

De l'espace au territoire

Falque M.

Espace et développement

Paris : CIHEAM
Options Méditerranéennes; n. 23

1973
pages 54-65

Article available on line / Article disponible en ligne à l'adresse :

<http://om.ciheam.org/article.php?IDPDF=CI010562>

To cite this article / Pour citer cet article

Falque M. *De l'espace au territoire*. *Espace et développement*. Paris : CIHEAM, 1973. p. 54-65 (Options Méditerranéennes; n. 23)



<http://www.ciheam.org/>
<http://om.ciheam.org/>

Max FALQUE
Société du Canal
de Provence

De l'espace au territoire

Cet article a pu être rédigé grâce à une bourse de recherche de la Fondation Ford qui a permis à l'auteur d'être mis en congé spécial de la Société du Canal de Provence et d'Aménagement de la Région Provençale pour passer une année à l'université de Pennsylvanie (Institute for environmental Studies), sous la direction du professeur Ann Louise Strong. Il a été publié sous une forme légèrement différente dans « Économie et Humanisme », n° 209, janv.-fév. 1973.

« Quant à moi j'avais en partage d'avoir déjà vécu dans un pays et dans un quartier de campagne où tout facilitait une singulière disposition aux songes, songes dont je sais aujourd'hui qu'ils avaient ouvert la patrie secrète dans laquelle j'allais entrer pour en faire ma vie. »

Henri Bosco, *Un oubli moins profond.*

Une sourde inquiétude étreint nos contemporains : le contraste entre un monde fini et les phénomènes exponentiels dont il est le siège. Il n'est pas de notre propos d'ajouter un commentaire supplémentaire aux travaux du « Club de Rome » mais d'insister sur une des « limites à la croissance » : l'espace. En effet, l'explosion démographique combinée à l'élévation du niveau de vie implique un prélèvement croissant d'espace à la fois sur les espaces naturels et sur les terres agricoles. C'est dire que tout pays qui se soucie de l'aménagement de son territoire *se devrait de tenir une exacte comptabilité de l'emploi de sa ressource la plus précieuse.*

Or il n'en est rien. Par exemple, notre pays, pourtant fort jaloux de ses frontières et dont l'histoire est ponctuée de millions de morts au nom de l'intégrité du territoire français, ignore largement l'utilisation de son sol et surtout l'évolution très rapide des différentes affectations dont l'espace est l'objet. Bien sûr, nous connaissons la répartition de l'espace agricole, la superficie de nos forêts, de nos montagnes, etc., mais nous sommes incapables de connaître l'emprise croissante et diffuse de nos villes. La vitesse et l'intensité des forces centrifuges et centripètes urbaines qui remodelent de vastes espaces constituent des facteurs de première importance non seulement en raison de l'ampleur du phénomène (mégapopolis) mais encore du fait du caractère quasiment irréversible des transformations physiques (bâtiments, imperméabilisation du sol, destructuration de l'espace agricole, etc.) (1).

(1) Les lacunes en ce domaine ont été parfaitement perçues par le Conseil de l'Europe dans la récente « charte des sols » qui indique clairement la voie à suivre aux pays membres. Espérons seulement que les travaux indispensables seront entrepris.

Mais la description exacte de l'espace ne saurait suffire : sa perception et son utilisation par les êtres vivants, hommes et bêtes, ont une « dimension cachée » (HALL). Cette dimension est double. Elle est d'abord instinctuelle : le territoire constitue l'espace approprié sans lequel la vie des individus et des groupes sociaux s'avère difficile, voire impossible. Elle est ensuite culturelle : la perception, l'intelligence et la compréhension de l'espace sont liés à l'acquis culturel. Elles sont donc essentiellement variables dans le temps et dans l'espace. Cette constatation introduit la nécessité d'une « anthropologie culturelle de l'aménagement de l'espace » (DECOUFLÉ).

Ainsi notre travail visera d'abord, notamment à l'aide d'exemples étrangers, à mieux cerner l'espace urbain dans sa dimension physique et économique (répartition et consommation). Nous chercherons ensuite à définir ce que signifie « l'impératif territorial » (ARDREY) pour l'animal d'abord, pour l'homme ensuite, en surimposant aux nécessités instinctuelles (éthologiques) la dimension culturelle (anthropologique). Enfin, nous verrons que ces considérations, inconsciemment prises en compte dans les sociétés traditionnelles, doivent être introduites au niveau des politiques d'aménagement du territoire au même titre que la rationalité économique qui semble être au cœur des décisions qui remodelent notre pays.

Mais comment prendre en compte une « dimension cachée » et inquantifiable à partir d'un système de décision fondamentalement technocratique? La réponse immédiate, par la démocratisation, est plus facile à énoncer qu'à mettre en œuvre.

LA RÉPARTITION ET LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Il serait intéressant de confronter les déclarations officielles concernant par exemple les besoins annuels d'espace pour l'urbanisation en France : 15 000 ou 150 000 ha? Plus curieuses encore sont les normes relatives aux besoins d'espace par individu : l'addition des normes officielles, la constitution de « grilles d'équipement » ne prennent en compte qu'un homme parfaitement discipliné, immobile, rationnel, indifférencié, pauvre et heureux de l'être!

Cela fait penser à ces repas bien équilibrés où un dosage soigneux de calories, de protéines et de glucides, sans vin ni alcool, suffirait à réjouir le cœur de l'homme. La cuisine n'est pas la diététique!

Ainsi les « normes » permettent d'exister, elles ne suffisent pas à la vie. Il importe donc d'abord de rechercher quelle est la répartition réelle de l'espace et ensuite de voir comment celui-ci est consommé. Nous pourrions alors juger de la validité des politiques visant à « économiser de l'espace », « concentrer l'habitat », « condamner l'habitat pavillonnaire ».

Tout naturellement ce sont les pays les plus urbanisés et les plus denses qui se sont préoccupés de la disparition de leurs espaces agricoles. La Grande-Bretagne notamment, menacée dans sa survie alimentaire par les blocus des guerres napoléoniennes, puis au cours de la première et de la deuxième guerre mondiale, a mis au point une *comptabilité spatiale* qui nous permet de juger de l'évolution des diverses utilisations du sol depuis le début du siècle (2).

Le tableau I concerne seulement la partie la plus dense de la Grande-Bretagne où l'urbanisation n'occupe que 11 % du territoire. On notera cependant qu'en

65 ans les surfaces urbanisées ont plus que doublé.

Pour autant au niveau global, Best conclut : « Le transfert annuel moyen de terre agricole pour des usages urbains (y compris les mines) durant les deux décennies (1945-1965) a été légèrement supérieur à 15 000 ha, soit 0,1 % de la surface totale : ceci ne constitue pas un taux de perte de terre agricole à même de causer des soucis en termes économiques, à moins que l'urbanisation ne prenne place uniquement sur les meilleures terres » (3).

De nombreuses études très détaillées ont été menées à l'étranger pour situer la vraie grandeur de l'urbanisation. Des définitions variables rendent difficiles les comparaisons. Dans le tableau ci-contre nous nous sommes efforcés de présenter des valeurs comparables pour la fin des années 60.

Compte tenu de ces chiffres, nous estimons que, pour la France, l'urbanisation occupe en 1972 environ 6 à 8 % de l'espace national. D'autres conclusions peuvent également être dégagées de ces chiffres.

Tout d'abord, que même dans les pays les plus denses, l'espace consommé par l'urbanisation ne constitue pas globalement une menace pour l'agriculture et autres espaces ouverts. Ensuite, que si les hommes ont de bonnes raisons de s'inquiéter, c'est de la façon dont l'espace est consommé et de la médiocrité du paysage urbain créé.

Enfin, le fait que la majorité des hommes vivent désormais dans les villes implique probablement une illusion d'optique : on surestime l'espace immédiat (urbanisé). Il suffit de survoler la France et même ses aires métropolitaines pour avoir une vue plus exacte du caractère limité du fait urbain au regard de l'immensité des espaces ouverts (4).

TABLEAU II

	% du terri- toire urba- nisé	Sources
Israël	2,6	UN/ECE
Angleterre et Pays de Galles	11,9	Best
Allemagne fé- dérale	10,9	Best et Mand.
Hollande	13,8	Best et Mand.
Danemark	5,0	UN/ECE
États-Unis	3,0	Clawson

TABLEAU I

Utilisation du sol en Angleterre et au Pays de Galles entre 1900 et 1965 (en %)

	1900	1925	1939	1950	1960	1965
Agriculture	83,6	82,9	81,3	80,6	79,3	78,6
Forêt et bois	5,1	5,1	6,2	6,4	6,8	7,5
Sol urbanisé	5,4	6,2	8,6	9,7	10,8	11,5
Divers	5,9	5,8	3,9	3,3	3,1	2,4
Ensemble	100	100	100	100	100	100

Source : R.-H. Best.

(2) Notamment par les travaux de Dudley Stamp, qui fit œuvre de pionnier dès 1930. Depuis, Wibberley, Best et Mandale ont considérablement amélioré la connaissance en matière de consommation de terres agricoles. Pour les États-Unis, cf. les nombreux travaux de Marion Clawson.

