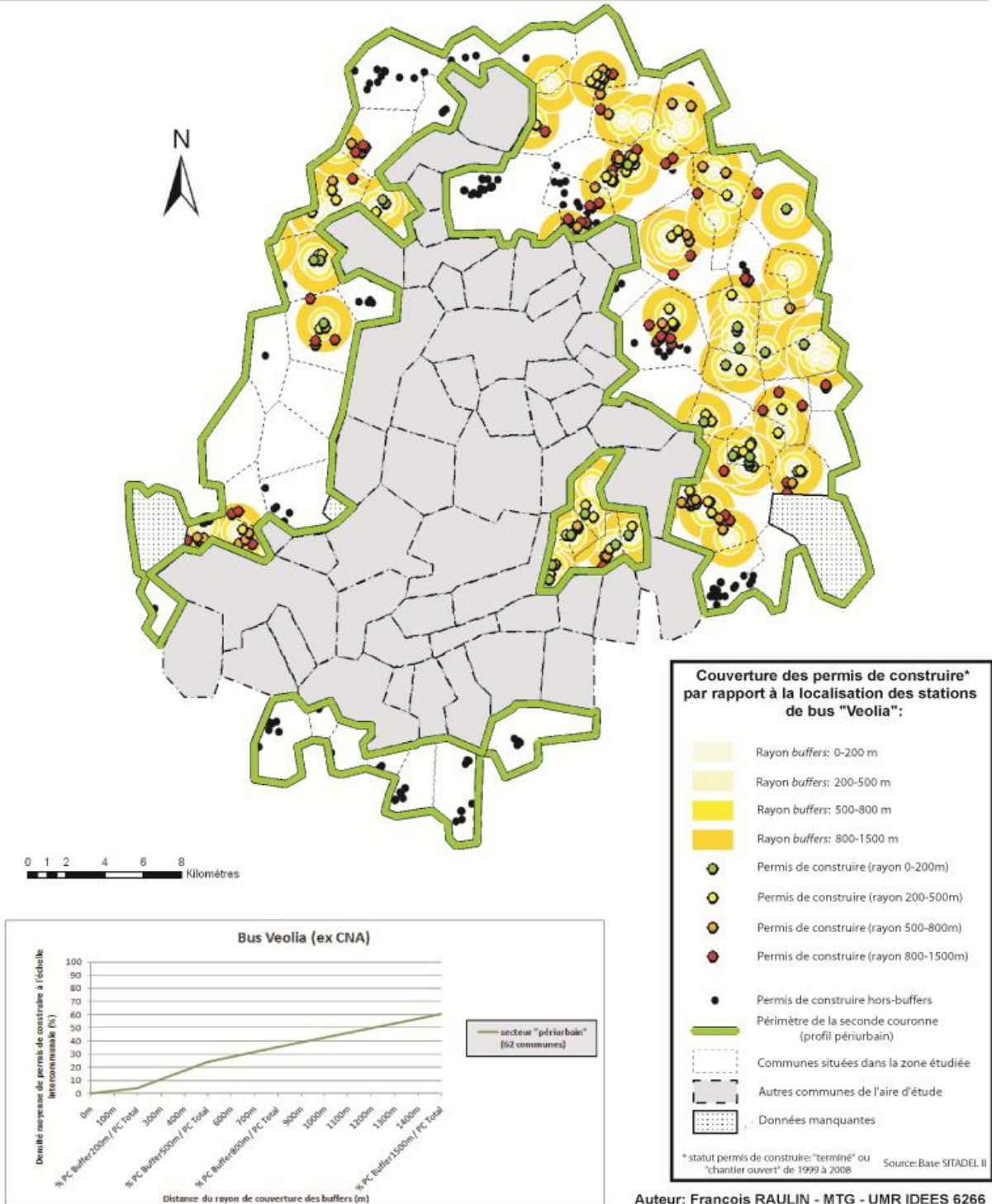


PARTIE 4 : Analyse de la distribution spatiale des nouvelles constructions d'habitats individuels détachés dans l'aire d'étude : mise en application de zones *buffers* à partir d'équipements dit de proximité

RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG

**ANALYSE DE LA DISTRIBUTION GEOGRAPHIQUE DES NOUVEAUX PERMIS DE CONSTRUIRE D'HABITATS INDIVIDUELS DETACHES PAR LA METHODE DES BUFFERS:**

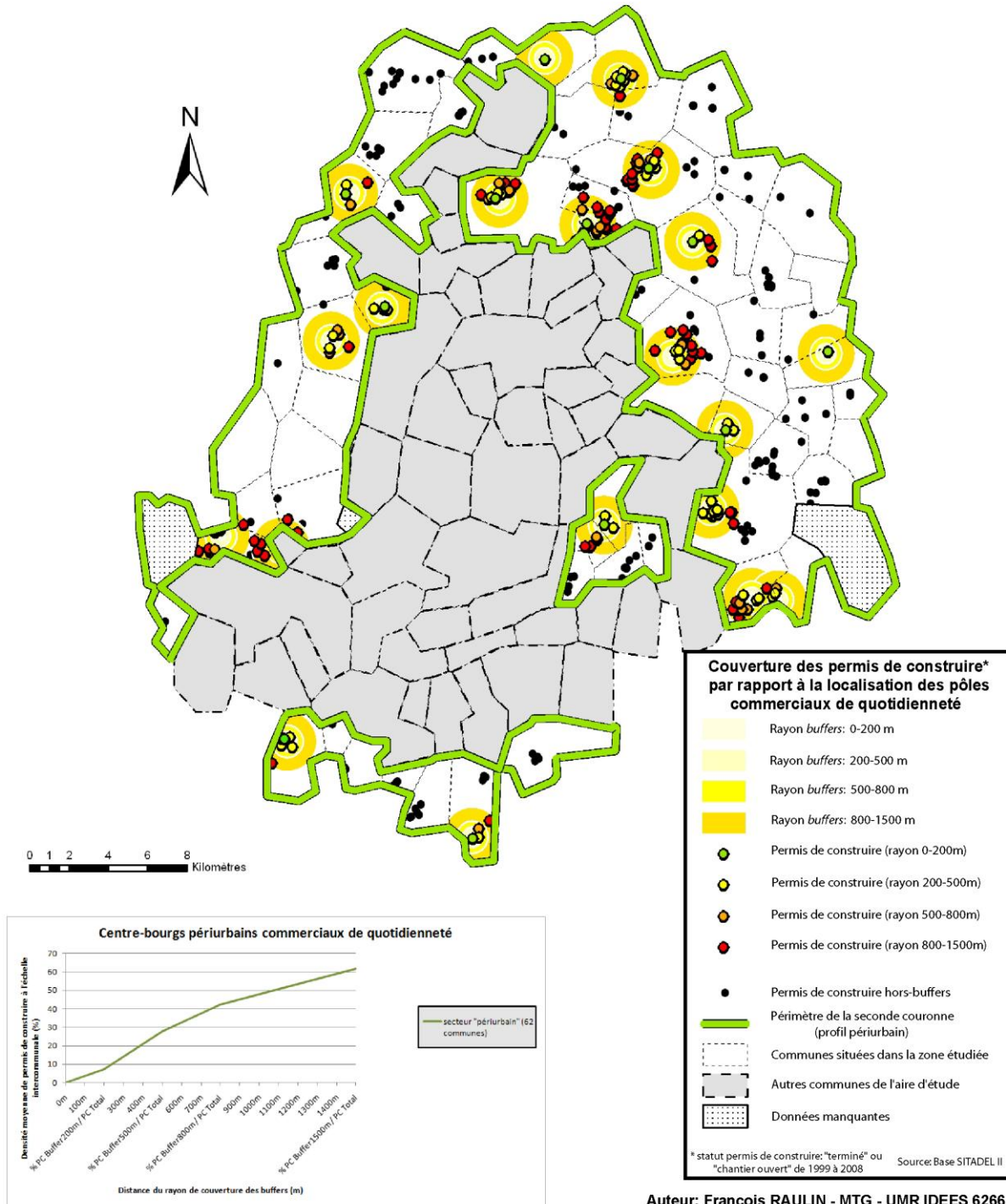
**Les stations de bus "Veolia" (service départemental) dans la seconde couronne**



**Carte 44**

**ANALYSE DE LA DISTRIBUTION GEOGRAPHIQUE DES NOUVEAUX PERMIS DE CONSTRUIRE D'HABITATS INDIVIDUELS DETACHES PAR LA METHODE DES BUFFERS:**

*Les pôles commerciaux de quotidienneté périurbains dans la seconde couronne*



**Carte 45**

reléguée les nouvelles constructions en périphérie du tissu urbain continu. Enfin, les communes périurbaines situées en seconde couronne auraient de plus importantes disponibilités foncières, notamment à faible distance des centralités communales, si on reprend le seuil géographique des 800 mètres (pôle commercial de quotidienneté, écoles élémentaires et stations de bus *Véolia*).

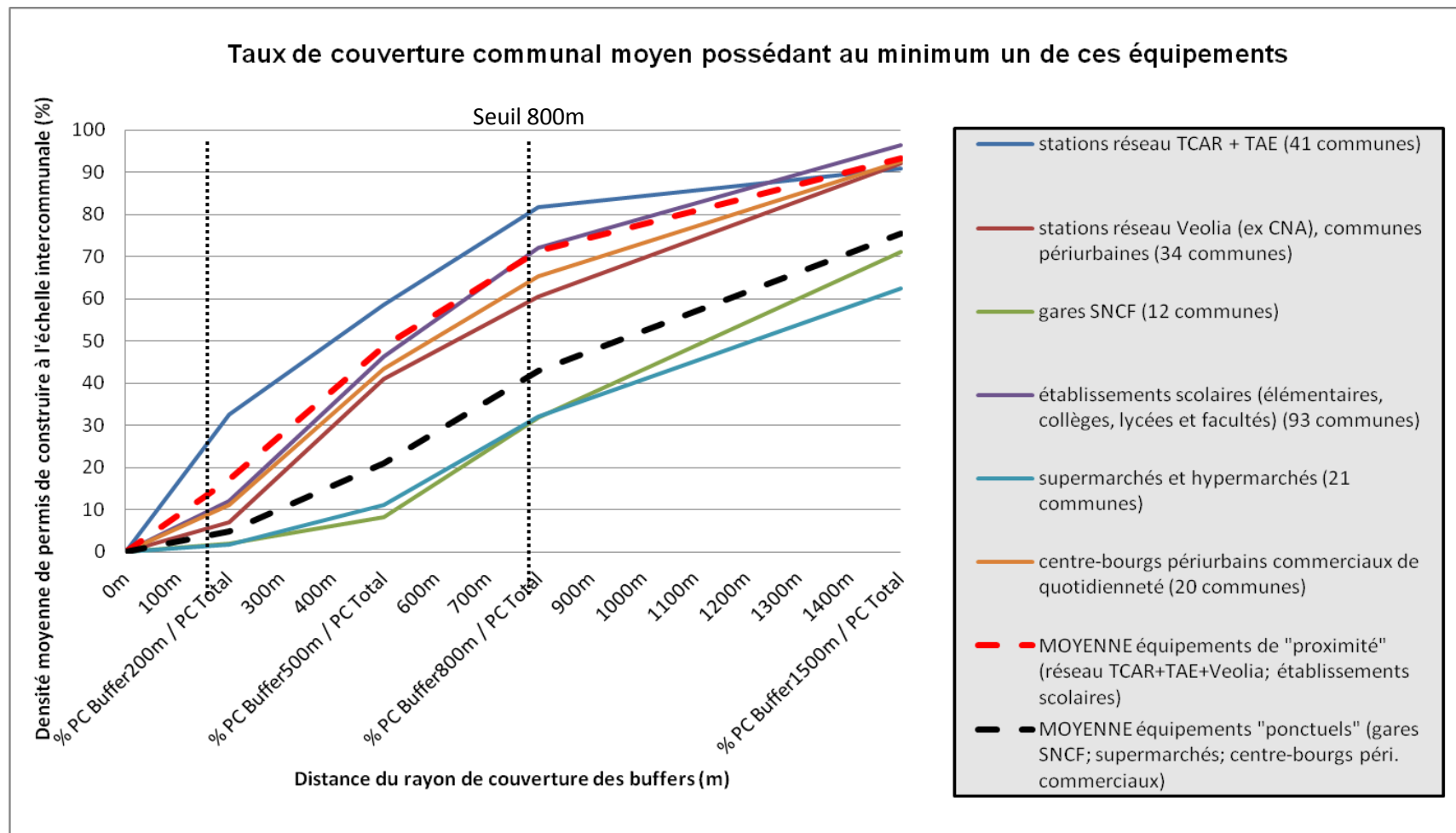
Ces trois hypothèses seront testées lors de l'étude typologique des lotissements que je vais effectuer durant la partie V, en mettant en exergue les formes géographique et morphologique des ces nouvelles constructions groupées. Maintenant, nous allons établir un graphique avec une moyenne des taux de recouvrement spatial par type d'équipement, à savoir ceux catégorisés dans « équipements de proximité » et « équipements ponctuels ». A partir de ces deux moyennes, nous identifierons un seuil de distance discriminant dans l'analyse de la proximité spatiale des nouvelles constructions avec ces équipements.

## **9.2. Le seuil des 800m comme valeur discriminante : entre proximité et isolement géographiques**

Après avoir effectué une première analyse détaillée du traitement cartographique et statistique par les *buffers*, nous pouvons regrouper l'ensemble de ces données et effectuer une moyenne par type d'équipement. Cette démarche nous permettra d'isoler un seuil métrique discriminant dans la localisation des nouvelles constructions par rapport à ces équipements de proximité. Ce pas de distance, une fois identifié, méritera d'être pris en compte dans l'approche des proximités et des isollements géographiques de ces nouveaux habitats individuels détachés. Nous tenterons d'effectuer un lien avec l'hypothèse d'une proximité pédestre résidentielle dans les politiques urbaines locales.

J'ai donc établi un nouveau graphique qui recense l'ensemble des taux de couverture spatiale des buffers par types d'équipements (**Graphique 4**). De ce fait, j'ai effectué une moyenne des taux de chaque équipement de proximité et de chaque équipement ponctuel. En analysant ce graphique, on peut constater que les deux moyennes des taux de couverture spatiale de buffers connaissent leur plus forte croissance entre 200 m et 800 m. De ce fait, nous pouvons identifier un seuil de rupture au pas de distance des 800 m. A partir de cette distance, les taux connaissent une croissance plus modérée, notamment pour les équipements

PARTIE 4 : Analyse de la distribution spatiale des nouvelles constructions d'habitats individuels détachés dans l'aire d'étude : mise en application de zones *buffers* à partir d'équipements dit de proximité  
 RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG



Auteur : François RAULIN – UMR IDEES 6266 – équipe MTG

Graphique 4

de proximité (stations de bus T.C.A.R., T.A.E. et *Véolia*, établissements scolaires). Par conséquent, ce sont plus de 71% des nouvelles constructions d'habitats individuels détachés de l'ensemble de l'aire d'étude qui sont situés à moins de 800m d'un équipement de proximité et 43% à moins de 800 m d'un équipement ponctuel (gares S.N.C.F., supermarchés/hypermarchés et centre-bourg commercial de quotidienneté).

La prise en compte d'un seuil de distance discriminant dans l'analyse spatiale des nouvelles constructions semble pertinente pour l'appréhension des effets de proximité ou d'isolement. Pour cela, nous pouvons émettre plusieurs hypothèses selon le mode de transport utilisé pour se déplacer dans ses lieux de proximité. Par exemple, une étude réalisée par le CETE Nord-Picardie (2008) montre que seulement 28% des déplacements des ménages, de moins d'un kilomètre, se font en voiture, alors que près de 70% d'entre eux s'effectuent à pied ou en vélo<sup>173</sup>. *A contrario*, entre 1 et 3 km, on apprend que 60% des déplacements se font en voiture contre 30% à pied ou en vélo. Par conséquent, avec ce seuil des 800 m, nous pouvons tenter de dissocier deux types d'approche fonctionnelle au sein d'une commune. La première, l'isolement résidentiel, à plus de 800 m d'une centralité de proximité, dans laquelle les déplacements quotidiens<sup>174</sup> s'effectueraient avec un véhicule motorisé (voiture, moto, scooter). La seconde, la proximité résidentielle, à moins de 800 m d'une centralité de proximité, dans laquelle les déplacements quotidiens s'effectueraient potentiellement à pied ou en vélo.

Par cette approche à double entrée, à partir d'une distance maximale (800 mètres) que l'on jugera de fonctionnelle entre les nouvelles constructions et les centralités socio-commerciales, nous pouvons évoquer comme hypothèse, qui sera étudiée lors de l'étude typologique, l'impact du récent volontarisme politique en faveur d'une régulation de l'étalement urbain sur ces proximités résidentielles. Cependant, est-ce que les politiques urbaines locales intègrent la notion de fonctionnalité résidentielle dans leurs objectifs d'urbanisation non désolidarisée du tissu urbain existant ? Et comment est appréhendée l'accessibilité non motorisée, à savoir à pied ou à vélo, au sein de ces communes périurbaines ?

---

<sup>173</sup> Etude réalisée sur trois territoires : Communauté Urbaine de Strasbourg, S.C.O.T. de l'agglomération lyonnaise et Communauté de Lille-Métropole.

<sup>174</sup> En excluant les trajets domicile/travail.



**PARTIE 4 : Analyse de la distribution spatiale des nouvelles constructions d'habitats individuels détachés  
dans l'aire d'étude : mise en application de zones *buffers* à partir d'équipements dit de proximité**

*RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG*

## Conclusion Partie 4

\*

### Le déplacement pédestre quotidien :

#### **l'objectif fonctionnel en devenir des décideurs politiques locaux ?**

A partir du cadre méthodologique des *buffers*, il est donc ressorti comme principale hypothèse que la distance/seuil de 800 mètres mise en exergue dans ce travail, entre le domicile et les centralités de proximité, s'effectue potentiellement à pied ou en vélo. Cependant, pour des raisons pratiques et usuelles, il est plus simple de faire ses achats, d'emmener son enfant à l'école ou de se rendre à une station de bus<sup>175</sup> plutôt à pied qu'en vélo. Pour cela, il faut que l'espace « soit lisible, que l'on s'y retrouve facilement et que l'on puisse se déplacer à pied » (Bourdin, 2005, p.113). Donc, nous pouvons considérer que cette distance fonctionnelle entre les nouvelles constructions et les centralités soit un des enjeux pour lutter contre l'étalement urbain, notamment au sein de communes ayant une réserve foncière suffisante. D'ailleurs, cette volonté d'urbaniser autour de centralités secondaires et au sein d'espaces bâtis continus était un des objectifs édictés dans le S.C.O.T. de Rouen/Elbeuf (Syndicat Mixte de l'agglomération Rouen/Elbeuf, 2001).

Outre la volonté de limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces naturels, le fait d'ouvrir à l'urbanisation des nouvelles zones d'habitats individuels à proximité des centralités peut avoir un impact sur le trafic routier au sein d'un réseau viaire communal. C'est notamment le cas des communes périurbaines avec la mise en place d'une politique de gestion des déplacements, axée sur une centralisation des flux (Guerrinha et Thébert, 2006). Cette recherche d'une mobilité communale moins dépendante de l'automobile peut s'exprimer à travers l'aménagement de réseaux piétonniers fortement maillés territorialement. Marc Wiel

---

<sup>175</sup> Du fait notamment de l'absence de parkings à vélos autour de ces stations.

(1999) nous rappelle que c'est la mobilité « facilitée<sup>176</sup> » qui redessine la ville et que sa gestion en est un des enjeux territoriaux les plus complexes.

A partir de ces différentes hypothèses que nous avons émises durant cette analyse par la méthode des *buffers*, nous pouvons les vérifier à travers une étude typologique des lotissements axée sur les formes (géographique et morphologique), dans la prochaine et ultime partie. Cette nouvelle analyse intégrera le rôle des pouvoirs publics locaux dans l'usage de l'habitat individuel détaché, notamment à travers les documents d'urbanisme et le discours politique. Nous terminerons par l'établissement d'un quadrant typologique qui viendra positionner plusieurs types de communes/lotissements selon leur pratique urbaine et selon leur formes géographique ainsi que sociale.

---

<sup>176</sup> En référence à la croissance des mobilités et des réseaux de communications qui se relie, créant une ville dynamique territorialement.



## **CINQUIEME PARTIE**

\*

### **Etude typologique des lotissements d'habitats individuels détachés dans l'aire d'étude : Vers l'émergence d'un péri-urbanisme ?**

#### ***Introduction Partie 5***

#### **Chapitre 10. Echantillonnage des lotissements d'habitats individuels détachés**

- 10.1 Variables géographique et morphologique
- 10.2 Choix des lotissements pour l'étude typologique

#### **Chapitre 11. Etude des politiques urbaines locales et constitution d'un quadrant typologique des lotissements**

- 11.1 Analyse de la conformité urbaine des neuf lotissements
- 11.2 Etude des politiques urbaines locales : entre documents d'urbanisme et discours d'élus locaux
- 11.3 Schématisation cartographique de trois lotissements selon leur distance moyenne avec les équipements de proximité
- 11.4 Constitution d'un quadrant typologique : des aires de similarité aux formes politico-urbaines

#### ***Conclusion Partie 5. La commune, l'échelon régulateur du périurbain au sein du mille-feuille politique ?***

**PARTIE 5 : Etude typologique des lotissements d'habitats individuels détachés dans l'aire d'étude :**

**Vers l'émergence d'un péri-urbanisme ?**

*RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG*

Photographie : Lotissement du Chant des Oiseaux situé sur la commune du Grand-Quevilly

**(Crédit photo : François RAULIN)**

## Introduction Partie 5

\*

### **Etude typologique des lotissements d'habitats individuels détachés dans l'aire d'étude : Vers l'émergence d'un péri-urbanisme ?**

En cohérence avec les positionnements théoriques et pratiques des Parties 3 (méthodologie d'identification de l'habitat individuel détaché) et 4 (analyse de la distribution spatiale des nouvelles constructions), cette ultime partie permettra d'aboutir sur une typologie des lotissements d'habitats individuels détachés. L'analyse, par la méthode des *buffers*, de la localisation spatiale des nouvelles constructions a permis de mettre en exergue leurs effets de proximité ou d'isolement par rapport à plusieurs équipements de proximité. De ce fait, la prise en compte des déplacements par voie douce comme la marche à pied ou le vélo a donné plusieurs indications quant à leur accessibilité spatiale et leur intégration au sein de l'espace communal qui cherche de plus en plus à se fonctionnaliser.

L'objectif de cette partie sera de montrer que les lotissements composés de maisons individuelles détachées, réalisés après 2000, présentent une diversité de formes urbaines (spatiale, sociale, environnementale, etc...) en fonction du respect des préconisations du S.C.O.T. par les communes. A travers cette étude, nous répondrons à plusieurs questions : Quelles sont les communes conformes et non conformes selon les recommandations urbaines du S.C.O.T. ? Comment les municipalités utilisent-elles ce type d'habitat individuel au sein de leur projet (péri-) urbain ? Quels sont les facteurs spatiaux, physiques ou environnementaux qui expliquent la proximité ou l'isolement géographique d'un lotissement ? Avec ce volontarisme politique en faveur d'une régulation de l'étalement urbain, allons-nous vers l'émergence d'un périurbain compact et durable ?

En conséquence, le Chapitre 10 permettra d'effectuer une sélection des lotissements recensés (Partie 3) à partir de plusieurs variables géographique et morphologique. Cet échantillonnage composé de neuf opérations s'attachera à présenter une hétérogénéité urbaine afin d'en constituer une typologie exhaustive.

**PARTIE 5 : Etude typologique des lotissements d'habitats individuels détachés dans l'aire d'étude :**  
**Vers l'émergence d'un péri-urbanisme ?**  
*RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG*

Quant au Chapitre 11, il se concentrera sur l'analyse des politiques urbaines locales et de la fonctionnalité de ces nouveaux lotissements au sein de l'espace communal. L'accent sera mis sur la notion de conformité, pour les pratiques urbaines des communes étudiées, ce qui aidera à déterminer plusieurs formes périurbaines à l'aide d'un quadrant typologique.

## Chapitre 10

\*

### Echantillonnage des lotissements d'habitats individuels détachés

La réalisation d'une étude typologique des lotissements d'habitats individuels détachés sera l'aboutissement final de ce travail de thèse. En effet, nous tenterons de mettre en évidence les pratiques politiques locales à travers leur conformité vis-à-vis des recommandations du S.C.O.T. Par conséquent, l'objectif de cette partie sera d'analyser l'hétérogénéité de ces usages et de comprendre les logiques sous-jacentes à ces choix. De ce fait, nous dégagerons plusieurs formes typologiques de lotissements selon les pratiques urbaines des communes correspondantes. Pour constituer cette typologie, dans un premier temps, nous détaillerons l'ensemble des variables qui la composent ; puis dans un second temps, nous choisirons neuf lotissements selon leurs caractéristiques géographiques et morphologiques. Ce chapitre fera donc la jonction entre les parties III.2 et IV.3 avec l'ensemble de la partie V.

#### 10.1. Variables géographiques et morphologiques

Afin de pouvoir réaliser une sélection des lotissements d'habitats individuels détachés recensés, il faut préalablement détailler les différentes variables qui serviront à composer la typologie. On peut diviser ces variables en deux catégories : géographique et morphologique. Cette classification reprend celle effectuée lors de la méthodologie d'identification des lotissements par photo-interprétation (partie III.2) où nous rajouterons une variable de localisation spatiale par rapport aux équipements de proximité.



### 10.1.1. Les variables géographiques

On retrouve l'ensemble des variables que j'avais intégré dans la grille de recensement des lotissements de la partie III.2. Au sein de cette catégorie, j'ai donc regroupé des données de type géographique (localisation) mais aussi spatiale (étendue). De ce fait, j'ai décidé de créer un tableau récapitulatif de ces variables en apportant les nouveautés méthodologique ou typologique (**Tableau 12**). En ce qui concerne ces variables, on retrouve le « type de fronts de contact » qui indique la localisation du lotissement par rapport au tissu urbain existant (front d'urbanisation ou dent creuse) et la « surface parcellaire moyenne » qui informe sur la moyenne surfacique de l'ensemble des parcelles d'habitats individuels détachés du lotissement. Cependant, une troisième variable géographique a fait son apparition, à savoir les « distances avec équipements de proximité ».

Dans cette catégorie, j'ai choisi de renseigner plusieurs distances métriques<sup>177</sup> entre le barycentre du lotissement et chaque type d'équipement de proximité que nous avons utilisé lors de l'analyse spatiale à partir des zones *buffers*. En effet, ces distances vont nous permettre d'intégrer la notion de proximité fonctionnelle<sup>178</sup> dans la composition de l'étude typologique et, par conséquent, d'identifier des formes de régulation (péri-) urbaine. A noter que je ne prendrai en compte que chaque type d'équipement le plus proche d'un lotissement, sauf dans le cas des établissements scolaires où j'intégrerai chacun des niveaux présents à proximité (école, collège, lycée). Parmi ces types d'équipements, il y a la station de transports en commun<sup>179</sup>, l'établissement scolaire, la gare S.N.C.F., le supermarché/hypermarché et le centre-bourg commercial de quotidienneté. Bien entendu, plusieurs de ces équipements ne sont pas représentés dans chaque commune et j'insisterai plus sur les équipements de proximité que sur les équipements ponctuels. Je rajouterai également les centres-villes commerciaux des communes urbaines afin de mieux appréhender les effets de proximité fonctionnelle dans le pôle urbain.

---

<sup>177</sup> Distance euclidienne.

<sup>178</sup> Voir Partie IV.3.

<sup>179</sup> Réseaux T.C.A.R., T.A.E. et Véolia.

**ENSEMBLE DES VARIABLES GEOGRAPHIQUES ET MORPHOLOGIQUES UTILISEES  
POUR LA COMPOSITION TYPOLOGIQUE DES LOTISSEMENTS**

<b>Variables géographiques</b>
<b>Variables primaires</b>
<i>Types de front de contact</i>
<i>Surface parcellaire moyenne</i>
<b><i>Distances avec équipements de proximité*</i></b>

<b>Variables morphologiques</b>
<b>Variables primaires</b>
<i>Nombre de logements</i>
<b>Variables secondaires</b>
<i>Niveau standing lotissement</i>
<i>Composition de l'habitat</i>
<i>Nombre d'accès motorisés</i>

***\*Distances avec équipements de proximité (types d'équipements)***

*Stations de transports en commun (T.C.A.R., T.A.E., Véolia)*

*Etablissements scolaires*

*Gares S.N.C.F.*

*Supermarchés / Hypermarchés*

*Centre-Bourgs commerciaux de quotidienneté*

*Centre-Villes commerciaux*

**Auteur : François RAULIN – UMR IDEES 6266 – équipe M.T.G.**

**Tableau 12**

En plus de cette catégorisation typologique, j'ai décidé de sélectionner des variables discriminantes pour affiner le choix des lotissements. De ce fait, ces trois variables<sup>180</sup> sont considérées comme primaires pour l'étude typologique, alors qu'il existera des variables secondaires dans la catégorie morphologique qui, elles, seront considérées comme non discriminantes.

### ***10.1.2. Les variables morphologiques***

En reprenant le tableau typologique, on constate qu'il existe quatre variables déjà présentes lors de la grille de recensements des lotissements (partie III.2). Ces dernières sont : « nombre de logements », « niveau de standing du lotissement », « composition de l'habitat » et « nombre d'accès motorisés ». Comme pour la catégorie des variables géographiques, j'ai décomposé celles qui sont classées comme étant de type morphologique en variables primaires et secondaires. En effet, parmi celles non-discriminantes, à savoir « niveau de standing du lotissement », « composition de l'habitat » et « nombre d'accès motorisés », ce sont des données que je juge secondaires dans l'analyse typologique des lotissements, notamment par leur supposé faible impact sur la question d'une régulation des formes périurbaines par les politiques locales. De ce fait, elles permettront de singulariser plusieurs lotissements dans le choix de ces derniers lors de la composition typologique. Pour la variable primaire (« nombre de logements »), à savoir discriminante dans la sélection, elle a une incidence directe sur la taille de l'opération immobilière et, *de facto*, cela peut participer au choix de localisation résidentielle ou à une volonté de densifier un tissu urbain par exemple.

Après avoir détaillé l'ensemble de ces variables et pu distinguer celles qui seront discriminantes dans la composition de l'étude typologique, nous pouvons sélectionner un échantillon de neuf lotissements selon plusieurs traits géographiques (localisation spatiale). Cette démarche méthodologique sera analysée dans la partie suivante.

---

<sup>180</sup> « Types de front de contact », « surface parcellaire moyenne » et « distances avec équipements de proximité ».

## 10.2. Choix des lotissements pour l'étude typologique

Maintenant que nous avons en notre possession les variables qui participeront au choix des lotissements pour l'étude typologique, nous pouvons désormais effectuer une sélection. Ces choix s'appuieront sur une démarche analytique afin de saisir les enjeux scientifiques de cette étude. Avant, nous poserons plusieurs hypothèses de recherche concernant cette typologie, notamment à travers les choix et discours politiques communaux ainsi que l'approche fonctionnelle des distances entre ces lotissements et les centralités locales.

