

## Résumé

« Urbanisme rural sous influence métropolitaine. Ressources et épreuves des pratiques planificatrices locales en Ile-de-France et en Loire-Atlantique », LE BIVIC Camille, 2021

## Urbanisme rural sous influence métropolitaine

### *Constats et problématique*

**Les territoires ruraux sous influence métropolitaine concentrent de nombreux enjeux** en matière de production de logements et d'équipements, et de préservation des espaces agricoles et naturels. Ils sont notamment visés par des politiques publiques destinées à limiter l'étalement urbain et ses conséquences : perte de biodiversité, consommation des terres agricoles, augmentation des déplacements, dégradation des paysages, inégalité d'accès aux services.

**Les politiques gouvernementales qui se succèdent depuis une vingtaine d'années incitent les communes rurales à transférer la compétence de l'urbanisme au niveau intercommunal.** L'objectif est de mener une réflexion stratégique sur la planification territoriale à une échelle plus large et de mutualiser les moyens humains et financiers relativement faibles à l'échelle communale. Très souvent, les élus municipaux des communes rurales préfèrent cependant conserver cette compétence, autrement dit le droit et la responsabilité d'aménager leur commune à travers un panel d'outils (document d'urbanisme, délivrance de permis d'aménager et de construire, préemption). Le rôle joué par les décisions des services intercommunaux, les arbitrages des prestataires privés et la transition d'un urbanisme réglementaire vers un urbanisme de projet, sont des enjeux qui interrogent la planification foncière dans des communes rurales à la fois peu denses et étendues.

**La planification urbaine est un instrument d'action publique qui permet de réunir des acteurs, de formuler un projet d'urbanisme et d'orienter le développement.** Elle peut être envisagée comme une action qui consiste à concevoir et formuler les possibles évolutions d'un territoire à partir de l'organisation de son espace, suivant un plan et des méthodes déterminées, afin de générer des conditions jugées préférables. Cette action à l'échelle municipale mobilise différents types de ressources : humaines, institutionnelles, financières. Les échanges entre les divers acteurs impliqués dans le projet de planification municipale sont généralement traduits et matérialisés par un document réglementaire qu'est le plan local d'urbanisme. Les caractéristiques du document (traduction d'un projet local, opposable à un tiers, sujet à interprétation) en font un objet de tension qui révèle potentiellement les relations, les conflits et les compromis autour d'intérêts parfois contradictoires. Ainsi, à travers l'analyse de la planification d'urbanisme, il s'agit de révéler des acteurs et des pratiques invisibilisées, de comprendre l'action publique locale et les méthodes concrètes de travail, et d'analyser les évolutions urbaines et les registres de justification en matière de choix de planification.

**Les communes rurales sous influence métropolitaine présentent des spécificités qui agissent sur les processus d'urbanisation.** C'est bien la conjonction de deux qualités, « rurale » et « sous influence métropolitaine », qui créent des conditions de planification spécifiques. Ainsi, quatre types de caractéristiques issus de cette conjugaison permettent de définir les communes ciblées.

(1) Les caractéristiques liées aux usages des sols. La majorité des sols de ces communes est « non-urbanisée » et occupée par des espaces ouverts (dits agricoles ou naturels). Ces espaces et usages participent à la définition des aménités locales, mais leur maintien implique des démarches de protection du foncier et de soutien des activités.

(2) Les caractéristiques liées à la localisation. Les communes sont suffisamment proches de la métropole pour permettre aux habitants d'envisager un accès à l'emploi et aux services, et suffisamment éloignées pour disposer de terrains constructibles abordables ou d'un cadre de vie souhaité. Cette situation met alors à

## Résumé

« Urbanisme rural sous influence métropolitaine. Ressources et épreuves des pratiques planificatrices locales en Ile-de-France et en Loire-Atlantique », LE BIVIC Camille, 2021

L'épreuve la planification des espaces non-urbanisés et l'aménagement des équipements par les municipalités qui font l'objet de demandes de logements.