(3) R. Best, cité par Edwards et Wibberley : « An agricultural land budget for Britain 1965-2000. » La dernière phrase est soulignée par nous.

(4) Vue d'avion et par un Européen, même la fameuse mégalopolis de Boston à Washington apparaît souvent comme un paysage-parc avec de vastes espaces encore vierges (forêts).

TABLEAU III
 Consommation d'espace urbain par habitant
 selon la taille des villes aux États-Unis

	Plus de 250 000 hab.		100 000 à 250 000 hab.		50 000 à 100 000 hab.		Moins de 50 000 hab.		Villes satellites 10 à 25 000 hab.	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
Habitat	83	4	136	43	120	37	160	39	276	51
Commerce	8	4	9	3	9	3	13	4	11	2
Industrie légère	8	4	8	2	7	2	11	3		
Industrie lourde	10	5	11	3	9	3	12	3	8	1
Chemin de fer	9	4	17	5	16	5	20	5	16	3
Voirie	50	25	89	27	107	33	114	28	132	25
Parc, terrain de jeux	17	8	19	6	21	6	21	5	25	5
Administration, services pu- blics	19	9	36	11	35	11	53	13	68	13
Total	204	100	325	100	324	100	404	100	536	100

Source : Bartholomew.

TABLEAU IV
 Consommation d'espace urbain par habitant en Grande-Bretagne

	Grandes villes indus- trielles		Grandes villes por- tulaires		Petites villes		Villes nouvelles		Moyenne non pondérée	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
Habitat (surface nette)	89	43	86	36	111	35	129	47	103	40
Industrie	23	11	17	7	39	12	29	11	27	10
Affaires, commerce, culture	14	7	16	7	13	4	15	5	15	6
Éducation	13	6	13	5	17	5	23	9	17	7
Espaces verts, aires de jeux	42	20	49	20	68	21	53	19	53	20
Chemin de fer, voies d'eau	10	5	19	8	20	6	7	3	14	5
Autres (dont grands équipe- ments)	17	8	41	17	54	17	18	6	32	12
Total	208	100	241	100	322	100	274	100	261	100

Source : Stone.

Essai de définition et de classification

Nous ne pouvons assimiler l'espace urbain à l'espace aggloméré car la nouvelle mobilité de l'homme confère un caractère urbain à un espace qui dépasse infiniment le périmètre d'urbanisation, notion qui relève manifestement de l'urbanisme médiéval.

A titre d'hypothèse de travail nous appellerons espace urbain *tout espace polarisé où s'exercent, outre la fonction d'habiter, les activités des secteurs secondaires et tertiaires.*

Ainsi nous excluons l'espace agricole mais non l'agriculture de service (pépinière, horticulture...). Le problème des loisirs, grand consommateur d'espace, est beaucoup plus délicat. Nous proposons de retenir comme appartenant à un espace urbain donné les espaces consacrés aux loisirs quotidiens et hebdomadaires (excluant par là même ceux des résidences secondaires dont l'usage est essentiellement consacré aux séjours de vacances).

De même, certains équipements nationaux et internationaux d'ordre civil ou militaire doivent être exclus d'une comptabilité spatiale au niveau d'une aire urbaine, mais, bien entendu, être pris en compte au niveau national (aéroports, casernes, terrains de manœuvres, etc.).

Mais c'est sans doute à travers des exemples que nous parviendrons à mieux saisir comment la ville consomme l'espace.

Consommation d'espace et taille des villes

Les meilleures études relatives à la répartition de l'espace urbain en fonction de la taille des villes sont probablement celles de BARTHOLOMEW (5) pour les États-Unis, et STONE (6) en Grande-Bretagne.

Les deux tableaux ci-contre permettent d'abord de constater que, contrairement à l'opinion commune, ce sont les grandes villes qui consomment le moins d'espace par habitant (7). Il s'agit en fait de la traduction statistique d'une évidence; car qu'est-ce qu'une grande ville sinon un vaste système abolissant la contrainte espace? En fait nous verrons plus loin que ces économies d'espace sont plus apparentes que réelles car il existe certainement des phénomènes de substitution (par exemple à travers le tourisme, qui exerce une pression considérable sur l'espace extérieur à la ville).

Enfin, si l'habitat contribue pour moins de la moitié de la consommation totale (mise à part le cas très particulier des villes satellites américaines), ce fait implique que toute politique d'organisation spatiale ne se contente pas de concentrer seulement l'habitat mais envisage toutes les autres activités urbaines.

(5) BARTHOLOMEW : « Land uses in American cities », Harvard U P., 1955.

(6) In *The economics of housing and urban development.*

(7) Cf. « International conference on growing space needs in the urbanized region », p. 30, graphique 8.

Les deux tableaux précédents nous ont montrés qu'à l'heure actuelle chaque urbain consommait entre 200 et 400 m². Ces chiffres sont d'ailleurs corroborés par de nombreux exemples (tableau V ci-dessous).

TABLEAU V

	Nombre d'habitants	M ² /hab.	Remarques
Orebro (Suède)	71 000	232	dont 35 % pour le logement
Helsinki	450 000	385	
Val d'Oise + Yveline + Seine-et-Marne 1955-1966 (accroissement)	75 515	250	75 % en collectif 10 % individuel groupé 15 % individuel simple
Oslo	500 000	250	
Kristiansand (Suède)	47 000	275	
Sarpsborg (Suède)	35 000	340	
Munich	1 250 000	250	
Marseille (agglomération)	1 000 000	185 340	espace en dessous de 15 % de perte y compris les massifs

Certes, les définitions de l'aire urbaine, des consommations, du type de ville méritent une étude approfondie, de même, comme nous le verrons plus loin, le contexte culturel joue un rôle important sur les besoins spatiaux (8).

Cependant, nous pouvons déjà affirmer que la « fourchette » constatée, à savoir 200 à 400 m²/hab, constitue l'hypothèse basse des besoins spatiaux puisqu'il est évident que les villes sont toutes plus ou moins frappées de congestion et, à ce titre, ont un retard de consommation.

Le cas des villes nouvelles

Leur étude est particulièrement intéressante puisque seules ces villes ont pu réaliser une véritable planification, c'est-à-dire une répartition de l'espace conforme aux vœux des pouvoirs publics, sinon du public.

L'exemple britannique est particulièrement intéressant car, pour les 21 villes nouvelles (9) concernant 1 600 000 habitants après achèvement, nous avons calculé que chaque habitant consommera en moyenne 291 m² avec une fourchette analogue à celle des villes traditionnelles (204-414 m²). En Israël, le budget espace de Zevulon, ville nouvelle de 100 000 habitants, est de 248 m², dont 37 % sont consacrés à l'habitat. On remarquera que les villes nouvelles britanniques ont, au regard de l'utilisation de l'espace, bien réussi :

(8) *Idem*, pp. 5 et 6. Dans cette même étude, on a mis en évidence l'évolution des besoins spécifiques : 187 m²/habitant en 1929; 200 m²/habitant en 1944; 232 m²/habitant en 1960.

(9) *Town and Country Planning*, janvier 1967.

— prédominance de l'habitat individuel dense, les immeubles collectifs ne prenant qu'exceptionnellement l'allure « caserne » du grand ensemble français;

— présence importante d'espaces verts.

Or, ces résultats ont été atteints avec des normes par habitant peu importantes, encore qu'il convienne de reconnaître que l'autarcie de vie (et donc d'espace), un des objectifs initiaux, a cédé la place à des déplacements domicile-travail plus classiques et caractéristiques des aires métropolitaines (10). Cependant les Britanniques pensent que les besoins futurs en espace auront tendance à croître, et la création de Milton Keynes, ville nouvelle de 250 000 habitants, à 150 km au nord de Londres, veut répondre aux besoins prévisibles.

« L'administration de Milton Keynes pense qu'au cours de la réalisation de la ville nouvelle le public demandera plus d'espace (à la fois pour le logement et en dehors de celui-ci) que l'on en attribue aujourd'hui aussi bien pour le secteur public que le secteur privé. En conséquence le plan est à même d'accueillir la population à des densités inférieures à celles qui sont pratiquées dans les villes nouvelles » (11).

(10) Voir à ce sujet les critiques de William H. WHITE dans *The last landscape*, chapitre 13, et ALONSO, « The Mirage of New Towns » in *Public interest*, avril 1970.

Ces auteurs pensent que le concept de ville nouvelle est dépassé dans le cadre de l'organisation de régions urbaines. Pour eux, à terme, les villes nouvelles ne seront pas très différentes d'ensembles résidentiels bien planifiés.

(11) *The Plan for Milton Keynes*, Milton Keynes Development Corporation, mars 1970, chapitre III.

Le budget espace ci-contre fait bien apparaître une augmentation du chiffre global, augmentation d'autant plus importante qu'elle concerne une ville de 250 000 habitants.

Ces données, bien que contingentes à un lieu bien précis, peuvent nous indiquer qu'en prenant en considération les besoins en espace de l'avenir et la préférence pour la maison individuelle, les consommations d'espace ne sont pas sensiblement supérieures à celles que l'on constate dans des villes équivalentes où la congestion est notoire et l'organisation spatiale peu satisfaisante (cf. suburbia américaine).