### 10.2.1. Problématique, hypothèses et objectifs de cette démarche typologique

Les différents lotissements que nous avons recensés à l'échelle de l'aire d'étude, réalisés après la mise en institution de la loi S.R.U. en 2000, possèdent des caractéristiques spatiales, urbaines et morphologiques qu'il convient d'étudier. En effet, l'enjeu scientifique de cette typologie sera d'identifier et de comprendre les logiques politiques locales concernant l'utilisation des lotissements d'habitats individuels détachés dans l'espace (péri-)urbain communal. De ce fait, nous pouvons émettre deux hypothèses de recherche. La première est qu'il existe plusieurs profils de communes en termes de respect des préconisations urbaines ou environnementales, notamment autour de la lutte envers l'étalement urbain. Cette hypothèse pourra être vérifiée à travers l'étude des documents d'urbanisme communaux ainsi que par le discours des élus locaux. La seconde est que la fonctionnalité urbaine entre les nouvelles constructions et les centralités locales soit un des éléments de l'émergence d'un péri-urbanisme, en l'occurrence, un périurbain compact et fonctionnel. Nous étudierons cette hypothèse en cartographiant plusieurs types de lotissements en fonction de leur localisation spatiale, leur distance géographique avec les équipements de proximité et leur accessibilité au sein du réseau viaire ainsi que routier.

Cet échantillonnage géographique et morphologique des lotissements recensés au sein de l'aire d'étude sera donc le point de départ de notre analyse des politiques locales concernant la régulation urbaine<sup>181</sup> de l'habitat individuel détaché. Pour cela, à partir de cette sélection initiale des lotissements, nous allons par la suite redistribuer ces opérations groupées en fonction de la conformité des pratiques urbaines de leur commune (vis-à-vis des

---

<sup>181</sup> Au sens du bâti résidentiel.

préconisations du S.C.O.T). En effet, avec les différentes variables géographiques renseignées, nous avons en notre possession des informations spatiales sur chaque lotissement et une première indication sur la politique urbaine communale. A partir de cette reconstitution analytique de mon échantillon des lotissements, nous lancerons plusieurs hypothèses de recherche, notamment sur les choix de localisation spatiale de ces lotissements et nous les confronterons avec l'analyse des politiques urbaines locales (P.L.U ou P.O.S.). Nous terminerons en créant une typologie des neuf lotissements dans lequel ces derniers seront représentés par un nuage de points (sous un graphique en forme de quadrant). En fonction de leur distance moyenne avec les équipements de proximité et de leur degré de ité en termes de pratiques urbaines, nous établirons des aires de convergence typologique qui amèneront des éléments de réponses sur les logiques urbaines, sociales et environnementales en œuvre localement. Cette dernière étape conclura ma démarche analytique et apportera des pistes de conclusions sur l'usage spatial ainsi que politique de l'habitat individuel détaché depuis la mise en place de la loi S.R.U.

### *10.2.2. Sélection des neuf lotissements*

Pour la composition de cette typologie, j'ai donc décidé de prendre neuf lotissements avec des propriétés géographiques et morphologiques différentes. Ces dissimilitudes permettront à cette étude d'être la plus représentative possible en matière de pratiques urbaines locales de la régulation (péri-)urbaine.

J'ai effectué une décomposition en trois catégories (**Tableau 13**): « lotissements situés à faible distance des équipements de proximité », « lotissements situés à moyenne distance des équipements de proximité » et « lotissements situés à forte distance des équipements de proximité ». Cette catégorisation permet d'isoler ces opérations groupées selon leur localisation géographique par rapport aux centralités communales. De plus, parmi ces trois classes, j'ai également procédé à un autre découpage interne, à savoir par type de couronne géographique. En effet, il me semble pertinent d'avoir un échantillon complet géographiquement pour appréhender et analyser le plus objectivement possible les différentes

PARTIE 5 : Etude typologique des lotissements d'habitats individuels détachés dans l'aire d'étude :  
Vers l'émergence d'un péri-urbanisme ?  
RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG

**ECHANTILLONNAGE DES LOTISSEMENTS**

LOTISSEMENTS SITUES A FAIBLE DISTANCE DES EQUIPEMENTS DE PROXIMITE										
	Nom et localisation du lotissement			Localisation géographique et morphologie du lotissement (variables discriminantes)				Localisation géographique et morphologie du lotissement (variables non discriminantes)		
	Commune	Nom du lotissement	Secteur géographique	Distances avec équipements de proximité	Type de front de contact	Surface parcellaire moyenne (m <sup>2</sup> )	Nombre de logements (habitat individuel détaché)	Niveau de standing du lotissement	Composition de l'habitat	Nombre d'accès motorisés
lotissement n°1	Le-Grand-Quevilly	lotissement du chant des oiseaux	pôle urbain	250m d'une station de bus TCAR, 500m d'une station de métro TCAR, 550m d'une école élémentaire, 550m d'un supermarché, 550m d'un collège	"dent creuse"	628	50 - 60	moyen	détaché (50%) + mitoyen et collectif (50%)	deux
lotissement n°2	Belbeuf	domaine des beaux champs	première couronne	200m d'une école élémentaire, 250m du centre-ville commerçant, 250m d'une station de bus TCAR	"dent creuse"	1449	29	très élevé	détaché (100%)	deux
lotissement n°3	Fontaine-le-Bourg	le clos de l'église	seconde couronne	200m d'une station de bus Veolia, 350m du centre-bourg commercial de quotidienneté, 450m d'une école élémentaire	front d'urbanisation	847	10 - 15	bas	détaché (100%)	un

LOTISSEMENTS SITUES A MOYENNE DISTANCE DES EQUIPEMENTS DE PROXIMITE										
	Nom et localisation du lotissement			Localisation géographique et morphologie du lotissement (variables discriminantes)				Localisation géographique et morphologie du lotissement (variables non discriminantes)		
	Commune	Nom du lotissement	Secteur géographique	Distances avec équipements de proximité	Type de front de contact	Surface parcellaire moyenne (m <sup>2</sup> )	Nombre de logements (habitat individuel détaché)	Niveau de standing du lotissement	Composition de l'habitat	Nombre d'accès motorisés
lotissement n°1	Elbeuf	le clos de la bergerie (Le Buquet)	pôle urbain	50m d'une station de bus TAE, 250m d'une école élémentaire, 1300m d'un centre-ville commerçant (Saint-Ouen-du-Tilleul), 2500m d'un supermarché	front d'urbanisation	715	90 - 110	élevé	détaché (90%) + mitoyen (10%)	multi-niveaux
lotissement n°2	Igoville	lotissement "rue des vergers"	première couronne	450m d'une école élémentaire, 800m du centre-bourg commerçant, 900m d'un supermarché, 1200m de la gare	"dent creuse"	1000	12	bas	détaché (100%)	un
lotissement n°3	Martainville-Epreville	résidence du moulin	seconde couronne	500m d'une station de bus Veolia, 900m du centre-bourg commerçant, 900m d'une école élémentaire	front d'urbanisation	1520	9	moyen	détaché (100%)	un

LOTISSEMENTS SITUES A FORTE DISTANCE DES EQUIPEMENTS DE PROXIMITE										
	Nom et localisation du lotissement			Localisation géographique et morphologie du lotissement (variables discriminantes)				Localisation géographique et morphologie du lotissement (variables non discriminantes)		
	Commune	Nom du lotissement	Secteur géographique	Distances avec équipements de proximité	Type de front de contact	Surface parcellaire moyenne (m <sup>2</sup> )	Nombre de logements (habitat individuel détaché)	Niveau de standing du lotissement	Composition de l'habitat	Nombre d'accès motorisés
lotissement n°1	Mont-Saint-Aignan	le clos du golf	pôle urbain	300m d'une station de bus TCAR, 1200m d'un supermarché, 1300m d'une école élémentaire, 1400m d'un centre-ville commerçant (Mont-Saint-Aignan Village), 1500m d'un collège	front d'urbanisation	2014	12	très élevé	détaché (100%)	un
lotissement n°2	Montville	domaine des bleuets	première couronne	900m d'une station de bus Veolia (Bosc-Guérand Saint Adrien), 1000m d'une école élémentaire (Bosc-Guérand Saint Adrien), 2100m du centre-ville commerçant, 2100m d'un collège, 2500m de la gare	front d'urbanisation	1194	20 - 30	moyen	détaché (100%)	un
lotissement n°3	La-Neuville-Chant-d'Oisel	lotissement "allée des mesures lavalles"	seconde couronne	1000m d'une station de bus Veolia, 1250m d'une école élémentaire, 2100m du centre-bourg commercial de quotidienneté	"dent creuse"	714	6	élevé	détaché (100%)	un

Auteur : François RAULIN – UMR IDEES 6266 – équipe M.T.G.

Tableau 13

Source données : Sidel et INSEE

logiques politiques en œuvre depuis dix ans sur cette aire d'étude. Maintenant, nous pouvons commencer la sélection typologique des lotissements recensés<sup>182</sup> au sein de l'aire d'étude.

D'abord, dans la catégorie des lotissements situés à faible distance des équipements de proximité, nous avons un lotissement localisé en pôle urbain (lotissement du Chant des Oiseaux, Le-Grand-Quevilly), un autre localisé en première couronne (Domaine des Beaux Champs, Belbeuf) et un dernier localisé en seconde couronne (le Clos de l'Eglise, Fontaine-le-Bourg). Ce choix s'explique premièrement par leur voisinage avec une ou plusieurs centralités. Pour cela, je considère qu'un lotissement « proche » doit être situé, en moyenne, à moins de 500 mètres des principaux équipements de proximité d'une commune. Plusieurs de ces lotissements recensés présentent ce profil spatial et j'ai donc sélectionné les plus significatifs. De ce fait, le lotissement du Chant des Oiseaux est à environ 250 m d'une station de bus T.C.A.R., à 500 m d'une station de métro T.C.A.R. et à 550 m d'une école élémentaire, d'un collège ainsi que d'un supermarché, soit une moyenne de 480 mètres. Pour le Domaine des Beaux Champs, il est situé à environ 200 m d'une école élémentaire et à 250 m d'un centre-ville commerçant ainsi que d'une station de bus T.C.A.R., soit une moyenne de 230 mètres. Quant au Clos de l'Eglise, il est localisé à environ 200 m d'une station de bus *Véolia*, à 350 m du centre-bourg commercial de quotidienneté et à 450 m d'une école élémentaire, soit une moyenne de 330 mètres. Deuxièmement, j'ai choisi de diversifier la nature du type de front de contact de ces lotissements afin de présenter une typologie géographique la plus diversifiée possible. Comme nous sommes face à un choix binaire, il existe deux lotissements situés en dent creuse (lotissement du Chant des Oiseaux au Grand-Quevilly et Domaine des Beaux Champs à Belbeuf) et un seul en front d'urbanisation (Le Clos de l'Eglise, Fontaine-le-Bourg). Troisièmement, j'ai pris des surfaces parcellaires moyennes qui varient sensiblement. Pour cela, j'ai effectué une classification selon un ordre de grandeur surfacique : de 0 à 800 m<sup>2</sup> (bas), de 800 à 1200 m<sup>2</sup> (moyen), et au-delà de 1200 m<sup>2</sup> (élevé). Par conséquent, nous avons donc bien ces trois niveaux représentés (628 m<sup>2</sup> pour le lotissement du Chant des Oiseaux, 847 m<sup>2</sup> pour le Clos de l'Eglise et 1449 m<sup>2</sup> pour le Domaine des Beaux Champs). Quatrièmement, toujours dans les variables discriminantes, j'ai également réalisé une classification selon un ordre de grandeur appliqué au nombre de logements par lotissement ; Cependant, cette classification numérique variera légèrement

---

<sup>182</sup> Voir Tableau 7, Chapitre 6.

selon la catégorie des opérations du fait de la limitation des possibilités de configurer typologiquement les lotissements recensés dans l'aire d'étude. De ce fait, dans cette catégorie des lotissements situés à faible distance des équipements de proximité, nous avons un lotissement qui possède entre 10 et 15 logements d'habitats individuels détachés (Le Clos de l'Eglise à Fontaine-le-Bourg), un autre qui possède 29 logements (Domaine des Beaux Champs à Belbeuf) et un dernier qui possède entre 50 et 60 logements (lotissement du Chant des Oiseaux à Grand-Quevilly). Enfin, cinquièmement, en ce qui concerne les variables non discriminantes, j'ai tenté de varier le plus significativement possible les données dans chaque classe malgré la prédominance de certaines configurations (lotissement avec deux accès et composé uniquement d'habitats individuels détachés). De ce fait, nous avons un lotissement composé uniquement d'habitats individuels détachés au niveau de standing qualifié de « très élevé » et possédant deux accès motorisés (Domaine des Beaux Champs, Belbeuf) ; un lotissement composé également uniquement d'habitats individuels détachés mais avec un niveau de standing « bas » et possédant aussi deux accès motorisés (le Clos de l'Eglise, Fontaine-le-Bourg); et un lotissement composé d'habitats individuels détachés (environ 50%) et d'habitats mitoyens ainsi que collectifs, d'un niveau de standing qualifié de « moyen » et possédant un seul accès motorisés.

Ensuite, dans la catégorie des lotissements situés à moyenne distance des équipements de proximité, nous avons comme lotissement localisé en pôle urbain le Clos de la Bergerie (Elbeuf), en première couronne le lotissement Rue des Vergers (Igoville) et en seconde couronne la Résidence du Moulin (Martainville-Epreville). Pour commencer, j'ai donc choisi, parmi l'ensemble des opérations recensées, ceux qui sont localisées en moyenne entre 500 mètres et 1100 mètres des équipements de proximité<sup>183</sup>. De ce fait, le Clos de la Bergerie (Elbeuf), situé à 50m d'une station de bus T.A.E., à 250m d'une école élémentaire, à 1300m d'un centre-ville commercial et à 2500m d'un supermarché, est donc localisé en moyenne à 1025 mètres de ces équipements. Pour le lotissement Rue des Vergers (Igoville), situé à 450m d'une école élémentaire, 800m d'un centre-bourg commercial de quotidienneté, à 900m d'un supermarché et à 1200m d'une gare, il est en moyenne à 835 mètres d'un équipement. Quant à la Résidence du Moulin (Martainville-Epreville), elle est située à 500m d'une station de bus

---

<sup>183</sup> Avec comme centre de gravité le seuil des 800 mètres mis en valeur lors de l'analyse des buffers (Partie IV, Chapitre 9)



*Véolia*, à 900m d'un centre-bourg commercial de quotidienneté et d'une école élémentaire, soit une moyenne de 765 mètres. Par la suite, nous retrouvons deux lotissements localisés en front d'urbanisation (le Clos de la Bergerie et la Résidence du Moulin) et un en dent creuse (Rue des Vergers) afin de diversifier les configurations spatiales de cette typologie. En ce qui concerne les surfaces parcellaires moyennes, j'ai également réalisé une classification par ordre de grandeur, avec une moyenne inférieure à 800 m<sup>2</sup> (Le Clos de la Bergerie, Elbeuf), une moyenne entre 800 et 1200 m<sup>2</sup> (lotissement Rue des Vergers, Igoville) et une moyenne supérieure à 1200 m<sup>2</sup> (Résidence du Moulin). Toujours dans la catégorie des variables discriminantes, j'ai tenté de classer par ordre de grandeur le nombre de logements d'habitats individuels détachés par lotissement malgré une similitude statistique entre l'opération d'Igoville (12 logements) et celle de Martainville-Epreville (9 logements). Pour finir, au niveau des variables non discriminantes, la diversité typologique a pu s'établir à travers le niveau de standing de l'opération (« élevé » pour le Clos de la Bergerie, « moyen » pour la Résidence du Moulin et « bas » pour le lotissement Rue des Vergers) et, dans une moindre mesure, à travers la composition résidentielle (présence d'un lotissement avec 10% d'habitats mitoyens) et le nombre d'accès motorisés (présence d'un lotissement aux accès multi-niveaux).

Enfin, dans la catégorie des lotissements situés à forte distance des équipements de proximité, nous avons comme lotissement localisé en pôle urbain le Clos du Golf (Mont-Saint-Aignan), en première couronne le Domaine des Bleuets (Montville) et en seconde couronne le lotissement Allée des Masures Lavalles (La-Neuville-Chant-d'Oisel). Premièrement, j'ai donc choisi des lotissements isolés géographiquement des équipements de proximité, présentant une distance moyenne supérieure à 1100 mètres par rapport à ces derniers. Le Clos du Golf (Mont-Saint-Aignan) est situé en moyenne à 1140 mètres d'un équipement de proximité (300m d'une station de bus T.C.A.R., 1200m d'un supermarché, 1300m d'une école élémentaire, 1400m d'un centre-ville commercial et 1500m d'un collège) ; le lotissement Allée des Masures Lavalles (La-Neuville-Chant-d'Oisel) est lui situé en moyenne à 1450 mètres (1000m d'une station de bus *Véolia*, 1250m d'une école élémentaire et 2100m d'un centre-bourg commercial de quotidienneté); quant au Domaine des Bleuets (Montville), il est situé en moyenne à 1720 mètres (900m d'une station de bus *Véolia*, 1000m d'une école élémentaire, 2100m d'un centre-ville commercial ainsi que d'un collège et 2500m

d'une gare). Deuxièmement, il a fallu diversifier la typologie des lotissements au niveau des autres variables discriminantes. Par conséquent, nous avons parmi ces trois lotissements deux situés en front d'urbanisation et une en dent creuse. En ce qui concerne la surface parcellaire moyenne et le nombre d'habitats individuels détachés, j'ai aussi tenté d'effectuer une classification par ordre de grandeur. Nous avons donc une moyenne surfacique de 714 m<sup>2</sup> pour le lotissement Allée des Masures Lavalles, 1194 m<sup>2</sup> pour le Domaine des Bleuets et 2014 m<sup>2</sup> pour le Clos du Golf. Même procédé pour le nombre d'habitats individuels détachés mais avec un ordre de grandeur un peu plus nuancé (6 logements pour le lotissement de La-Neuville-Chant-d'Oisel, 12 pour le lotissement de Mont-Saint-Aignan et entre 20 et 30 pour le lotissement de Montville). Troisièmement, pour les variables non discriminantes, la variété statistique s'en retrouve contrastée du fait de la configuration typologique de ces lotissements retenus. Nous avons trois niveaux de standing différents (« bas », « élevé » et « très élevé ») mais avec la même composition résidentielle (uniquement de l'habitat individuel détaché) et le même nombre d'accès (un).

Avec ces neuf lotissements, répartis en trois catégories spatiales, nous disposons donc des éléments nécessaires pour débiter l'analyse à partir de plusieurs phases méthodologiques (recomposition des lotissements échantillonnés en fonction de leur conformité urbaine, étude du discours et des documents politiques communaux, analyse des distances fonctionnelles entre les lotissements et les centralités locales).

**PARTIE 5 : Etude typologique des lotissements d'habitats individuels détachés dans l'aire d'étude :**

**Vers l'émergence d'un péri-urbanisme ?**

*RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG*

## Chapitre 11

\*

### **Etude des politiques urbaines locales et constitution d'un quadrant typologique des lotissements**

Après avoir établi un échantillon de neuf lotissements à partir de variables géographiques et morphologiques, nous pouvons analyser les politiques locales et leurs impacts sur les formes urbaines de ces nouvelles opérations résidentielles. Pour cela, nous allons recomposer cette sélection de lotissements selon la conformité urbaine des communes correspondantes par rapport à plusieurs préconisations spatiales et environnementales (2.1). A partir de cette première analyse des lotissements, nous pourrions lancer plusieurs hypothèses de localisation spatiale de ces ensembles résidentiels, notamment en lien avec les politiques urbaine et foncière locales. De ce fait, nous analyserons ces politiques communales à travers le document d'urbanisme (P.L.U. ou P.O.S.) et le discours politique (2.2). Par la suite, nous établirons une cartographie schématique de trois lotissements selon leur proximité spatiale avec les équipements de proximité (2.3). Cette étape servira alors à visualiser l'accessibilité spatiale de ces lotissements ainsi que leur proximité ou leur isolement avec les centralités communales. Pour conclure cette étude, la création d'un quadrant typologique viendra identifier plusieurs formes urbaines impulsées par ces politiques locales, notamment autour de logiques sociales, environnementales et géographiques (2.4). Ce zoom géographique progressif permettra à cette analyse d'avoir une dimension multi-scalaire et ainsi de définir l'ensemble des usages périurbains qui émergent depuis la mise en place de la loi S.R.U.

#### **11.1. Analyse de la conformité urbaine des neuf lotissements**

Cette recombinaison de mon échantillon de neuf lotissements s'axera sur la conformité des pratiques urbaines de chaque commune vis-à-vis du S.C.O.T. Cette notion de conformité s'inscrit dans une démarche d'identification de bonnes ou mauvaises pratiques de la part de ces communes, en fonction de l'impact des préconisations sur les formes spatiales,

environnementales ou morphologiques des lotissements concernés. En effet, la composition d'une nouvelle grille permettra d'étudier typologiquement les différentes politiques urbaines communales impulsées depuis l'institution de la loi S.R.U. en 2000. De ce fait, l'étude aboutira sur une assimilation de formes périurbaines produites par ces opérations résidentielles dans l'aire d'étude.

### **11.1.1. Lancement de plusieurs hypothèses d'orientations politiques locales**

Nous pouvons émettre plusieurs hypothèses concernant la localisation spatiale de ces lotissements au sein de l'espace urbain et périurbain. Il s'agit ici de mettre en évidence la diversité des pratiques locales en fonction de logiques urbaines sous-jacentes. Ces hypothèses seront vérifiées lors de l'étude typologique, dans laquelle nous identifierons les formes périurbaines produites par ces opérations résidentielles. Nous pouvons en poser trois selon le respect des préconisations urbaines et environnementales du S.C.O.T.

La première, les lotissements situés proches des centralités locales et disposant de surfaces parcellaires moyennes raisonnables (ce qui veut dire qu'ils respectent en grande partie ces préconisations), participeraient à une logique de mixité urbaine. Nous pouvons supposer que la réalisation de lotissements d'habitats individuels détachés à faible emprise au sol puisse répondre à une volonté d'hétérogénéiser le parc de logements d'une commune, notamment pour celles qui possèdent une forte densité (forte représentation de l'habitat collectif par exemple). De plus, ce type de projet urbain est souvent assimilé à un objectif de mixité sociale, afin notamment de diversifier le type de populations. D'ailleurs, cette recherche de mixités peut se faire aussi bien à l'échelle communale qu'à l'échelle d'un quartier.

La deuxième, au contraire de la première hypothèse, serait que les lotissements éloignés des centralités locales, avec de fortes surfaces parcellaires, répondent à des logiques d'« entre-soi » sectoriel ou bien social. Les raisons de ces orientations à contre-sens des préconisations du S.C.O.T. peuvent être multiples. Nous pouvons citer la redynamisation d'un hameau d'une commune qui servirait à éviter un mitage des espaces agricoles; la conservation d'une population aisée autour d'aménités paysagères ou sportives, en périphérie du tissu urbain (complexe de golf, plan d'eau, etc...); ou bien encore, la volonté de construire en

continuité urbaine, parfois loin du centre-ville et en phase avec la typologie résidentielle locale (habitat individuel des années 1970/1980, grandes surfaces parcellaires...).

La troisième, il y aurait des lotissements dont leur localisation spatiale dépende fortement de l'existence de contraintes locales. En effet, certains éléments physiques participent au degré de liberté spatiale des opérateurs privés quant à leur possibilité de construire ou de lotir. Nous pouvons citer, par exemple, les zones de relief prononcé ou accidenté (limite plateau/vallée, falaise de calcaire à proximité de la Seine, etc) ainsi que les espaces boisés (forêts domaniales, bois). La disponibilité foncière d'une municipalité peut aussi contraindre géographiquement les lieux de nouvelles constructions, notamment dans le cadre de la réalisation de lotissements dit communaux<sup>184</sup>. En effet, outre la potentialité existante des opérateurs privés de racheter des parcelles et de les lotir (souvent d'origine agricole), les communes font souvent face à une pénurie de foncier mobilisable pour des opérations de natures diverses. La géographie des réseaux d'assainissements et électriques peut aussi orienter les choix de localisation résidentielle et limiter les possibilités de construction au-delà des espaces non reliés.

### **11.1.2. Recomposition analytique de l'échantillon des lotissements : prise en compte de la notion de conformité urbaine**

La notion de conformité urbaine renvoie donc vers la mise en application des principales préconisations de la loi S.R.U. par les communes couvertes par un S.C.O.T. Ces recommandations urbaines sont axées sur la consommation spatiale des nouvelles constructions selon leur emprise au sol et leur structuration du tissu résidentiel. Par conséquent, cette évaluation urbaine permettra d'appréhender la politique urbaine locale mise en œuvre dans ces communes.

Cette nouvelle grille se décompose donc en trois catégories (**Tableau 14**), selon le niveau de conformité, dans lesquelles j'ai sélectionné trois lotissements en fonction de plusieurs variables spatiales : leur distance moyenne avec les équipements de proximité, leur localisation géographique vis-à-vis du tissu urbain communal et leur surface moyenne

---

<sup>184</sup> Opération résidentielle impulsée par la commune (découpage et viabilisation des parcelles) et gérée par cette dernière (entretien des aménagements internes)

PARTIE 5 : Etude typologique des lotissements d'habitats individuels détachés dans l'aire d'étude :  
Vers l'émergence d'un péri-urbanisme ?  
RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG

**TYPOLOGIE DES LOTISSEMENTS SELON LA CONFORMITE DES PRATIQUES URBAINES COMMUNALES**

	distance moyenne avec équipements de proximité (seuil 800m)	Localisation urbaine (par rapport au noyau bâti de la commune)	Moyenne de la surface parcellaire (seuil 1000m <sup>2</sup> )
<b>Pratiques conformes de la régulation périurbaine</b>			
Le Chant des Oiseaux, <b>Le-Grand-Quevilly</b>	< 800m (480 m)	dent creuse	< 1000 m <sup>2</sup> (628 m <sup>2</sup> )
Rue des Vergers, <b>Igoville</b>	> 800 m (835 m)	dent creuse	< 1000 m <sup>2</sup> (1000 m <sup>2</sup> )
Le Clos de l'Eglise, <b>Fontaine-le-Bourg</b>	< 800m (330 m)	front d'urbanisation (transition vers dent creuse après réalisation d'un lotissement limitrophe)	< 1000 m <sup>2</sup> (847 m <sup>2</sup> )
<b>Pratiques moyennement conformes de la régulation périurbaine</b>			
Le Clos de la Bergerie, <b>Elbeuf</b>	> 800m (1025 m)	front d'urbanisation	< 1000 m <sup>2</sup> (715 m <sup>2</sup> )
Domaine des Beaux Champs, <b>Belbeuf</b>	< 800m (230 m)	dent creuse	> 1000 m <sup>2</sup> (1449 m <sup>2</sup> )
Allée des Masures Lavalles, <b>La-Neuville-Chant-d'Oisel</b>	> 800m (1450 m)	dent creuse	< 1000 m <sup>2</sup> (714 m <sup>2</sup> )
<b>Pratiques peu conformes de la régulation périurbaine</b>			
Le Clos du Golf, <b>Mont-Saint-Aignan</b>	> 800m (1140 m)	front d'urbanisation	> 1000 m <sup>2</sup> (2014 m <sup>2</sup> )
Domaine des Bleuets, <b>Montville</b>	> 800m (1720 m)	front d'urbanisation	> 1000 m <sup>2</sup> (1194 m <sup>2</sup> )
Résidence du Moulin, <b>Martainville-Epreville</b>	< 800m (765 m)	front d'urbanisation	> 1000 m <sup>2</sup> (1520 m <sup>2</sup> )

Auteur: François RAULIN - UMR IDEES 6266 - équipe MTG

Source données:  
Sitadel, Google Maps

**Tableau 14**

parcellaire. Pour les deux variables quantitatives, je me suis basé sur les seuils numériques que nous avons identifiés lors de l'analyse spatiale par les *buffers*<sup>185</sup>, à savoir 800 mètres pour la distance fonctionnelle entre les nouvelles constructions et les équipements de proximité, et 1000 mètres carrés pour la surface parcellaire qualifiée de moyenne (entre 800 et 1200 mètres). En parcourant le tableau, on constate un jeu de deux couleurs (rouge et vert) appliqué aux données de chaque lotissement. Ce code couleur correspond à une entrée binaire qui vise à faire la distinction quantitative entre des données en dessous et au dessus d'un seuil, ainsi qu'entre deux possibilités qualitatives. Sur cette grille, les données renseignées sous la couleur verte font références à une pratique que je juge comme conforme envers la lutte contre l'étalement urbain ; *a contrario*, les données renseignées sous la couleur rouge font références à une pratique que je juge non conforme. Par conséquent, la couleur verte est largement dominante dans les lotissements situés dans la catégorie « pratiques conformes », alors que c'est la couleur rouge qui est largement dominante dans la catégorie « pratiques peu conformes ». Pour la catégorie « pratiques moyennement conformes », il a fallu sélectionner des lotissements qui reflètent autant de bonnes que de mauvaises pratiques urbaines.

Dans la catégorie « pratiques conformes », nous avons le Chant des Oiseaux (Le-Grand-Quevilly) et le Clos de l'Eglise (Fontaine-le-Bourg) avec une totalité de variables vertes (lotissements situés en dent creuse et en moyenne à moins de 800 mètres d'un équipement de proximité, dont la surface parcellaire moyenne des habitats n'excèdent pas les 1000 m<sup>2</sup>), et le lotissement Rue des Vergers (Igoville) avec deux variables « vertes » et une variable « rouge » (distance moyenne avec les équipements de proximité supérieure à 800 mètres). Ensuite, dans la catégorie « pratiques moyennement conformes », nous avons deux lotissements avec deux variables « vertes » et une variable « rouge » (Domaine des Beaux Champs de Belbeuf et Allée des Masures Lavalles de La-Neuville-Chant-d'Oisel) mais avec des données plus discriminantes<sup>186</sup> que pour le cas similaire rencontré dans la catégorie précédente (Rue des Vergers, Igoville). Enfin, dans la catégorie « pratiques peu conformes », nous avons le Clos du Golf (Mont-Saint-Aignan) et le Domaine des Bleuets (Montville) qui ont une totalité de variables « rouges », ainsi que la Résidence du Moulin (Martainville-

---

<sup>185</sup> Voir Chapitre 9.

<sup>186</sup> En effet, ces deux lotissements ont des données qui sont très éloignées des seuils, contrairement à l'opération d'Igoville qui présente des données très proches des deux seuils numériques.



Epreville) qui a deux variables « rouges » et une variable « verte » (distance moyenne avec les équipements de proximité égale à 765 mètres, soit inférieure à 800 mètres).

A partir de cette reconstitution analytique, nous pouvons commencer l'étude des documents d'urbanisme des communes où sont situés les neuf lotissements et nous intégrerons le discours politique des élus au sein de ce travail.

## **11.2. Etude des politiques urbaines locales : entre documents d'urbanisme et discours d'élus locaux**

Les documents d'urbanisme, que ce soit le P.O.S, le P.L.U. ou la Carte Communale, révèlent des informations importantes quand à la politique locale d'une commune. Outre les grandes lignes d'aménagements communaux, ces documents nous renseignent également sur les orientations urbaines, environnementales et résidentielles par secteur. De ce fait, nous avons la possibilité d'analyser les préconisations inscrites dans ces documents pour chaque zone où sont localisés les lotissements. A partir de cette étude, nous confronterons notre analyse avec celle des pratiques urbaines et nous tenterons d'affirmer ou d'infirmer plusieurs de ces hypothèses de recherche. Cette étape méthodologique sera suivie d'une analyse géographique et morphologique de ces lotissements à l'aide de cartographies synthétiques (2.3).