(3) Les caractéristiques liées à la population. Les communes regroupent peu d'habitants et une majorité de propriétaires. Ces conditions sont propices à une proximité entre les acteurs (élus, propriétaires, agriculteurs notamment) qui influence potentiellement les choix en matière d'urbanisme et de droits à construire.

(4) Les caractéristiques liées aux ressources. La taille réduite de la population induit souvent de faibles ressources de la municipalité (effectifs, compétences, moyens financiers) pour répondre aux besoins communaux.

Ces spécificités expliquent que l'urbanisation « diffuse » soit devenue un objet de recherche à part entière pour les sciences sociales. Les études portant sur les processus d'urbanisation en dehors des centres et/ou de faible densité ont notamment mis en évidence le caractère saillant des conflits d'usages des sols, de la dépendance aux transports dans ces territoires et d'une capacité de transformation importante des espaces (Depraz, 2009).

Par cette recherche, l'attention se porte sur les pratiques locales d'écriture réglementaires, la nature des adaptations du document et l'influence d'acteurs privés locaux sur la réglementation d'urbanisme, pour ce qui concerne la programmation de l'urbanisation nouvelle dans ces communes. **Comment les territoires ruraux et sous influence métropolitaine sont-ils redéfinis localement au travers du projet urbain ?**

À partir de cette question centrale, différentes questions sont déclinées et renvoient aux motivations, aux pratiques et aux dynamiques qui caractérisent les acteurs du système foncier. Quelles sont les modalités de coopération, de négociation ou de résistance que l'on peut observer entre ces acteurs dans le processus de définition d'un projet de territoire ? Assiste-t-on à une évolution des pratiques et au profit de quelles approches dominantes au sein de la commune ? Si l'outil n'était pas là, la situation et l'action seraient-elles différentes ? Dans cette perspective, il s'agit d'interroger les enjeux, les arbitrages et les pratiques locales qui traduisent les récits de réglementation urbaine dans les communes rurales.

**Deux hypothèses sous-tendent la recherche.** La première est que les décisions en matière de construction de logement, dans les communes rurales sous influence métropolitaine, dépendent fortement des élus locaux. Cette hypothèse s'appuie sur les résultats de travaux internationaux portant sur l'objet des intercommunalités et dans des espaces relevant d'enjeux généralement plus urbains (Desjardins et Leroux, 2007 ; van Dijk et van Vlist, 2015 ; Jehling *et al.* 2020). La seconde hypothèse est que les pratiques d'opérateurs de l'aménagement et de la construction jouent un rôle dans l'écriture de la réglementation urbaine locale (Vilmin, 2015 ; Leffers, 2018). Cependant, les municipalités rurales et l'influence des relations entre acteurs sur les pratiques planificatrices locales restent un angle mort de la recherche.

À travers ces hypothèses, nous postulons que l'observation des pratiques de ces acteurs à l'échelle communale permettraient de mieux comprendre les processus d'urbanisation et la spécificité de cadres d'action dans les espaces ruraux. Par ailleurs, la démarche inductive mobilisée dans cette recherche met à l'épreuve les hypothèses initiales. Toutefois, ces dernières restent structurantes puisqu'elles orientent le travail et participent à la construction du cadre théorique et méthodologique.

## Résumé

« Urbanisme rural sous influence métropolitaine. Ressources et épreuves des pratiques planificatrices locales en Ile-de-France et en Loire-Atlantique », LE BIVIC Camille, 2021

## Une approche sociologique de la planification urbaine locale

### *Cadre théorique et méthodes*

Pour répondre aux questions énoncées, nous proposons **une approche théorique qui convoque la sociologie du droit, de la sociologie urbaine et de la sociologie de l'action publique**. En effet, nous observons la notion de planification d'urbanisme selon trois angles, comme une action de régulation, un instrument de gestion spatiale et une action collective.