TABLEAU VI

	M ² /hab.	%	Remarques
Zone résidentielle brute .	190	53	y compris services immédiats, ce qui ramène la surface en logement à env. 42 %
Espaces verts.	46	13	
Transport	40	11	
Emplois	32	9	
Éducation	14	4	secondaire et supérieure
Réserve foncière	14	4	pour tenir compte des conditions futures
Santé publique.	10	3	
Carrières	9	3	conditions locales
Total	355	100	

Niveau de vie et consommation d'espace

L'espace n'est certes pas un produit mais une *ressource*. Pourtant il faut bien reconnaître que sa consommation obéit à une logique analogue.

C'est à GODLUND (12) qu'appartient le mérite d'avoir mis en évidence la corrélation positive existant entre produit national brut et consommation d'espace par habitant.

Cette observation a des implications immédiates : tout schéma d'urbanisme qui n'est autre qu'une répartition future de l'espace doit s'appuyer sur des normes globalement affectées d'un coefficient égal à celui du taux de croissance escompté si l'on veut éviter que ne se détériore le cadre de vie des habitants. Ainsi, si nous acceptons la proposition que le revenu des Français sera multiplié par deux avant la fin du siècle, il est impératif de veiller à ce que l'espace urbain disponible pour chaque Français suive le même rythme de croissance. A notre sens, tout document d'urbanisme qui ne prendrait pas en compte ce phénomène poserait plus de problèmes qu'il n'en résoudrait car la faim d'espace ne saurait être résolue dans le cadre des règlements d'urbanisme dont la caractéristique commune est d'être violée aussitôt après leur adoption (dérogation et même mise en révision le jour même de l'approbation). Cette loi générale exprimée par GODLUND mérite cependant un examen plus précis au niveau des causes et des effets.

Certes, on peut penser que l'objectif de croissance économique et sa mesure, le P.N.B., peut être écarté au profit d'un objectif plus subtil et moins quantifiable que l'on appelle déjà le Bonheur National Brut (B.N.B.). Dès lors, il est clair que des projections de type mécaniste peuvent s'avérer peu favorables. Pourtant, à moins d'une modification radicale non seulement du système économique mais encore de la culture de base, il paraît difficile de dissocier consommation d'espace et niveau de vie.

Joseph SPENGLER analyse ainsi le phénomène au niveau de l'espace nécessaire à l'habitat (living space) : « Sa demande a tendance à augmenter au même rythme que le revenu moyen par habitant. Cette tendance se traduit dans le monde occidental par le fait que les titulaires de revenus élevés non seulement vont vivre en banlieue mais encore continuent à y habiter, même à la dernière période du cycle familial. Une proportion croissante de ménages peut faire face aux coûts (transports et autres) qu'entraîne la disponibilité d'un espace accru » (13).

La remarque de SPENGLER concernant le logement implique qu'au niveau de chaque élément de l'espace on va constater une croissance non uniforme. Les loisirs, par exemple, réclamant un espace croissant au rythme de 6 à 8 % par an, alors que l'industrie lourde, par suite des progrès techniques, pourrait se contenter d'un taux beaucoup plus faible, 1 à 2 %. Mais, à y regarder de plus près, on ne voit pas très bien quel poste de consommation d'espace pourrait connaître une réduction (mise à part l'agriculture par suite des progrès de la productivité). On constate partout une demande très vive. Le commerce traditionnel laisse la place à des « grandes surfaces » et il suffit de voir nos banlieues se couvrir de magasins immenses à un seul plan entourés de surface de stationnement encore plus vaste pour comprendre que le desserrement et l'étalement du phénomène urbain n'en sont qu'à leur début.

Quant à l'industrie, à l'étroit dans les villes, elle cherche à concilier productivité, accessibilité et aménités; c'est dire que son redéploiement implique de vastes bâtiments à un seul plan, d'immenses parking et des espaces verts qu'on ne saurait lui reprocher.

Que dire des infrastructures de transports? Par exemple aux États-Unis, alors que depuis le début du siècle la population a été multipliée par 2,5, les surfaces consacrées à la voirie ont été multipliées par 20!

(12) Swedish National Planning Board, *op. cit.*, graphique 4.

Temps disponible et consommation d'espace

Si la corrélation positive revenu-espace est fondamentale, « l'accroissement de la quantité du temps libre de chaque individu accroît sa demande d'espace car la disponibilité d'espace est essentielle pour profiter des nombreuses formes de loisir rendu possible par la plus grande disponibilité de temps libre et de revenus. En bref, le temps et l'espace sont des biens à la fois de niveau supérieur et complémentaires et chaque accroissement de l'un accroît la demande de l'autre » (14). Cette relation de réciprocité est grosse de conséquence dans le sens temps → espace. D'une façon très simple nous indiquons dans le tableau ci-dessous quelques relations existant entre « l'aménagement du temps » (pour reprendre l'excellente formule de Jacques de Chalendar) et la consommation d'espace.

Temps	Espace
(1936) Congé payé annuel	Terrains de camping, stations balnéaires et de montagne, transport automobile individuel
(1936) Semaine de 40 heures	Lotissement pavillonnaire
(1955-1970) Généralisation de la « semaine anglaise » et journée continue	Autoroutes, résidences secondaires à proximité des grandes villes, grands ensembles de banlieue
(1972-1985) Réduction de la durée du travail quotidien, horaire mobile, semaine de quatre jours	Habitat individuel avec espace important et loisirs de plein air (suburbia?)
(1980) Retraite à 60 ans généralisée et prolongation de la durée moyenne de la vie	Résidence secondaire ou appartement en ville?
(2000) Télécommunication, télécontrôle, généralisation du travail créatif et intellectuel	Exurbia (résidence très spacieuse à plus de 100 km du lieu d'activité principal) ou double résidence généralisée?

Une attention spéciale doit d'ailleurs être accordée aux loisirs. Par exemple, aux États-Unis, on prévoit entre 1950 et 2000 :

(13) « Megalopolis : Resource conserver or resource waster », dans *National Resources Journal*, vol. 7, juillet 1967, p. 382.
 (14) SPENGLER, *op. cit.*, p. 384.

— accroissement du temps total de la population : + 119 %;

— accroissement du temps incompressible : + 105 %;

— accroissement du temps disponible de la population : + 155 %.

Pour le dernier cas il s'agit essentiellement du temps qui sera consacré aux loisirs. Or, si nous acceptons la prévision selon laquelle la part des loisirs de plein air (outdoor recreation) passera de 3,5 à 10 %, la demande en l'an 2000 aura crû de 600 %! (15).

Il est bien certain que cette analyse globale de la demande est incapable de nous indiquer quelle doit être la forme des agglomérations urbaines de l'avenir. Devons-nous intégrer l'espace loisir de plein air dans le tissu urbain dense (la « greenmatrix », préconisée par MUMFORD) ou, au contraire, spécialiser l'espace loisir et le rejeter au loin (solution actuelle aggravée par l'outil primitif que constitue le zonage)?

Ce qui est sûr, c'est que, quelle que soit la réponse que nous apporterons à ce problème fondamental, nous ne pouvons perdre de vue le fait que l'espace consommé sera fonction du revenu et du temps disponible de chaque individu et non des *a priori* à la fois technocratiques et idéologiques.

La consommation d'espace est-elle susceptible de substitution ?

Chacun connaît les courbes de substitution en matière d'offre et de demande des biens économiques. L'espace, ressource naturelle, peut dans une certaine mesure obéir à cette loi. Ainsi par exemple :

— espace ouvert public et jardin individuel;

— transport individuel et transport en commun;

— appartement + résidence secondaire ou maison individuelle avec jardin.

Arrêtons-nous à ce dernier exemple car nous avons une bonne raison de penser qu'il existe une corrélation négative entre maison individuelle et résidence secondaire. Les deux pays européens qui ont axé leur politique sur l'habitat collectif, la Suède et la France, sont précisément ceux qui présentent le plus fort taux de résidences secondaires.

« Il y a en effet une insatisfaction particulière des Français quant à leur condition de résidence au moins dans les villes... Nulle part au monde le temps des vacances ne prend ainsi l'allure d'un référendum attestant que là où on habite on ne se sent vraiment pas bien. Mais le phénomène, si français de la résidence secondaire, est encore plus significatif des frustrations que crée chez nos compatriotes l'existence dans les villes françaises telles qu'elles sont aujourd'hui » (Bruclain).

(15) *Id.*, p. 384. Voir aussi l'excellent article de Marion CLAWSON « Economics and environmental impacts of increasing leisure activities » dans *Future Environment for North America*, pp. 246 à 260.

(On peut aussi penser que le désir d'espace est souvent doublé de l'espoir de faire un placement financier fructueux.)

En définitive, si ce problème est mal connu, il se rattache à ce que nous appellerons le *principe d'incompressibilité relative de la consommation d'espace par l'homme*. Peut-être est-ce là une des explications d'un fait quelque peu paradoxal, à savoir que la forme de l'habitat ne constitue pas un élément déterminant en matière de consommation d'espace.