### **11.2.1. Composition et analyse de la grille de lecture des documents d'urbanisme communaux (P.L.U. et P.O.S.)**

La grille de lecture des documents d'urbanisme des communes dans lesquels sont situés les neuf lotissements a été décomposée en plusieurs variables (**Tableau 15**). Dans ce tableau, j'ai choisi de renseigner plusieurs types d'informations qui permettent de mener une analyse des préconisations politiques de ces communes autour d'une consommation spatiale contrôlée, d'un développement urbain maîtrisé et d'un environnement protégé. En effet, à partir de ces documents, nous pourrions appréhender la politique urbaine et environnementale aux échelles communale et sectorielle. Outre les renseignements liés à la dénomination du lotissement et au nom de la commune, j'ai mentionné la nature du document d'urbanisme, son année d'approbation et l'année de sa dernière révision ou modification ; l'intitulé du zonage

**PARTIE 5 : Etude typologique des lotissements d'habitats individuels détachés dans l'aire d'étude :**  
**Vers l'émergence d'un péri-urbanisme ?**  
*RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG*

Communes	Lotissement	Nature Document Urbanisme			Zonage Lotissement		Densité et emprise au sol préconisées			Orientations aménagements		Comparaison préconisations politique / gestion étalement urbain	
		PLU ou POS ?	Date approbation	Dernière révision	Zonage Document en cours	Orientations type d'habitats	C.O.S. zone lotissement	% construction sol / parcelle	% espaces libres et verts	Orientations aménagement zonage	Orientations aménagement commune	Pratiques étalement urbain (observation terrain)	Analyse politique locale (observation documents)
Belbeuf	domaine des beaux champs	PLU	2009	2009	UG (zone péricentrale, lotissements pavillonnaires)	habitats individuels (R+1 max)	pas de C.O.S.	30% (> 1000m <sup>2</sup> ), 25% (> 600m <sup>2</sup> ), 20% (< 600 m <sup>2</sup> )	pas d'emprise au sol	Densification urbaine par le comblement de ce secteur en dent creuse (P.O.S.)	Mixité sociale dans les nouvelles zones de développement urbain au Nord de la commune (soumises à une forte pression urbaine), qualité de vie paysagère avec exigences environnementales, etc...	Moyenne: Proche des commodités de proximité < 800m (école, centre-bourg, stations T.C.), réalisé dans une « dent creuse » et moyenne de la surface parcellaire > 1000m <sup>2</sup> (=1449m <sup>2</sup> )	Faible disponibilité foncière (relief), volonté d'attirer une classe aisée pour créer de la mixité sociale (grandes parcelles, pas de C.O.S., aménités environnementales)
Elbeuf	le clos de la bergerie (Le Buquet)	PLU	2007	2007	UD (zone péri-urbaine à vocation résidentielle principalement constituée d'habitat individuel, de faible densité [...]) Sa proximité avec les espaces forestiers lui confère un rôle d'espace tampon avec le centre-ville)	habitats individuels (R+1 max)	pas de C.O.S.	pas d'emprise au sol	> 30%	Pas d'informations	Pas d'informations	Moyenne: Eloigné des commodités de proximité > 800m (centre-bourg, supermarchés), réalisé en front d'urbanisation et moyenne de la surface parcellaire < 1000m <sup>2</sup> (=715m <sup>2</sup> )	Reconquête démographique et économique (P.L.U.), réserve foncière cantonnée au Buquet, volonté d'attirer une classe moyenne pour créer de la mixité sociale (habitat individuel détaché, aménités environnementales, petites parcelles, accession à la propriété)
Fontaine-le-Bourg	le clos de l'église	PLU	2009	2010	UAa (zone urbaine à vocation principale d'habitat dense située en périphérie du cœur du bourg)	habitats individuels (R+1 max)	pas de C.O.S.	40%	pas d'emprise au sol	Densification urbaine par le comblement de ce secteur en dent creuse	Développement urbain dans le centre-bourg et certains hameaux pour maintenir commerces et services, préservation des espaces naturels création de liaisons vertes	Bonne: Proche des commodités de proximité < 800m (centre-bourg, stations T.C., école), réalisé en front d'urbanisation mais désormais en « dent creuse » depuis peu et moyenne de la surface parcellaire < 1000m <sup>2</sup> (=847m <sup>2</sup> )	Pression résidentielle forte (P.L.U.), faible réserve foncière disponible du fait des contraintes environnementales
Le-Grand-Quevilly	lotissement du chant des oiseaux	PLU	2008	2010 modification	Up (La zone Up correspond à divers quartiers d'extension hors du centre ville de la commune où l'habitat pavillonnaire est dominant. Elle comprend également des commerces regroupés dans certaines rues sous forme de petits ensembles commerciaux)	habitats individuels et opérations sous forme d'habitats individuels et collectifs	0,4	pas d'emprise au sol	> 30%	Nouvelle offre de logements destinés aux jeunes ménages et volonté d'attirer les accédants-proprétaires	Consolider les polarités et renforcer les liens entre elles, préservation équilibre espaces bâtis/espaces verts, attirer jeunes ménages par diversification de l'offre de logements et par une croissance maîtrisée, etc...	Bonne: Proche des commodités de proximité < 800m (stations T.C., écoles, supermarché), réalisé dans une « dent creuse » et moyenne de la surface parcellaire < 1000m <sup>2</sup> (=628m <sup>2</sup> )	Faible réserve foncière disponible, volonté d'attirer de jeunes ménages et diversifier l'offre de logements (accession à la propriété avec de l'habitat individuel, petites parcelles)
Igovie	lotissement "rue des vergers"	POS	Pas d'informations	2009	NAa (zone d'habitat où les commerces et artisanats y sont acceptés)	opérations sous forme de lotissements d'habitats individuels	pas de C.O.S.	30%	pas d'emprise au sol	Densification urbaine par le comblement de ce secteur en dent creuse	Assurer le développement urbain par un rythme de construction soutenu	Bonne: Proche des commodités de proximité < 800m (école, centre-bourg), réalisé dans une « dent creuse » et moyenne de la surface parcellaire < 1000m <sup>2</sup> (=1000m <sup>2</sup> )	Pression résidentielle forte (P.O.S.), opportunité foncière en dent creuse
Martainville-Epreville	résidence du moulin	POS	1985	2011	INAa (zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction à vocation principale d'habitat)	opérations sous forme de lotissements d'habitats individuels	0,3	pas d'emprise au sol	pas d'emprise au sol	Assurer pression démographique de la commune dans ce secteur	Régulation du développement urbain pour maintenir caractère rural et qualité paysagère	Mauvaise: Eloigné des commodités de proximité > 800m (école, centre-bourg), réalisé en front d'urbanisation et moyenne de la surface parcellaire > 1000m <sup>2</sup> (=1520m <sup>2</sup> )	Pression résidentielle forte (P.O.S.), construction sur de grandes parcelles par absence de régulation (hors S.C.O.T.)
Mont-Saint-Aignan	le clos du golf	PLU	2007	2007	UF (zone de faible à très faible densité à vocation d'habitat individuel résidentiel)	habitats individuels (R+1 max)	0,2	50%	> 50%	Préserver qualité résidentielle secteur par densification du bâti et maintien de la trame paysagère (secteur situé dans la ceinture verte du S.D.)	Qualité de vie résidentielle, gestion de la trame verte, renforcement des liens entre polarités, etc...	Mauvaise: Eloigné des commodités de proximité > 800m (supermarché, centre-ville, écoles), réalisé en front d'urbanisation et moyenne de la surface parcellaire > 1000m <sup>2</sup> (=2014m <sup>2</sup> )	Qualité paysagère et fonctionnelle (Forêt, golf, La Vatine, voie rapide, etc) → offre résidentielle pour cadres (grandes parcelles, proximité avec golf et parc d'activités, aménités environnementales, faible C.O.S.)
Montville	domaine des bleuets	PLU	Pas d'informations	Pas d'information	AUd (zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur)	opérations sous forme de lotissements d'habitats individuels	0,25	pas d'emprise au sol	pas d'emprise au sol	Densification du hameau par une extension limitée en plusieurs "lots"	Développement urbain dans les franges du centre-ville et hameau du B-1, meilleure lisibilité urbaine, valorisation paysages et maintien activités éco,etc...	Mauvaise: éloigné des commodités de proximité > 800m (stations T.C., écoles, centre-bourg), réalisé en front d'urbanisation et moyenne de la surface parcellaire > 1000m <sup>2</sup> (=1194m <sup>2</sup> )	Pression résidentielle forte dans le hameau (proximité du golf, qualité paysagère) et volonté d'attirer une classe moyenne et aisée (grandes parcelles, proximité avec golf, etc)
La-Neuville-Chant-d'Oisel	lotissement "allée des mesures lavalles"	PLU	2004	2004	1AU (zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation)	opérations sous forme de lotissements d'habitats individuels	0,35	30%	pas d'emprise au sol	Densification urbaine par le comblement de ce secteur en dent creuse	Urbanisation dans le tissu urbain existant mais maintien d'une faible densité, renforcement des centralités, maîtrise communale de l'urbanisation	Moyenne: éloigné des commodités de proximité > 800m (stations T.C., école, centre-bourg), réalisé dans une « dent creuse » et moyenne de la surface parcellaire < 1000m <sup>2</sup> (=714m <sup>2</sup> )	Volonté d'éviter le mitage urbain (village type "rue", construction en dents creuses), maintien d'une faible densité (PLU), individualisme communal (propre organisme foncier)

Auteur : François RAULIN –UMR IDEES 6266 - équipe MTG

**Tableau 15**

Source : P.L.U. et P.O.S. communes

dans lequel est localisé le lotissement ainsi que le type d'habitat majoritaire au sein de cette zone ; le C.O.S maximal et le pourcentage d'emprise au sol préconisés (espaces bâtis et espaces verts) ; les orientations d'aménagements aux échelles de la zone et de la commune. Au sein de la dernière colonne, j'ai effectué une analyse de ces préconisations en me référant à la l'analyse des pratiques urbaines (selon leur conformité) et j'ai proposé plusieurs pistes de recherche que nous confronterons lors de la constitution du quadrant typologique final.

En observant la nature des documents, nous pouvons constater que sept de ces communes<sup>187</sup> avaient un Plan Local d'Urbanisme en 2010 contre seulement deux d'entre elles<sup>188</sup> qui possédaient un Plan d'Occupation des Sols. Cet élément statistique démontre la révision progressive des P.O.S. en P.L.U., depuis la promulgation de la loi S.R.U. (2000), notamment dans les communes périurbaines soumises à de fortes pressions foncières. Citons par exemple la commune de La-Neuveville-Chant-d'Oisel, peuplée d'environ 2000 habitants, qui a entrepris la révision de son P.O.S au début des années 2000 et qui a approuvé son P.L.U. en 2004. Pour les autres communes, cette révision s'est effectuée plus récemment avec même une modification du P.L.U. de la commune du Grand-Quevilly en 2010<sup>189</sup>.

Une fois cette grille de lecture remplie à partir des différents documents d'urbanisme que je me suis procuré dans les différentes mairies concernées<sup>190</sup>, j'ai donc effectué une analyse de ces préconisations politiques et j'ai pu la confronter avec mon tableau des pratiques urbaines. Commençons par la commune de Belbeuf. On peut d'abord affirmer, après analyse du P.L.U., qu'il y a une volonté de densifier le tissu urbain en orientant les opérations groupées dans les dents creuses, malgré une absence de C.O.S. dans la zone péricentrale (UG) et la forte emprise spatiale du lotissement étudié (une surface parcellaire moyenne de 1450 m<sup>2</sup>). Ensuite, les orientations d'aménagement du P.L.U. montrent également une volonté d'attirer une population aisée dans le secteur central de la commune (pas de C.O.S. et aménagements d'aménités environnementales) mais aussi de créer une mixité urbaine et

---

<sup>187</sup> Belbeuf, Elbeuf, Fontaine-le-Bourg, Le-Grand-Quevilly, Mont-Saint-Aignan, Montville et La-Neuveville-Chant-d'Oisel.

<sup>188</sup> Igoville et Martainville-Epreville.

<sup>189</sup> Cette modification portait sur une redéfinition d'une des zones du plan communal.

<sup>190</sup> Soit en version papier (P.O.S.) ou soit en version électronique (P.L.U.).

sociale dans les espaces périphériques<sup>191</sup>. Enfin, il semblerait que les disponibilités foncières de la commune soient faibles, notamment du fait des fortes contraintes physiques présentes sur le territoire communal (forte emprise au sol des espaces boisés, relief très accidenté à l'Ouest de la commune).

Pour la commune d'Elbeuf, nous pouvons dégager un objectif urbain principal. Après analyse du P.L.U., on constate une volonté de repeupler et de redynamiser la commune, qui a été en proie à un déclin démographique (3000 habitants en moins en 1968 et 1999<sup>192</sup>) et à un taux de chômage très élevé (28% en 1999). De ce fait, le lotissement du Clos de la Bergerie, situé dans le quartier du Buquet en périphérie du noyau urbain central, a permis d'attirer une classe moyenne en accession à la propriété dans de l'habitat individuel détaché. En effet, la typologie de l'habitat au sein de la commune d'Elbeuf est surreprésentée par l'habitat collectif (71% en 2006) et les CSP « ouvriers », « employés » ainsi que « autres personnes sans activité professionnelle » concentraient 64,8% de la population elbeuvienne de plus de 15 ans en 2008. En ce qui concerne les orientations d'aménagements, je n'ai pas réussi à accéder au document mais on peut laisser supposer que le secteur du Buquet fut la réserve foncière principale de la municipalité et qu'elle a permis de créer un nouveau pôle résidentiel en continuité urbaine avec les communes de La Londe et de Saint-Ouen-du-Tilleul<sup>193</sup>.

Le P.L.U. de la commune de Fontaine-le-Bourg, met en évidence une pression résidentielle forte et, par conséquent, il préconise l'encadrement de l'urbanisation au sein du tissu résidentiel existant ainsi que dans les hameaux alentours, afin notamment de maintenir les commerces et services communaux<sup>194</sup>. *De facto*, le lotissement « le Clos de l'Eglise » est situé à proximité directe du centre-bourg et a été construit au sein d'une dent creuse, ce qui corréle avec mon analyse des pratiques urbaines (jugées conformes pour cette commune). Pourtant cette commune n'a pas été couverte par un S.C.O.T. durant la période 2000/2009

---

<sup>191</sup> Au hameau de Normare, situé au Nord de la commune, un des objectifs est de créer une « délimitation sur le secteur d'aménagement d'emplacements pour des opérations mixtes d'habitat », précisant sur le Plan de Secteur que ces nouvelles constructions accueilleront de l'habitat locatif et d'accession aidée (P.L.U. de Belbeuf, 2008).

<sup>192</sup> Cependant depuis le recensement de 1999, la commune d'Elbeuf est passés de 16 666 habitants à 17251 habitants en 2009 (source : INSEE).

<sup>193</sup> « La zone UD (ndrl : zone où se situe l'opération) est une zone péri-urbaine à vocation résidentielle principalement constituée d'habitat individuel, de faible densité. Sa proximité avec les espaces forestiers, lui confère le rôle d'espace tampon avec le centre-ville » (P.L.U. d'Elbeuf, 2007).

<sup>194</sup> P.A.D.D. du P.L.U. de Fontaine-le-Bourg (2009).

malgré ses préconisations en faveur d'un développement urbain et d'un équilibre environnemental maîtrisés.

Sur la commune du Grand-Quevilly, les orientations urbaines du P.L.U. sont concentrées, entre autres, sur l'affirmation d'une mixité urbaine et sociale au sein de du territoire municipal. En effet, la commune est composée d'environ 74% de logements collectifs contre 26% de logements individuels<sup>195</sup> et le taux de propriétaires y est plutôt faible (27,9% en 2008). De ce fait, le lotissement du Chant des Oiseaux répond à cet objectif car il est situé dans la zone Up correspondant à « divers quartiers d'extensions hors du centre-ville de la commune où l'habitat pavillonnaire est dominant »<sup>196</sup> et dont l'enjeu est de proposer une nouvelle offre de logements destinés aux jeunes ménages ainsi que d'attirer des accédants à la propriété. On peut également souligner la volonté de densifier le tissu urbain avec un C.O.S. maximal de 0,4 imposé dans cette zone Up et une consolidation spatiale entre les différentes polarités communales. Par conséquent, ces objectifs semblent être en phase avec mon analyse des pratiques urbaines dans laquelle ce lotissement présente un degré élevé de conformité.

La commune d'Igovie était en cours de révision de son P.O.S. en P.L.U. en 2010 et, par conséquent, nous n'avons pas d'objectifs précis et de préconisations détaillées pour chaque secteur du territoire. En analysant le P.O.S., le comblement des dents creuses, en assurant un développement urbain maîtrisé par la forte pression foncière et démographique, est mis en avant et la zone où se situe le lotissement étudié (Rue des Vergers) avait comme fonction d'accueillir, à court et moyen termes, des opérations résidentielles sous forme d'habitats individuels<sup>197</sup>. Ce lotissement, situé en dent creuse et dont la surface parcellaire moyenne n'excède pas les 1000 m<sup>2</sup>, est donc classé comme conforme dans mon analyse des pratiques urbaines.

La commune de Martainville-Epreville, située en dehors du zonage du S.C.O.T. de Rouen/Elbeuf contrairement aux autres communes déjà évoquées<sup>198</sup>, était également en cours de révision de son P.O.S. en P.L.U. en 2010. De ce fait, malgré un C.O.S. prescrit pour

---

<sup>195</sup> Source : INSEE (2008).

<sup>196</sup> P.L.U. du Grand-Quevilly, 2010.

<sup>197</sup> « Les zones NAa et NAb sont destinées à compléter l'urbanisation actuelle du bourg, ces zones sont actuellement peu ou pas équipées. Elles seront urbanisées en adoptant les principales règles relatives à la densité, l'aspect des constructions, leur implantation » (P.O.S. d'Igovie, 1985, avant modifications).

<sup>198</sup> Sauf Fontaine-le-Bourg.

plusieurs zones, les orientations urbaines et spatiales ne semblent pas contraignantes et se limitent à un développement maîtrisé de la commune, notamment afin de maintenir son caractère rural et de faire face à une pression démographique importante<sup>199</sup>. Par conséquent, le lotissement étudié dans cette commune, à savoir la Résidence du Moulin, présente une surface parcellaire moyenne élevée (1520 m<sup>2</sup>) et est réalisé en périphérie du tissu urbain, donc éloigné des équipements de proximité.

Pour la commune de Mont-Saint-Aignan, le P.L.U. révèle l'importance de la préservation des qualités paysagères et environnementales, notamment dans la partie extrême Nord de la commune qui est intégrée au sein de la Trame Verte mise en valeur dans le Schéma Directeur<sup>200</sup>. La zone Uf dans laquelle se situe le lotissement étudié (Le Clos du Golf) a comme vocation d'accueillir de l'habitat individuel résidentiel dans un secteur « à très faible densité »<sup>201</sup>, comme l'on peut le constater à travers le C.O.S. maximal autorisé très faible (0,2). D'ailleurs, cette opération groupée d'habitats individuels détachés présente un caractère résidentiel haut-de-gamme avec une surface parcellaire moyenne très élevée (plus de 2000 m<sup>2</sup>) et est localisé près d'un Golf ainsi que d'un Centre Equestre (aménités sportives traditionnellement prisées des classes moyennes supérieures et aisées). *A contrario* de la partie urbaine dense de la commune (secteur de l'Université et du Village), où l'objectif est de renforcer les liens fonctionnels entre les différentes polarités, la zone qui comprend le lotissement est un secteur dans lequel la qualité paysagère est mise en avant (une emprise au sol des espaces verts supérieure à 50% pour chaque nouvelle construction) et dont ses atouts contribuent à renforcer l'attrait pour l'arrivée d'une population plutôt aisée.

Quant à la commune de Montville, les orientations urbaines et sociales de la zone où est situé le lotissement étudié (Domaine des Bleuets), on peut constater quelques similitudes avec le cas du secteur analysé de la commune de Mont-Saint-Aignan. En effet, ce lotissement a été réalisé à proximité d'un complexe de Golf et de plusieurs ensembles résidentiels où réside en majorité une population plutôt aisée. En analysant le P.L.U., on peut mettre en avant

---

<sup>199</sup> Un des objectifs du P.A.D.D. du nouveau P.L.U. sera de « maîtriser le développement urbain pour conserver le caractère rural et préserver la qualité du paysage du village » (P.L.U. de Martainville-Epreville, 2011).

<sup>200</sup> Ce secteur constitue « la plus grande couverture végétale et le plus grand espace naturel de la commune » et est soumis à « un projet d'aménagement de Haute Qualité Environnementale sur le secteur du Bel-Event avec la réalisation d'un projet d'aménagement mettant en avant des préoccupations environnementales et dans une logique de développement durable » (P.L.U. de Mont-Saint-Aignan, 2007).

<sup>201</sup> P.L.U. de Mont-Saint-Aignan, 2007.

sa vocation de contenir la pression foncière de ce hameau (le Bois-Isambert) et d'orienter son développement urbain au sein du tissu urbain existant et en continuité de la commune voisine avec des aménagements environnementaux<sup>202</sup> (Bosc-Guéraud-Saint-Adrien). Cependant, le fait qu'il n'y ait aucun équipement de proximité dans un rayon d'un kilomètre et que la surface parcellaire moyenne de ce lotissement avoisine les 1200 m<sup>2</sup> font que ce dernier a été jugée non conforme au sein de mon analyse des pratiques.

Terminons avec la commune de La-Neuveville-Chant-d'Oisel où l'analyse de son P.L.U. montre que l'objectif principal en matière d'aménagement urbain et de répondre à la pression foncière en urbanisant dans les nombreuses dents creuses<sup>203</sup>. Effectivement, son ossature urbaine se concentre presque exclusivement le long d'une route départementale et l'habitat est venu se greffer le long de cet axe sur une bande de 500 mètres en moyenne (exemple du lotissement Allée des Masures Lavalles). Nonobstant cette densification du tissu urbain, la commune souhaite garder une densité faible au sein des nouvelles constructions d'habitats afin d'affirmer une part d'autonomie vis-à-vis des préconisations du S.C.O.T.<sup>204</sup> et de garder un degré de liberté dans le choix de sa gestion urbaine.

Pour résumer cette analyse des documents d'urbanisme correspondants aux communes des lotissements étudiés, nous pouvons commencer par esquisser plusieurs formes et profils de politique urbaine locale. D'abord, nous avons les communes qui respectent en grande partie les objectifs du S.C.O.T. et qui aiguillent leur développement urbain vers les espaces situés en dent creuse en limitant l'ouverture à l'urbanisation de parcelles trop étendues (Fontaine-le-Bourg, Igoville et La-Neuveville-Chant-d'Oisel). Ensuite, nous avons les communes qui orientent leur développement résidentiel vers de l'habitat individuel détaché afin de créer de la mixité urbaine et sociale (Elbeuf, Le-Grand-Quevilly et Belbeuf). Enfin, nous avons les communes qui souhaitent préserver une qualité de vie résidentielle dans un secteur de leur territoire avec de l'habitat individuel détaché et dont la conformité de leurs

---

<sup>202</sup> Les objectifs du P.A.D.D. dans ce secteur sont d' « adapter l'urbanisation à l'aspect hameau du site », et d' « organiser la limite d'urbanisation par une végétation adaptée ».

<sup>203</sup> « Ces milieux agricoles et naturels doivent être respectés par la mise en place d'une planification globale du développement qui vise à rechercher un équilibre de ce secteur en forte croissance. Il convient alors d'être économe de l'espace et d'éviter de poursuivre une urbanisation continue en doigts de gants, nuisible aux paysages et à l'équilibre des milieux d'accueil » (P.L.U. de La-Neuveville-Chant-d'Oisel, 2004).

<sup>204</sup> Nous détaillerons cette affirmation lors de l'entretien effectué avec le maire-adjoint de cette commune dans le Chapitre 11.2.2.

pratiques de la régulation urbaine est largement discutable (Mont-Saint-Aignan, Montville et Martainville-Epreville).

### **11.2.2. Utilisation du discours « la parole aux élus » dans l'étude typologique des lotissements**

Le discours des élus locaux ou des personnes en charge de l'urbanisme va nous permettre de compléter l'analyse des politiques urbaines locales et de pouvoir comprendre les logiques qui prévalent aux caractéristiques socio-spatiales des lotissements étudiés. De ce fait, j'ai donc choisi d'enquêter auprès de plusieurs des communes de mon échantillon qui possèdent un lotissement. Pour cela, j'ai décidé de sélectionner trois municipalités qui ont un profil urbain et géographique différent, à savoir une commune urbaine (Elbeuf), une commune périurbaine couverte par le S.C.O.T. Rouen/Elbeuf (La-Neuveville-Chant-d'Oisel) et une autre commune périurbaine non-couverte par un S.C.O.T. (Fontaine-le-Bourg).

Ces entretiens ont été réalisés exclusivement auprès d'élus en charge de l'urbanisme au sein de leur commune<sup>205</sup> et se sont présentés sous la forme d'un questionnaire<sup>206</sup> à entretien direct. En d'autres termes, j'ai donc posé un ensemble de questions de type « ouverte » aux enquêté(s). Ces questions sont classées selon trois sous-ensembles : « politique urbaine locale », « perception politico-sociale de la maison individuelle détachée » et « identification des logiques urbaines des lotissements étudiés ». Selon les communes, j'ai rajouté quelques questions relatives à des aménagements communaux ou à des spécificités locales de nature diverse. La durée de ces trois entretiens ont duré en moyenne une heure et ont été enregistrés avec l'appui d'un dictaphone.

A travers ces trois entretiens, nous pouvons dégager plusieurs points convergeant au niveau de la gestion du développement urbain ainsi que de la perception de l'habitat individuel détaché. D'abord, le P.L.U. est vécu comme un nouveau document permettant de mieux maîtriser son urbanisation par rapport à l'ancien P.O.S. Selon la responsable du secteur Urbanisme de la commune d'Elbeuf, le P.L.U. « permet d'avoir une vision de projet à plus

---

<sup>205</sup> La responsable du service Urbanisme à la mairie d'Elbeuf, le maire-adjoint en charge de l'Urbanisme à la mairie de La-Neuveville-Chant-d'Oisel et la secrétaire générale en charge des dossiers liés à l'aménagement communal à la mairie de Fontaine-le-Bourg.

<sup>206</sup> Voir Annexes.



long terme que le P.O.S. » et « le P.A.D.D. est un avantage afin de maîtriser l'urbain sur du moyen ou long terme ». Pour la personne en charge de l'aménagement à la mairie de Fontaine-le-Bourg, le P.L.U. sert plus aisément « à mobiliser du terrain pour urbaniser », notamment à travers la mise en place de nouveau zonage. Quant au maire-adjoint de la commune de La-Neuville-Chant-d'Oisel, son discours est principalement orienté sur le degré de liberté « plus important » qui existe avec le P.L.U. et insiste sur le fait qu'il faille aller « dans le sens de la C.R.E.A. » afin d'obtenir des subventions financières (pour les nouvelles opérations qui respectent les préconisations urbaines). Ensuite, la perception de l'habitat individuel détaché semble être influencée par son intégration au sein du paysage communal. De ce fait, les trois enquêtés sont unanimes quant à la nécessité de valoriser la qualité paysagère dans le cadre d'opérations groupées, notamment pour « éviter la monotonie des pavillons successifs » (Fontaine-le-Bourg) ou bien de « renforcer l'aspect architectural du lotissement » (Elbeuf). Enfin, l'objectif de densification du tissu urbain est également partagé à travers, entre autres, la prégnance des préconisations environnementales dans les documents d'urbanisme<sup>207</sup>. Pour la responsable du service Urbanisme de la mairie d'Elbeuf, « il y a une recherche de densification par les logements individuels sur la commune malgré la forte densité existante en centre-ville », suggérant que l'on peut aussi limiter l'étalement résidentiel par des lotissements de maisons individuelles bien pensés. Même discours pour le maire-adjoint de La-Neuville-Chant-d'Oisel qui lui rajoute que « la mitoyenneté par le garage est plus économe qu'une maison détachée » et que ce genre de configuration architecturale reste une alternative raisonnable à l'habitat collectif en termes de densité.

Cependant, les contextes environnementaux, urbains ou sociaux à l'échelle locale ont contribué à avoir des orientations politiques divergentes pour chacune de ces communes. Par exemple à Fontaine-le-Bourg, ce sont « les contraintes environnementales qui ont été lourdes de conséquences pour l'urbanisation de la commune » et qui ont « obligé à la commune de s'étaler un peu car il n'y a plus beaucoup de terrains ». La commune a donc décidé de « ne pas construire au-delà de 1200 m<sup>2</sup> par parcelle » et que les lotissements « n'excèdent pas 20 logements ». De ce fait, le lotissement étudié (Le Clos de l'Eglise) a été réalisé sur un terrain racheté par la commune (à un agriculteur qui souhaitait s'en séparer) et celui-ci permet d'établir « une proximité entre ces nouveaux résidents et les commerces du centre-bourg ». A

---

<sup>207</sup> S.C.O.T., P.L.U., Pays, etc...

*contrario*, la commune de La-Neuville-Chant-d'Oisel n'a que très peu d'obstacles physiques au sein de son territoire mais sa configuration morphologique urbaine en forme de village-rue<sup>208</sup> nécessite « une volonté de construire au sein des dents creuses afin de combler ces endroits ». Malgré cette politique d'urbanisation raisonnée, la municipalité a décidé de garder une forme d'autonomie vis-à-vis des préconisations du S.C.O.T. en décidant d'éviter de construire « en dessous de 1000 m<sup>2</sup> au sein de chaque nouveau lotissement » pour des raisons économiques et spatiales<sup>209</sup>, mais aussi de créer une régie privée<sup>210</sup> qui permettait de « maîtriser au mieux la vente des terrains ». Précisons qu'au sein du lotissement des Masures Lavalles, la surface moyenne parcellaire est largement inférieure à 1000 m<sup>2</sup> (714 m<sup>2</sup>) et que ce choix de lotir de petites parcelles a servi à « attirer une population jeune avec enfant(s) pour maintenir la pyramide des âges de la commune ». Pour le cas d'Elbeuf, outre l'« impossibilité d'étaler sur la commune avec la Seine d'un côté et le relief de l'autre », la commune a encouragé les propriétaires qui souhaitaient entreprendre une division parcellaire, du fait du manque de terrains disponibles à la construction sur son territoire. Autre élément contextuel, la construction du lotissement étudié (le Clos de la Bergerie) au sein du secteur du Buquet avait, d'après le P.L.U., comme vocation « d'attirer de la classe moyenne propriétaire pour créer de la mixité sociale », démontrant ainsi une volonté de respecter les préconisations du P.L.H. et du S.C.O.T.<sup>211</sup>.