D'abord, traiter le droit comme une action sociale nous permet d'envisager l'étude des instruments réglementaires comme une ressource pour analyser l'action publique. L'instrument réglementaire influence la construction de l'action publique, sous l'effet notamment de sa plasticité, dès lors que les conventions sur lesquelles s'appuie l'instrument sont temporaires et renégociées (Lascoumes et Simard, 2011). Ensuite, s'appuyer sur les sciences de gestion et la sociologie des outils de gestion, c'est considérer la planification urbaine comme un outil doté d'un pouvoir d'action et dont les fonctions et la matérialité sont dotés d'effets propres (Chiapello et Gilbert, 2016). Enfin, considérer les apports de la sociologie de l'action collective c'est analyser l'écriture de la réglementation urbaine locale à travers les processus de coordination et de négociation (actions et dispositifs) qui révèlent des rapports de force (Bourdín et al., 2006).

Concernant la méthodologie, **notre travail conjugue une analyse quantitative et une enquête de terrain**. L'objectif est d'identifier, par l'analyse quantitative, des tendances en matière d'urbanisation et d'écriture réglementaire et d'identifier des terrains et des résultats à explorer à travers l'enquête de qualitative.

D'un côté, le travail d'analyse quantitative conduit à l'élaboration d'une typologie de communes rurales en fonction de pratiques d'urbanisation (étude à l'échelle nationale basée sur les données « Enquête sur le prix des terrains à bâtir ») et à l'identification de corrélations entre les choix de planification des zones à urbaniser et les profils d'urbanisation communale (étude basée sur les données « VisioPLU » portant sur les plans locaux franciliens). De l'autre, l'analyse qualitative est construite à travers cinquante-huit entretiens semi-directifs. Les enquêtes ont ciblé, sur les territoires étudiés, des acteurs clés de la planification d'urbanisme au niveau supra-communal, puis un échantillon d'élus municipaux et d'opérateurs (une majorité de constructeurs de maisons individuelles et quelques aménageurs publics et privés).

**Pour mener cette recherche qualitative, deux terrains sont choisis : la région Ile-de-France et le département de la Loire-Atlantique.** En Ile-de-France, bien que le changement d'occupation des sols au profit de l'urbanisation ait lieu en périphérie des villes, la croissance urbaine est plus rapide dans les espaces ruraux en frange de métropole (Basciani-Funestre *et al.* 2011). Parmi les espaces français sous pression foncière, le département de Loire-Atlantique et la région francilienne sont deux territoires caractérisés par une croissance démographique importante, une forte pression sur la terre et les ressources et un fort développement des aires urbaines, en lien avec une consommation notable de terres agricoles et d'espaces naturels (Vizzari *et al.* 2018).

Le choix des terrains d'étude s'appuie sur les spécificités des dynamiques d'urbanisation dans ces deux territoires. L'Ile-de-France est la première aire urbaine nationale et l'influence de la métropole s'étend au-delà de la région au sens du zonage en « aires urbaines » (basé sur des critères fonctionnels). Parallèlement, près de la moitié des 1276 municipalités sont dites « hors unités urbaines » au sens du zonage en « unités urbaines » (basé critères d'occupation des sols). Ces communes se situent sur les franges de la région et ne

## **Résumé**

« Urbanisme rural sous influence métropolitaine. Ressources et épreuves des pratiques planificatrices locales en Ile-de-France et en Loire-Atlantique », LE BIVIC Camille, 2021

sont pas ciblées comme zones à enjeux pour la construction de logements dans le schéma directeur régional. Or, ces territoires répondent à une demande de logements abordables non résolue par le renouvellement urbain de la métropole (Cusin, 2008). Ces caractéristiques nous ont amené à retenir le zonage en « unité urbaine » pour définir notre échantillon de communes rurales dans le cadre de l'analyse des PLU et des enquêtes de terrain.

La Loire-Atlantique a connu une importante croissance démographique dans les vingt dernières années, localisée dans la Métropole Nantes-Saint-Nazaire, mais également dans les intercommunalités limitrophes (rapport Cerema, 2020). La métropole nantaise est identifiée, au travers des documents intercommunaux (schéma de cohérence territoriale et plan local d'urbanisme métropolitain), comme le territoire prioritaire pour les politiques de densification urbaine. Cependant, face à la diminution du foncier disponible et à l'augmentation du prix des opérations, le marché de la maison individuelle dans les communes des intercommunalités proches reprend de l'ampleur sur les espaces ruraux depuis 2017 à l'échelle régionale. Dans le contexte ligérien, l'application de stratégies différenciées en matière de logement est liée au zonage en « aire urbaine ». À cet égard, cette approche est retenue pour sélectionner les terrains « ruraux » de l'enquête (les communes en dehors des pôles et de la couronne des pôles).