Consommation d'espace et type d'habitat

La critique désormais classique de l'habitat pavillonnaire et l'exaltation du grand ensemble se sont traduites dans les faits : notre pays, le moins densément peuplé d'Europe occidentale, s'est couvert depuis la fin de la dernière guerre de cubes, de barres et de tours. Ceci est d'autant plus paradoxal que cet habitat collectif est constamment rejeté par la population qui, comme l'atteste une longue série de sondages curieusement homogènes, donne sa préférence à la maison individuelle.

On peut cependant s'interroger sur le bien fondé de la persistance d'une telle politique lorsque l'on examine la part de l'habitat individuel dans les constructions neuves en France et dans d'autres pays plus durement peuplés (1971) :

Irlande	93,9 %
Grande-Bretagne	73,3 %
Pays-Bas	73,0 %
Belgique	62,3 %
États-Unis	58,4 %
Allemagne Fédérale	43,1 %
(contre 0 % en Allemagne de l'Est et en Hongrie)	
France	39,0 %
Italie	25,4 %

Autrement dit, la maison individuelle serait-elle compatible avec l'organisation spatiale d'un des pays les plus denses du monde (Pays-Bas)? Est-ce que l'habitat collectif obligatoire ne serait pas une idée de technocrates à résidence secondaire?

Si, lors de l'établissement des documents d'urbanisme, vous interrogez les responsables sur les raisons de ce choix, une telle question leur paraît inconvenante. Cependant, si, bravant leur mépris, vous vous obstinez, la réponse invariablement avancée est que la maison individuelle consomme trop d'espace et que sa généralisation engendrerait la disparition des espaces verts (16).

Examinons la validité de cette proposition, car l'espace constitue un besoin trop impérieux et une ressource trop limitée pour que la politique de son utilisation soit fondée sur des *a priori*, le sentiment, voire l'idéologie.

Remarquons d'abord que, pour l'ensemble des statistiques que nous avons citées plus haut, l'habitat constitue entre

(16) Une seule exception notable : les responsables de la ville nouvelle de Neu-Perlach (près de Munich) nous ont déclaré que l'option de densité était indépendante du désir illusoire d'économiser l'espace.

TABLEAU VII

Consommation d'espace urbain selon le type et la densité de l'habitat

Type d'habitat	Largeur du jardin (m)	Densité résidentielle nette (hab./ha)	Surface nette pour l'habitat (m ²)	Avec 120 m ² pour usages autres que l'habitat		Avec 160 m ² pour usages autres que l'habitat	
				Surface totale (m ²)	Densité globale (hab./ha)	Surface totale (m ²)	Densité globale (hab./ha)
Logements sur deux plans avec jardins privés	9	80	127	247	40	287	35
	7	123	82	202	50	242	41
	6	170	59	179	56	219	46
	5	248	41	161	62	201	50
Immeubles	Nombre de plans						
	2	275	37	157	64	197	51
	3	325	31	151	66	191	52
	4	355	28	148	68	188	53
	5	378	27	147	68	187	53
	10	433	23	143	70	183	55
	15	455	22	142	70	182	55
20	465	21	141	71	181	55	

Source : Stone.

35 et 45 % de la surface totale consommée. Autrement dit toute politique relative au type d'habitat ne peut agir que dans cette proportion.

La meilleure étude en ce domaine est celle de STONE (17) dont le tableau ci-après illustre bien la proposition selon laquelle le type d'habitat n'a pas une influence déterminante sur la consommation d'espace.

Si, dans le calcul de Stone, l'habitat collectif réduit de 127 m²/hab à 30 en moyenne les besoins en logement, il est clair que les autres consommations restent rigoureusement identiques. Nous avons évoqué plus haut l'existence de phénomènes de substitution de consommation : par exemple une famille vivant en appartement nécessitera des espaces verts collectifs à même de compenser l'absence de jardins privatifs. Ceci explique peut-être l'absence totale d'économie d'espace qu'entraîne l'augmentation du nombre d'étages. Finalement, selon STONE, les consommations extrêmes passent de 287 m²/hab pour la maison individuelle (environ 350 m² de terrain) à 181 m²/hab pour l'immeuble-tour de vingt étages.

Dès 1962, le « Ministry of Housing and local government » (19) de Grande-Bretagne (pays pourtant environ trois fois plus dense que la France) tirait des conclusions de ce travail :

« Les besoins d'un usage plus économique de l'espace n'impliquent pas d'accroissement considérable des densités de l'habitat... Les surfaces nécessaires pour les espaces verts, les écoles, les équipements publics, etc. dépendent du nombre de personnes vivant dans la zone et non des superficies occupées par leurs logements. Ainsi, lorsqu'on augmente les densités, les autres besoins apparaissent de plus en plus importants au regard de l'ensemble des besoins spatiaux et le bénéfice qui dérive des densités résidentielles accrues diminue. »

Ces « rendements décroissants de l'entassement » sont parfaitement mis en évidence dans le tableau ci-contre, présenté par le même ministère pour illustrer son propos.

Les Hollandais, qui ont pourtant de bonnes raisons de gérer soigneusement un espace restreint et conquis sur la mer, concluent dans le même sens :

« L'apparition du grand ensemble, le plus souvent avec un grand nombre d'étages, semblait remarquable au point de vue de l'économie de l'espace. Cependant, de nouveaux calculs montrent qu'en l'occurrence il s'agit d'une illusion d'optique : un immeuble n'a que peu d'avantages sur la maison individuelle et une augmentation du nombre d'étages économise très peu de sol. Les économies sont relativement importantes au niveau des petites unités de voisinage, mais plus petites au niveau du quartier et encore plus faibles dans son ensemble, parce qu'alors sont intégrées toutes les fonctions de la ville » (19).

(17) *Op. cit.*, pp. 452 à 454.

(18) *Residential densities and higher densities*, HMSO 1962.

(19) H. Van der WEIDJE, Institute for planning and housing, La Haye, STIECEIHOU, 28 annexe 1, p. 3 (souligné par nous).

TABLEAU VIII

Les rendements décroissants de l'entassement

Densité de population (brute) à l'hectare	Densité de population (nette) à l'hectare	Surface pour l'habitat (m ² /hab.)	Consommation totale d'espace (m ² /hab.) (1)	Économie d'espace par densification (m ² /hab.)
50	60	168	200	
70	100	100	132	68
100	147	68	100	32
125	207	48	80	20
150	287	34	66	14
175	397	25	57	9
200	555	18	50	7

(1) Sur la base de 32 m² par habitant pour les autres usages. Ainsi il semble bien que des économies substantielles d'espace puissent être faites en passant de 60 à 150 personnes/ha (densité nette), soit 15 à 40 logements/ha. Au-delà de 150 personnes/ha les économies d'espace obéissent à la loi des rendements décroissants, d'autant plus que les aménités sous forme d'espaces verts disparaissent totalement et que les coûts de constructions deviennent prohibitifs.

Bien entendu nous ne prétendons pas que tout habitat individuel ne prélève pas plus d'espace que l'habitat collectif, surtout lorsque les règlements de zonage imposent, pour des raisons d'ordre paysager ou financier, des surfaces minima très importantes (2 000 à 20 000 m² et parfois plus). Dans ce cas, ce sont les plans d'urbanisme qui doivent être retenus comme responsables de l'étalement urbain et de l'incroyable gaspillage de terrain qu'entraîne la généralisation de cette politique et non l'habitat individuel.

Pour conclure, nous affirmons qu'un habitat collectif dense non seulement est sans justification au regard de la consommation d'espace mais encore implique des coûts de construction plus élevés (20). Alors comment expliquer la permanence d'une telle politique malgré les inflexions récentes des positions officielles?

A notre avis, il y a conjonction de plusieurs facteurs :

1) La densité et l'immeuble-tour, c'est la fortune du propriétaire foncier et du promoteur puisque ce dernier s'abstient en fait d'inclure ce que nous pourrions appeler les « déséconomies externes de consommation d'espace » (le stationnement sur les trottoirs, les enfants dans la rue, les loisirs au café du coin ou à la maison de correction, le sport à la télévision...)

2) La pénurie permanente d'infrastructure limite la surface des terrains à bâtir. Les règlements d'urbanisme, plus soucieux d'économiser des finances publiques que de procurer des conditions de vie décentes, ont toujours fixé des périmètres d'urbanisation trop étroits. Cette rareté de terrains au voisinage de zones d'habitations denses entraîne des prix si élevés que seule la densification est désormais possible.

3) Les architectes, influencés par le « modèle progressiste », selon la classification de Françoise CHOAY, loin de s'opposer à la densification, ont pensé trouver dans les volumes à traiter une occasion d'affirmer une architecture novatrice, sous-estimant grossièrement les contraintes financières et administratives. Les résultats extrêmement décevants n'ont d'ailleurs pu être sanctionnés par le marché compte tenu de la situation de pénurie permanente. Par contre, ils ont fait l'objet d'une campagne de justification qui cherchait à accréditer auprès de l'opinion qu'il y avait une poésie cachée de la barre, de la tour, de la pyramide et de l'immeuble-serpent, et qu'en tout état de cause la nécessité d'une vie urbaine imposait l'immeuble-silo faute de quoi la France serait couverte de béton.