A l'aide de ces entretiens et de l'analyse des documents d'urbanisme, nous avons examiné les discours politiques locaux en termes d'aménagement (péri-)urbain et ainsi pu comparer avec l'analyse des lotissements en termes de pratiques urbaines. Maintenant, nous pouvons poursuivre en confrontant cette première étude avec l'appréhension des distances fonctionnelles et des éléments d'accessibilité de ces lotissements étudiés par rapport aux centralités locales.

---

<sup>208</sup> Ce sont des villages qui se sont développés le long d'un axe de circulation et dont le découpage parcellaire s'est fait perpendiculairement à la linéarité.

<sup>209</sup> D'après le maire-adjoint, le fait de construire de trop grandes parcelles nécessitent la construction de bassins de récupération d'eaux qui « consomment également beaucoup d'espaces ». Il encourage donc la limitation spatiale à moins de 1000 m<sup>2</sup> pour les nouvelles constructions afin de récupérer l'eau à la parcelle et non au bassin.

<sup>210</sup> Cette régie a été dissoute à la fin des années 2000 du fait de son illégalité sur le plan juridique.

<sup>211</sup> Renvoyant aux objectifs de construction d'habitats individuels en accession à la propriété.

### **11.3. Schématisation cartographique de trois lotissements selon leur distance moyenne avec les équipements de proximité**

En représentant schématiquement les lotissements étudiés, nous pouvons mettre en valeur les effets de proximité entre le lieu de résidence et les équipements de proximité, facilités par ce changement d'échelle. Nous pourrions également définir les usages locaux qui participent à l'émergence d'une nouvelle manière de produire du périurbain. Cette cartographie synthétique se compose d'éléments ponctuels (équipements de proximité, accès aux lotissements), linéaires (axes de communications, effets de proximité), et spatiaux (surface lotissement, centralités, rayon des 800m, etc) qui permettront de rendre cette analyse géographique aisément identifiable. J'ai donc choisi de prendre trois exemples de lotissements plus ou moins bien intégrés spatialement à l'échelle communale. De ce fait, j'ai sélectionné le Domaine des Beaux Champs de Belbeuf (lotissement fortement intégré), le Clos de la Bergerie (lotissement moyennement intégré) et le Clos du Golf (lotissement faiblement intégré) en fonction de leurs distances avec les centralités ainsi que leurs effets d'accessibilité ou d'isolement géographiques. Cette analyse et celle effectuée à travers l'étude des politiques urbaines locales serviront à identifier des formes de similarité (urbaine, politique, sociale, environnementale) par la constitution d'un quadrant typologique (2.4).

#### **11.3.1. Exemple d'un lotissement fortement intégré à l'échelle communale: Le Domaine des Beaux Champs (Belbeuf)**

Le Domaine des Beaux Champs, lotissement situé sur la commune de Belbeuf, est localisé à faible distance des équipements de proximité municipaux d'après le tableau initial<sup>212</sup>. En effet, cette opération résidentielle est à environ 200 mètres de l'école élémentaire et à 250 mètres d'une station de bus du réseau T.C.A.R. ainsi que du centre-bourg commercial. D'après la carte effectuée à l'échelle de la commune de Belbeuf (**Carte 46** et **Photo 10**), on peut constater que le rayon des 800 mètres, correspondant à la distance maximale moyenne d'un déplacement à pied en milieu urbain et périurbain, s'étend bien au-delà de la centralité locale où se regroupe la grande majorité des équipements de proximité.

---

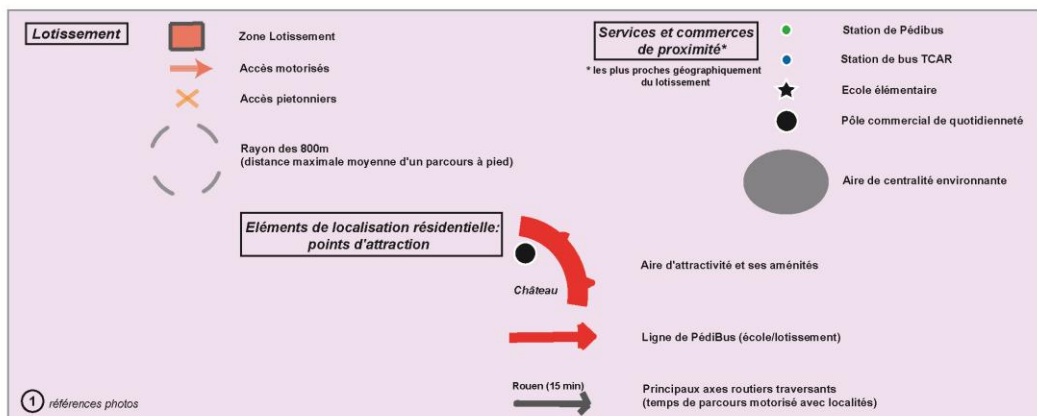
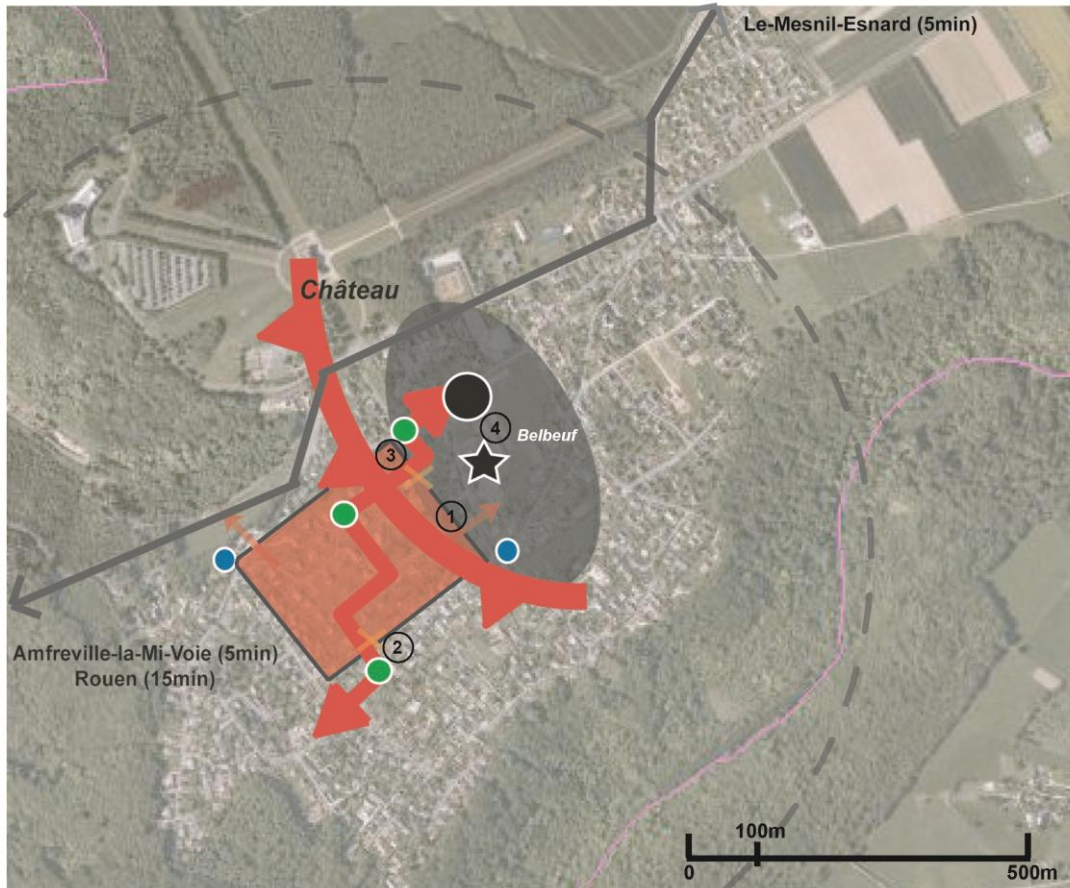
<sup>212</sup> Voir Tableau 13 (Chapitre 10).

PARTIE 5 : Etude typologique des lotissements d'habitats individuels détachés dans l'aire d'étude :  
 Vers l'émergence d'un péri-urbanisme ?  
 RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG

**SCHEMATISATION CARTOGRAPHIQUE DE LA LOCALISATION SPATIALE DES LOTISSEMENTS**

Exemple d'un lotissement fortement intégré à l'échelle communale:

**"Le Domaine des Beaux Champs" (Belbeuf)**



Auteur: RAULIN François UMR IDEES 6266

Source imagerie: Géoportail

**Carte 46**

**Lotissement « Le Domaine des Beaux Champs » (Belbeuf)**

*Photos correspondantes à la cartographie*



1. Entrée motorisée principale du lotissement (avec un accès pour les piétons à gauche) où le caractère résidentiel se distingue à travers le bâti, l'agencement paysager ou bien la démarcation viaire.



2. Une des entrées piétonnières du lotissement où passe la ligne du *PédiBus* (un des arrêts de la ligne se situe à côté de cette entrée).



3. Un arrêt *PédiBus* situé à moins de 50m d'une des entrées piétonnières du lotissement.



4. Le centre-bourg commerçant de Belbeuf avec ses commerces de proximité et son école élémentaire.

**Auteur : François RAULIN – UMR IDEES 6266 – équipe MTG**

**Photo 10**

Cette proximité spatiale est d'autant plus renforcée par la configuration morphologique de l'opération résidentielle qui présente deux accès motorisés traversants ainsi que plusieurs accès piétonniers. D'ailleurs, deux de ces chemins, accessibles uniquement à pied, se retrouvent sur le parcours du *PédiBus*<sup>213</sup> qui compte trois arrêts à moins de 100 mètres du lotissement. Ce système de ramassage scolaire pédestre et encadré par des accompagnateurs bénévoles favorise donc la baisse du trafic automobile dans le centre-bourg (les matins et soirs en semaine) et confère à ce lotissement un caractère peu enclavé spatialement au sein du tissu urbain communal. De plus, toujours au niveau de l'accessibilité, le lotissement est proche géographiquement d'un axe routier qui relie le centre-ville de Rouen en environ 15 minutes et la commune du Mesnil-Esnard en un peu plus de 5 minutes (présence d'un supermarché).

D'un point de vue politique, nous avons pu mettre en exergue le fait que la commune a peu de disponibilités foncières (ainsi que d'espaces potentiellement urbanisables) et que cet espace résidentiel a été bâti en dent creuse sur une parcelle anciennement agricole. Cette probable opportunité foncière est en adéquation avec la politique menée par la municipalité, notamment à travers son P.L.U. qui mentionne la nécessité de densifier l'espace résidentiel et de limiter le mitage du tissu urbain. Par conséquent, sa classification en tant que lotissement fortement intégré à l'échelle communal se réfère donc autant d'une analyse spatiale que politique.

### 11.3.2. Exemple d'un lotissement moyennement intégré à l'échelle communale: Le Clos de la Bergerie (Elbeuf)

Le Clos de la Bergerie est lui situé sur la commune d'Elbeuf dans le quartier du Buquet. Cet espace résidentiel est en périphérie du centre-ville et du tissu urbain continu de l'agglomération, c'est-à-dire localisé dans un secteur isolé des centralités locales (**Carte 47** et **Photo 11**). En effet, si on prend le rayon des 800 mètres à partir de cet espace résidentiel, on s'aperçoit que les deux principales centralités locales se situent au-delà de ce pas de distance,

---

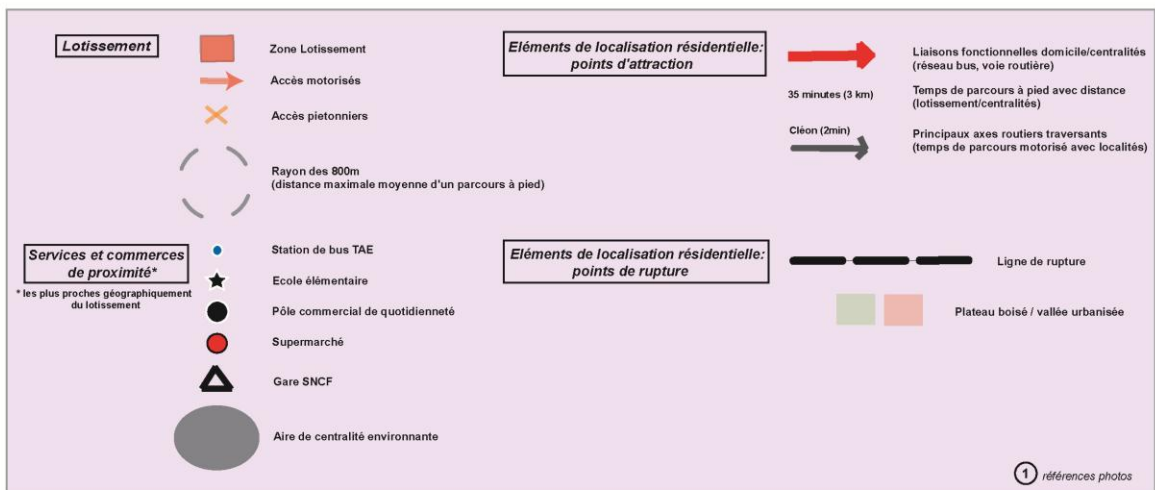
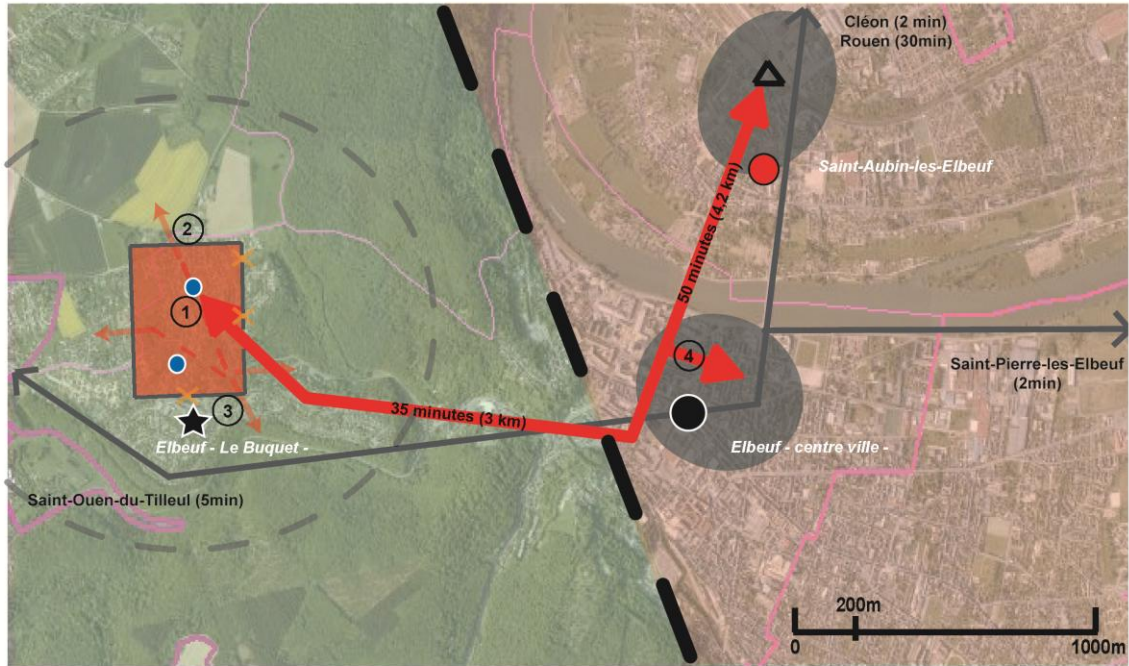
<sup>213</sup> C'est un mode de ramassage scolaire qui correspond à un autobus pédestre (« ramassage scolaire à pied » en Belgique ou « *pédibus* scolaire » au Canada). D'après le site *Wikipedia*, les objectifs principaux seraient de « limiter le recours inutile à l'automobile ; de favoriser la santé des écoliers ; de faire prendre conscience aux enfants qu'ils participent ainsi activement à la préservation de l'environnement et donner à ces derniers l'habitude quotidienne d'une activité physique sans risque de fatigue ».



**SCHEMATISATION CARTOGRAPHIQUE DE LA LOCALISATION SPATIALE DES LOTISSEMENTS**

Exemple d'un lotissement "moyennement" intégré à l'échelle communale:

**"Le Clos de la Bergerie" (Elbeuf)**



## Lotissement « Le Clos de la Bergerie » (Elbeuf)

### *Photos correspondantes à la cartographie*



1. Une station de bus du réseau T.A.E., situé au centre du lotissement, qui permet de rejoindre le centre-ville d'Elbeuf en dix minutes environ.



2. Route reliant le Nord du lotissement avec la commune limitrophe de La Londe.



3. Un des nœuds routiers permettant de faire la jonction entre le lotissement et le centre-ville d'Elbeuf. (ici au Sud du lotissement).



4. La rue de la République, principale voie commerçante du centre-ville d'Elbeuf avec la présence de nombreux commerces alimentaires, vestimentaires et bancaires.

Auteur : François RAULIN – UMR IDEES 6266 – équipe MTG

Photo 11



soit à environ 1,5 km du centre-ville d'Elbeuf (commerces et services) et à environ 2 km du secteur de la gare de Saint-Aubin-les-Elbeuf. De plus, cet isolement est encore plus important si l'on effectue ces parcours par la voie routière car il n'existe qu'une seule route qui permet de faire la jonction entre le lotissement et le centre-ville ou la gare SNCF. Le relief ainsi que la rupture paysagère entre la vallée urbaine et le plateau boisé renforcent ce sentiment d'enclavement géographique avec le reste de la ville.

Cependant, le Buquet est un quartier en continuité urbaine avec la commune de Saint-Ouen-du-Tilleul et possède quelques équipements de proximité comme une école élémentaire ainsi que plusieurs stations bus du réseau T.A.E. D'ailleurs, ces derniers permettent de relier le centre-ville d'Elbeuf et la gare par deux lignes distinctes, ce qui reste une alternative à l'usage de l'automobile. Outre sa situation géographique, le lotissement est peu enclavé en termes d'accessibilité, notamment avec la présence de deux axes traversants et de multiples accès piétonniers. La plupart de ces accès motorisés débouchent sur des ronds-points faisant la liaison avec la commune de La Londe au Nord et le centre-ville d'Elbeuf ou celui de Saint-Ouen-du-Tilleul au Sud. Sa configuration morphologique est d'ailleurs plutôt atypique car il existe également plusieurs accès internes qui accèdent à des impasses, dont ces dernières ramènent sur des chemins piétonniers (raccourcis entre plusieurs lots résidentiels).

D'après l'analyse des documents d'urbanisme et du discours politique, ce lotissement de grande taille serait, en quelque sorte, la continuité d'un projet résidentiel impulsé à partir des années 1970 dans ce secteur communal. Cette principale réserve foncière pour cette ville-centre d'agglomération a donc été l'endroit privilégié pour développer, à l'échelle du quartier, de l'habitat individuel détaché, afin de créer de la mixité urbaine et sociale. De plus, ce redéveloppement du Buquet permet de maintenir des équipements de proximité, comme l'établissement scolaire, et de structurer territorialement le tissu résidentiel à partir des axes bien desservis. Cependant, au-delà du projet urbain, le lotissement est relativement isolé des centralités économique et commerciale de la commune, permettant alors de se classer typologiquement comme « moyennement intégré ».

**11.3.3. Exemple d'un lotissement faiblement intégré à l'échelle communale:  
Le Clos du Golf (Mont-Saint-Aignan)**

Le lotissement du Clos du Golf, situé à Mont-Saint-Aignan, est localisé à forte distance de la plupart des équipements et centralités communales. Contrairement aux deux précédents exemples, cette opération résidentielle est particulièrement isolée géographiquement de tout tissu urbain et est entouré presque exclusivement d'espaces naturels (**Carte 48** et **Photo 12**). En effet, il existe une rupture paysagère au niveau de la voie rapide entre un espace urbain plutôt dense et un espace boisé. Cet axe routier très fréquenté constitue donc une barrière physique à l'étalement résidentiel sur cette commune. En termes de distances, ce lotissement est à plus de 800 mètres des centralités commerciales et économiques les plus proches (Parc d'activités de la Vatine ; Mont-Saint-Aignan Village ; Parc d'activités des Boquets à Bois-Guillaume), malgré sa proximité avec plusieurs stations de bus T.C.A.R. (moins de 500 mètres). Par conséquent, pour que ces résidents puissent se rendre dans ces centralités, l'usage du véhicule motorisé semble indispensable sauf pour les utilisateurs de vélos qui peuvent profiter d'un réseau cyclable bien maillé territorialement. A noter que l'établissement scolaire le plus proche est situé à plus de 1000 mètres...

Au niveau de l'accessibilité, ce lotissement présente également une forme d'enclavement spatial avec, comme morphologie viaire, une impasse. De plus, il n'existe aucun accès piétonnier réservé, mais cela peut s'expliquer par la faible taille de l'opération. Une seule route dessert cette résidence et elle relie la voie rapide, située à environ 500 mètres, effectuant la jonction avec tout le plateau Nord de Rouen. Cependant, sa proximité relative avec le parc d'activités économique et commercial de la Vatine<sup>214</sup> lui confère un caractère hypothétiquement fonctionnel, du fait notamment que ce soit une classe moyenne supérieure qui y réside et qu'il peut y avoir plusieurs personnes qui travaillent dans ces entreprises. Parallèlement, la présence, à proximité, d'un complexe de golf, d'un centre équestre et d'une forêt domaniale renforce cette hypothèse de fonctionnalité résidentielle.

Politiquement, le P.L.U. de la municipalité insiste sur le caractère environnemental de cette partie du territoire en renforçant sa préservation par son intégration au sein de la Trame

---

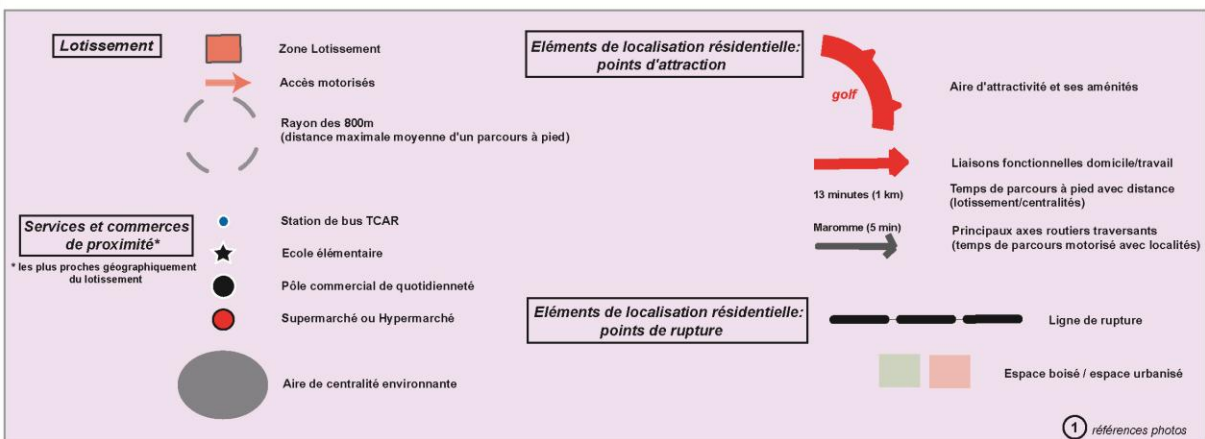
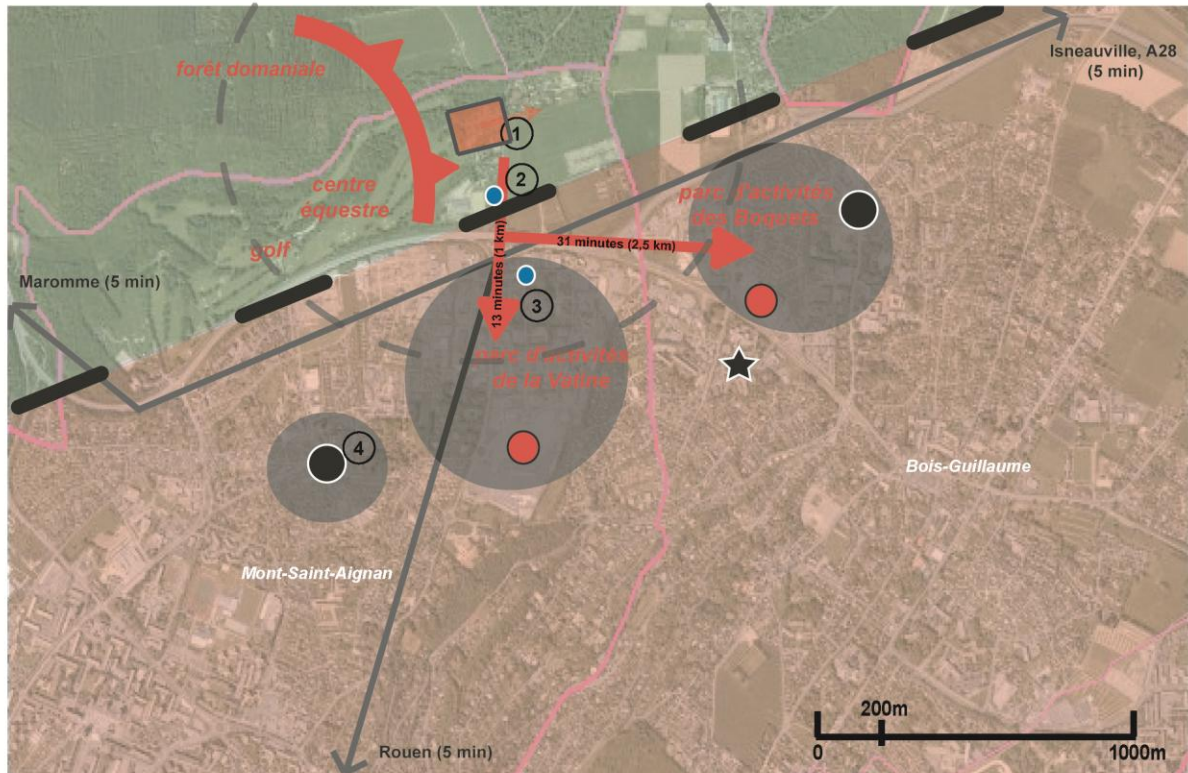
<sup>214</sup> Citons parmi ces entreprises le siège de *Ferrero France*, la *Fédération Française du Bâtiment de Haute Normandie* ou encore le réseau de crèches *Liberty*. Sur le plan de l'offre commerciale, on retrouve l'hypermarché *Carrefour*, la chaîne de fast food *Quick* ainsi que plusieurs grandes chaînes hôtelières.

PARTIE 5 : Etude typologique des lotissements d'habitats individuels détachés dans l'aire d'étude :  
 Vers l'émergence d'un péri-urbanisme ?  
 RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG

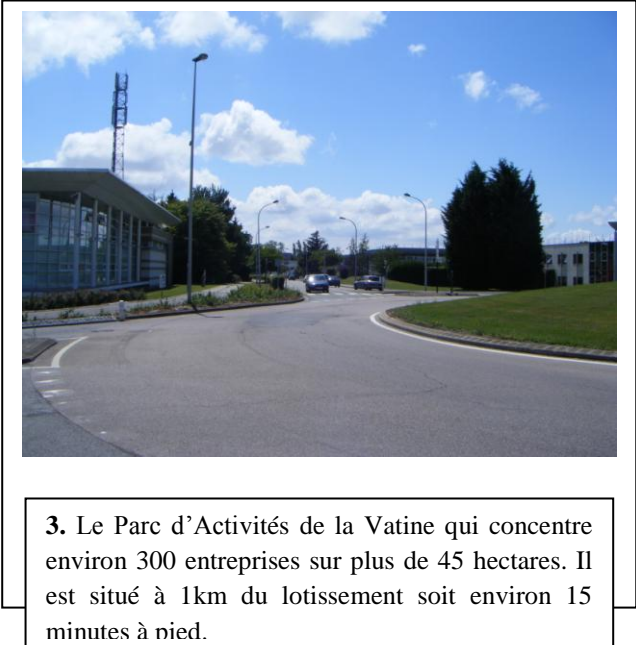
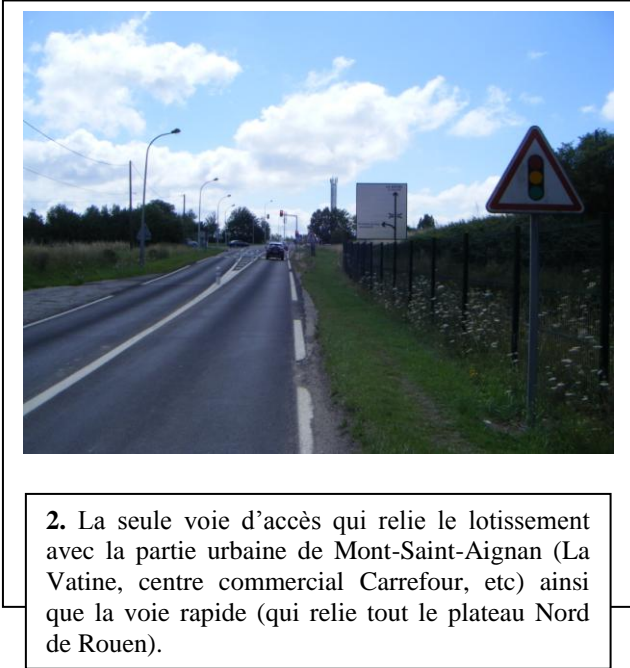
**SCHEMATISATION CARTOGRAPHIQUE DE LA LOCALISATION SPATIALE DES LOTISSEMENTS**

Exemple d'un lotissement faiblement intégré à l'échelle communale:

**"Le Clos du Golf" (Mont-Saint-Aignan)**



**Lotissement « Le Clos du Golf » (Mont-Saint-Aignan)**  
*Photos correspondantes à la cartographie*



Auteur : François RAULIN – UMR IDEES 6266 – équipe MTG

Verte. De ce fait, toutes nouvelles constructions ou nouvelles petites opérations résidentielles nécessitent une qualité du bâti et paysagère, afin d'être aussi en cohérence avec les directives intercommunales (S.C.O.T.). Avec la proximité d'aménités naturelles et sportives, ainsi que d'un parc d'activités économique-commercial, ce lotissement participe à un volontarisme politique qui rentrerait au sein d'un schéma fonctionnel entre résidence et qualité de vie (pour une population au profil aisée). Cependant, au-delà de l'étude politique, cette analyse cartographique a permis de souligner l'isolement et l'enclavement de cette opération par rapport aux équipements dit de proximité, justifiant du même coup son attribut typologique (« faiblement intégré »).

#### **11.4. Constitution d'un quadrant typologique : des aires de similarité aux formes politico-urbaines**

Après ces analyses (politique et géographique), nous sommes maintenant en mesure de pouvoir isoler plusieurs formes d'utilisation politique de l'habitat individuel détaché, notamment autour de la régulation de l'étalement urbain. A partir d'un quadrant, nous allons établir un nuage de points de ces lotissements qui permettra d'identifier des aires de similarité selon deux variables étudiées précédemment (conformité des pratiques urbaines et distance moyenne avec équipements de proximité). Selon les convergences typologiques, nous identifierons des types de pratiques urbaines inhérentes aux préconisations politiques locales. Cette composition graphique viendra conclure cette étude typologique et amènera sur une conclusion dans laquelle nous développerons le concept de péri-urbanisme.

