

Étalement périurbain et procédure de lotissement : *quelles corrélations ?*

En 2001, dans le cadre de l'atelier 4, l'ORHL avait confié à l'ADIL de la Drôme une étude visant à analyser la corrélation éventuelle entre étalement périurbain d'une part et procédure de lotissement d'autre part. Basée principalement sur les autorisations de construire et leur suivi¹ entre 1990 et 1999, les données sur la commercialisation des lotissements², ainsi que sur les résultats des recensements³, l'étude, dont les résultats sont présentés ici, a nécessité un important travail préparatoire. Méthodologie et résultats.

La première définition à établir se rapporte à l'étalement résidentiel (*consommation d'espace relative à l'implantation de logements*) par opposition à l'étalement urbain (*qui inclut l'étalement résidentiel mais comprend aussi l'espace consommé par les infrastructures, les zones d'activité industrielle, commerciale ou de services, les bâtiments et ouvrages publics, etc.*). On estime que l'étalement résidentiel représente environ un tiers de l'étalement urbain total. Toutefois, dans la mesure où les données ne sont fiables et aisément accessibles que dans ce seul domaine, l'étude s'est volontairement limitée au champ de l'étalement résidentiel.



UNE CARTOGRAPHIE ÉDIFIANTE

La cartographie de l'indicateur E1 est édifiante. Il n'est, en effet, pas surprenant de constater que pour les centres urbains des agglomérations importantes (*où la croissance se fait par densification*) et pour les zones rurales et/ou de montagne (*où la croissance est faible*), les valeurs de l'indicateur sont relativement basses. Il est plus intéressant de noter que l'indicateur confirme ce sentiment général sur les zones à forte pression de l'étalement : grande couronne de Lyon, Haute-Savoie, plaine du Forez, Bresse, couloir rhodanien, nord Isère, sud Ardèche et sud Drôme ...

La cartographie de l'indicateur E2, quant à elle, est moins explicite. En effet, une valeur élevée de l'indicateur peut correspondre à un nombre très faible de logements construits, et donc à un étalement sans réalité. Il a donc été introduit trois filtres permettant de sélectionner les communes que l'on a qualifiées comme étant "en croissance". Ces filtres ont permis de sélectionner 767 des 2 879 communes de la région qui présentent les trois caractéristiques suivantes : une croissance du parc de logements supérieure à la moyenne régionale (*13,5 % sur 10 ans*) ; une construction nette d'au moins 40 logements (*4 par an en moyenne*) ; une proportion de logements individuels (*construits dans la période considérée*) d'au moins 40 %.

Voir carte sur la couverture des Cahiers



DES INDICATEURS PERMETTANT DE QUANTIFIER

L'étape suivante a visé à bâtir des indicateurs permettant de quantifier l'étalement résidentiel, de manière à comparer les communes entre elles, les bassins de vie entre eux. Le premier indicateur, E1, a été baptisé «intensité de l'étalement résidentiel». Il représente la surface consommée pour construire (*des logements*) rapportée au nombre de logements initial (*RGP 90*). Le deuxième indicateur, E2, a été baptisé "efficacité foncière". Il représente la surface moyenne consommée par nouveau logement construit. Ces deux indicateurs ont été calculés par commune.

¹ Fichier SITADEL géré par la DRE

² Fichier FILOT géré par la DRE

³ RGP 1990 à 1999

suite





UN NOMBRE DE COMMUNES EN CROISSANCE TRÈS ÉLEVÉ

On peut remarquer que le nombre de communes "en croissance" est en définitive très élevé. Si on considère que les communes urbaines déjà denses d'une part et les communes rurales enclavées ou à la topographie défavorable d'autre part ne se prêtent pas à un développement fort, c'est une très forte proportion des communes de Rhône-Alpes susceptibles de subir "l'étalement résidentiel" qui est touchée.

Par nature, les communes sélectionnées sont, à quelques exceptions près, celles où l'indicateur E1 est élevé. On peut remarquer que ces communes "en croissance", si elles ne représentent que le quart des communes de la région et si elles n'hébergeaient, en 1999, que le quart de la population régionale, ont capté à elles seules plus de 60 % de la croissance démographique régionale de 1990 à 1999.

Pour ce qui est la valeur de l'indicateur E2, on peut s'étonner de valeurs relativement élevées puisque la moyenne régionale s'établit à environ 900 m² de terrain par logement et la médiane à près de 1 500 m², alors que l'on aurait pu penser que les logements collectifs en centre urbain dense, qui représentent une part importante de l'activité de construction, auraient dû "tirer" ces chiffres davantage vers le bas.



SURFACE MOYENNE DE TERRAIN PAR LOGEMENT

Sur les communes "en croissance", la surface moyenne de terrain par logement dépasse 1 260 m², mais la surface médiane est inférieure à 1 400 m², soit moins que sur l'ensemble de la région. On ne s'étonnera pas, en revanche, que la surface moyenne de terrain par logement soit sensiblement plus faible sur les zones où les prix du foncier sont réputés les plus élevés (*couronne Lyonnaise, Haute-Savoie*).

Pour ce qui concerne la question des lotissements, force est de constater que leur réalité est nettement inférieure à l'idée que l'on s'en fait généralement puisqu'ils ne représentent qu'un logement construit sur sept, et seulement un logement individuel sur cinq. Ceci peut probablement s'expliquer par l'aspect spectaculaire d'un lotissement qui concentre dans le temps et dans l'espace des constructions forcément plus "visibles" qu'un mitage diffus. Une autre explication réside peut-être aussi dans le fait que le lotissement (*tel qu'il est comptabilisé dans les fichiers FILOT*) est un montage juridique et non pas une forme urbaine, ce qui fait que des opérations d'individuel groupé, par exemple, peuvent "ressembler à des lotissements" sans en être.

Ce qui ne manque pas de surprendre également, c'est la grande hétérogénéité de la répartition des lotissements. A quelques rares exceptions près, la proportion de lotissements dans la construction n'est forte que dans la Drôme et dans l'Ain. Il n'y a pas de justification évidente à cette situation. Tout au plus peut-on avancer quelques hypothèses sur la présence active d'opérateurs (*SEM d'équipement par exemple*) ou sur la structure parcellaire du foncier.

Concernant la question de départ du lien potentiel entre étalement périurbain et procédure de lotissement, il est impossible d'apporter une réponse fiable et claire. Aucun des calculs effectués n'aboutit à un écart significatif en matière de développement de l'habitat entre les groupes de communes en fonction du nombre ou de la proportion de lotissements. Rien ne permet, en particulier, d'affirmer que les procédures de lotissement sont un frein ou un moteur de l'étalement résidentiel. Ce qui n'enlève toutefois rien à leur rôle en termes d'organisation de l'urbanisation (*notamment en ce qui concerne l'habitat individuel*) et de gestion de l'espace.

Jacques EBEL
ADIL 26

Pierre-Yves DUFFAIT
DRE Rhône-Alpes