4) Enfin, comme l'a fait remarquer avec beaucoup de probité intellectuelle Henri

(20) Cf. STONE, qui précise que sur la base des données actuellement disponibles un appartement est plus coûteux à construire dans un immeuble de onze étages que dans une maison à deux plans. La proportion est la suivante : 60 % de plus dans Londres; 85 % dans la région londonienne; 110 % de plus en province.

Economics of Housing and Urban development, p. 425. Bien entendu, l'organisation de la profession, les traditions et l'évolution des techniques peuvent modifier ces données.

RAYMOND et ses collaborateurs, du Centre de sociologie urbaine, les préférences pour l'habitat collectif ou l'habitat individuel au niveau de la pensée urbanistique relèvent de l'idéologie. L'habitat collectif étant réputé progressiste et toute alternative étant qualifiée de passéiste et de rétrograde.

« Logements collectifs et logements individuels ne sont que des options dans un parti architectural donné dans un plan d'aménagement régional. Ce n'est pas être passéiste que de le constater et l'on peut s'interroger, nous semble-t-il à bon droit, sur les excommunications et les exclusions dont le logement individuel est l'objet en France alors que dans de nombreux pays il n'en est pas du tout de même. Nous avons constaté que la maison individuelle était actuellement en France le lieu privilégié pour l'expression des tendances très profondes dont l'intensité est renforcée par ce que l'on peut appeler la personnalité de base du Français. Le logement collectif, sauf dans un certain nombre de cas réservés aux bénéficiaires de revenus nettement supérieurs à la moyenne, ne permet pas l'expression de ces tendances... Il y a donc lieu de troubler l'assurance fonctionnaliste, de l'assouplir ensuite pour que l'habitat redevienne ce qu'il a été durant de longues périodes : une inconsciente mais très grande création collective » (21).

Ainsi, nous avons assisté à une conjonction exceptionnelle de l'idéologie, des intérêts privés, des finances publiques et des conceptions architecturales.

Cette conjonction a permis de poursuivre une politique invariée d'administration de la pénurie et de la laideur sans que les légitimes désirs de l'usager ne puissent se faire entendre. Bel exemple de société bloquée!

Mais revenons à notre problème central : si la densité du grand ensemble n'économise pas sensiblement l'espace, peut-être est-elle justifiée au regard des besoins fondamentaux de l'homme, ceux qui se rattachent à sa vie instinctuelle et sociale.

DE L'ESPACE AU TERRITOIRE

Nous nous sommes penchés sur la quantité d'espace nécessaire à l'homme urbain. Les chiffres que nous avons avancés montrent que partout il y a une résistance insoupçonnée, secrète et profonde à la densification, et qu'en fin de compte l'homme, par un long détour, s'approprie, par résidence secondaire ou « Club méditerranée » interposé, l'espace qu'il se refuse (ou qu'on lui refuse) au nom d'une certaine rationalité économique. Si ce phénomène de compensation a tendance à se généraliser, les contraintes de l'organisation sociale tendent à en exclure une minorité très importante. Par ailleurs, on peut se demander si cet espace de substitution a valeur de territoire, car l'homme comme toute créature vivante, a besoin

(21) Henri RAYMOND, *L'habitat pavillonnaire*, pp. 138-139, C.R.U., Paris, 1966.

d'un territoire qui n'est autre qu'un espace approprié. Ainsi, au-delà de son aspect quantitatif, l'espace a bien une « dimension cachée » : le territoire. Nous aborderons son étude d'abord sous l'angle éthologique, ensuite nous évoquerons la possibilité de passer de l'animal à l'homme, à savoir de l'éthologie à l'anthropologie; enfin nous chercherons à reconnaître la « dimension cachée » qu'impliquent les différences culturelles.

La démarche éthologique

Ce néologisme, récemment mis à la disposition des aménageurs, signifie simplement l'étude du comportement des animaux dans leur environnement naturel.

Le fait que ces comportements soient profondément altérés lorsque les conditions de vie sont modifiées, ne peut laisser indifférent celui qui observe les maux dont souffrent nos sociétés urbaines. Chacun sait, en effet, que les porcs confinés ou les poulets élevés en batterie s'entre-tuent subitement à la vue du sang, comportement absolument anormal chez les animaux qui, à la différence de l'homme, ne tuent que pour des motifs valables.

Comment ne pas rapprocher le comportement du chien qui marque son territoire par son urine, véritable frontière olfactive, de celui de l'homme qui va entourer son bout de terrain d'une dérisoire barrière?

Dans un excellent article intitulé « Que pouvons-nous apprendre des autres animaux? Biologie du comportement et écologie des cités », GREENBIE décrit le développement récent des recherches qui, expérimentant sur l'animal, s'efforcent de déterminer le comportement humain. La méthode ne s'éloigne pas, dans sa démarche, de l'expérimentation traditionnelle (recherche médicale, par exemple), mais il est bien certain que ce qui différencie l'homme de l'animal c'est précisément son psychisme. Dans ces conditions, il est normal que les résultats aient été souvent réfutés. Pourtant, comme le remarque GREENBIE, « la controverse soulevée par la nouvelle éthologie porte sur l'anthropomorphisme et les extrapolations simplificatrices. De toute évidence, ceci n'est pas un sujet facile et il n'est pas recommandé que des recettes simplistes puissent être dérivées directement de l'éthologie pour nous guérir des maux affectant nos villes et notre environnement. D'autre part, les modèles utilitaristes et économiques qui ont été la base de nombreuses études de planification n'ont pas mieux réussi à créer une communauté plus humaine que l'idéal moralisateur de la tradition réformiste. Dans la mesure où aucune des démarches acceptées ou acceptables n'ont réussi à ce jour, il semble souhaitable que la profession s'engage sur des voies nouvelles. Ainsi que Robert GRIFFIN (1969) le note dans son « Journal » : « A défaut d'autre chose, l'éthologie a secoué les vieilles certitudes et stimulé une pensée nouvelle dans un nombre important de disciplines. Mais de toute évidence elle n'offre pas plus que cela » (22).

(22) *Journal of American Institute of Planners*, mai 1971, pp. 162 à 168.

Nous faisons nôtre cette remarque méthodologique et d'ailleurs bien souvent les chercheurs eux-mêmes, par exemple CALHOUN, se sont refusés à extrapoler les résultats de leurs expériences. Le travail de CALHOUN (23) mérite une mention spéciale à la fois sur le plan de la méthode et sur celui des résultats et nous allons nous efforcer d'en résumer les deux aspects.

De 1947 à 1958, ce chercheur s'est efforcé de vérifier les hypothèses relatives à la dynamique démographique. Pour cela il a eu recours à l'expérimentation sur une population de rats norvégiens qu'il installe dans des locaux permettant l'observation permanente. Bien entendu, dans la meilleure tradition scientifique, des colonies témoins permettent de vérifier les écarts aux comportements normaux au fur et à mesure que l'on fait varier les conditions de vie (densité, nourriture, éclairage, etc.) en vue de « maintenir des populations en état de « stress » et ceci pendant trois générations.

Quels ont été les principaux résultats de cette longue et minutieuse expérimentation?

Les comportements individuels et sociaux sont profondément dévoyés. CALHOUN utilise le terme de « behavioral sink » qui peut être traduit par « effondrement du comportement ». Un tel phénomène, affirme CALHOUN, « est le résultat de tout processus qui réunit les animaux en quantité anormale, ce qui implique une aggravation de toutes les formes pathologiques que l'on peut trouver à l'intérieur d'un groupe ».

Par exemple, en ce qui concerne le comportement sexuel qui est régi normalement par des coutumes stéréotypées, seuls des « mâles dominants » très peu nombreux continuent à se comporter normalement. Au contraire, les « mâles passifs » se dérobent à la fois aux rixes et aux rapports sexuels, tandis que les « subordonnés actifs » développent une activité sexuelle incessante au point de ne plus laisser de répit aux femelles. Enfin, les mâles pan-sexuels s'efforcent de monter sur tous les autres individus sans aucune discrimination entre vieux et jeune, mâle et femelle.

Les femelles, dans les conditions du « sink » n'arrivent plus à confectionner leurs nids et à « faire le ménage ». A cet égard la négligence des mères dans la surveillance des nouveau-nés permet aux mâles d'en dévorer un grand nombre.

Quant à l'organisation sociale et à la territorialité, elles sont en permanence menacées par l'apparition d'une société où le nombre de « classes » augmente, ceci entraînant une aggravation des frictions.

Sur le plan physiologique, il semble bien que ce soient les femelles qui souffrent le plus de la surpopulation : avortements très nombreux, par exemple. Leur mortalité, trois fois plus élevée que chez les mâles, est due à des tumeurs des organes génitaux (utérus, ovaires, glandes mammaires).

(23) John B. CALHOUN, « A behavioral sink » dans *Roots of Behavior*, sous la direction de E. L. BLISS, Harper, New York, 1962. Nous avons emprunté les principaux éléments de l'expérience au compte rendu de Edward T. HALL, *The hidden dimension*, chapitre III.