##### **11.4.1. Composition du quadrant**

Le quadrant est composé de deux axes perpendiculaires qui se croisent au point zéro (**Graphique 5**). Sur l'axe des abscisses, j'ai décidé de représenter graduellement les distances moyennes des lotissements par rapport aux équipements de proximité. Plus la distance moyenne est élevée, plus on tendra vers un usage conditionné localement (obstacles physiques, faible réserve foncière, ect...). *A contrario*, plus la distance moyenne est basse, plus on tendra vers les normes (politique et urbaine). Cette évaluation renvoie aux préconisations édictées par le S.C.O.T. concernant la régulation de l'étalement urbain.



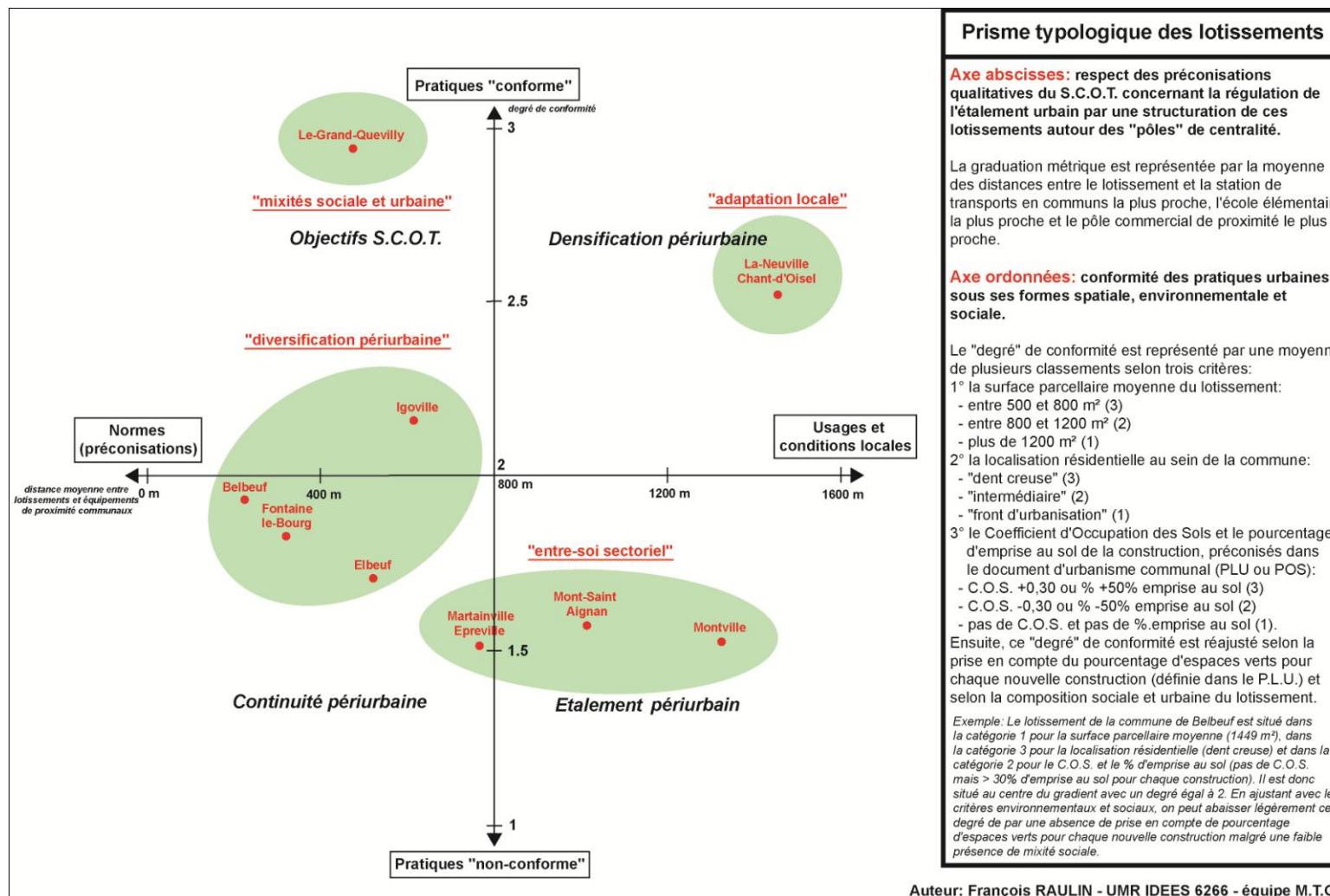
Quant à l'axe des ordonnées, ce sont les degrés de conformité de ces opérations, en termes de pratiques urbaines, qui sont gradués. Pour définir ces seuils numériques, j'ai repris trois variables qualitatives et quantitatives étudiées lors de l'analyse typologique (qui ont été classifiées) et j'ai établi une moyenne de ce classement. Nous avons la surface parcellaire moyenne du lotissement (de 500 à 800 m<sup>2</sup> ; de 800 à 1200 m<sup>2</sup> ; + 1200 m<sup>2</sup>), la localisation résidentielle du lotissement au sein du tissu urbain communal (dent creuse ; intermédiaire ; front d'urbanisation) et le coefficient d'occupation des sols ainsi que le pourcentage d'emprise au sol de la construction (C.O.S. : + 0,30 ou + 50% d'emprise au sol ; C.O.S. : - 0,30 ou - 50% d'emprise au sol ; pas de C.O.S. et pas d'emprise au sol). Pour chacune de ces trois variables, j'ai attribué un point pour la classe la moins conforme, deux points pour la classe intermédiaire et trois points pour la classe la plus conforme. Par exemple, le lotissement de Belbeuf a été réalisé en dent creuse (trois points), a une surface parcellaire moyenne comprise supérieure à 1200 m<sup>2</sup> (un point) et n'est pas situé dans une zone avec un C.O.S. préconisé mais où l'emprise au sol des nouvelles constructions ne doit pas excéder les 30% (deux points). En effectuant la moyenne, on obtient un degré de conformité égal à deux. Cependant, selon les autres préconisations environnementales et sociales du P.L.U au sein du secteur où est situé le lotissement, j'ai décidé de réajuster faiblement ce degré à la baisse, du fait de l'absence de prise en compte d'emprise au sol des espaces verts pour chaque nouvelle construction.

Avec ces différentes données, nous pouvons ainsi positionner graphiquement chaque lotissement avec ses coordonnées en X (distance moyenne avec équipements de proximité qui tend de 0 à 1600 m) et Y (degré de conformité qui tend de 1 à 3).

#### **11.4.2. Résultats et analyse des formes typologiques**

En analysant le quadrant typologique avec l'ensemble des lotissements référencés (**Graphique 5**), nous constatons que le nuage de points présente une aire de convergence spatiale importante (7 opérations) ainsi que quelques éléments isolés (2 opérations). Au sein de cette zone de sept lotissements, nous pouvons identifier deux formes typologiques similaires.

PARTIE 5 : Etude typologique des lotissements d'habitats individuels détachés dans l'aire d'étude :  
Vers l'émergence d'un péri-urbanisme ?  
RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG



Auteur: François RAULIN - UMR IDEES 6266 - équipe M.T.G.

**Graphique 5**

La première, regroupant les lotissements des communes de Belbeuf, Fontaine-le-Bourg, Elbeuf et Igoville, présente une normalité en termes de distances avec les équipements de proximité et une conformité moyenne des pratiques urbaines préconisées. Par leur profil, ces opérations résidentielles ont permis de combler des dents creuses et de favoriser une continuité urbaine. C'est le cas notamment du Clos de la Bergerie à Elbeuf où sa réalisation a contribué à redévelopper un secteur en périphérie du centre-ville mais en faisant le liant avec le tissu urbain continu existant (quartier du Buquet à Elbeuf et la commune de Saint-Ouen-du-Tilleul). Par rapport au quadrant typologique, cette catégorie se situe à la jonction entre le respect des objectifs du S.C.O.T. et continuité périurbaine. De ce fait, le profil urbain qui se rapproche le plus de cette catégorie serait celui de « diversification périurbaine », d'une part, par leur proximité avec les centralités locales, et d'autre part, par le fait qu'il soit la plupart issu de projets pas souvent en phase avec la notion de durabilité afin de remplir un objectif précis (volonté d'attirer une population aisée dans le Domaine des Beaux Champs à Belbeuf avec des surfaces parcellaires moyennes importantes, répondre à la pression démographique avec le lotissement de la Rue des Vergers à Igoville avec une qualité paysagère peu mise en valeur, etc...).

La deuxième, englobant les lotissements des communes de Martainville-Epreville, Mont-Saint-Aignan et Montville, tend vers un usage individualisé et influencé par des conditions locales. Sur le quadrant, elle s'oriente vers les critères typologiques d'étalement périurbain avec des lotissements éloignés des équipements de proximités et, de plus, peu conforme par rapport aux préconisations du S.C.O.T. Mais au-delà de caractéristiques urbaines, nous pouvons surtout faire référence à une forme d'entre-soi social dans des secteurs géographiques localisés. Par exemple, les lotissements de Mont-Saint-Aignan et de Montville ont comme vocation d'attirer une population aisée, avec une surface parcellaire moyenne supérieure à 1000 m<sup>2</sup> et une proximité spatiale avec des aménités sportives (complexe de golf et centre équestre).

Concernant les deux lotissements isolés de ce quadrant, ce sont des cas qui divergent des deux premières formes typologiques. Le lotissement Le Chant des Oiseaux (Le-Grand-Quevilly), présente un degré de conformité urbaine maximal et tend vers un respect des préconisations spatiales (normes). Cette opération, réalisée en dent creuse avec une surface parcellaire moyenne inférieure à 800 m<sup>2</sup> pour l'habitat individuel détaché, correspond à un



projet urbain en faveur d'une mixité urbaine et sociale. Typologiquement, c'est le lotissement qui se rapproche le plus des préconisations édictées par le S.C.O.T. sur un plan urbain. A *contrario*, l'Allée des Masures Lavalles (La-Neuville-Chant-d'Oisel) tend vers une politique urbaine conditionnée localement pour des raisons individualistes, malgré sa bonne conformité de ses pratiques (2,5 sur 3). Cela s'explique par sa volonté d'autonomie vis-à-vis des préconisations du S.C.O.T., symbolisée par la création d'une régie foncière communale qui permettait de contrôler le développement spatial et social de ces nouvelles constructions groupées. Par conséquent, malgré l'éloignement de ce lotissement par rapport à la centralité de la commune, le comblement des dents creuses et la restructuration du tissu urbain oriente cette opération vers une recherche de densification périurbaine. Ce profil « adaptation locale » peut aussi concerner, dans une moindre mesure, des communes dont il existe des obstacles physiques (contraintes topographiques, zones inondables, etc...) ou foncières (faible réserve communale) à la construction résidentielle.

Comment peut-on définir ces quatre formes typologiques ? Pour contrôler l'étalement urbain de l'habitat individuel détaché, les collectivités locales, comme les communes, doivent-elles permettre l'émergence d'un péri-urbanisme ? En quelque sorte un urbanisme périurbain qui répondrait à ces problématiques spatiales ?

## Conclusion Partie 5

\*

### La commune, l'échelon régulateur du périurbain au sein du mille-feuille politique ?

Les quatre formes typologiques identifiées de l'habitat individuel détaché présentent une hétérogénéité urbaine en fonction de la politique communale menée. Cette notion de conformité a permis d'évaluer et de mettre en exergue le respect de certaines préconisations du S.C.O.T., principalement axées sur la régulation de l'étalement urbain. L'utilité de cette démonstration typologique a été également de différencier les usages réglementés des usages contraints. En effet, il est difficile de porter un jugement normatif sur l'application politique locale des recommandations étatiques. De ce fait, ce travail de thèse a pour vocation d'approfondir cette problématique, à l'aide d'étapes méthodologiques successives et structurées.

Ces formes urbaines, spatiales et morphologiques, produites dans les périphéries urbaines, s'inscrivent dans une nouvelle manière de produire de l'espace périurbain, que l'on peut appeler péri-urbanisme. Ce concept géographique peut se traduire par la volonté de composer un périurbain compact, durable et fonctionnel dans lequel le développement urbain serait maîtrisé. Il a été évoqué lors d'un travail sur la prospection des territoires périurbains à l'horizon 2028 dans lequel a été établi plusieurs scénarii d'évolutions spatiaux, politiques, environnementaux ou encore sociaux. Parmi ces sept scénarii, l'hypothétique émergence de gouvernances interterritoriales qui permettraient de créer des « agences de périurbanisme » afin d'impulser une meilleure synergie coopérative entre le local et le national (Louargant et Roux, 2011).

En effet, l'enjeu pour le territoire périurbain est de permettre une gestion et une régulation efficaces de sa pression résidentielle. A l'avenir, le développement de gouvernances communales au sein d'interterritorialités peut être une piste pour répondre à cette problématique (Vanier, 2008). De ce fait, nous pouvons poser comme hypothèse que la

commune est actuellement l'échelon qui régule la périurbanisation au sein du mille-feuille politique. Nous avons pu constater que c'est à travers le P.L.U. ou le P.O.S. que la décision finale est prise sur l'issue du développement urbain, social ou environnemental d'une commune. Bien entendu, les préconisations d'un S.C.O.T., d'un P.L.H. ou d'un Pays sont les tenants des directives nationales en termes de gestion urbaine mais il semblerait que ce soit les communes et surtout les maires qui possèdent les pouvoirs décisionnels. Certes, les communes les plus aisées financièrement auront plus de facilités à contourner les directives, en ayant comme pénalité un non financement des opérations annexes à un projet résidentiel ne rentrant pas dans critères du Schéma Directeur par exemple. Par conséquent, l'émergence d'un péri-urbanisme peut-il activer un mode de gouvernance à l'échelle des territoires périurbains afin de permettre une gestion efficace du développement résidentiel individualisé ?

## **CONCLUSION GENERALE**

\*

**Vers un nouvel usage du périurbain**

A travers ce travail de thèse, nous avons cherché à approfondir les effets de la loi S.R.U. sur l'étalement résidentiel et plus généralement sur l'habitat individuel détaché. Il était question d'identifier des formes périurbaines produites par la politique locale et d'appréhender les effets sur l'émergence d'un nouveau moyen de produire du périurbain avec les opérations groupées de maisons individuelles. Pour cela, il a fallu identifier ce type d'habitat, à travers des sources statistiques et images, en proposant une démarche méthodologique originale. Après cette extraction, un travail d'analyses a permis d'élaborer une typologie de lotissements selon plusieurs variables politique, spatiale, morphologique ou encore environnementale. Par conséquent, cette étude typologique a mis en évidence plusieurs logiques périurbaines selon les profils communaux.

Pour tenter de répondre à la problématique de départ, nous avons, dans la première partie, pu appréhender les mécanismes socio-spatiaux de la maison individuelle détachée et les facteurs qui contribuaient à son dynamisme. Nous avons pu mettre en exergue le fait que la périurbanisation se nourrissait des aides étatiques en faveur de la construction neuve et de l'accession à la propriété des classes moyennes, alors que les collectivités territoriales sont invitées à lutter contre l'étalement urbain. De ce fait, nous avons souligné l'importance des objectifs chiffrés, sur un pas de temps pragmatique, concernant le dynamisme de construction de ce type d'habitat à l'échelle d'une agglomération. Dans la deuxième partie, nous avons axés notre recherche sur la possibilité de réguler la périurbanisation avec la loi S.R.U. et, plus particulièrement, à travers les S.C.O.T. et les P.L.U. Ces deux nouveaux outils d'aménagement et de développement à moyen termes, mis à disposition pour les collectivités locales ainsi que les communes, sont destinés à être plus opérationnels que leurs prédécesseurs (Schémas Directeurs et Plans d'Occupation des Sols) et à mieux encadrer le développement spatial de l'habitat individuel détaché. Par conséquent, nous avons souligné, comme préconisation potentiellement efficace, les orientations urbaines du S.C.O.T. de Rouen/Elbeuf vers un renforcement et une structuration des pôles périphériques de l'agglomération (Syndicat Mixte de l'agglomération Rouen/Elbeuf, 2001). C'est d'ailleurs cette notion de pôle, couplée à la recherche de proximité fonctionnelle, qui sera mis en avant lors de l'analyse de la distribution géographique de ces nouvelles constructions. La troisième partie, quant à elle, avait comme vocation de dissocier l'habitat individuel détaché du mitoyen et de proposer une démarche méthodologique d'identification. Afin de répondre à cette problématique périurbaine, il était nécessaire d'établir cette distinction pour mieux isoler localement les effets de cet étalement. Ces deux méthodologies auront permis d'extraire près

d'une centaine de lotissements ainsi qu'environ 6 000 permis de construire réalisés entre 2000 et 2009 sur l'ensemble des 113 communes de l'aire d'étude. De plus, elles nous ont renseignées sur plusieurs indicateurs spatiaux et morphologiques qui ont servi pour composer l'étude typologique. Une fois ces permis de construire géocodés dans un S.I.G., nous avons pu effectuer une analyse de la distribution spatiale de la maison individuelle détachée dans la quatrième partie. Deux principales indications en sont ressorties. La première, le faible impact des préconisations spatiales du S.C.O.T. sur la taille parcellaire des nouvelles constructions. La seconde, la mise en évidence d'un seuil discriminant (800 mètres) dans l'étude des distances entre ces habitats et les équipements de proximité. Par conséquent, la régulation entreprise depuis 2000, dans cette aire d'étude, aurait eu un impact plus important sur la restructuration du tissu périurbain, notamment au sein des dents creuses. Cette recherche de proximité fonctionnelle entre les nouvelles constructions et les centralités locales a été la principale hypothèse étudiée lors de la cinquième partie, en sachant que les choix résidentiels des périurbains sont aussi orientés vers une volonté de proximité immédiate avec des équipements ou des aménités environnementales (Dodier, 2004). La typologie finale nous aura permis de dégager une diversité des formes périurbaines produites par les politiques locales. Au sein de ce quadrant, dans lequel nous avons représenté les neuf lotissements sélectionnés pour l'étude, il en est ressorti une tendance vers une nouvelle manière de produire du périurbain, à savoir une régulation urbanistique d'un type d'habitat prisé socialement et générateur d'étalement spatial.

L'hypothèse de ce nouvel usage du périurbain est aussi à mettre en parallèle avec la nécessité de mieux encadrer territorialement cet espace, afin de mettre en place, par exemple, un système de gouvernance intercommunal qui générerait un urbanisme localisé, en adéquation avec les enjeux environnementaux. Nous avons mis en avant le pouvoir régulant de l'échelon communal du fait, notamment, de la délégation juridique accordée aux maires quant à la délivrance ou non d'un permis de construire. De ce fait, l'enjeu politique local pour ces prochaines années pourrait se retrouver au sein d'une gestion politique optimale entre les échelles géographiques et territoires. Les scénarii de la Datar pour l'horizon 2040 ont prospecté sur les évolutions du périurbain en fonction de plusieurs critères (politique, spatial, social, environnemental, etc...). Partant d'un postulat de départ qui est d'affirmer que la loi S.R.U. n'a pas freiné la périurbanisation durant la première décennie, la faute à « la trop grande faiblesse du projet territorial » (Vanier et *al.*, 2010, p.22), ces projections temporelles « possibles » se sont basées sur un constat général dont il serait temps d'engager une

politique de la périurbanisation qui, sans être une politique qui favorise la dispersion urbaine, soit en capacité de donner du sens à cet urbain qui advient hors de la cité, dans des campagnes en profonde mutation » (*ibid*, p.23). Parmi ces cinq scénarios, un d'eux se projette vers un périurbain dense digéré par un la ville compacte, un autre vers un périurbain étalé soutenable par l'apport de solutions techniques et un dernier qui s'axe sur une interterritorialité organisant l'ancien périurbain et faisant office d'interface entre la ville et ses polarités périurbaines. Si on analyse ces trois projections, nous pouvons constater des ponts théoriques vers un périurbain assumé et convergeant, possiblement, vers une durabilité, malgré sa mauvaise presse auprès des environnementalistes et de la plupart des sphères politiques (consommation spatiale, disparition des terres nourricières agricoles, dédensification urbaine, etc...). Par conséquent, cette question périurbaine trouvera-t-elle une position émergente au sein d'un territoire-tampon entre la ville et la campagne ? A l'image du concept-ville de *Zwischenstadt* (« entre-ville » en français) qui intégrerait les enjeux environnementaux au sein du projet urbain et qui serait constitué d'une mosaïque spatiale entre des extensions périurbaines et des enclaves d'éléments naturels (Sieverts, 2004) ?

\*

\* \*

Bien évidemment, cette problématique de thèse peut être approfondie par d'autres pistes de recherche. Depuis 2010, la loi Grenelle II<sup>215</sup> a proposé une révision partielle de la loi S.R.U. par une restructuration opérationnelle des S.C.O.T. et des P.L.U. Cette loi assigne de nouveaux objectifs aux acteurs publics comme celui d'assurer un contrôle précis de la consommation des espaces naturels. Qu'en sera-t-il de l'état de la périurbanisation dans les dix ou vingt prochaines années ? Cette nouvelle directive permettra-t-elle de contrôler plus efficacement l'étalement urbain ? Plusieurs auteurs scientifiques émettent des doutes sur la capacité de réguler de cette loi, notamment par l'échelle trop grossière des P.L.U intercommunaux et à leur caractère non contraignant (Denizeau, 2011), ou encore par le fait que son champ d'application soit trop réduit et que les sanctions restent encore aléatoires

---

<sup>215</sup> Loi Engagement National pour l'Environnement (E.N.E).

(Carpentier, 2011). Cette loi pose également une réflexion sur l'avenir urbain des lotissements. L'introduction de diverses normes environnementales au sein des nouvelles opérations immobilières comme le BBC (Bâtiment de Basse Consommation) ou l'avènement des éco-lotissements démontre que l'on tend de plus en plus vers une nouvelle manière d'habiter l'espace résidentiel. A partir de ces différentes directives, il est possible d'imaginer l'évolution écologique, fonctionnelle ou morphologique des lotissements de demain, mais aussi d'appréhender leur localisation spatiale selon la comptabilité juridique avec les milieux existants au sein d'un territoire donné.

D'autres pistes scientifiques peuvent être explorées comme l'articulation fonctionnelle entre les modes de transports doux et les zones destinées au développement résidentiel dans les communes périurbaines. L'Agence d'Urbanisme et de Développement Intercommunal de l'Agglomération Rennaise (2008) a creusé cette question en mettant en évidence la nécessité de développer les modes doux de déplacements pour les actifs qui font quotidiennement le trajet domicile/travail. D'ailleurs le S.C.O.T. du Pays de Rennes (2007) préconise l'organisation d'une « ville des proximités », compacte et permettant l'usage facilitée des modes doux ; ainsi qu'un renforcement des liens entre déplacements et urbanisme par le développement des réseaux de modes doux au sein des communes. Autre éléments de recherche, la division parcellaire. Ce redécoupage de terrains a pour vocation de répondre à l'étalement urbain en offrant la possibilité de densifier certaines communes urbaine et périurbaine par de l'habitat individuel détaché. De plus, certaines municipalités font face à une pénurie foncière pour des raisons physique ou environnementale. Le projet BIMBY<sup>216</sup> (*Build In My Back Yard*), programme lancée par l'Agence Nationale de la Recherche lors d'un appel d'offre sur la ville durable, va dans ce sens en proposant une réflexion sur l'évolution réglementaire des lotissements existants et sur le fait que l'on peut continuer à aspirer à vivre en maison individuelle détachée tout en contribuant au projet d'une agglomération durable.

Pour conclure, je dirai que cette question de la régulation du périurbain doit aller dans le sens d'une synergie entre les acteurs de ce processus et que le territoire soit se substituer de la réalité environnementale ainsi que de ses enjeux. C'est dans cet effort collectif que l'habitat individuel détaché pourra être enfin perçu comme étant générateur de durabilité périurbaine...

---

<sup>216</sup> En référence à l'acronyme de l'expression « Not In My Back Yard » (NIMBY) qui signifie « pas dans mon arrière-cour ». A l'origine, ce syndrome est apparu aux Etats-Unis pour décrire la réticence de résidents envers la réalisation d'un projet d'intérêt local à proximité de leur domicile.





## **Bibliographie (ouvrages, articles, documents utilisés dans la thèse)**

---

- AGGLO DE ROUEN.** 2007. « La périurbanisation, réflexion sur la consommation d'espaces », Observatoire de l'habitat de l'agglomération rouennaise : Outil de suivi et d'évaluation du P.L.H.
- Agence d'Etudes d'Urbanisme de Caen-Metropole.** 2008. « Logement et Habitat », mai 2008.
- Agence d'Etudes d'Urbanisme de Caen-Metropole.** 2008. « La notion de densité », janvier 2008.
- Agence d'Urbanisme et de Développement Intercommunal de l'Agglomération Rennaise.** 2008. « Les aménagements favorables aux modes doux de déplacements », Observatoire Déplacements, Novembre 2008.
- AGRESTE,** 2009. « La maison individuelle grignote les espaces naturels », revue Agreste Primeur, numéro 219, janvier 2009, 4p.
- ALONSO, W.** 1964. *Location and land use: toward a general theory of land rent*, Harvard University Press.
- AMAR, G.** 2004. *Mobilités urbaines. Eloge de la diversité et devoir d'invention*, Editions de l'Aube, 251p.
- ARBONVILLE, D.** 1998. « Ménages, familles et mode d'habiter » in *Logement et habitat, l'état des savoirs* (dir. Ségaud, M.), La Découverte, pp. 397-403.
- BACCAÏNI, B. ; SEMERCUBE, F.** 2009. « La croissance périurbaine depuis 45 ans. Extension et densification », INSEE PREMIERE, juin 2009.
- BAKTAVATSALOU, R. ; BRUNET, L.** 2011. « Le nouveau zonage en aires urbaines de 2010 : l'espace périurbain s'étend encore », Lettre d'Aval de l'INSEE, octobre 2011.
- BAUER, G. ; ROUX, J-M.** 1976. *La rurbanisation ou la ville éparpillée*, Edition du Seuil.
- BEEVERS, R.** 1987. *The garden city utopia : a critical bibliography of Ebenezer Howard*, Macmillan.
- BERGER, M.** 1992. « Division sociale de l'espace... » in *L'Ile de France et la recherche urbaine*, STRATES – CNRS, pp. 11-43.
- BESSY-PIETRI, P. ; SICAMOIS, Y.** 2001. « 4 millions d'habitants en plus dans les aires urbaines », INSEE PREMIERE, 1-4.
- BILLARD, G. ; BRENNETOT, A.** 2010. « Le périurbain a-t-il mauvaise presse ? Analyse géoéthique du discours médiatique à propos de l'espace périurbain en France », revue Articulo, revue de sciences humaines en ligne, Suisse, 5/2009.
- BILLARD, G. ; CHEVALIER, J. ; MADORE, F.** 2005. *Ville fermée, ville surveillée. La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*, P.U.R.
- BLAZEVIC, B.** 2005. « Les ménages en Haute-Normandie : l'essor des périphéries urbaines », Lettre d'Aval de l'INSEE, novembre 2005.
- BLAZEVIC, B.** 2002. « Evolution de l'espace urbain en Haute-Normandie : les aires urbaines gagnent du terrain », Lettre d'Aval de l'INSEE, avril 2002.

- BLAZEVIC, B et al.** 2002. « L'aire urbaine de Rouen : un nouveau souffle à trouver », Cahier d'Aval de l'INSEE, novembre 2002.
- BONNIER, J. ; COSTE, M.** 1978. « Consommation d'espace et habitat individuel », Revue de Géographie de Lyon, vol.53, n°4, pp.313-337.
- BORDIER ; KOKOSOWSKI, A.** 1981. « Rurbanisation et changement social autour du Grand Rouen », Etudes Normandes, 1981-2.
- BOURDIN, A.** 2000. *La question locale*, P.U.F., 254p.
- BOURDIN, A.** 2005. *La métropole des individus*, Editions de l'Aube, 257p.
- CALLEN, D.** 2010. « La fabrique des lotissements périurbains par les grands promoteurs immobiliers en Ile de France : des modèles standardisés ? », Les premières journées du Pôle Ville de l'Université de Paris-Est : « Ville, Transport, Quoi de neuf ? », Champs-sur-Marne.
- CARPENTIER, E.** 2011. « Les objectifs assignés aux documents d'urbanisme après la loi Grenelle II », Revue de droit immobilier, n°2.
- CENTRE D'ANALYSE STRATEGIQUE du Gouvernement Français.** 2012. « Les nouvelles mobilités dans les territoires périurbains et ruraux », Rapport de la mission présidée par Paul-Dubois-Taine, O., Rapports et Documents, Février 2012, 130p.
- C.E.R.T.U.** 2007. « Le périurbain, quelle connaissance ? quelles approches ? Espaces sous influence urbaine, analyse bibliographique », avril 2007, 70p.
- C.E.T.E. Nord-Picardie.** 2008. « Distances de déplacements et effet de serre. Où sont les enjeux en milieu urbain ? », Fiche n°4, novembre 2008, 8p.
- CHARMES, E.** 2005. *La vie périurbaine face à la menace des gated communities*, l'Harmattan, 220p.
- CHARMES, E.** 2011. *La ville émiettée. Essai sur la clubbisation de la vie urbaine*. P.U.F.
- Code de la Construction et de l'Habitation**
- Code de l'Urbanisme**
- COLLET, M-C.** 2006. « Recensement de la population : des logements de plus en plus grands », Lettre d'Aval de l'INSEE, décembre 2006.
- COMBY, J.** 2009. « Le règlement ne fait pas la ville », Etudes Foncières, n°139, mai-juin 2009.
- DEBARBIEUX, B. ; VANIER, M.** 2002. « Repenser l'espace » in *Ces territorialités qui se dessinent* (dir. Debarbieux, B. et Vanier, M.), DATAR, éditions de l'Aube, pp.257-265.
- DEMARAIS, M-N.** 2000. « Résider en Haute-Normandie en 1999 : l'attrait du périurbain et du rural », Cahier d'Aval de l'INSEE, mars 2000.
- DENIZEAU, C.** 2011. « Le nouveau PLU issu de la loi Grenelle II : densifier, sans s'étaler ! », revue en ligne Métropolitiques, 4 avril 2011.
- DODIER, R.** 2004. « L'espace dans les stratégies résidentielles des ménages », revue ESO : Travaux et Documents, n°21, pp.115-123.
- DONZELOT, J.** 1999. « La nouvelle question urbaine », revue Esprit, n°258, pp.87-114.
- Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature.** 2009. « Enquête auprès des D.D.E. », Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire.

**Direction Régionale et Inter-Départementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France.** 2011. « Etude du potentiel de densification autour des gares : l'exemple des Hauts-de-Seine », Avant Projet – Unité territoriale des Hauts-de-Seine, 8p.

**DRIANT, J-C.** 2010. « Vertus et vices du développement de l'accès à la propriété », Métropolitiques, 25 novembre 2010.

**FALQUE, M.** 1979. « L'habitat individuel péri-urbain : gaspilleur ou bon gestionnaire de l'espace ? », Métropolis, n°41-42, nov-déc 1979, pp.12-16.

**FISHER, R-A.** 1990. "Statistical methods for research workers" in *Statistical methods, experimental design, and scientific inference* (ed. Bennett, J-H.), Oxford University Press.

**FLOCH, J-M. ; LEVY, D.** 2011. « Le nouveau zonage en aires urbaines de 2010 : poursuite de la périurbanisation et croissance de grandes aires urbaines », INSEE PREMIERE, octobre 2011.

