

# Contribution pour une méthodologie interdisciplinaire d'évaluation des politiques publiques en matière de paysage. Du marché foncier à la lecture paysagère de l'organisation spatiale

**Ghislain GENIAUX**

INRA SAD Ecodéveloppement  
Site Agroparc  
89914 AVIGNON Cedex – 04 32 72 25 64  
[geniaux@avignon.inra.fr](mailto:geniaux@avignon.inra.fr)

*En collaboration avec :*

*Claude NAPOLEONE (Cemagref Aix-en-Provence, Unité EMAX)  
Bernard FISCHESSE & Marie-France DUPUIS-TATE (Cemagref de Grenoble, Unité UREPGR)*

L'habitat diffus dans un environnement mixte  
(regroupant plusieurs usages des sols)

L'habitat isolé dans un environnement homogène



L'habitat peu dense et sans agencement « lisible »  
des occupations du sol



## OBJECTIFS

L'objet de notre travail a été tout d'abord de rendre compte de l'incidence du paysage sur les formes d'urbanisation, via l'analyse des préférences individuelles. Puis, dans un second temps, d'examiner l'adéquation aux préférences individuelles des politiques publiques ayant trait directement (périmètres grands sites, classements, etc.) ou indirectement (les politiques zonales d'urbanisme) au paysage.

## METHODOLOGIE

Une analyse des politiques publiques paysagères (ou assimilées) en vigueur sur le département des Bouches-du-Rhône a tout d'abord été effectuée. Puis, pour aborder la question des critères paysagers jouant sur les préférences des individus, nous avons confronté différentes définitions objectives du paysage au marché immobilier (200 variables sur 110 000 observations), afin de rendre compte de la capitalisation attachée à chaque type paysager. Plus le lot de variables décrivant le paysage est significatif au sein du modèle utilisé (méthode d'analyse hédonique), plus la définition associée à ce lot de variables se rapproche de la notion de paysage que les individus considèrent dans leur décision d'achat résidentiel. Ce travail a été mené par SIG (Système Informatique Géographique), sur l'ensemble du département des Bouches du Rhône à l'échelle de la section cadastrale.

## RÉSULTATS

Le principal enseignement de notre travail, est que **les décideurs publics manquent à ce jour d'outils** permettant d'assurer **directement** la gestion des paysages **de proximité** et doivent s'appuyer sur les politiques zonales d'urbanisme (POS/PLU). Dans une perspective d'aide à la gestion des paysages de proximité, nous proposons alors deux méthodes :

- **Une méthode de caractérisation et d'évaluation des paysages**, couplant analyse paysagère et approche économique, qui met à jour des effets importants des préférences individuelles sur les paysages étudiés. Les variables et méthodes utilisées peuvent être étendues à d'autres situations, notamment d'autres territoires.

- **Une méthode d'analyse et d'évaluation des politiques publiques**. L'intégration dans un modèle économique de variables rendant compte du type de politique publique permet d'en évaluer l'importance dans les décisions des agents. In fine, l'importance du lien existant entre les préférences individuelles et les politiques publiques d'urbanisation, invite à s'interroger sur la stabilité des zonages préservés à titre paysager, et donc sur l'efficacité à moyen terme des procédures utilisées.