Enfin l'agressivité atteint un niveau élevé. HALL conclut au sujet de cette expérience hors-série : « Il est évident que même le rat, pour vigoureux qu'il soit, ne peut tolérer le désordre et que, tout comme l'homme, il a parfois besoin d'être seul. Il n'y a probablement rien de pathologique dans la surpopulation en elle-même qui puisse produire les symptômes que nous avons observés. Cependant, la surpopulation disloque des fonctions sociales importantes et ainsi conduit à une désorganisation et, à terme, à l'effondrement démographique ou à une mortalité à grande échelle. »

Christian, en 1961, avait d'ailleurs fait des observations du même ordre concernant une population de chevreuils sur l'île James Island, population subitement décimée sans autre cause qu'une modification du poids des glandes surrénales due au « stress » lié à la surpopulation.

De l'éthologie aux comportements humains

En termes d'organisation de l'espace et si l'on veut bien envisager d'extrapoler les résultats de CALHOUN à la population humaine, on admettra que les conséquences sont de première grandeur. Il y a longtemps, en effet, que des esprits clairvoyants, tel Lewis MUMFORD, soupçonnent les dangers de la concentration urbaine et posent l'équation : mégapolis = nécropolis.

L'espace ne peut être organisé qu'en tenant compte d'autres impératifs que ceux dictés par la rentabilité économique immédiate ou les commodités de la domination politique. Les coûts d'une urbanisation généralisée ou, plus généralement, d'une mauvaise répartition de l'homme, risquent d'être très élevés. Soyons nets : le rationnement de l'espace disponible tel que l'on peut l'observer dans la région parisienne, par exemple, ne peut pas ne pas jouer un rôle dans les comportements sociaux qui s'y développent. Certes, à l'instar des mâles dominateurs de CALHOUN de nombreux individus peuvent maintenir des attitudes normales. Mais qu'en est-il du plus grand nombre? On ne peut être qu'effrayé par l'irresponsabilité des planificateurs. Ceux qui jouent avec l'organisation de l'espace sont-ils conscients des conséquences de leurs décisions? Sont-ils seulement conscients qu'il peut y avoir des conséquences?

Nous reviendrons plus loin sur ce problème de la naïveté du planificateur qui voit dans la résistance des hommes un obstacle au progrès. Cette résistance est peut-être dictée par l'instinct de survie physique et psychologique.

Desmond MORRIS, dans son style acide délibérément polémique, affirme que « les zoos les plus modernes se sont débarrassés de leurs vieilles cages à singe. Les directeurs de zoos ont vu ce qui arrivait à leurs pensionnaires et ont réalisé que de mettre des carrelages plus hygiéniques sur les murs ou améliorer les écoulements n'était pas la vraie solution. Les directeurs de zoos humains, confrontés à la croissance démographique, n'ont pas été aussi

clairvoyants. Le résultat de leurs expériences de haute densité peut être évalué devant les tribunaux pour enfants et dans les cabinets des psychiatres » (24).

Ainsi, chez l'homme privé d'espace, à l'instar de l'animal, apparaissent des troubles. Il existe donc, pour reprendre le titre du livre de Robert ARDREY, un « impératif territorial ». Pour cet auteur, le territoire assure à l'homme l'identité, la stimulation et la sécurité qui s'opposent à ces maux bien modernes que sont l'anonymat, l'ennui et l'anxiété. Mais comment assurer à l'homme cet « impératif territorial » qui soutient sa vie? A ce point on aborde le problème de la propriété, moins en termes économiques et juridiques que psychologiques. La propriété, ou plus exactement l'appropriation d'un territoire, est commune à toutes les espèces vivantes et il n'y a aucune raison que l'homme échappe à ce besoin fondamental. Plusieurs dizaines de millions d'années d'évolution biologique n'ont aucunement altéré ce lien profond entre individu-propriétaire et territoire-propriété. L'affirmation célèbre de PROUDHON : « La propriété c'est le vol » n'est acceptable qu'en termes économiques car, en termes d'appropriation, il est clair que la propriété est l'outil le plus efficace de la paix territoriale.

Si l'on veut bien penser en termes d'appropriation, la propriété de l'espace-territoire constitue certainement une des aspirations les plus fondamentales de l'homme.

Henri LEFÈVRE, pourtant peu suspect d'appartenir aux défenseurs de la propriété privée, affirme que « l'appropriation ne ravage pas mais transforme la nature, le corps et la vie biologique, le temps et l'espace en biens humains. L'appropriation est le but, le sens, la finalité de la vie sociale. Sans l'appropriation, la domination technique sur la nature tend à l'absurdité en s'accroissant. Sans l'appropriation, il peut y avoir une croissance économique et technique, mais le développement social proprement dit reste nul » (25). Certes, ce serait déformer la pensée de LEFÈVRE que d'essayer de lui faire dire que la propriété constitue le meilleur mode d'appropriation! Nous pensons, cependant, que la pérennité et l'universalité de l'institution ne se justifient que par sa fonction d'appropriation.

GREENBIE indique clairement les rapports subtils liant la propriété et la territorialité. « L'étude de la territorialité de l'homme est rendue incroyablement plus difficile que celle de l'animal en raison de l'aptitude de l'homme à créer les symboles abstraits de ses désirs et de ses besoins... Après tout, la distinction entre la possession d'un appartement loué et la « propriété » d'une maison hypothéquée relève d'abord du symbole légal qu'est un « acte ». En fait, les occupants des deux types de logements peuvent être mis à la porte avec une égale facilité s'ils ne peuvent plus payer... Mais la différence psychologique est immense et, selon toute probabilité, elle se manifestera dans l'intensité des émotions qui accompagnera le franchis-

sement de la limite séparant le territoire privé du territoire public... Parmi les habitants non propriétaires des ghettos urbains, le territoire acquerra un caractère plus symbolique et collectif mais non moins territorial » (26).

Si donc la propriété est loin d'épuiser la notion de territorialité, elle est, au moins dans la tradition de la civilisation occidentale, un des moyens privilégiés pour satisfaire l'impératif territorial.

Nul doute que tous les schémas théoriques sur la socialisation du sol, au nom d'impératifs idéologiques ou économiques, se sont heurtés à des difficultés si sévères que des assouplissements ont dû être apportés afin de maintenir un consensus social minimum, ne serait-ce que pour assurer la production agricole (27). On peut railler la passion de la propriété, le désir de posséder un bout de sol, une maison, un jardin, mais il n'est pas sérieux de ne pas prendre ce besoin en compte. Lorsque nous réorganisons l'espace. L'homme a une dimension territoriale incontestable qui entre en conflit avec l'urbanisation généralisée satisfaisant seulement ses besoins sociaux et économiques. On peut même se demander si, dans le cadre des sociétés industrielles, la passion pour la propriété d'un bout de sol ne constitue pas l'ultime recours contre l'inaptitude des pouvoirs publics à organiser l'espace en fonction de critères qui tiennent compte de la territorialité. Si le refoulement sexuel peut entraîner des névroses, la négation de la territorialité fait surgir les pancartes « propriété privée »!

Cultures et perception de l'espace

Edward HALL a su mettre en évidence le rôle que joue la culture à la fois dans la perception et l'appropriation de l'espace. L'espace clos auquel est tellement attaché l'allemand, par exemple, est intolérable pour l'américain. Le français non seulement tolère mais aime la foule et HALL pense que la taille modeste de nos automobiles n'a pas un fondement économique mais culturel (peut-être ne connaît-il pas les subtilités de notre fiscalité automobile?).

La consommation d'espace urbain connaît des différences considérables : l'Européen et l'Américain ont des attitudes radicalement différentes. La suburbia américaine, rêve démocratisé de l'esprit de frontière, implique une appropriation individuelle du sol très importante et il est bien certain qu'une maison implantée sur un terrain de moins de 1 500 ou 2 000 m² donne à l'américain un sentiment de frustration. En Europe, un espace clos de moins de 1 000 m² est considéré comme

(26) J.A.I.P., op. cit.

(27) Les réformes agraires qui n'ont pas su tenir compte du lien particulier existant entre le paysan et sa terre se sont le plus souvent traduites par des baisses de productions agricoles. La crise permanente de l'agriculture soviétique n'est surmontée que par des dérogations successives à l'idéologie : ainsi « les lopins de terre appropriés individuellement ne représentent que 3 % de la surface agricole utile mais produisent 50 % des œufs et des pommes de terre et 5 % de la viande et des légumes » (*New York Times*, 25 juillet 1968).

un « grand jardin » susceptible d'absorber largement l'instinct territorial d'une famille.

A ce point, les conditions géographiques (espace disponible) et l'acquis culturel (mode d'appropriation de l'espace) sont intimement liés, mais des différences fondamentales de comportement demeurent. Par exemple, en l'absence de toute planification physique, il est probable que la France ne présenterait pas un visage radicalement différent de celui que nous lui connaissons; si ce n'est le développement d'un habitat individuel dense à la place des grands ensembles situés loin des centres villes. Les différences culturelles à l'intérieur de la nation auraient probablement été inscrites sur le sol; et, pour simplifier, la France du sud optant pour des densités urbaines élevées, la France du nord choisissant le desserrement.