**FOLLIN, J.** 2006. « Plusieurs niveaux dans l'armature urbaine régionale », Lettre d'Aval de l'INSEE, septembre-octobre 2006.

**FOLLIN, J.** 2002. « Les migrations résidentielles internes à la Haute-Normandie : la mobilité résidentielle recompose localement la population », Lettre d'Aval de l'INSEE, février 2002.

**FRUIT, J-P. ; LESPERRIER, C.** 1991. « L'évolution récente de la rurbanisation », Etudes Normandes, 1991-1.

**GAUTHIEZ, B.** 2003. *Espace urbain : vocabulaire et morphologie*, Direction de l'architecture et du patrimoine, Edition du Patrimoine, 495p.

**GAY, J-F.** 1964. « La croissance de la région de Rouen et ses problèmes », Etudes Normandes, 1964-1.

**GEORGE, P. ; VERGER, F.** 1990. *Dictionnaire de la géographie*. Presses Universitaires de France, 510p.

**GUERMOND, Y.** (coord.) 2008. *Rouen, la métropole oubliée ?*, l'Harmattan, 212p.

**GUERRINHA, C. ; THEBERT, M.** 2006. « La gestion des déplacements, outil d'affirmation politique des communes périurbaines. Une analyse des stratégies dans le bassin de Rennes », revue Géocarrefour, vol. 81/4.

**HAUMONT, N.** 1966. *Les pavillonnaires. Etudes psycho-sociologique d'un mode d'habitat*, I.S.U, CRU, 200p.

**HERVOUËT, V.** 2001. « La sémantique périurbaine : ou comment se repérer dans un dédale de mots et d'expression », Cahiers de l'E.S.O., n°15, mars 2001.

**HERVOUËT, V.** 2005. *La périurbanisation dans la métropole nantaise. De nouvelles mobilités pour de nouveaux lieux d'urbanité ?*, Thèse de doctorat de Géographie, Université de Nantes.

**Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France.** 2010. « L'enclavement et la fermeture des ensembles d'habitat individuel. Première approche à partir des aspects morphologiques en Ile-de-France », étude de l'I.A.U.I.F., 112p.

**Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France.** 2009. « Densité. Opérations de logements et quartiers urbains », étude de l'I.A.U.I.F., 94p.

**JAILLET, M-C.** 2003. « La maison individuelle : de la distinction à la banalisation » in *La Ville étalée en perspectives*, Champ Social Editions.

- JAILLET, M-C.** 2004. « L'espace périurbain : un univers pour les classes moyennes », Revue Esprit, Mars/Avril 2004, pp. 40-64.
- LEDUC, J.** 2000. *Quelle(s) échelle(s) pertinente(s) pour observer le développement des espaces périurbains ? Exemple de l'agglomération rouennaise*, Mémoire de maîtrise de Géographie, Université de Rouen.
- LEFEUVRE, M-P.** 2005. « Choix résidentiels contre mixité sociale ? », revue Urbanisme, n°340, 5p.
- LE GOIX, R.** 2010. « Les contextes locaux dans la production des lotissements périurbains en Ile-de-France », Les premières Journées du Pôle Ville : Ville, Transport, Quoi de neuf ? du 20 au 22 janvier 2010, Marne-la-Vallée, 11p.
- LE GOUEE, P. et al.** 2010. « *Déméter*, une démarche originale pour maîtriser la consommation du foncier agricole liée à l'étalement urbain », Conférence : Aide à la décision et gouvernance (OPDE) du 25 au 26 octobre 2010, Montpellier, 14p.
- LE GUENNEC, J.** 2010. « Les transports et déplacements en région », La Revue du Commissariat Général au Développement Durable, Décembre 2010, 9p.
- LE JEANNIC, T.** 1997. « Radiographie d'un trait de société : la périurbanisation », INSEE PREMIERE, n°535, juin 1997.
- LOUARGANT, S. ; ROUX, E.** 2011. « Futurs périurbains : de la controverse à la prospective », revue en ligne Territoires 2040, D.A.T.A.R., n°2, pp. 33-49.
- MADORE, F.** 2004a. *Ségrégation sociale et habitat*, P.U.R., 252p.
- MADORE, F.** 2004b. « Le développement des complexes résidentiels clos en France », Urbanisme, n°337.
- MADORE, F. ; VUAILLAT, F. ; BILLARD, G. ; CHEVALIER, J.** 2010. *Quartiers sécurisés : Un nouveau défi pour la ville ?*, Les Carnets de l'Info, 256p.
- MANCUSO, J. ; ROUSSEZ, V.** 2010. « S.C.O.T. du Pays entre Seine et Bray : Concilier évolutions démographiques et gestion de l'espace », Cahier d'Aval de l'INSEE, septembre 2010.
- MANGIN, D.** 2004. *La ville franchisée. Formes et structures de la ville contemporaine*, Editions de la Villette, 398p.
- MAYOUX, J.** 1979. *Demain l'espace. Rapport de la mission d'étude sur l'habitat individuel périurbain*, la Documentation Française, 143p.
- MERLIN, P.** 2009. *L'exode urbain*, La Documentation Française, 176p.
- MINISTERE DE L'EQUIPEMENT.** 1967. *S.D.A.U. Rouen/Elbeuf*.
- MONCEAU, C. et al.** 2002. « Evolution de la consommation des ménages depuis 40 ans », Synthèse INSEE PREMIERE, mai 2002.
- MONDOU, V.** 1999. *Mobilité et réseau de transport en commun urbain : exemple de l'agglomération rouennaise*, Thèse de Géographie, Université de Rouen.
- NEWMAN, P.** 1992. *The compact city. An Australian perspective*, Built environment, vol. 18.
- PLAN d'OCCUPATION DES SOLS de la commune d'Igoville.** 1985
- PLAN d'OCCUPATION DES SOLS de la commune de Martainville-Epreville.** 1985

- PLAN LOCAL d'URBANISME de la commune de Belbeuf.** 2008.
- PLAN LOCAL d'URBANISME de la commune de Bihorel.** 2010.
- PLAN LOCAL d'URBANISME de la commune d'Elbeuf.** 2007.
- PLAN LOCAL d'URBANISME de la commune de Fontaine-le-Bourg.** 2009.
- PLAN LOCAL d'URBANISME de la commune de La-Neuville-Chant-d'Oisel.** 2004.
- PLAN LOCAL d'URBANISME de la commune de Le-Grand-Quevilly.** 2010.
- PLAN LOCAL d'URBANISME de la commune de Martainville-Epreville.** 2011
- PLAN LOCAL d'URBANISME de la commune de Mont-Saint-Aignan.** 2007.
- PLAN LOCAL d'URBANISME de la commune de Montville. ?**
- POITEVINEAU, J.** 2004. « L'usage des tests statistiques par les chercheurs en psychologie: aspects normative, descriptif et prescriptif », *Revue Mathématiques et Sciences Humaines*, n°167, pp.5-25.
- POLLARD, J.** 2007. « Les grands promoteurs immobiliers français », *revue Flux*, n°69, 2007/3, pp. 94-108.
- POULLAIN, N. ; ROUSSEZ, V.** 2010. « S.C.O.T. du pays Entre Seine et Bray : un territoire aux caractéristiques résolument résidentielles », *Cahier d'Aval de l'INSEE*, avril 2010.
- PUMAIN, D. et al.** 2003. *Données urbaines, volume 4*, Anthropos, 433p.
- QUEDEVILLE, J.** 2001. « Les logements dans les unités urbaines : développement de l'habitat à l'Est », *Lettre d'Aval de l'INSEE*, avril 2001.
- RAYMOND, H et al.** 1966. *L'habitat pavillonnaire*, Centre de Recherche d'Urbanisme et Institut de Sociologie Urbaine, 360p.
- RICHER, C.** 2007. « Quelles politiques intermodales dans la planification territoriale ? Analyse des pôles d'échanges dans les plans de déplacements urbains », *revue Flux*, n°69, pp.35-48.
- RIGOLLET, L.** 2009. « Rhône : une périurbanisation de plus en plus lointaine », *La Lettre de l'INSEE*, n°104, janvier 2009.
- RONCAYOLO, M.** 1990. *La ville et ses territoires*, Gallimard, 290p.
- ROUGE, L.** 2005. *L'accession à la propriété et modes de vie en maison individuelle des familles installées dans le périurbain lointain toulousain. Les « captifs » du périurbain ?*, Thèse de Géographie et Aménagement, Université de Toulouse.
- ROUX, E., VANIER, M.** 2008. *La Périurbanisation : problématiques et perspectives*, D.I.A.C.T., n°8, 88p.
- SAJOUS, P.** 2004. « Habiter en espace périurbain et usages de la voiture », *Revue E.S.O.*, n°21, pp.129-134.
- SALAGNAC, C.** 2005. *Evaluation du Plan de Déplacements Urbains de l'Agglomération Rouennaise*, Agglo. De Rouen, 70p.
- SAUNIER, F.** 2007. « Société rouennaise d'études urbaines et Société d'études urbaines de la région du Havre, la création des premières agences d'urbanisme entre hasard et nécessité », *Revue Territoire en Mouvement*, n°2, pp. 18-30.
- SIEVERTS, T.** 2004. *Entre-ville : une lecture de la Zwischenstadt*, Editions Parenthèses.

- SOLARD, G.** 2010. « Le commerce de proximité », INSEE PREMIERE, n°1292, mai 2010.
- SYNDICAT d'AMENAGEMENT du Roumois.** 2008. *Diagnostic territorial du S.C.O.T. du Pays du Roumois*, 47 p.
- SYNDICAT MIXTE pour le schéma de cohérence territorial de Caen-Métropole.** 2010. Document d'Orientations Générales du S.C.O.T., 67p.
- SYNDICAT MIXTE pour le schéma de cohérence territorial du Pays de Rennes.** 2007. P.A.D.D., 50p.
- SYNDICAT MIXTE pour le schéma directeur de l'agglomération Rouen-Elbeuf.** 2009. *Bilan du Schéma Directeur de l'agglomération Rouen-Elbeuf*, 45p.
- SYNDICAT MIXTE pour le schéma directeur de l'agglomération Rouen-Elbeuf.** 2001. *Schéma Directeur de l'agglomération Rouen-Elbeuf*, 376p.
- TILLARD, S.** 1999a. « Les équipements de proximité dans les zones d'emploi : grandes villes et petits bourgs, les mieux servis », Lettre d'Aval de l'INSEE, premier trimestre 1999.
- TILLARD, S.** 1999b. « La population urbaine et rurale dans l'espace urbain : une croissance au ralenti dans l'espace urbain », Lettre d'Aval de l'INSEE, décembre 1999.
- VANIER, M.** 2008. *Le pouvoir des territoires. Essai sur l'interterritorialité*, Anthropos-Economica, 160p.
- VANIER et al.** 2010. « Vers des périurbains assumés. Quelques pistes stratégiques pour de nouvelles régulations de la question périurbaine », revue en ligne Territoires 2040, D.A.T.A.R., n°2, pp. 21-32.
- WAHL, D.** 2005. « Sítadel, au centre de la statistique de la construction et du logement », Repère Statistique de l'INSEE, Chiffes pour l'Alsace, revue n°30, décembre 2005.
- WIEL, M.** 1999. *La transition urbaine ou le passage de la ville-pédestre à la ville motorisée*, éditions Mardaga,

## Table des Figures

---

### Cartes

- Carte 1.** « Zonage des aires urbaines françaises (au 1<sup>er</sup> Janvier 2010) » (p.27)
- Carte 2.** « Dynamique de l'avancement des S.C.O.T. (au 1<sup>er</sup> Septembre 2009) » (p.53)
- Carte 3.** « Schéma du développement urbain du Grand Rouen » (p.69)
- Carte 4.** « Les aires urbaines en Haute-Normandie (au 1<sup>er</sup> Janvier 2010) » (p.73)
- Carte 5.** « Evolution des périmètres des aires urbaines haut-normandes entre 1990 et 1999 » (p.78)
- Carte 6.** « Les orientations géographiques du S.D.A.U. (1972) » (p.83)
- Carte 7.** « Les pôles du développement urbain définis dans le S.C.O.T. » (p.87)
- Carte 8.** « Le périmètre du Schéma Directeur (1999) » (p.92)
- Carte 9.** « Le territoire de la C.R.E.A. et ses 71 communes (2010) » (p.93)
- Carte 10.** « Le périmètre du S.C.O.T. Pays-Entre-Seine-et-Bray » (p.94)
- Carte 11.** « Le périmètre du S.C.O.T. Seine-Eure-Forêt-de-Bord » (p.95)
- Carte 12.** « Aire d'étude la thèse » (p.99)
- Carte 13.** « La classification urbaine de l'INSEE dans l'aire d'étude » (p.100)
- Carte 14.** « Evolution démographique des communes de l'aire d'étude (1990/1999 ; 1999/2006) » (p.102)
- Carte 15.** « Nombre moyen de véhicules par ménage dans les communes de l'aire d'étude » (p.104)
- Carte 16.** « Typologie urbaine des communes de l'aire d'étude » (p.143)
- Carte 17.** « Dynamique spatiale de l'habitat individuel détaché dans l'aire d'étude » (p.167)
- Carte 18.** « Cartographie du pourcentage d'habitats individuels détachés réalisés sur une année par rapport à la période 1999/2008 (année 2000) » (p.169)
- Carte 19.** « Cartographie du pourcentage d'habitats individuels détachés réalisés sur une année par rapport à la période 1999/2008 (année 2003) » (p.173)
- Carte 20.** « Cartographie du pourcentage d'habitats individuels détachés réalisés sur une année par rapport à la période 1999/2008 (année 2007) » (p.176)
- Carte 21.** « Consommation spatiale de l'habitat individuel détaché dans l'aire d'étude : superficie parcellaire moyenne par commune » (p.181)
- Carte 22.** « Analyse de la distribution géographique des nouveaux permis de construire d'habitats individuels détachés par la méthode des buffers : localisation spatiale des stations de bus, de Teor et de métrobus TCAR et des stations de bus TAE » (p.208)
- Carte 23.** « Analyse de la distribution géographique des nouveaux permis de construire d'habitats individuels détachés par la méthode des buffers : les stations de bus, de Teor et de métrobus TCAR et des stations de bus TAE dans les communes équipées » (p.209)
- Carte 24.** « Exemple de la commune d'Houpeville : les stations de bus du réseau TCAR » (p.210)



- Carte 25.** « Analyse de la distribution géographique des nouveaux permis de construire d'habitats individuels détachés par la méthode des buffers : localisation spatiale des stations de bus Véolia » (p.212)
- Carte 26.** « Analyse de la distribution géographique des nouveaux permis de construire d'habitats individuels détachés par la méthode des buffers : les stations de bus Véolia dans les communes équipées » (p.213)
- Carte 27.** « Exemple de la commune du Mesnil-Raoul : les stations de bus du réseau Véolia » (p.214)
- Carte 28.** « Analyse de la distribution géographique des nouveaux permis de construire d'habitats individuels détachés par la méthode des buffers : localisation spatiale des établissements scolaires » (p.216)
- Carte 29.** « Analyse de la distribution géographique des nouveaux permis de construire d'habitats individuels détachés par la méthode des buffers : les établissements scolaires dans les communes équipées » (p.217)
- Carte 30.** « Exemple de la commune de Oissel : les établissements scolaires » (p.218)
- Carte 31.** « Analyse de la distribution géographique des nouveaux permis de construire d'habitats individuels détachés par la méthode des buffers : localisation spatiale des gares SNCF » (p.220)
- Carte 32.** « Analyse de la distribution géographique des nouveaux permis de construire d'habitats individuels détachés par la méthode des buffers : les gares SNCF dans les communes équipées » (p.221)
- Carte 33.** « Exemple de la commune de Morgny-la-Pommeraye : la gare SNCF » (p.222)
- Carte 34.** « Analyse de la distribution géographique des nouveaux permis de construire d'habitats individuels détachés par la méthode des buffers : localisation spatiale des supermarchés et hypermarchés » (p.224)
- Carte 35.** « Analyse de la distribution géographique des nouveaux permis de construire d'habitats individuels détachés par la méthode des buffers : les supermarchés et hypermarchés dans les communes équipées » (p.225)
- Carte 36.** « Exemple de la commune du Bosc-Roger-en-Roumois : le supermarché » (p.226)
- Carte 37.** « Analyse de la distribution géographique des nouveaux permis de construire d'habitats individuels détachés par la méthode des buffers : localisation spatiale des pôles commerciaux de quotidienneté périurbains » (p.228)
- Carte 38.** « Analyse de la distribution géographique des nouveaux permis de construire d'habitats individuels détachés par la méthode des buffers : les pôles commerciaux de quotidienneté périurbains dans les communes équipées » (p.229)
- Carte 39.** « Exemple de la commune de Roumare : le pôle commercial périurbain de quotidienneté » (p.230)
- Carte 40.** « Analyse de la distribution géographique des nouveaux permis de construire d'habitats individuels détachés par la méthode des buffers : les stations de bus TCAR et les stations de bus TAE dans le pôle urbain, la première couronne et la seconde couronne » (p.233)
- Carte 41.** « Analyse de la distribution géographique des nouveaux permis de construire d'habitats individuels détachés par la méthode des buffers : les établissements scolaires dans le pôle urbain, la première couronne et la seconde couronne » (p.234)

- Carte 42.** « Analyse de la distribution géographique des nouveaux permis de construire d’habitats individuels détachés par la méthode des buffers : les gares SNCF dans le pôle urbain et la première couronne » (p.236)
- Carte 43.** « Analyse de la distribution géographique des nouveaux permis de construire d’habitats individuels détachés par la méthode des buffers : les supermarchés et hypermarchés dans le pôle urbain, la première et la seconde couronne » (p.237)
- Carte 44.** « Analyse de la distribution géographique des nouveaux permis de construire d’habitats individuels détachés par la méthode des buffers : les stations de bus Véolia dans la seconde couronne » (p.239)
- Carte 45.** « Analyse de la distribution géographique des nouveaux permis de construire d’habitats individuels détachés par la méthode des buffers : les pôles commerciaux de quotidienneté périurbains dans la seconde couronne » (p.240)
- Carte 46.** « Schématisation cartographique de la localisation spatiale des lotissements. Exemple d’un lotissement fortement intégré à l’échelle communale : Le Domaine des Beaux Champs (Belbeuf) » (p.279)
- Carte 47.** « Schématisation cartographique de la localisation spatiale des lotissements. Exemple d’un lotissement fortement intégré à l’échelle communale : Le Clos de la Bergerie (Elbeuf) » (p.282)
- Carte 48.** « Schématisation cartographique de la localisation spatiale des lotissements. Exemple d’un lotissement fortement intégré à l’échelle communale : Le Clos du Golf (Mont-Saint-Aignan) » (p.286)

### Graphiques

- Graphique 1.** « Nombre de permis de construire réalisés par année et par commune (Plateau Nord-Est de Rouen) » (p.170)
- Graphique 2.** « Nombre de permis de construire réalisés par année et par commune (Secteur Roumois + Agglo Elbeuf) » (p.174)
- Graphique 3.** « Nombre de permis de construire réalisés par année et par commune (Plateaux Sud-Est et Nord de Rouen) » (p.177)
- Graphique 4.** « Taux de couverture communal moyen possédant au minimum un de ces équipements » (p.242)
- Graphique 5.** « Prisme typologique des lotissements » (p.290)

### Photos

- Photo 1.** « Les différents types d’habitats individuels selon leurs caractères physiques et fonciers » (p.35)
- Photo 2.** « Les formes de voiries au sein des lotissements » (p.130)
- Photo 3.** « L’enclavement spatial des lotissements » (p.132)
- Photo 4.** « Méthodologie d’observation et d’identification des lotissements par photo-interprétation : formes retenues » (p.136)
- Photo 5.** « Typologie des nouveaux lotissements (2000 – 2009) identifiés par la méthode de photo-interprétation : le nombre de logements » (p.149)

- Photo 6.** « Typologie des nouveaux lotissements (2000 – 2009) identifiés par la méthode de photo-interprétation : la composition de l’habitat résidentiel » (p.150)
- Photo 7.** « Typologie des nouveaux lotissements (2000 – 2009) identifiés par la méthode de photo-interprétation : le nombre d’accès motorisés » (p.152)
- Photo 8.** « Typologie des nouveaux lotissements (2000 – 2009) identifiés par la méthode de photo-interprétation : le type de front de contact » (p.154)
- Photo 9.** « Typologie des nouveaux lotissements (2000 – 2009) identifiés par la méthode de photo-interprétation : le niveau de standing résidentiel » (p.155)
- Photo 10.** « Lotissement Le Domaine des Beaux Champs (Belbeuf) » (p.280)
- Photo 11.** « Lotissement Le Clos de la Bergerie (Elbeuf) » (p.283)
- Photo 12.** « Lotissement Le Clos du Golf (Mont-Saint-Aignan) » (p.287)

### Schémas

- Schéma 1.** « Démarche procédurale à l’élaboration d’un S.C.O.T. » (p.50)
- Schéma 2.** « Procédure d’élaboration d’un P.L.U. » (p.57)
- Schéma 3.** « Méthodologie d’identification des lotissements par photo-interprétation : formes retenues » (p.134)
- Schéma 4.** « Géocodage des permis de construire avec le logiciel Géocodeur Universel (1/2) » (p.189)
- Schéma 5.** « Géocodage des permis de construire avec le logiciel Géocodeur Universel (2/2) » (p.191)
- Schéma 6.** « Hypothèses et choix de distances de recouvrement des buffers » (p.195)
- Schéma 7.** « Types de distances de recouvrement des buffers » (p.197)
- Schéma 8.** « Hierarchisation des pôles au sein d’une aire urbaine » (p.199)

### Tableaux

- Tableau 1.** « Typologies et critères du périurbain en Europe » (p.29)
- Tableau 2.** « Les principaux auteurs scientifiques français de la question périurbaine » (p.32)
- Tableau 3.** « Tableau comparatif avant et avec le Grenelle II » (p.48)
- Tableau 4.** « Objectif prévisionnel du S.C.O.T. concernant le dynamisme de construction résidentielle » (p.89)
- Tableau 5.** « Méthodologie d’identification de l’habitat individuel détaché dans la base de données des permis de construire Sitadel » (p.119)
- Tableau 6.** « Les différents statuts d’un permis de construire » (p.121)
- Tableau 7.** « Eléments de statistiques et évaluation de la marge d’erreur de la démarche méthodologique(SITADEL/INSEE) » (p.124)
- Tableau 8.** « Grille de recensement des lotissements » (p.140)
- Tableau 9.** « Eléments statistiques des nouveaux lotissements (2000 – 2009) identifiés par la méthode de photo-interprétation » (p.146)

- Tableau 10.** « Statistiques du géocodage des permis de construire et intégration dans un S.I.G. » (p.193)
- Tableau 11.** « Ensemble des équipements de proximité utilisés pour la constitution de zones buffers » (p.200)
- Tableau 12.** « Ensemble des variables géographiques et morphologiques utilisées pour la composition typologique des lotissements » (p.253)
- Tableau 13.** « Echantillonnage des lotissements » (p.257)
- Tableau 14.** « Typologie des lotissements selon la conformité des pratiques urbaines communales » (p.266)
- Tableau 15.** « Grille de lecture des documents d'urbanisme » (p.269)

## Table des Matières

---

REMERCIEMENTS.....	5
SOMMAIRE.....	7
GLOSSAIRE.....	8
<b>INTRODUCTION GENERALE. QUELLE REGULATION DU PERIURBAIN DEPUIS LA LOI S.R.U. ? L’HABITAT INDIVIDUEL DETACHE ET SES FORMES URBAINES.....</b>	<b>11</b>
<b>PREMIERE PARTIE. UN HABITAT INDIVIDUEL DETACHE SOUS CONTROLE ?.....</b>	<b>19</b>
<b>INTRODUCTION PARTIE 1.....</b>	<b>21</b>
<b>CHAPITRE 1. LA MAISON INDIVIDUELLE DETACHEE : L’HABITAT EMBLEMATIQUE DU PROCESSUS PERIURBAIN.....</b>	<b>23</b>
<b>1.1 L’espace périurbain : l’émergence d’un nouveau territoire encore mal cerné.....</b>	<b>23</b>
1.1.1. La périurbanisation : un processus social aux effets spatiaux.....	24
1.1.2. ...mais aux limites territoriales encore floues.....	26
1.1.3. En quoi le périurbain est un objet scientifiquement intéressant ?.....	30
<b>1.2 Concept, terminologies et état des lieux de la recherche sur l’habitat individuel non-mitoyen.....</b>	<b>31</b>
1.2.1. Définition, typologie et terminologies.....	33
1.2.2. Historique des recherches scientifiques sur l’habitat individuel non-mitoyen.....	37
<b>1.3 L’accession à la propriété en maison individuelle : de l’aspiration sociale au casse-tête politique.....</b>	<b>39</b>
1.3.1. Le mythe de la maison avec jardin dans l’imaginaire social.....	39
1.3.2. L’ambiguïté du volontarisme étatique : le contrôle de l’étalement urbain face aux aides à l’accession à la propriété.....	41
<b>CHAPITRE 2. LA LOI S.R.U. (2000) : VERS UNE REGULATION VOLONTARISTE DE L’ETALEMENT URBAIN.....</b>	<b>43</b>
<b>2.1 Présentation de la loi S.R.U. ....</b>	<b>43</b>
2.1.1. Contexte et enjeux de la loi.....	44
2.1.2. Eléments de critiques de la loi.....	45
<b>2.2 Le S.C.O.T. : Un document planificateur à l’échelle intercommunale.....</b>	<b>46</b>
2.2.1. Genèse et naissance du S.C.O.T. ....	46
2.2.2. Objectifs et procédures à l’élaboration d’un S.C.O.T. (de 2000 à 2010).....	49
2.2.3. Structuration géographique des S.C.O.T à l’échelle nationale : une couverture inégale des espaces périurbains.....	51

<b>2.3 Le P.L.U. : Vers une gestion communale de plus en plus forte en matière d'urbanisme.....</b>	<b>54</b>
2.3.1. Du P.O.S. au P.L.U. ....	55
2.3.2. Procédures d'élaboration d'un P.L.U. ....	55
2.3.3. Le P.L.U. : le nouvel outil de régulation de l'habitat périurbain ?.....	58
<b>CONCLUSION PARTIE 1. L'ACCESSION A LA PROPRIETE AIDEE ET LE CONTROLE DE L'HABITAT PERIURBAIN : L'IMPOSSIBLE EQUATION ?.....</b>	<b>61</b>
<b>DEUXIEME PARTIE. L'ESPACE PERIURBAIN ROUENNAIS EN CONTEXTES ET CADRAGE DE LA ZONE D'ETUDE.....</b>	<b>63</b>
<b>INTRODUCTION PARTIE 2. ....</b>	<b>65</b>
<b>CHAPITRE 3. LE PERIURBAIN ROUENNAIS AVANT 2000: UN ESPACE SPATIALEMENT ET SOCIALEMENT DISPARATE.....</b>	<b>67</b>
<b>3.1 Un développement inégal de l'espace périurbain rouennais avant 2000.....</b>	<b>67</b>
3.1.1. Genèse du périurbain rouennais.....	68
3.1.2. Un développement temporel et sectoriel de la périurbanisation, de la fin des années 1970 jusqu'au début des années 2000.....	70
<b>3.2 Structuration socio-spatiale du périurbain rouennais avant 2000.....</b>	<b>72</b>
3.2.1. Une diffusion d'un habitat de plus en plus de type « individuel ».....	72
3.2.2. Des ménages primo-accédants en quête d'un foncier moins cher et d'un cadre de vie rural.....	74
3.2.3. Des axes routiers et autoroutiers comme éléments structurants de la dynamique périurbaine rouennaise.....	75
<b>3.3 Diffusion de l'habitat individuel dans l'aire urbaine rouennaise avant 2000: comparaison avec plusieurs aires haut-normandes et du bassin parisien.....</b>	<b>76</b>
3.3.1. Une diffusion du zonage périurbain plus prononcée que ses voisines haut-normandes...76	
3.3.2....Mais un dynamisme de l'habitat individuel moins marquée que ses voisines du bassin parisien et ses consœurs françaises.....	79
<b>CHAPITRE 4. ENJEUX DU S.C.O.T. ROUEN/ELBEUF DANS LA GESTION DES ESPACES PERIURBAINS ROUENNAIS ET IDENTIFICATION DE L'AIRES D'ETUDE.....</b>	<b>81</b>
<b>4.1 Le S.C.O.T. Rouen/Elbeuf : Un schéma d'aménagement intercommunal aux ambitions périurbaines.....</b>	<b>82</b>
4.1.1. Un projet d'agglomération dans la continuité de l'ancien S.D.A.U. ....	82
4.1.2. Un renforcement des pôles périphériques pour répondre à l'étalement urbain.....	84
4.1.3. Vers un contrôle plus volontariste de la périurbanisation rouennaise.....	85
<b>4.2 Cadrage de la zone d'étude rouennaise : la prise en compte des découpages territoriaux du S.C.O.T de Rouen / Elbeuf.....</b>	<b>90</b>
4.2.1. Les différents zonages du S.C.O.T. depuis 2001.....	90
4.2.2. Choix de l'aire d'étude : pour une appréhension des effets de frontière du S.C.O.T. ...	96
<b>4.3 Etat des lieux de la périurbanisation dans l'aire d'étude depuis les années 2000 : exemples du desserrement démographique et de l'équipement des ménages en véhicules motorisés.....</b>	<b>98</b>

4.3.1. Un desserrement démographique de la première couronne vers la deuxième couronne périurbaine.....	98
4.3.2. Une mobilité périurbaine très dépendante de l'accessibilité routière.....	101
<b>CONCLUSION PARTIE 2. UNE REGULATION DE L'HABITAT PERIURBAIN EST-ELLE POSSIBLE ?.....</b>	<b>105</b>
<b>TROISIEME PARTIE. COMMENT IDENTIFIER L'HABITAT INDIVIDUEL DETACHE SOUS FORME DE LOTISSEMENTS ? UNE PLURALITE METHODOLOGIQUE.....</b>	<b>107</b>
<b>INTRODUCTION PARTIE 3. ....</b>	<b>109</b>
<b>CHAPITRE 5. METHODOLOGIE D'IDENTIFICATION DE L'HABITAT INDIVIDUEL « DETACHE » : EXEMPLE DE LA BASE DE DONNEES SITADEL.....</b>	<b>111</b>
<b>5.1 L'habitat individuel détaché vers une distinction statistique encore timide.....</b>	<b>111</b>
5.1.1. Détaché et mitoyen : quelles différences ?.....	112
5.1.2. Un type d'habitat souvent indissocié de son voisin « mitoyen ».....	113
<b>5.2 La base de données Sitadel : un recensement complet des dépôts de permis de construire par commune.....</b>	<b>114</b>
5.2.1. Le permis de construire : une compétence communale aux multiples enjeux.....	115
5.2.2. Sitadel : un inventaire public des nouveaux permis de construire.....	117
<b>5.3 Méthodologie d'identification des nouvelles constructions d'habitat individuel détaché dans la base Sitadel.....</b>	<b>117</b>
5.3.1. Quelques points de repères concernant la constitution de la base de données.....	118
5.3.2. Identification de l'habitat individuel détaché par démarche déductive.....	120
5.3.3. Eléments statistiques et évaluation de la marge d'erreur de la démarche méthodologique.....	123
<b>CHAPITRE 6. METHODOLOGIE D'IDENTIFICATION DES LOTISSEMENTS D'HABITATS INDIVIDUELS DETACHES DANS L'AIRE D'ETUDE : EXEMPLE DE LA PHOTO-INTERPRETATION.....</b>	<b>127</b>
<b>6.1 Le lotissement : une forme socio-spatiale inhérente de la production du périurbain.....</b>	<b>128</b>
6.1.1. Le lotissement : un produit résidentiel de plus en plus standardisé.....	128
6.1.2. Une diversité morphologique des lotissements.....	129
<b>6.2 Méthodologie d'identification des formes de lotissements réalisés entre 2000 et 2009 dans l'aire d'étude.....</b>	<b>133</b>
6.2.1. Typologie morphologique retenue pour l'identification des lotissements.....	133
6.2.2. Photo-interprétation des lotissements par imageries aériennes.....	135
6.2.3. Validation des lotissements recensés.....	137
<b>6.3 Etat des lieux de la construction de lotissements entre 2000 et 2009.....</b>	<b>139</b>
6.3.1. Composition de la grille de recensement des lotissements.....	139
6.3.2. 86 lotissements recensés : quelques éléments statistiques et concentriques.....	145
6.3.3. 86 lotissements recensés : panorama photographique et typologique.....	147