Après avoir défini le cadre théorique et les méthodes, il s'agit de décrire les résultats et la contribution de ce travail pour les études urbaines et l'action opérationnelle.

## **Ressources et épreuves des pratiques planificatrices communales**

### ***Résultats et discussion***

L'enjeu de cette recherche est de mieux comprendre les processus d'élaboration des instruments locaux dans les territoires ruraux sous pression foncière, pour éprouver leur influence sur l'action locale urbaine. Dans cette perspective, la planification d'urbanisme, comme instrument et démarche de l'action publique, est un fil rouge qui accompagne ce travail de recherche au travers de deux approches.

La première approche porte sur les processus d'urbanisation dans des communes rurales soumises à des enjeux démographiques et environnementaux. En qualifiant le phénomène général de « fragmentation » un ensemble de dynamiques spatiales (émiettement), institutionnelles (cloisonnement entre institutions) et professionnelles (éclatement des filières de l'aménagement et de la construction), l'approche montre les effets de ce phénomène sur les territoires ruraux : l'abandon d'activité agricole, la rétention foncière exercée par les propriétaires ou encore les effets de report de l'urbanisation. L'étude met également en évidence les effets des processus de fragmentation sur l'adaptation, l'émergence ou l'exclusion d'acteurs et d'usages.

La seconde approche conduit à explorer les pratiques d'écriture de la planification urbaine communale à travers l'examen des formes de mobilisation des règles par les acteurs locaux (élus, techniciens, opérateurs, propriétaires). Les choix d'écriture de l'urbanisation future influencent les comportements de coopération, d'abstention, de spéculation et les démarches de négociation, d'ajustement ou de résistance. L'enquête a permis d'observer des stratégies locales en matière d'usage du droit développées pour maintenir ou modifier les rapports de force.

## Résumé

« Urbanisme rural sous influence métropolitaine. Ressources et épreuves des pratiques planificatrices locales en Ile-de-France et en Loire-Atlantique », LE BIVIC Camille, 2021

Parmi les différents résultats de la thèse, trois résultats transversaux aux deux approches sont particulièrement saillants : 1) le phénomène d'urbanisation est caractérisé par un report spatial au-delà des espaces sous influence métropolitaine ; 2) les municipalités coopèrent en matière de planification d'urbanisme quand bien même le refus d'un document intercommunal est revendiqué ; 3) le document réglementaire local fait preuve d'une plasticité et cette qualité est mobilisée par les acteurs publics locaux à rebours d'une approche de « laisser-faire ».

Le premier résultat montre que **le phénomène d'urbanisation est caractérisé par un report spatial au-delà des espaces sous influence métropolitaine**. L'expansion de l'influence urbaine dans les petites communes localisées en frange métropolitaine, à proximité du littoral et dans les territoires transfrontaliers est un phénomène identifié par la recherche (Castel, 2007). Cependant, notre analyse statistique et notre proposition de typologie des profils communaux à l'échelle nationale soulignent un report de la construction de logements vers des communes qui sortent largement des zones définies par leurs dynamiques urbaines. De plus, l'étude montre qu'une demande de logement importante existe sur des communes où des opérateurs, en capacité de développer une urbanisation a priori plus dense, n'interviennent pas (absence de dispositifs de défiscalisation, terrain et programme limitant l'économie du projet).