Certes, notre propos n'est pas de nier le bien fondé de la planification physique : nous pensons seulement qu'elle est dans chaque pays subordonnée à des comportements d'ordre instinctuels et culturels qu'il convient de reconnaître préalablement. C'est précisément le mérite de HALL que d'avoir mis en évidence ces phénomènes. « En définitive, le message de ce livre est que, quels que soient ses efforts désespérés, l'homme ne peut se dépouiller de sa propre culture car elle a pénétré les racines de son système nerveux et détermine la façon dont il perçoit le monde. La plus grande partie de l'acquis culturel demeure cachée, hors de portée d'un contrôle volontaire, constituant la chaîne et la trame de l'existence humaine. Même si nous prenons conscience de quelques fragments de notre culture, il est très difficile de les modifier, non seulement parce qu'ils sont vécus personnellement mais aussi parce que les hommes ne peuvent conduire aucune action ou interaction significative si ce n'est au travers de la culture... C'est une grave erreur que d'agir comme si l'homme était une chose, et sa demeure, ses villes, sa technologie ou son langage autre chose. »

Les conséquences des théories de HALL sont à notre sens très importantes : elles remettent en cause les fondements de « l'urbanisme progressiste » ou fonctionnaliste. L'homme n'existe pas si ce n'est dans sa double dimension instinctuelle et culturelle. Or l'idéologie de LE CORBUSIER, par exemple, et surtout de ses disciples qui ont davantage retenu de leur maître les recettes que la pensée, soutient au contraire que les besoins de l'homme sont universels et élémentaires.

L'idée d'unifier le paysage urbain par de mêmes blocs de béton, impliquant les mêmes densités dans les villes du monde entier, témoigne de cette vision simpliste du comportement humain.

La permanence des bidonvilles en marge des villes françaises est certes le signe de la carence d'un système qui exploite un sous-prolétariat, mais, plus profondément, elle exprime tragiquement des « formes d'habiter plus conformes aux besoins profonds d'une population étrangère au contexte culturel urbain ». A Brasilia se développe une organisation parallèle de l'espace et les Indiens ont transformé la

(24) *The Human Zoo*, p. 246.

(25) Préface à *L'habitat pavillonnaire*, op. cit.

structure interne des immeubles créés par LE CORBUSIER à CHANDIGARH.

Des idées dont la rationalité, ou plutôt une certaine rationalité, a fait le succès, ne résistent pas à une critique ethnologique et anthropologique.

Ainsi, le point 29 de la charte d'Athènes recommande : « Les constructions hautes implantées à grande distance l'une de l'autre doivent libérer le sol en faveur de larges surfaces vertes. » Tout d'abord, il est clair qu'une telle proposition peut satisfaire une conception esthétique de la répartition des volumes bâtis dans l'espace. Cependant, pour la mère de famille, il est évident que surveiller des enfants à partir du 10^e étage est impossible, tandis qu'un espace clos, fût-il de 200 m², assurera mieux la sécurité. Quant aux besoins universels de contact de l'homme avec le sol (28) et au désir d'isolement, de ce que les Anglais appellent admirablement « privacy », on ne voit pas comment de vastes espaces verts, fussent-ils magnifiques, pourraient les satisfaire.

Le mépris fondamental de l'acquis culturel et instinctuel souligne soit l'ignorance des planificateurs, soit, plus grave encore, leur incapacité à percevoir les subtilités d'une culture à laquelle ils sont devenus étrangers à force d'abstraction intellectuelle.

Espace et forme des villes

La consommation d'espace s'exprime dans la forme des villes. Si nous admettons que la tendance au desserrement des agglomérations urbaines est liée, d'une part aux impératifs territoriaux qui peuvent plus librement s'exprimer grâce aux transports et, d'autre part, aux nécessités de la croissance économique, il convient de réviser notre conception de la ville.

Il ne sert à rien de déconcentrer la ville à l'extrême car l'incidence sur l'espace est minime.

Si nous prenons, par exemple, une ville de 1 million d'habitants, une norme générale de 400 m² par personne (29) permet de donner la priorité à la maison individuelle sans pour autant enlever à la ville son caractère de lieu de rencontre.

Or, 400 m²/hab signifie 40 000 ha *tous usages compris*, soit un cercle d'un rayon de 11 km. Si maintenant nous ramenons la consommation d'espace à un niveau très bas, impliquant la congestion actuelle, soit 200 m², nous aurons réduit le rayon du cercle à 8 km. Rien ne peut justifier une telle économie, pas même la sauvegarde de l'agriculture, dont la perte de production pourra être éventuellement plus que compensée par l'excellente productivité des jardins individuels.

(28) Le camping n'est autre chose que l'expression moderne du besoin irrésistible d'appartenir à la terre. On peut même se demander si l'impératif territorial ne s'exprime pas au-delà de la mort dans l'importance que l'homme accorde à sa sépulture. Le choix d'un cimetière, la construction d'un « caveau de famille » ou l'achat d'une concession perpétuelle s'opposent certainement à une organisation fonctionnaliste de l'espace urbain mais trahissent une dimension culturelle, religieuse et instinctuelle de l'appropriation de l'espace.

« Ainsi, purement du point de vue de la production agricole, la densité optimale de l'habitat peut être plus faible que les normes traditionnelles qui sont pourtant accusées de gaspiller la terre. Il apparaît qu'un accroissement de 50 % des lots de terrain (de 30 à 16 maisons à l'hectare) entraînera généralement plus qu'un doublement de la taille moyenne des jardins potagers. De toute évidence, ces recherches confirment l'absurdité d'une politique incohérente : priver 3 000 familles de leur potager afin de sauvegarder une ferme de 60 ha ne constitue pas un choix qui peut être justifié pour des raisons alimentaires » (30).

Nous ajouterons que la concentration de l'habitat dans des immeubles de plus de quatre étages, afin de sauvegarder les terres agricoles voisines, est une vue de l'esprit car l'impératif territorial entraînera vandalisme et déprédation (et donc terrains vagues).

Ainsi nous avons conscience de proposer une réorganisation de l'espace urbain en fonction d'un système de valeur différent de celui de la classe dirigeante pour laquelle la ville est un spectacle et le grand ensemble un moindre mal, d'ailleurs fait pour les autres (31) car, comme le précise HALL, « les grands ensembles sont moins déprimants à voir que les taudis, mais il est plus difficile d'y vivre que dans ce qu'ils ont remplacé ».

Mais, au-delà des idées reçues, comment concilier les valeurs urbaines et l'impératif territorial? D'un côté, la suburbia à l'américaine s'avère trop souvent incapable d'apporter une véritable solution, même au problème du cadre de vie physique; et sa pauvreté au regard de l'intensité de la pratique sociale en fait le contraire de la ville. De l'autre, la ville livrée à l'automobile, perd chaque jour sa fonction principale, à savoir être le lieu privilégié de rencontre des hommes.

Dans cette compétition, l'impératif territorial de l'homme pèse suffisamment lourd pour que la ville soit perdante et toutes les expériences de haute densité ne peuvent réussir que dans un cadre de pénurie, de frustration ou de compensation. Si nous voulons que la ville survive, il convient de lui redonner sa raison d'être : variété, accessibilité, territorialité. Cela suppose, bien entendu, d'importants investissements en matière de transports publics et une réorientation radicale de la planification urbaine, qui s'attache encore à séparer les fonctions.

(29) A titre indicatif nous soumettons des normes qui pourraient convenir aux espaces urbains en Europe, dont le contexte culturel est relativement homogène, encore qu'il serait stupide de vouloir soumettre Naples et Edimbourg au même traitement! Il est évident que les besoins futurs pourraient être moindres dans la mesure où la croissance économique serait considérablement ralentie.

Superficie totale par habitant, tous usages confondus, m²/hab.

	1970-1980	2000-2030
Villes de :		
moins de 20 000 hab. .	600	1 200
20 000 à 100 000 hab. .	500	1 000
100 000 à 500 000 hab. .	400	800
500 000 à 1 000 000 hab.	300	600
plus de 1 000 000 d'hab.	250	500

Pour imaginer de nouvelles formes urbaines, Lewis MUMFORD propose une intégration des forces centrifuges et centripètes :

« Pour conserver les avantages, d'abord incorporés aux banlieues (suburb) romantiques, nous devons les acclimater à la conception des villes. Pour conserver les avantages de la ville, d'abord découverts dans la cité traditionnelle, nous devons créer un tissu plus perméable et plus riche en diversités sociales et esthétiques. Des densités résidentielles nettes d'environ 250 personnes à l'hectare, à l'exclusion des rues et des trottoirs, autorisent des jardins privés convenables et encouragent la création de petits parcs publics en vue de la rencontre et de la détente. Ceci peut être réalisé sans construire les stériles plaques dressées vers le ciel déchirant l'espace, qui sont présentées, en Amérique et en Europe, comme l'expression ultime de l'architecture « moderne ». Si nous sommes attentifs aux valeurs humaines, nous ne pouvons plus accepter l'étalement des banlieues (suburb) ni la congestion de la grande ville (métropolis) » (32).