**CONCLUSION PARTIE 3. BILAN DE CES DEUX DEMARCHES METHODOLOGIQUES : POUR QUELLES MESURES DE L'ETALEMENT URBAIN RESIDENTIEL ?..... 159**

**QUATRIEME PARTIE. ANALYSE DE LA DISTRIBUTION SPATIALE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS D'HABITATS INDIVIDUELS DETACHES DANS L'AIRES D'ETUDE : MISE EN APPLICATION DE ZONES *BUFFERS* A PARTIR D'EQUIPEMENTS DE PROXIMITE..... 161**

**INTRODUCTION PARTIE 4. .... 163**

**CHAPITRE 7. DYNAMISME DE L'HABITAT INDIVIDUEL DETACHE DANS L'AIRES D'ETUDE..... 165**

**7.1 Une émergence temporelle de trois secteurs résidentiels dynamiques..... 165**

7.1.1. Cartographie du nombre d'habitats individuels détachés réalisés entre 1999 et 2008...166

7.1.2. Le plateau Nord-Est de Rouen..... 168

7.1.3. Le secteur du Roumois et l'agglomération elbeuvienne..... 171

7.1.4. Les plateaux Sud-Est et Nord de Rouen..... 175

**7.2 Quels impacts du S.C.O.T. dans la consommation surfacique des nouveaux habitats ?..... 179**

7.2.1. Un gradient de la consommation surfacique qui croit du centre vers la périphérie périurbaine..... 179

7.2.2. Un effet frontière du S.C.O.T. qui semble presque inexistant... .. 183

**CHAPITRE 8. INTEGRATION DES PERMIS DE CONSTRUIRE IDENTIFIES DANS UN S.I.G. ET UTILISATION DE ZONES *BUFFERS*..... 187**

**8.1 Extraction des permis de construire issue de la base Sitadel avec un outil de géocodage..... 187**

8.1.1. Géocodage des permis de construire recensés..... 188

8.1.2. Réajustements, résultats du traitement et intégration des permis de construire dans un S.I.G..... 190

**8.2 Mise en application de zones *buffers* à partir d'équipements dit de proximité dans le S.I.G..... 194**

8.2.1. Choix des distances de recouvrement des zones buffers..... 194

8.2.2. Choix des équipements dit de proximité..... 198

**CHAPITRE 9. LES DISTANCES RESIDENTIELLES AUX EQUIPEMENTS DE PROXIMITE : QUELLES FONCTIONNALITES ?..... 205**

**9.1 Cartographie des *buffers* par type d'équipement et analyse statistique..... 205**

9.1.1. Les équipements de proximité dans les communes équipées..... 206

9.1.2. Les équipements rares dans les communes équipées..... 219

9.1.3. Les équipements de proximité et rares par couronne géographique..... 231

9.1.4. Définition de trois hypothèses de localisation spatiale des nouvelles constructions d'habitats individuels détachés..... 238

**9.2 Le seuil des 800m comme valeur discriminante : entre proximité et isolement géographiques..... 241**



<b>CONCLUSION PARTIE 4. LE DEPLACEMENT PEDESTRE QUOTIDIEN : L’OBJECTIF EN DEVENIR DES DECIDEURS POLITIQUES LOCAUX ?.....</b>	<b>245</b>
--	------------

<b>CINQUIEME PARTIE. ETUDE TYPOLOGIQUE D’HABITATS INDIVIDUELS DETACHES DANS L’AIRE D’ETUDE : VERS L’EMERGENCE D’UN PERI-URBANISME ?.....</b>	<b>247</b>
--	------------

<b>INTRODUCTION PARTIE 5. ....</b>	<b>249</b>
------------------------------------	------------

<b>CHAPITRE 10. ECHANTILLONNAGE DES LOTISSEMENTS D’HABITATS INDIVIDUELS DETACHES.....</b>	<b>251</b>
---	------------

<b>10.1 Variables géographique et morphologique.....</b>	<b>251</b>
--	------------

10.1.1. Les variables géographiques.....	252
--	-----

10.1.2. Les variables morphologiques.....	254
---	-----

<b>10.2 Choix des lotissements pour l’étude typologique.....</b>	<b>255</b>
--	------------

10.2.1. Problématique, hypothèses et objectifs de cette démarche typologique.....	255
---	-----

10.2.2. Sélection des neuf lotissements.....	256
--	-----

<b>CHAPITRE 11. ETUDE DES POLITIQUES URBAINES LOCALES ET CONSTITUTION D’UN QUADRANT TYPOLOGIQUE DES LOTISSEMENTS.....</b>	<b>263</b>
---	------------

<b>11.1 Analyse de la conformité urbaine des neuf lotissements.....</b>	<b>263</b>
---	------------

11.1.1. Lancement de plusieurs hypothèses d’orientations politiques locales.....	264
--	-----

11.1.2. Recomposition analytique de l’échantillon des lotissements : prise en compte de la notion de conformité urbaine.....	265
--	-----

<b>11.2 Etude des politiques urbaines locales : entre documents d’urbanisme et discours d’élus locaux.....</b>	<b>268</b>
--	------------

11.2.1. Composition et analyse de la grille de lecture des documents d’urbanisme communaux (P.L.U. et P.O.S.).....	268
--	-----

11.2.2. Utilisation du discours « la parole aux élus » dans l’étude typologique des lotissements.....	275
---	-----

<b>11.3 Schématisation cartographique de trois lotissements selon leur distance moyenne avec les équipements de proximité.....</b>	<b>278</b>
--	------------

11.3.1. Exemple d’un lotissement fortement intégré à l’échelle communale: Le Domaine des Beaux Champs (Belbeuf).....	278
--	-----

11.3.2. Exemple d’un lotissement moyennement intégré à l’échelle communale: Le Clos de la Bergerie (Elbeuf).....	281
--	-----

11.3.3. Exemple d’un lotissement faiblement intégré à l’échelle communale: Le Clos du Golf (Mont-Saint-Aignan).....	285
---	-----

<b>11.4. Constitution d’un quadrant typologique : des aires de similarité aux formes politico-urbaines.....</b>	<b>288</b>
---	------------

11.4.1. Composition du quadrant.....	288
--------------------------------------	-----

11.4.2. Résultats et analyse des formes typologiques.....	289
---	-----

<b>CONCLUSION PARTIE 5: LA COMMUNE, L’ECHELON REGULATEUR DU PERIURBAIN AU SEIN DU MILLE-FEUILLE POLITIQUE ?.....</b>	<b>293</b>
--	------------

<b>CONCLUSION GENERALE. VERS UN NOUVEL USAGE DU PERIURBAIN.....</b>	<b>295</b>
BIBLIOGRAPHIE.....	301
TABLE DES FIGURES.....	307
TABLE DES MATIERES.....	312
ANNEXES.....	319



## **ANNEXES**

## **Table des Annexes**

---

<b>Annexe A.</b>	Tableaux statistiques de l'extraction des permis de construire dans la base Sitadel :	
	<i>Tableau communes de Seine Maritime</i> .....	321
	<i>Tableau communes de l'Eure</i> .....	325
<b>Annexe B.</b>	Grille d'observation des nouvelles opérations groupées par commune (Exemple de la commune de Roumare).....	328
<b>Annexe C.</b>	Examen des documents d'urbanisme des neuf communes sélectionnées pour l'étude typologique :	
	<i>P.L.U. de Belbeuf</i> .....	329
	<i>P.L.U. d'Elbeuf</i> .....	331
	<i>P.L.U. de Fontaine-le-Bourg</i> .....	332
	<i>P.O.S. d'Igoville</i> .....	334
	<i>P.L.U. de La-Neuille-Chant-d'Oisel</i> .....	336
	<i>P.L.U. du Grand-Quevilly</i> .....	338
	<i>P.O.S. de Martainville-Epreville</i> .....	339
	<i>P.L.U. de Mont-Saint-Aignan</i> .....	341
	<i>P.L.U. de Montville</i> .....	344
<b>Annexe D.</b>	Questionnaire pour les entretiens avec les élus locaux (Elbeuf, Fontaine-le-Bourg, La-Neuille-Chant-d'Oisel).....	346

**Annexe A.** Tableaux statistiques de l'extraction des permis de construire dans la base Sitadel (Tableau des communes de Seine-Maritime)

Communes	Code INSEE	Nbre logements "individuel détaché"	Surface PC "individuel détaché"	Surface moyenne/communes	Superficie commune (km²)	% surface consommée /superficie commune	PC 1999	PC 2000	PC 2001	PC 2002	PC 2003	PC 2004	PC 2005	PC 2006	PC 2007	PC 2008	Total Comm
Alizay	27008																
Amfreville-la-Mie-Voie	76005	103	77642	754	3,89	2,00	5	8	2	26	7	31	12	7	5	0	103
Anceauville	76007	17	32730	1925	4,68	0,70	0	0	0	0	1	3	6	4	2	1	17
Auzouville-sur-Ry	76046	27	36925	1368	7,98	0,46	2	7	0	2	4	1	4	1	3	3	27
Bardouville	76056	19	22891	1205	8,61	0,27	1	1	0	1	2	2	2	1	0	9	19
Belbeuf	76069	45	63928	1421	6,56	0,97	1	20	4	3	4	4	4	3	2	0	45
Bihorel	76095	14	24093	1721	2,51	0,96	1	1	0	0	3	1	2	3	2	1	14
Blainville-Crevon	76100	30	63522	2117	14,8	0,43	3	2	1	4	2	2	2	6	6	2	30
Bois-d'Ennebourg	76106	19	41840	2202	7,04	0,59	1	2	0	1	1	0	2	6	5	1	19
Bois-Guillaume	76108	211	254595	1207	8,85	2,88	2	17	24	46	36	46	28	4	7	1	211
Bois-l'Eveque	76111	15	19563	1304	7,21	0,27	3	4	4	0	0	0	0	1	3	0	15
Bonsecours	76103	10	8666	867	3,76	0,23	0	0	2	0	0	1	1	6	0	0	10
Boos	76116	120	115242	960	14,03	0,82	4	7	8	9	4	25	27	30	5	1	120
Bosc-Bénard-Commin	27084																
Bosc-Guérard-Saint-Adrien	76123	32	54547	1705	10,41	0,52	0	2	0	1	7	3	7	3	9	0	32
Bosgouet	27191																
Bourg-Beaudouin	27104																
Bourgheroulde-Infreville	27105																
Canteleu	76157	124	79945	645	17,61	0,45	5	6	7	0	3	73	11	17	2	0	124
Caudebec-lès-Elbeuf	76165	93	62100	668	3,68	1,69	1	8	6	13	49	7	3	2	3	1	93
Caumont	27133																
Cléon	76178	31	25351	818	6,47	0,39	1	4	1	8	8	4	1	0	1	3	31
Criquebeuf-sur-Seine	27188																
Darnétal	76212	81	62862	776	4,93	1,28	8	19	6	4	14	20	7	2	1	0	81
Déville-lès-Rouen	76216	16	17376	1086	3,6	0,48	0	0	0	3	0	3	3	4	1	2	16
Elbeuf	76231	166	120573	726	16,32	0,74	16	18	28	40	24	1	19	20	0	0	166
Eslettes	76245	32	36117	1129	5,12	0,71	0	1	9	1	2	7	5	4	3	0	32
Fontaine-le-Bourg	76271	39	47321	1213	12,2	0,39	2	1	5	4	5	2	13	2	2	3	39
Fontaine-sous-Préaux	76273	15	25007	1667	3,52	0,71	4	6	2	0	2	0	0	0	0	1	15
Franqueville-Saint-Pierre	76475	216	193578	896	8,56	2,26	0	5	18	8	33	35	37	34	38	8	216
Freuse	76282	15	41318	2755	3,18	1,30	0	1	0	3	1	1	2	5	1	1	15
Fresne-le-Plan	76285	33	48143	1459	6,88	0,70	2	4	0	0	3	9	5	4	5	1	33
Fresquiennes	76287	43	85714	1993	13,45	0,64	2	2	1	1	1	19	12	2	2	1	43
Gouy	76313	33	43008	1303	4,97	0,87	0	0	8	1	1	8	12	1	0	2	33
Grainville-sur-Ry	76316	14	32439	2317	5,38	0,60	0	3	1	3	0	6	1	0	0	0	14
Grand-Couronne	76319	142	115854	816	16,93	0,68	6	5	4	5	18	26	14	51	11	2	142
Hautot-sur-Seine	76350	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.
Hérouville	76354	27	52355	1939	10,69	0,49	0	4	1	4	1	5	1	8	2	1	27
Houpeville	76367	108	125113	1158	20,8	0,60	4	2	4	2	2	4	3	58	25	4	108
Igoville	27348																
Isneauville	76377	103	152394	1480	8,2	1,86	5	19	16	5	10	8	6	18	15	1	103
La Bouille	76131	2	2132	1066	1,27	0,17	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	2
La Haye-Malherbe	27322																

*Annexes*  
RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG

La Londe	76391	96	146941	1531	30,98	0,47	6	16	7	9	13	20	14	5	4	2	96
La Saussaye	27616																
La Vaupalrière	76728	10	15962	1596	8	0,20	2	0	0	0	2	3	1	0	2	0	10
La Vieux-Rue	76740	17	22679	1334	5,51	0,41	1	3	0	3	5	1	1	0	2	1	17
La-Neuville-Chant-d'Oisel	76464	135	172082	1275	21,83	0,79	0	10	8	10	13	25	26	32	11	0	135
Le Houleme	76366	21	22562	1074	2,97	0,76	0	8	0	0	4	2	1	2	4	0	21
Le Manoir	27386																
Le-Bosc-Roger-en-Roumois	27090																
Le-Grand-Quevilly	76322	83	52327	630	11,11	0,47	0	6	1	21	29	14	6	4	2	0	83
Le-Mesnil-Esnard	76429	253	200282	792	5,07	3,95	0	4	2	6	139	11	4	32	46	9	253
Le-Petit-Quevilly	76498	11	5370	488	4,35	0,12	1	2	1	0	3	0	2	1	0	1	11
Les-Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen	76039	36	47346	1315	4,53	1,05	0	3	8	8	7	3	4	3	0	0	36
Le-Thuit-Anger	27636																
Le-Thuit-Signol	27638																
Letteguives	27366																
Malaunay	76402	92	113600	1235	9,25	1,23	1	10	15	11	16	6	7	2	17	7	92
Maromme	76410	8	9427	1178	4,1	0,23	0	2	2	0	2	0	0	0	2	0	8
Martainville-Epreville	76412	37	63402	1714	7,61	0,83	1	5	4	3	0	12	6	3	2	1	37
Martot	27394																
Mauny	76419	4	10196	2549	10,19	0,10	2	0	1	0	0	0	0	1	0	0	4
Mesnil-Raoul	76434	61	85509	1402	6,76	1,26	3	2	18	9	6	8	1	5	8	1	61
Mont-Cauvaire	76443	24	30126	1255	9,02	0,33	0	0	11	2	1	3	3	3	1	0	24
Montigny	76446	15	23239	1549	7,83	0,30	0	3	0	0	2	1	3	3	3	0	15
Montmain	76448	37	39527	1068	6,04	0,65	0	3	0	3	0	0	14	12	3	2	37
Mont-Saint-Aignan	76451	88	87435	994	7,94	1,10	1	26	10	7	4	10	8	8	9	5	88
Montville	76452	133	164318	1235	10,85	1,51	2	27	11	9	6	6	15	24	27	6	133
Morgny-la-Pommeraye	76453	44	51938	1180	6,48	0,80	1	8	10	7	1	0	4	3	10	0	44
Moulineaux	76457	12	36406	3034	3,47	1,05	0	0	1	0	1	5	4	0	1	0	12
Notre-Dame-de-Bondeville	76474	24	19262	803	6,28	0,31	0	1	6	6	4	2	2	0	3	0	24
Oissel	76484	53	46235	872	22,19	0,21	1	12	5	2	4	3	3	7	15	1	53
Orival	76486	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.
Petit-Couronne	76497	101	71744	710	12,8	0,56	1	31	35	24	3	3	1	1	2	0	101
Pissy-Pöville	76503	27	35882	1329	11,26	0,32	0	1	2	13	2	2	3	2	1	1	27
Pîtres	27458																
Pont-de-l'Arche	27469																
Pont-Saint-Pierre	27470																
Préaux	76509	34	58063	1708	18,95	0,31	2	9	3	3	4	5	3	0	3	2	34
Quevillon	76513	21	52967	2522	11,23	0,47	5	7	7	1	0	0	0	1	0	0	21
Quévreville-la-Poterie	76514	11	11583	1053	4,68	0,25	0	0	0	1	0	0	1	1	6	2	11
Quincampoix	76517	136	199893	1470	20,34	0,98	10	24	17	7	10	40	11	9	7	1	136
Radepont	27487																
Renneville	27488																
Romilly-sur-Andelle	27493																
Roncherolles-sur-le-Vivier	76536	26	30651	1179	5,35	0,57	0	2	1	16	2	1	0	4	0	0	26
Rouen	76540	50	30752	615	21,38	0,14	14	5	6	3	5	5	3	6	1	2	50
Roumare	76541	62	77536	1251	9,96	0,78	3	15	16	6	3	2	11	6	0	0	62
Sahurs	76550	41	53663	1309	11,23	0,48	2	16	4	2	9	2	3	0	3	0	41
Saint-André-sur-Cailly	76555	32	56993	1781	12,28	0,46	0	1	5	1	2	1	7	10	4	1	32
Saint-Aubin-Celloville	76558	11	19016	1729	6,72	0,28	0	4	0	1	0	4	0	2	0	0	11

*Annexes*  
RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG

Saint-Aubin-Epinay	76560	17	15356	903		9,83	0,16		0	0	0	1	0	0	2	1	8	5	17
Saint-Aubin-lès-Elbeuf	76561	43	33581	781		5,79	0,58		2	9	10	4	8	3	2	3	0	2	43
Saint-Cyr-la-Campagne	27529																		
Saint-Didier-des-Bois	27534																		
Saint-Etienne-du-Rouvray	76575	134	92645	691		18,25	0,51		0	12	23	8	31	34	11	4	8	3	134
Saint-Georges-sur-Fontaine	76580	25	56347	2254		9,09	0,62		1	2	2	3	1	4	3	7	2	0	25
Saint-Jacques-sur-Darnétal	76591	71	132328	1864		16,71	0,79		6	6	10	9	6	7	10	7	9	1	71
Saint-Jean-du-Cardonnay	76594	45	56708	1260		7,52	0,75		4	18	7	1	5	2	1	7	0	0	45
Saint-Léger-du-Bourg-Denis	76599	41	57788	1409		2,81	2,06		2	3	1	2	1	2	6	12	9	3	41
Saint-Martin-de-Boscherville	76614	26	68609	2639		12,91	0,53		0	3	1	1	11	2	3	2	2	1	26
Saint-Martin-du-Vivier	76617	75	137394	1832		5	2,75		4	26	15	19	5	1	2	1	2	0	75
Saint-Ouen-de-Thouberville	27580																		
Saint-Ouen-du-Tilleul	27582																		
Saint-Pierre-de-Manneville	76634	18	21910	1217		10,21	5,00		1	2	0	0	0	1	0	5	9	0	18
Saint-Pierre-lès-Elbeuf	76640	169	133451	790		6,36	2,10		5	18	18	30	14	7	11	47	14	5	169
Servaville-Salmonville	76673	96	123992	1292		7,85	1,58		1	42	24	6	7	4	3	4	3	2	96
Sotteville-lès-Rouen	76681	28	14413	515		7,44	0,19		0	5	2	3	3	6	2	4	3	0	28
Sotteville-sous-le-Val	76682	42	45662	1087		5,27	0,87		0	2	1	3	0	1	11	8	16	0	42
Tostes	27648																		
Tourville-la-Rivière	76705	44	51235	1164		8	0,64		0	3	6	7	7	5	5	6	2	3	44
Val-de-la-Haye	76717	2	4428	2214		10,16	0,04		0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	2
Ymare	76753	29	34177	1179		4,03	0,85		0	2	0	3	1	2	1	6	10	4	29
<b>Total 76</b>		<b>4746</b>	<b>5429822</b>	<b>1347</b>	<b>Total 76</b>	<b>779,86</b>	<b>0,70</b>	<b>Total 76</b>	<b>164</b>	<b>599</b>	<b>500</b>	<b>492</b>	<b>650</b>	<b>639</b>	<b>498</b>	<b>623</b>	<b>457</b>	<b>124</b>	<b>4746</b>
<b>Total 76+27</b>		<b>5916</b>	<b>7073621</b>	<b>1464</b>	<b>Total 76+27</b>	<b>957,9</b>	<b>0,74</b>	<b>Total 76+27</b>	<b>195</b>	<b>692</b>	<b>589</b>	<b>643</b>	<b>819</b>	<b>777</b>	<b>642</b>	<b>829</b>	<b>570</b>	<b>160</b>	<b>5916</b>

Nb: Etat du PC au 1er mars 2009

NB 2008: Peu de permis émis en 2008 ont été mis en chantier avant le 1er mars 2009

habitat ind. Détaché 99/08	superficie terrain de football = 7300 m <sup>2</sup>
équivalent nbre terrains de foot "consommé"	969
nbre terrains de foot "consommé" / semaine	1,86



*Annexes*  
*RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG*

% risque d'erreur base de données	
opération mixte "N.C." / opération mixte	9,3
nbre habitat opération mixte "N.C." / nbre habitat total	2,3
identification extensions [nbre extensions-(extensions sûres+extensions <20m <sup>2</sup> + extensions COS <0,2)]	5,9

NB: localisation impossible des données

NB: localisation impossible des données

NB: variable mal renseignée qui a une incidence sur l'exhaustivité des résultats

Type de couronne géographique	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )
Surface parcellaire moyenne (pôle urbain)	820
Surface parcellaire moyenne (première couronne)	1256
Surface parcellaire moyenne (seconde couronne)	1508
Surface parcellaire moyenne (aire d'étude)	1464

**Annexe A.** Tableaux statistiques de l'extraction des permis de construire dans la base Sitadel (Tableau des communes de l'Eure)

Communes	Code INSEE	Nbre logements "individuel détaché"	Surface PC "individuel détaché"	Surface moyenne/communes	Superficie commune (km <sup>2</sup> )	% surface consommée /superficie commune	PC 1999	PC 2000	PC 2001	PC 2002	PC 2003	PC 2004	PC 2005	PC 2006	PC 2007	PC 2008	Total Comm
Alizay	27008	17	16000	941	8,62	0,19	0	1	0	2	4	3	3	2	1	1	17
Amfreville-la-Mie-Voie	76005																
Anceaumeville	76007																
Anzouville-sur-Ry	76046																
Bardouville	76056																
Belbeuf	76069																
Bihorel	76095																
Blainville-Crevon	76100																
Bois-d'Ennebourg	76106																
Bois-Guillaume	76108																
Bois-l'Eveque	76111																
Bonsecours	76103																
Boos	76116																
Bosc-Bénard-Commin	27084	12	38465	3205	4,21	0,91	1	5	1	2	0	1	1	0	1	0	12
Bosc-Guérard-Saint-Adrien	76123																
Bosgouet	27191	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.
Bourg-Beaudouin	27104	36	41195	1144	5,33	0,77	0	1	1	3	6	4	6	7	8	0	36
Bourgheroulde-Infreville	27105	65	108094	1663	11,62	0,93	0	6	7	1	29	5	11	3	3	0	65
Canteleu	76157																
Caudebec-lès-Elbeuf	76165																
Caumont	27133	24	86479	3603	6	1,44	1	2	0	3	1	8	1	5	2	1	24
Cléon	76178																
Criquebeuf-sur-Seine	27188	47	79753	1697	14,74	0,54	0	6	4	6	6	7	5	5	5	3	47
Darnétal	76212																
Déville-lès-Rouen	76216																
Elbeuf	76231																
Eslettes	76245																
Fontaine-le-Bourg	76271																
Fontaine-sous-Préaux	76273																
Franqueville-Saint-Pierre	76475																
Freneuse	76282																
Fresne-le-Plan	76285																
Fresquiennes	76287																
Gouy	76313																
Grainville-sur-Ry	76316																
Grand-Couronne	76319																
Hautot-sur-Seine	76350																
Hénouville	76354																
Houpeville	76367																
Igoville	27348	18	16614	923	5,61	0,30	1	1	5	8	0	1	2	0	0	0	18
Isneauville	76377																

*Annexes*  
RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG

La Bouille	76131																			
La Haye-Malherbe	27322	31	71987	2322		9,93	0,72		2	8	11	0	0	0	1	5	3	1	31	
La Londe	76391																			
La Saussaye	27616	46	67504	1467		3,53	1,91		0	3	3	5	16	13	0	3	1	2	46	
La Vaupalière	76728																			
La Vieux-Rue	76740																			
La-Neuville-Chant-d'Oisel	76464																			
Le Houleme	76366																			
Le-Bosc-Roger-en-Roumois	27090	112	156910	1401		9,9	1,58		7	17	10	10	19	8	11	18	12	0	112	
Le-Grand-Quevilly	76322																			
Le-Mesnil-Esnard	76429																			
Le-Petit-Quevilly	76498																			
Les-Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen	76039																			
Le-Thuit-Anger	27636	9	11402	1267		3,03	0,38		1	1	0	0	0	5	1	0	1	0	9	
Le-Thuit-Signol	27638	113	211478	1871		9,81	2,16		2	6	2	14	23	4	6	40	12	4	113	
Letteguives	27366	9	12698	1411		4,1	0,31		0	1	2	1	2	0	0	0	1	2	9	
Malaunay	76402																			
Maromme	76410																			
Martainville-Epreville	76412																			
Martot	27394	7	7430	1061		8,48	0,09		0	1	0	1	3	0	0	1	0	1	7	
Mauny	76419																			
Mesnil-Raoul	76434																			
Mont-Cauvaire	76443																			
Montigny	76446																			
Montmain	76448																			
Mont-Saint-Aignan	76451																			
Montville	76452																			
Morgny-la-Pommeraye	76453																			
Moulineaux	76457																			
Notre-Dame-de-Bondeville	76474																			
Oissel	76484																			
Orival	76486																			
Petit-Couronne	76497																			
Pissy-Pôville	76503																			
Pitres	27458	54	58677	1087		10,97	0,53		2	5	4	5	5	7	8	8	1	9	54	
Pont-de-l'Arche	27469	170	138355	814		9,35	1,48		11	12	7	6	18	42	39	26	8	1	170	
Pont-Saint-Pierre	27470	36	43184	1200		6,9	0,63		0	1	8	10	4	4	4	1	3	1	36	
Préaux	76509																			
Quevillon	76513																			
Quévreville-la-Poterie	76514																			
Quincampoix	76517																			
Radepont	27487	N.C.	N.C.	N.C.		N.C.	N.C.		N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	
Renneville	27488	4	6058	1515		6,3	0,10		0	0	1	3	0	0	0	0	0	0	4	
Romilly-sur-Andelle	27493	62	67428	1088		8,53	0,79		0	2	3	4	4	2	16	11	17	3	62	
Roncherolles-sur-le-Vivier	76536																			
Rouen	76540																			
Roumare	76541																			
Sahurs	76550																			
Saint-André-sur-	76555																			

*Annexes*  
*RAULIN François – UMR IDEES 6266 – MTG*

Cailly																					
Saint-Aubin-Celloville	76558																				
Saint-Aubin-Epinay	76560																				
Saint-Aubin-lès-Elbeuf	76561																				
Saint-Cyr-la-Campagne	27529	15	39076	2605		2,91	1,34		1	1	0	1	1	3	2	3	2	1	1	15	
Saint-Didier-des-Bois	27534	26	47381	1822		5,58	0,85		0	2	1	3	0	0	1	15	2	2	2	26	
Saint-Etienne-du-Rouvray	76575																				
Saint-Georges-sur-Fontaine	76580																				
Saint-Jacques-sur-Darnétal	76591																				
Saint-Jean-du-Cardonnay	76594																				
Saint-Léger-du-Bourg-Denis	76599																				
Saint-Martin-de-Boscherville	76614																				
Saint-Martin-du-Vivier	76617																				
Saint-Ouen-de-Thouberville	27580	168	208412	1241		6,32	3,30		2	4	13	36	20	15	18	38	20	2	2	168	
Saint-Ouen-du-Tilleul	27582	62	69047	1114		3,99	1,73		0	4	6	27	8	5	5	3	3	1	1	62	
Saint-Pierre-de-Manneville	76634																				
Saint-Pierre-lès-Elbeuf	76640																				
Servaville-Salmonville	76673																				
Sotteville-lès-Rouen	76681																				
Sotteville-sous-le-Val	76682																				
Tostes	27648	27	40172	1488		12,28	0,33		0	3	0	0	0	1	3	12	7	1	1	27	
Tourville-la-Rivière	76705																				
Val-de-la-Haye	76717																				
Ymare	76753																				
<b>Total 27</b>		<b>1170</b>	<b>1643799</b>	<b>1581</b>	<b>Total 76</b>	<b>178,04</b>	<b>0,92</b>	<b>Total 76</b>	<b>31</b>	<b>93</b>	<b>89</b>	<b>151</b>	<b>169</b>	<b>138</b>	<b>144</b>	<b>206</b>	<b>113</b>	<b>36</b>	<b>36</b>	<b>1170</b>	
<b>Total 27+76</b>		<b>5916</b>	<b>7073621</b>	<b>1464</b>	<b>Total 76+27</b>	<b>957,9</b>	<b>0,74</b>	<b>Total 76+27</b>	<b>195</b>	<b>692</b>	<b>589</b>	<b>643</b>	<b>819</b>	<b>777</b>	<b>642</b>	<b>829</b>	<b>570</b>	<b>160</b>	<b>160</b>	<b>5916</b>	

NB: Etat du PC au 1er Mars 2009

NB 2008: Peu de permis émis en 2008 ont été mis en chantier avant le 1er mars 2009

<b>habitat ind. Détaché 99/08</b>	superficie terrain de football = 7300 m <sup>2</sup>
équivalent nbre terrains de foot "consommé"	969
nbre terrains de foot "consommé" / semaine	<b>1,86</b>

## Annexe B. Grille d'observation des nouvelles opérations groupées par commune (Exemple de la commune de Roumare)

### Grille Typologique des nouvelles opérations d'habitat individuel détaché recensées dans l'aire d'étude

Variables démographiques et politiques				
COMMUNE	<i>ROUMARE</i>			
Typologie urbaine INSEE	périurbain monopolarisé			
Population 2009	1348			
Population 1999	1103			
Densité commune (1999)	110,7 hab/km <sup>2</sup>			
			Membre du SCOT ?	non
			PLU, POS, C.C. ?	P.O.S. (approuvé)

Identification Opérations immobilières neuves					
numéro de la zone	Type d'opérations immobilières	Nombre de logements (environ)	Année de construction (environ)	Morphologie viaire	Taille parcelles (ordre de grandeur)
1	lotissement	6	> 2000	une entrée	moyenne
2	lotissement	7	2003 (d'après résidant)	une entrée	moyenne
3	lotissement	dizaine	en cours de construction	une entrée	moyenne
4	lotissement	vingtaine	> 1995 (1/3) > 2000 (2/3)	deux entrées	moyenne
5	lotissement	7	> 2000	une entrée	moyenne
6	lotissement	dizaine	en cours de construction	une entrée	moyenne
7	lotissement	6	> 2000	une entrée	moyenne
8	hors-lotissement	6	> 2000	impasse	moyenne

numéro de la zone	position géographique	type d'espace naturel en contiguïté	aménités à proximité
1	bourg-centre	zones agricoles	non
2	bourg-centre	zones agricoles	non
3	bourg-centre	non	non
4	bourg-centre	zones agricoles	non
5	bourg-centre	non	non
6	bourg-centre	non	non
7	bourg-centre	non	non
8	bourg-centre	zones agricoles	non

#### Observations

Commune composée d'un bourg central compact et d'un hameau de taille importante (route Rouen/ Duclair). Urbanisation très dynamique depuis la fin des années 1980 jusqu'à aujourd'hui, principalement sous formes de lotissements "individuels". Deux lotissements sont en cours de construction et se font dans des zones agricoles situés dans le centre-Bourg, posant la question de densification dans cette commune périurbaine. Présence d'une entrée d'autoroute à proximité de la commune et à proximité d'un centre commercial de taille importante (Barentin).