Par ailleurs, les entretiens mettent en évidence des difficultés d'anticipation de l'urbanisation future de la part des élus. Les décisions semblent dépendre fortement de trois paramètres : les opportunités foncières, les stratégies des propriétaires fonciers et l'implication des opérateurs urbains privés dans les projets. Enfin, l'enquête révèle que l'évolution des pratiques d'urbanisation atténue les processus d'étalement urbain en réduisant les surfaces urbanisables, mais qu'elle peut aussi être moteur dans le processus d'émiettement urbain en reportant la construction de logements sur d'autres communes. A cet égard, l'approche qualitative des processus de planification est importante dans la mesure où l'urbanisation fragmentée augmente les flux de circulation, les coupures spatiales et écologiques, et compromet les usages (Charmes, 2013).

L'identification d'un phénomène de report de l'urbanisation, en lien avec la diminution des surfaces dites « à urbaniser », questionne les politiques publiques dans leur manière de limiter l'urbanisation nouvelle. Ce résultat est particulièrement important dans un contexte où les politiques européennes et nationales visant l'arrêt de la consommation des terres par l'urbanisation, doivent prochainement être traduites par des mesures permettant leur application.

Un second résultat est que **les municipalités coopèrent en matière de planification d'urbanisme quand bien même le refus d'un document intercommunal est revendiqué**. Les élus et techniciens enquêtés évoquent l'importance d'élaborer un document local, en prévision d'un prochain transfert de compétence. Pour ces acteurs, le document communal est envisagé comme une base d'échange ou une pièce à intégrer dans le cadre de l'élaboration du document intercommunal. D'autre part, certains des élus municipaux rencontrés indiquent que si l'institution intercommunale est structurée et dotée d'instruments pour agir (compétences, documents intercommunaux), son activité ne remet pas forcément en question le pouvoir des élus municipaux en matière d'urbanisme (Desjardins et Leroux, 2007 ; Jehling *et al.*, 2020).

L'enquête montre aussi que la fragmentation des politiques locales identifiée par l'analyse quantitative ne signifie pas l'absence de coopération. En effet, les entretiens mettent en évidence différentes stratégies de coopération entre communes dans des contextes d'élaboration de plans d'urbanisme communaux. Les municipalités se regroupent parfois pour lancer un appel d'offres commun, même si les plans locaux restent

## Résumé

« Urbanisme rural sous influence métropolitaine. Ressources et épreuves des pratiques planificatrices locales en Ile-de-France et en Loire-Atlantique », LE BIVIC Camille, 2021

distincts (pour réduire le coût des études, attirer des bureaux d'études, approfondir des diagnostics par exemple). Ces résultats soulignent que le refus du document communal et le choix de réviser plutôt les documents locaux, n'excluent pas l'accompagnement de l'EPCI ni une relation forte entre les élus locaux et les acteurs publics de l'intercommunalité.

Certes, la présence ou l'absence de documents peut être un critère pour apprécier la préférence d'élus municipaux à maintenir localement le pouvoir en matière d'urbanisme. Cependant, envisager la donnée comme le marqueur d'une fragmentation institutionnelle ou politique tend à invisibiliser les stratégies entre communes et leurs effets. Notre enquête montre que les pratiques de coopération peuvent avoir lieu en dehors des cadres prévus et connus. Ce résultat invite à davantage de recherche sur les stratégies informelles de coopération intercommunale pour mieux comprendre les processus d'urbanisation et les besoins dans les communes rurales.

Le troisième résultat révèle que **le document réglementaire local fait preuve d'une plasticité, une qualité mobilisée par les acteurs publics locaux à rebours d'une approche de « laisser-faire »**. Les enquêtes sociologiques sur les politiques publiques locales présentent généralement les instruments politiques comme des compromis temporaires entre des acteurs aux intérêts divergents (Lascoumes et Le Galès, 2007). Parallèlement, les recherches appliquées à l'élaboration des plans d'urbanisme montrent souvent que l'étalement urbain est facilité par la souplesse des outils de planification.

Nos résultats apportent une image plus nuancée du processus de planification dans les communes rurales. Ils mettent en évidence que dans les municipalités dont la population est réduite et les ressources limitées, un projet d'urbanisation complexe (impliquant des zonages multifonctionnels et différentes temporalités d'urbanisation) peut être mis en œuvre pour faire face à des enjeux majeurs tels que la spéculation foncière, la préservation des terres agricoles et l'accès à un logement abordable pour les nouveaux ménages. Ainsi, même si l'étalement urbain s'accélère plus rapidement dans les zones rurales que dans les zones périurbaines, il serait incorrect de considérer que les espaces ruraux se caractérisent simplement par un processus de « laissez-faire ».