Aptitudes diverses de l'espace et localisation des activités

Une analyse quantitative de l'espace ne saurait certainement pas suffire à répartir harmonieusement les activités des hommes sur le sol. Il convient au préalable de procéder à une recherche des aptitudes naturelles intrinsèques de chaque parcelle par une analyse exhaustive du potentiel du milieu : telle terre de grande valeur agronomique, fruit d'une interaction millénaire du climat et de la roche, ne saurait être urbanisée car il s'agit d'un capital irremplaçable dans un monde fini, guetté globalement par la pénurie alimentaire. Il en est de même pour les zones humides (marais, zones inondables, etc.) qui jouent un rôle déterminant au regard de l'équilibre écologique. En revanche, en terme de loisir et de paysage, ces espaces sont autant d'atouts de première grandeur. Bref, une affectation de l'espace à tel ou tel usage urbain ne saurait être cherchée sans que soit menée une étude de planification écologique préalable et transcendante au calcul économique (33).

Prendre en compte l'espace et le territoire

Introduire de nouvelles contraintes dans le jeu si complexe de l'aménagement peut apparaître comme une preuve de légèreté ou d'irréalisme.

Il est vrai que la planification est une affaire difficile, mais une des raisons de

(30) Peter SELF, *Cities in Flood*, chap. 5 « Food versus homes ». Remarquons que 16 logements/ha correspondent à environ 180 m² hab. pour le logement, soit environ 400 m² 5hab. tous usages confondus et rejoint donc notre hypothèse de ville décongestionnée.

(31) Ne serait-il pas intéressant de localiser sur une carte le domicile de tous ceux, fonctionnaires, architectes, politiciens, promoteurs, qui se font les chantres de la troisième dimension?

(32) *The City in History*, p. 511.

(33) Cf. « Pour une planification écologique » *Options Méditerranéennes*, n° 13, juin 1972, et *L'Irrigant*, n° 59.

son échec est précisément de vouloir ignorer l'espace dans la triple dimension physique, instinctuelle et culturelle. Nous nous permettons de proposer quelques actions qui pourraient aider à replacer l'espace au centre du problème.

1) Mise sur pied d'une comptabilité spatiale. Il s'agit de forger les outils statistiques permettant de connaître précisément les modalités et le rythme de la consommation d'espace et ce aux différents niveaux géographiques auxquels se prennent les décisions.

2) Essai de mise au point de normes globales évolutives d'espace par individu urbain afin de préciser la fonction :

$$E = P \times R \times T \times \frac{1}{V} \times C$$

où E signifie espace urbain nécessaire. P : population. R : revenu individuel. T : temps disponible. V : taille de la ville. C : contexte culturel.

Il serait naïf de croire que de telles recherches donneront des réponses définitives, elles permettront au moins de tenir compte de phénomènes totalement passés sous silence dans la pratique quotidienne de l'aménagement.

3) Mesure de la consommation d'espace globale *réelle et théorique* selon le type d'habitat, ainsi que l'identification et la mesure des phénomènes de substitution.

4) Étude des effets de la densité urbaine sur la pathologie dans chaque contexte culturel. L'excellente recherche de CHOMBARD DE LAUWE sur « la famille et l'habitation » doit être étendue à l'espace urbain. Le fait que le quart de mises en invalidité dans la région parisienne soit motivé par des troubles mentaux (« Le Monde », 9 fév. 1972) devrait conduire à rechercher les corrélations existantes avec l'organisation de l'espace.

5) Étude des « besoins territoriaux » de l'homme, ceux-ci variant bien entendu en fonction du contexte culturel et intellectuel mais aussi au cours de la vie : l'enfant, l'adolescent, l'adulte et le vieillard ne perçoivent ni ne s'approprient l'espace selon les mêmes modalités.

Enfin, pour conclure, nous nous permettrons quelques remarques. L'aménagement du territoire et l'urbanisme sont des choses trop sérieuses pour être laissées aux spécialistes, ces derniers assurant leur pouvoir sur le quantifiable sont incapables de prendre en compte les dimensions cachées. Leur rôle doit donc être d'informer mais non de décider.

Cela pose le problème de la démocratisation du système de planification, c'est-à-dire de la répartition de l'espace. Inutile d'insister sur les dangers d'une autonomie totale des collectivités locales : l'absence d'homogénéité sociale s'inscrit et s'aggrave dans le plan. La ségrégation brutale des

suburbia américaines ou, plus subtile, des beaux quartiers en France, trouverait dans le plan un levier renforçant cette tendance fâcheuse.

Mais nous proposons de renverser le rôle des contraintes. Aujourd'hui les règlements d'urbanisme concernent essentiellement l'habitat et les activités sociales qui y sont liées. Pratiquement, l'implantation de tous les équipements publics et les activités industrielles et commerciales relèvent soit du fait du prince, soit de la dérogation. Dans telle zone déclarée « rurale » ou « agricole protégée » on verra surgir une zone industrielle, un centre d'achat géant et, bien entendu, un échangeur autoroutier. Ce sont ces utilisations de l'espace qui, nous l'avons vu, concernent plus de la moitié de la consommation totale qui devraient être visées par le plan. Au contraire, la planification devrait être de plus en plus souple dès que l'on se rapproche de « l'homme nu » (MORRIS) dans ses dimensions instinctuelles et culturelles. Ce n'est pas par hasard que la revendication essentielle des habitants des grands ensembles porte non seulement sur « plus d'espace » mais encore sur la liberté d'organiser cet espace soit individuellement, soit collectivement, revendication bien entendu révolutionnaire, sacrilège et irrecevable dans le cadre des « grilles d'équipement » (34).

Quant à la propriété privée qui, au dire de certains, constitue le seul obstacle à un urbanisme enfin radieux, elle peut être analysée comme l'ultime refuge de l'appropriation sans laquelle nous ne saurions vivre. A ce sujet, GREENBIE note que « si le citoyen sain est en fait un homme ayant une image précise de sa propre identité, si cette identité est nettement reliée à des limites territoriales, il importe de toute évidence que l'aménageur (city planner) en soit conscient » (J.A.I.P., p. 167).

La planification urbaine exige la prise en compte de l'espace dans toutes ses dimensions et les considérations éthologiques peuvent renouveler les modèles utilitaires et fonctionnalistes, dont nous pouvons constater l'incapacité à justifier les valeurs d'environnement et d'identité personnelle et sociale. Qu'il s'agisse de l'espace réel ou du territoire mythique, il serait dangereux de s'obstiner à les ignorer.

La prise en compte de la territorialité spécifique à chaque culture remet radicalement en cause les utopies d'une organisation universelle de l'espace urbain qui aboutissent aux mauvais pastiches des pires produits de la civilisation occidentale. L'accélération du mouvement d'urbanisation du pays récemment venu à la richesse (producteur de pétrole par exemple) doit être l'occasion de donner naissance à des villes conçues à partir du modèle culturel de base. La beauté des formes et l'efficacité économique en seront les sous-produits obligés.

Réconcilier la culture et le territoire avec l'espace urbain constitue un des défis auquel est confrontée notre planète. La diversité nécessaire des réponses est le plus sûr garant de la réussite.

(34) Décidément les technocrates choisissent mal leur vocabulaire : « grilles » ne traduirait-il pas une inconsciente volonté d'enfermer les populations? 1984, horizon de planification, est aussi le titre du terrible livre de politique fiction de George ORWELL!

BIBLIOGRAPHIE

- Robert ARDREY. — *The territorial imperative*, Atheneum, New York, 1966.
- Colin CLARK. — *Population growth and land use*, MacMillan, Londres, 1967.
- CLAWSON, HELD, STODDARD. — *Land for the future*, R.F.F., John Hopkins Press, Baltimore, 1966.
- Desmond MORRIS. — *The human zoo*, Mc Grow Hill Book Co., New York, 1970.
- Henri RAYMOND et autres. — *L'habitat pavillonnaire*, C.R.U., Paris, 1966.
- Edward T. HALL. — *The hidden dimension*. Doubleday Anchor Book, New York, 1969.
- « Espace ouvert à l'urbanisation et consommation d'espace », Agence d'urbanisme de l'Agglomération marseillaise, mars 1970.
- Joseph SPENGLER. — « Megalopolis : ressource conserver or ressource waster? », *National Resources Journal*, juillet 1967.
- Barrie GREENBIE. — « What can we learn from other animals? Behavioral biology and the ecology of cities. » *Journal of American Institute of Planners*, mai 1971.
- P. A. STONE. — « The economics of housing and urban development. » *Journal of the Royal Statistical Society*, 1959.
- « Proceedings of the seminar on the supply, development and allocation of land for housing and related purposes. » O.N.U., Commission économique pour l'Europe, Paris, mars 1965.
- « The plan for Milton Keynes » (G.B.), Milton Keynes, Development Corporation, mars 1970.
- « Swedish National Board of building and town planning », International conference on growing space needs in the urbanized region, 1965.
- R. H. BEST. — « Extent of urban growth and agricultural displacement in post-war Britain », *Urban Studies*, 1965.
- I.A.U.R.P., *Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région de Paris*, 1965.