**Annexe C. Examen des documents d'urbanisme des neuf communes sélectionnées pour l'étude typologique (P.L.U. de Belbeuf)**

**Examen PLU de Belbeuf (Domaine des Beaux Champs)**

**Lotissement situé en Zone UG (zone péricentrale, lotissements pavillonnaires), p.24**

→ *Directives paysagères :*

- **Les différents murs d'une construction**, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, **doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation** (p.31).
- Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, **les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées** (p.30).
- En cas d'opération d'ensemble (lotissement, habitat groupé, ...), des espaces communs plantés seront réalisés (p.31).

→ *Directives urbaines :*

- Il n'est pas fixé de C.O.S. (p.32).
- **L'ensemble des projections au sol des divers niveaux des constructions** (balcons exclus) y compris leurs annexes, ne doit pas excéder :
  - **30 % de la surface des terrains d'une superficie inférieure à 600 m<sup>2</sup>.**
  - **25 % de la surface des terrains d'une superficie comprise entre 600 à 1 000 m<sup>2</sup>.**
  - **20 % de la surface des terrains d'une superficie supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.**
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les constructions neuves à usage d'habitation, **il est exigé 2 places de stationnement par logement au minimum** (p.30).

**Orientations urbaines et environnementales du PLU**

→ Développement du hameau de Normare qui est situé au Nord-Est de la commune et qui présente une continuité urbaine avec la commune du Mesnil-Esnard. Forte pression

immobilière dans ce hameau du fait de sa proximité avec une zone d'activités et un lycée général (situé sur la commune de Franqueville-Saint-Pierre).

→ **Attention particulière sur la qualité environnementale**, en adoptant des principes fondamentaux de la démarche HQE.

→ **Exigences environnementales** (il y en a six): « traitement du paysage de la lisière de ville sur l'espace rural », « limitation de la pression acoustique, mise en sécurité de la voie ».

→ Aménagement d'espaces destinés aux piétons et aux cyclistes ; gestion de l'énergie et mise en place de dispositifs d'économies d'énergie dans les constructions ; protection de la ceinture agricole, des espaces boisés et des paysages.

→ Existence d'un secteur de développement d'habitat individuel et d'un secteur de développement d'habitat locatif et d'accession aidée. (nb : ce secteur des Génétais se situe en limite de la commune de Franqueville-Saint-Pierre et du Mesnil-Esnard et prolonge la continuité urbaine de l'habitat individuel et mitoyen). **Volonté de mixité sociale et urbaine dans les nouvelles zones de développement urbain.**

→ **Présence d'un « corridor de la trame verte »** où existence d'espaces relationnels entre piétons et cyclistes, d'une rupture entre habitat et zone d'équipements publics.

**Annexe C. Examen des documents d'urbanisme des neuf communes sélectionnées pour l'étude typologique (P.L.U. d'Elbeuf)**

**Examen PLU d'Elbeuf (Clos de la Bergerie)**

**Lotissement situé en Zone UD (zone péri-urbaine à vocation résidentielle principalement constituée d'habitat individuel, de faible densité [...]) Sa proximité avec les espaces forestiers lui confère un rôle d'espace tampon avec le centre-ville)**

→ Lotissement en plusieurs tranches réalisé en grande partie par « Foncier Conseil »

→ Le lot « résidence de la Ferme » situé dans la zone étudiée a été réalisé par le « Groupe Bertin »

→ *Directives paysagères :*

- **Réglementations** sur l'aspect des **façades, toitures et clôtures**
- « **Les constructions**, par leur implantation, leur gabarit et le traitement des façades, **doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage urbain** compte tenu des caractères dominants de celui-ci ».
- « Les **surfaces libres de toute construction** [...] doivent être **traitées en espaces verts** d'agrément »
- « Pour **toute nouvelle construction** située sur un terrain d'une superficie supérieure à 300m<sup>2</sup>, quelque soit son usage, la **surface aménagée en espace vert ne peut être inférieure à 30% de la superficie totale de l'unité foncière** ».

→ *Directives urbaines :*

- Il n'est **pas fixé de C.O.S.**
- « **La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions ne doit pas excéder 15 mètres** »
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les constructions neuves à usage d'habitation, **il est exigé 2 places de stationnement par logement au minimum**



**Annexe C. Examen des documents d'urbanisme des neuf communes sélectionnées pour l'étude typologique (P.L.U. de Fontaine-le-Bourg)**

**Examen PLU de Fontaine-le-Bourg (Clos de l'Eglise)**

**Lotissement situé en Zone UAa (zone urbaine à vocation principale d'habitat dense située en périphérie du cœur du bourg)**

→ *Directives paysagères :*

- **Réglementations** sur l'aspect des **façades, toitures et clôtures**
- « **Les sujets abattus** pour permettre l'extension d'un bâtiment existant ou la construction d'un bâtiment supplémentaire sur le même terrain **devront être remplacés** »

→ *Directives urbaines :*

- Il n'est **pas fixé de C.O.S.**
- **L'ensemble des projections au sol des divers niveaux des constructions** (balcons exclus) y compris leurs annexes, **ne doit pas excéder 40% de la surface totale de parcelle**
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les constructions neuves à usage d'habitation, **il est exigé 2 places de stationnement par logement au minimum**

**Orientations urbaines et environnementales du PLU**

→ « **Un développement urbain** est permis principalement au niveau du centre-bourg et secondairement dans certains hameaux, afin de **maintenir et de développer les commerces et les services** »

→ **Densification en comblant les dents creuses à court et à moyen terme au Sud** (secteur du Nid de Pie) et au Nord-Ouest (La Caplette)

→ « La zone à urbaniser au Sud-Ouest du village constitue un prolongement du village. C'est actuellement un espace naturel de type « prairie ». Il est bordé au Nord par un lotissement dense très récent en cours de réalisation. Le reste de son pourtour est occupé par des prairies s'étalant jusqu'à la limite communale où commence, sur la commune voisine, un espace boisé »

→ Volonté communale de préserver les espaces naturels par la création de « liaisons vertes » (cf Carte d'Aménagement communal »)

→ La zone AU, situé au sud du lotissement étudié, ne pourra comprendre que de l'habitat individuel (seuil R+1 maximum requis)

**Annexe C. Examen des documents d'urbanisme des neuf communes sélectionnées pour l'étude typologique (P.O.S. d'Igoville)**

**Examen POS d'Igoville (lotissement Rue des Vergers)**

**Lotissement situé en Zone NAa (zone d'habitat où les commerces et artisanats y sont acceptés)**

→ Volonté de réaliser des opérations sous forme de lotissement selon les constructions et occupations du sol admises

→ *Directives paysagères :*

- **Réglementations** sur l'aspect des **façades, toitures et clôtures**
- **« Tout lotissement d'habitations ou groupe d'habitations individuelles d'une superficie à 1ha doit comporter un ou plusieurs espaces verts communes d'une superficie totale égale ou supérieure à 10% de la superficie totale aménagée »**
- **« Les surfaces libres des parcelles doivent être aménagées en espaces vert set plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 200m<sup>2</sup> de leur superficie »**

→ *Directives urbaines :*

- **La superficie minimale est fixée à 700m<sup>2</sup> et la superficie moyenne de l'ensemble des lots d'une opération groupée est fixée à 1000m<sup>2</sup>.**
- **Il n'est pas fixé de C.O.S.**
- **Les emprises au sol des constructions nouvelles sont fixées à 30% de la superficie de la parcelle.**
- **Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions.**
- **Les constructions ne doivent pas dépasser les 10 mètres de hauteur soit un R+1 avec combles.**

**Orientations urbaines et environnementales du POS**

→ Prévission de captation d'une centaine d'habitants de 1999 à 2005 pour atteindre les 1600 habitants

→ « La zone NAa est destinée à des urbanisations d'ensemble par opérations réalisées dans le cadre de principe d'aménagement sous réserve que les équipements soient réalisés ». Elle est avec un autre zone « destinée à compléter l'urbanisation actuelle du bourg et seront urbanisées en adoptant les principales règles relatives à la densité, l'aspect des constructions, leur implantation ».

**Annexe C. Examen des documents d'urbanisme des neuf communes sélectionnées pour l'étude typologique (P.L.U. de La-Neuveville-Chant-d'Oisel)**

**Examen PLU de La-Neuveville-Chant-d'Oisel (lotissement Allées des Mesures Lavalles)**

**Lotissement situé en Zone 1AU (zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation)**

→ Volonté de réaliser des opérations sous forme de lotissement selon les constructions et occupations du sol admises

→ *Directives paysagères :*

- **Réglementations** sur l'aspect des **façades, toitures et clôtures**
- « Les **surfaces libres** des parcelles doivent être **traitées en espaces verts** d'agrément»
- « Les **trottoirs, cheminements piétonniers et aires de retournement des impasses** réalisés dans les opérations d'ensemble, **devront être paysager**. Les **trottoirs seront plantés d'arbres** »

→ *Directives urbaines :*

- « **En cas de lotissement** ou constructions groupées à usage d'habitation, **la surface moyenne**, hors voirie, **des lots privatifs ne doit pas être inférieure à 1000m<sup>2</sup>**. **Au-delà de 5 lots, il pourra être admis un lot de surface inférieure mais dont la surface sera supérieure à 800m<sup>2</sup>** ».
- « **Les parcelles doivent avoir une largeur minimum de 18 mètres** »
- **C.O.S. de 0,35** pour les logements.
- « **L'emprise au sol des constructions, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 30% de la superficie de la parcelle** »
- 2 places de stationnement sont exigées pour chaque nouvelle construction de logements.
- Les hauteurs de construction doivent être comprises entre 7 et 10 mètres de hauteur soit un R+1.

## **Orientations urbaines et environnementales du PLU**

→ **liens avec le SCOT :**

- « Il convient **d’être économe de l’espace et d’éviter de poursuivre une urbanisation continue en doigts de gants** (le long des infrastructures), nuisible aux paysages et à l’équilibre des milieux d’accueil »
- « **L’urbanisation dans le tissu existant est favorisée** d’autant plus quand celui-ci est lâche afin de promouvoir une gestion économe de l’espace, de reconquérir les espaces urbains et requalifier d’une manière générale le cadre de vie »

→ Il existe un manque **de disponibilités foncières malgré un fort développement résidentiel**

→ **Objectif de maintien d’une faible densité par une surface parcellaire moyenne ouverte à l’urbanisation récemment autour de 1300m<sup>2</sup>** (contre une moyenne de 1800m<sup>2</sup> pour l’ensemble des constructions urbaines de la commune).

→ **Consolider les deux centralités fragiles** existantes le long de la route des Andelys (**église et mairie**).

→ **objectifs et perspectives de la commune :**

- « **Maintien des équilibres démographiques et attractivité résidentielle soutenue** »
- « **Programmer un rythme de construction suffisant** » avec un rythme de construction préconisé supérieur à ce lui du SCOT.
- **Définition et renforcement d’une centralité** au sein de la commune
- « **Maitriser le développement urbain** » du fait de disponibilités foncières insuffisantes et d’une pression résidentielle forte. => **Création d’une structure « foncière » communal avec une autonomie décisionnelle sur l’orientation et la gestion des sols ouverts à l’urbanisation.**

**Annexe C. Examen des documents d'urbanisme des neuf communes sélectionnées pour l'étude typologique (P.L.U. du Grand-Quevilly)**

**Examen PLU du Grand-Quevilly (lotissement du Chant des Oiseaux)**

Lotissement situé en Zone Up (La zone Up correspond à divers quartiers d'extension hors du centre ville de la commune où l'habitat pavillonnaire est dominant. Elle comprend également des commerces regroupés dans certaines rues sous forme de petits ensembles commerciaux)

→ *Directives paysagères :*

- **Réglementations** sur l'aspect des **façades, toitures et clôtures avec une préférence pour les teintes « rose-brique »**
- « Les **espaces libres** de toute utilisation ou occupation du sol (constructions, accès, terrasses, piscines...) doivent **être traités en espaces verts et occuper au moins 30% de la superficie de la parcelle**. Sont comprises dans ce calcul les superficies des toitures végétalisées. »
- Les **surfaces libres de toute construction** ainsi que les délaissés des aires de stationnement **doivent être traités en espaces verts d'agrément**.
- Des **écrans boisés** doivent être **aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1 000m<sup>2</sup>**.
- Sur les opérations de logements réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 ha, 10% du terrain doit être traité en espace vert commun, d'un seul tenant et planté.

→ *Directives urbaines :*

- Il est **fixé un COS de 0,4**.
- Il n'est **pas fixé d'emprise au sol des constructions**.
- **La hauteur des nouvelles constructions résidentielles ne devra pas dépasser les 8,50m**.
- « **1 place de stationnement automobile si la SHON est inférieure ou égale à 50m<sup>2</sup> ; au delà de 50m<sup>2</sup> de SHON, une place par tranche de 50m<sup>2</sup> (de SHON) »**

**Annexe C. Examen des documents d'urbanisme des neuf communes sélectionnées pour l'étude typologique (P.O.S. de Martainville-Epreville)**

**Examen POS du Martainville-Epreville (Résidence du Moulin)**

**Lotissement situé en Zone INAa (zone d'urbanisation future qui peut-être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction à vocation principale d'habitat)**

→ Volonté de réaliser des opérations sous forme de lotissement selon les constructions et occupations du sol admises

→ *Directives paysagères :*

- **Réglementations** sur l'aspect des **façades, toitures et clôtures**
- « Les **surfaces libres** des parcelles doivent être **traitées en espaces verts** »

→ *Directives urbaines :*

- **C.O.S.** de 0,30
- **Pas d'emprise au sol fixée**
- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions.
- Les constructions ne doivent pas dépasser les 6 mètres de hauteur soit un R+1.

**Orientations urbaines et environnementales du POS**

→ Faire face à une pression foncière qui se maintiendra à l'avenir (maintenant) du fait de la proximité de la commune avec Rouen (environ 15 kilomètres) : Un objectif de 10 à 15 nouveaux logements par an est préconisé soit 35 à 50 nouveaux habitants par an.

→ Le P.O.S. devra :

« assurer la progression régulière de l'urbanisation »

« conserver le caractère rural de la commune avec un maintien de l'exploitation agricole »

« favoriser l'implantation des petites entreprises »

« permettre la réalisation d'équipements public »



« protéger le site du château »

→ objectif du P.A.D.D. : « Maitriser le développement urbain pour conserver le caractère rural et préserver la qualité du paysage du village »

**Annexe C. Examen des documents d'urbanisme des neuf communes sélectionnées pour l'étude typologique (P.L.U. de Mont-Saint-Aignan)**

**Examen PLU de Mont-Saint-Aignan (Clos du Golf)**

**Lotissement situé en Zone UF (zone de faible à très faible densité à vocation d'habitat individuel résidentiel), partie5\_p.16 et règlement écrit**

→ *Directives générales :*

- **L'objectif est de préserver les qualités résidentielles** de ces secteurs :
  - en gérant l'existant et en permettant les extensions et les annexes pour l'amélioration et le confort des habitations.
  - en permettant **l'évolution des secteurs Ue et Uf** (faible et très faible densité) **vers une substantielle densification**, en augmentant le coefficient d'emprise au sol et le coefficient d'occupation des sols
  - en maintenant **la qualité et la trame paysagère des secteurs** qui contribuent très nettement à l'image de ville verte de Mont-Saint-Aignan et qui participent à la qualité du cadre de vie résidentiel.

→ *Directives urbaines:*

- Les **coefficients d'emprise au sol et d'occupation des sols ont été réajustés afin de permettre une certaine évolution et densification des secteurs qui aujourd'hui sont des secteurs au tissu très lâche et très aéré. Néanmoins, les pourcentages d'espaces libres paysagés (Ue = 25% ; Uf = 50%) visent à conserver les caractéristiques et le cadre vert qui constituent la qualité résidentielle de ces secteurs et tout particulièrement le secteur Uf. Ces derniers constituent l'un des éléments privilégiés et particuliers de la trame verte de la ville.**
- L'actuelle zone Uf dans l'ancien POS préconisait une superficie comprise entre 1000 et 1500m<sup>2</sup> pour les ouvertures à l'urbanisation des nouveaux terrains et d'un Cos compris entre 0,20 et 0,30. Maintenant, le **PLU préconise un COS compris entre 0,15 et 0,20 pour les nouvelles constructions.**
- Le PLU préconise **deux places de stationnement pour les constructions d'habitat individuel**

→ **Directives urbaines:**

- Le PLU préconise pour la zone Uf, **un minimum de 50% d'espaces libres et de plantations (plus fort pourcentage de l'ensemble des zones) pour chaque nouvelle construction.**

### **Orientations urbaines et environnementales du PLU**

→ Le **lotissement est situé dans le secteur « Bel Event »** qui constitue la **plus grande réserve foncière de la commune** (partie1\_p.18)

→ Un parc de loisirs est en projet de construction à proximité du lotissement (partie1\_p.29)

→ Le **lotissement est situé dans la zone de « la Vatine »** où « **c'est le quartier ayant connu un développement, tant en matière d'habitat que d'activités économiques : c'est là que se concentrent les nouvelles activités et le principal pôle commercial. Ce quartier est composé majoritairement de propriétaires (64,5%)** » (partie2\_p.6)

→ Le **lotissement est situé à l'intérieur de la ceinture verte définie par le Schéma Directeur et est situé dans un espace qualifié d'« ouvert et boisé »** et constitue « **la plus grande couverture végétale et le plus grand espace naturel de la commune** » (partie3a\_p.2)

→ Le **site du « Bel Event » fait parti des 5 principaux espaces d'enjeux de la commune**, notamment sur la question de la vocation spatiale de son territoire (partie4\_p.3)

→ Développement d'un **projet d'aménagement de Haute Qualité Environnementale sur le secteur du Bel-Event** avec la réalisation d'un « **projet d'aménagement mettant en avant des préoccupations environnementales et dans une logique de développement durable** ». (partie4\_p.5) :

- des prescriptions HQE pour les futurs bâtiments ;
- des choix énergétiques ;
- une gestion des déplacements dans une cohérence environnementale et urbanistique
- la gestion de l'eau, des déchets ;
- une gestion et une diversité des espaces végétalisés ;

- une réflexion autour de la densité, l'organisation et l'équilibre des espaces construits, naturels et espaces verts ainsi que les contraintes liées au sous-sol du terrain.

→ **Le seul site qui, d'après le PLU, peut faire l'objet d'un projet de développement est celui entre le Bel Event et les Bouillons (Zone AU).** « Cet ensemble de terrains offre désormais des possibilités constructives ; la ville vient d'en récupérer la maîtrise alors qu'auparavant, la vocation de ces terrains dépendait des projets du syndicat intercommunal COPLANORD. **Ce site aura une vocation mixte d'habitat, de services, d'équipements et d'activités de loisirs » (partie4\_p.8).**

**Annexe C. Examen des documents d'urbanisme des neuf communes sélectionnées pour l'étude typologique (P.L.U. de Montville)**

**Examen PLU de Montville (Domaine des Bleuets)**

Lotissement situé en Zone AUd (zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur)

→ Volonté de réaliser des opérations sous forme de lotissement selon les constructions et occupations du sol admises

→ *Directives paysagères :*

- **Réglementations** sur l'aspect des **façades, toitures et clôtures**
- **Les lotisseurs** doivent joindre pour toutes nouvelles plantations **une notice descriptive des lieux accompagnée de photos de l'environnement existant et des documents graphiques** (croquis, perspective, photomontage) **faisant apparaître la situation future** avec, le cas échéant, le **plan de plantations d'arbres et arbustes** d'essence locale ou régionale, comprenant au moins une vue générale, si le projet s'intègre à un paysage vu de loin, ou si le projet est susceptible de se détacher en silhouette sur la crête de ce paysage.
- Les **espaces non bâtis** de toute parcelle, les **espaces communs** et les **espaces libres des aires de stationnement** **devront être plantés et ne peuvent être occupés**, même à titre provisoire par des dépôts. Les **aires de stationnement** doivent être plantées à raison **d'un arbre au moins pour 100m<sup>2</sup> de terrain.**

→ *Directives urbaines :*

- Il est **fixé un C.O.S. de 0,25.**
- Il n'est **pas fixé d'emprise au sol.**
- La **hauteur des bâtiments ne doit pas excéder les 12 mètres** soit un R+1 avec combles.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les constructions neuves à usage d'habitation, **il est exigé 2 places de stationnement par logement au**

**minimum.** « La **surface à prendre en compte pour le stationnement** d'un véhicule est de **25m<sup>2</sup>** y compris les accès ».

**Annexe D. Questionnaire pour les entretiens avec les élus locaux.**

## **Enquête – Politique urbaine communale – Lotissement étudié**

**Lieu :**

**Personne enquêtée, Fonction :**

**Date :**

---

### **1) Politique urbaine communale**

→ Quel est le document d'urbanisme qui fait foi sur la commune actuellement ? Depuis quelle année ?

→ De quand date la dernière modification du P.L.U. ou P.O.S. ? Pour quelle(s) raison(s) ?

→ Quels sont pour vous les avantages et inconvénients du P.L.U. par rapport au P.O.S. ?

→ Pensez-vous que le P.L.U. permet une meilleure maîtrise de l'urbanisation au sein de la commune ?

→ La commune est elle-couverte par un S.C.O.T. ?

→ *Si oui, depuis quelle année ?*

→ *Si non, la commune est elle favorable à une intégration dans un S.C.O.T. ? (S.C.O.T voisin ou création de S.C.O.T)*

→ Quelles sont les positions de la commune vis-à-vis des préconisations du S.C.O.T. ? Sur une échelle de 1 à 5, quel est d'après vous le degré de liberté de la commune quant à ses possibilités d'urbaniser vis-à-vis de ces préconisations ?

→ A votre avis, une somme de micro-décisions politiques à plusieurs échelles géographiques (commune, SCOT, C.A., etc...) arrive-t-elle à une forme de régulation urbaine ?

→ Quels ont été les objectifs urbains de la commune depuis 2000 ? Quels sont ceux dans les 10 ou 15 années à venir ?

→ Quel est la « politique » foncière de la commune ? Comment se passent les négociations avec les propriétaires de terres agricoles ? Combien d'hectares environ possèdent la commune en tant que « réserve foncière » ?

→ La notion de « densité » fait-elle partie d'un idéal urbain de votre commune ?

→ Comment l'environnement naturel et paysager est-il mis en valeur dans la gestion urbaine communale ? Le type d'habitat participe-t-il d'après vous à une qualité paysagère urbaine ?

## **2) Perception politico-sociale de la maison individuelle « détachée »**

→ Comment la maison individuelle est elle « utilisée » au sein de la politique urbaine communale ?

→ Comment définiriez-vous la maison individuelle « détachée » ?

→ Quels sont, d'après vous, les avantages urbains, sociaux et environnementaux de l'habitat individuel non-mitoyen par rapport à l'habitat individuel mitoyen et à l'habitat collectif ?

→ Pensez-vous que l'habitat individuel « détaché » contribue à la mixité sociale d'une commune ?

## **3) Identification des logiques urbaines des lotissements étudiés**

- **Questions communes**

→ En quelle année le lotissement fut réalisé ?

→ Quel est le profil « social » des résidents de ce lotissement ?

→ Actuellement, est-ce un lotissement privé ou communal ?

→ *Si c'est un lotissement privé, y'a-t-il, à votre connaissance, une volonté de rétrocéder le lotissement à la commune, à court ou moyen terme, dans les cahiers des charges du lotisseur ? Si oui, quels seront pour la commune les intérêts urbains, sociaux ou environnementaux à cette rétrocession ?*

→ *Si c'est un lotissement communal, comment est-il géré sur un plan urbain et environnemental ?*

→ Comment traduiriez-vous les rapports entre votre commune et les lotisseurs / promoteurs immobiliers ?

→ La commune possède-t-elle un outil de gestion « foncière » indépendant ? Si oui, pourquoi et pour quel(les) attente(s) ?

→ Est-ce que la configuration des réseaux d'assainissements participent-ils aux choix d'implantations des zones à urbaniser dans le P.L.U. ?

→ Comment le lotissement, d'un point de vue paysager et social, est-il perçu et vécu par les habitants de la commune ? Par le voisinage immédiat ?



- **Lotissement Fontaine-le-Bourg**

- Quels sont les intérêts urbains et sociaux de ce lotissement à l'échelle communale ?
- Pour quel(s) raison(s) la commune a approuvé la construction de ce lotissement à une faible distance du centre-bourg de la commune ?
- La réserve foncière communale peut-elle expliquer la localisation géographique de ce lotissement ?
- Ce lotissement participe-t-il à un objectif de mixité sociale et urbaine au sein de la commune ?

- **Lotissement La-Neuveville-Chant-d'Oisel**

- Quels sont les intérêts urbains et sociaux de ce lotissement à l'échelle communale ?
- Pour quel(s) raison(s) la commune a approuvé la construction de ce lotissement à une distance éloignée des centralités de la commune ?
- La réserve foncière communale peut-elle expliquer la localisation géographique de ce lotissement ?
- Pensez-vous que l'éloignement géographique du lotissement par rapport aux centralités peut-être un handicap pour ces résidents ? La présence de plusieurs stations FILO'R le long de la commune, dont une à proximité du lotissement, est elle vécue par la commune et par les résidents comme une alternative à l'« isolement » géographique ?
- Ce lotissement participe-t-il à un objectif de mixité sociale et urbaine au sein de la commune ?

- **Lotissement Elbeuf**

- Quels sont les intérêts urbains et sociaux de ce lotissement à l'échelle communale ?
- Pour quel(s) raison(s) la commune a approuvé la construction de ce lotissement à une faible distance du centre-bourg de la commune ?
- La réserve foncière communale peut-elle expliquer la localisation géographique de ce lotissement ?
- Ce lotissement participe-t-il à un objectif de mixité sociale et urbaine au sein de la commune ?



**Résumé :**

Depuis la parution de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains en 2000, complétée en 2003 par la loi Urbanisme et Habitat, le discours sur l'urbanisme opérationnel s'est teinté d'une dimension environnementale en prônant un meilleur contrôle de l'étalement urbain et donc, une consommation mieux maîtrisée des espaces naturels et agricoles en périphérie des villes. En effet, la problématique environnementale est devenue peu à peu un des enjeux majeurs auxquels la ville doit faire face, notamment au niveau de sa gestion spatiale. Dans un souci de dépasser le stade de l'incantation, les collectivités locales (communes et intercommunalités) ont été invitées par l'Etat à élaborer à la fois des Plans Locaux d'Urbanisme et des Schémas de Cohérence Territoriale dans lesquels doivent être définies, au nom du principe de développement durable, les modalités d'une croissance urbaine raisonnée. Ces politiques se basent sur une réutilisation des espaces déjà bâtis, notamment au sein des villes-centres, par une reconversion de friches ainsi qu'une rénovation et une réhabilitation de l'habitat urbain ; mais elles s'axent également sur une gestion plus stricte des nouveaux terrains à ouvrir à l'urbanisation, principalement au sein des espaces périurbains.

Nous aborderons le cas de l'habitat individuel « détaché » qui est le symbole visuel de la périurbanisation et qui est très consommateur d'espaces. Notre zone géographique comprend les communes du S.C.O.T. de Rouen ainsi que les communes limitrophes. D'abord, l'étude part sur deux démarches d'identifications de ce type d'habitat dont l'une se concentrant sur les nouveaux permis de construire (base *Sitadel*) et l'autre s'axant sur les formes de lotissements. Ensuite, il s'agit de composer une typologie des formes périurbaines de ces lotissements à partir de critères spatiaux, environnementaux et urbains.

**Mots-clés:** périurbain, habitat individuel détaché, document d'urbanisme, analyse typologique, Rouen.

**Abstract:**

Since the publication of the "Solidarité et Renouvellement Urbain" law on 2000, supplemented by the "Urbanisme et Habitat" law, the discourse on the operational urban planning has tinged with an environmental dimension while advocating a better control of the urban sprawl, and consequently a better control of natural and agricultural areas consumption into urban rings. Indeed, the environmental problematic has become one of the major aims that towns must face up to, especially in terms of spatial management. Therefore, the French locals authorities has been invited by the State government to work out both the "Plans Locaux d'Urbanisme" and the "Schéma de Cohérence Territoriale" within which must be planned out the terms of reasoned urban growth on behalf of sustainable development. These policies are part of a re-use of built spaces, in particular within the downtown areas, by a derelict-land reconversion and so an urban space renewal. Also, they base on more strict management about new parcel of land opening for urbanization, mostly in peri-urban spaces.

In our approach, we will focalize on the case of the individual detached house who represents the visual symbol of urban sprawl and who is the biggest spatial habitat consumer. Our geographical area is made of municipalities included in the Rouen's S.C.O.T. and bordering municipalities. At first, this study will starts off from two identification initiatives of individual detached houses, first about news buildings permits from 2000 to 2009 per municipalities (*Sitadel* datas), and second about private housing estates. Then, the aim is to build a typology about these peri-urban forms from several spatial, environmental and urban parameters.

**Keywords:** peri-urban spaces, individual detached house, urban planning program, typological analysis, Rouen.