Par exemple, l'enquête montre que pour influencer le rapport de force avec les opérateurs, des acteurs publics locaux (élus et techniciens) conçoivent une réglementation d'urbanisme volontairement imprécise, notamment pour les zones « à urbaniser ». Cette pratique oblige les acteurs privés à consulter la municipalité pour comprendre les conditions de l'urbanisation future, avant d'envisager une transaction de terrain ou bien le développement d'un projet urbain. Par exemple, le document d'« orientations d'aménagement et de programmation » apparaît comme un outil de négociation, sa rédaction par les élus est un signal adressé aux opérateurs : il annonce un secteur de développement prioritaire et précise des objectifs de développement, mais indique aussi une volonté de contrôle de la commune sur ce secteur.

L'enquête montre des modifications fréquentes et importantes des zones dites « à urbaniser ». Ainsi, au-delà de l'opposition entre projet et règlement (souvent caractérisés respectivement par la flexibilité et la sécurité juridique), l'approche sociologique portée par ce travail permet de montrer que 1) les techniques d'écriture des plans locaux par les différents acteurs brouillent parfois les frontières entre cadre réglementaire et pratiques d'ajustement, 2) et que la mobilisation stratégique du règlement par les élus et techniciens locaux conduit à envisager la réglementation comme une activité sociale et une ressource pour influencer la conduite des propriétaires fonciers et des aménageurs privés et pour orienter le devenir des espaces ruraux.

## Résumé

« Urbanisme rural sous influence métropolitaine. Ressources et épreuves des pratiques planificatrices locales en Ile-de-France et en Loire-Atlantique », LE BIVIC Camille, 2021

Au-delà de l'apport des résultats, **la thèse ouvre plusieurs perspectives d'approfondissement**. Une première perspective concerne le rôle des constructeurs dans la planification d'urbanisme. L'étude met en avant des changements concernant leurs pratiques opérationnelles et l'évolution des structures. Si on assiste à un repositionnement des opérateurs de la construction dans les territoires ruraux sous pression foncière, alors comment l'évolution de la filière de la construction intervenant sur ces terrains peut-elle redéfinir les pratiques et les espaces d'urbanisation ? Un deuxième axe de travail porte sur les stratégies des propriétaires fonciers. La recherche met en évidence l'influence importante du comportement des propriétaires sur les choix de planification locale. À partir de ce résultat, il serait intéressant d'interroger les relations qui lient les révisions de documents et les stratégies des propriétaires fonciers. Enfin, si la plupart des documents intercommunaux sont en discussion au moment de l'enquête, ces documents commencent à être plus largement approuvés. Étudier les documents intercommunaux sous le prisme des documents locaux précédents serait un moyen d'identifier les pratiques de coopération, d'anticipation, de négociation, ou d'abstention au sein des intercommunalités et de comprendre comment elles orientent l'urbanisme local et les projets de territoire. À ce titre, notre recherche invite à poser la question suivante : de quels compromis temporaires, relatifs à l'urbanisation locale, le document d'urbanisme intercommunale est-il la traduction ?

Les résultats apportent un éclairage sur les processus d'urbanisation en communes rurales et mettent en évidence la nécessité d'étudier ces espaces en considérant leur spécificité. La thèse montre par ailleurs les besoins de recherche sur l'urbanisme rural dans la mesure où les espaces et les pratiques concernés par le sujet sont porteurs d'enjeux et de transformations importants.

## Résumé

« Urbanisme rural sous influence métropolitaine. Ressources et épreuves des pratiques planificatrices locales en Ile-de-France et en Loire-Atlantique », LE BIVIC Camille, 2021

## Mots clés

urbanisation, rural, planification, document d'urbanisme, étalement urbain

## Bibliographie

- Basciani-Funestre, Marie-Antoinette, Bousquet, Thierry, Konaté, Youssouf, 2011. « Bilan de La Consommation Des Espaces Agricoles et Naturels En Ile-de-France Entre 2004 et 2007 », 10p. [www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/noteSynthese\\_editee\\_mai2011\\_cle2839f8.pdf](http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/noteSynthese_editee_mai2011_cle2839f8.pdf)
- Bourdin, Alain, Lefeuvre, Marie-Pierre, Melé, Patrice, 2006. *Les règles du jeu urbain*. Paris. Descartes & Cie. 316p.
- Charmes Éric, 2013. « L'artificialisation est-elle vraiment un problème quantitatif ? ». *Études foncières*, Compagnie d'édition foncière, pp.23-28. {halshs-00849424}
- Chiapello, Ève, Gilbert, Patrick, 2016. « L' « agence » des outils de gestion ». *Théories des organisations. Nouveaux tournants*, François-Xavier de Vaujany, Anthony Hussenot, Jean-François Chanlat Eds, Paris : Economica, pp.177-198
- Cusin, François, 2008a. « Économie résidentielle et dynamiques sociologiques de l'attractivité des territoires ». *Pour*, (199-4), pp.69-80. <https://doi.org/10.3917/pour.199.0069>.
- Depraz, Samuel, 2009. « Vers une définition internationale du rural en Europe ». *Héritages et trajectoires rurales en Europe*, (dir.) Alain Berger, Pascal Chevalier, Geneviève Cortes, Marc Dedeire, L'Harmattan, pp.85-108, "Logiques sociales", 978-2-296-09210-5. {halshs-01547512}
- Desjardins, Xavier, et Leroux, Bertrand, 2007. « Les schémas de cohérence territoriale : des recettes du développement durable au bricolage territorial ». *Flux*, 69(3), pp.6-20. doi:10.3917/flux.069.0006.
- van Dijk, Terry, van Vlist, Arno, 2015. "On the interaction between Landownership and regional designs for land development". *Urban Studies*, (52-10), pp.1899–1914. <https://doi.org/10.1177/0042098014544764>
- Jehling, Mathias, Schorch, Martin, and Hartmann, Thomas, 2020. "Densification in suburban Germany: approaching policy and space through concepts of justice". *Town Planning Review*, (91-3), pp. 217–237. <https://doi.org/10.3828/tpr.2020.13>
- Lascoumes, Pierre, Le Galès, Patrick. 2007. « Introduction: Understanding Public Policy through Its Instruments—From the Nature of Instruments to the Sociology of Public Policy Instrumentation », *Gouvernance*, (20-1), pp.1-21. <https://doi.org/10.1111/j.1468-0491.2007.00342.x>
- Lascoumes, Pierre, Simard, Louis, 2011. « L'action publique au prisme de ses instruments: Introduction ». *Revue française de science politique*, (61-1), pp.5-22. doi:10.3917/rfsp.611.0005.
- Leffers, Donald., 2018. "Real Estate Developers' Influence of Land Use Legislation in the Toronto Region: An Institutionalist Investigation of Developers, Land Conflict and Property Law". *Urban Studies*. (55-14), pp.3059–3075. <https://doi.org/10.1177/0042098017736426>
- Rapport Cerema, janvier 2020, L'artificialisation et ses déterminants d'après les Fichiers foncier, pour le compte de la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature, du ministère de l'agriculture et de l'alimentation, commissariat général au développement durable. pp.62. <https://datafoncier.cerema.fr/lartificialisation-et-ses-determinants>
- Vilmin, Thierry, 2015. *L'aménagement urbain, acteurs et système*. Éditions Parenthèses, coll. eupalinos, architecture et urbanisme, 140p.
- Vizzari, Marco, Hilal, Mohamed, Sigura, Maurizia, Antognelli, Sara, Joly, Daniel, 2018. "Urban-rural-natural gradient analysis with CORINE data: An application to the metropolitan France". *Landscape and Urban Planning*, (171), pp.18-29. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2017.11.005>