

Héritage & Progrès
22, rue du Texel – 75014 Paris
Tél : 01 43 20 92 91
01 43 35 14 09
Fax : 01 43 21 95 53
info@heritage-progres.com

Fax Site : www.heritage-progres.com

➤➤ **LOGEMENT, URBANISME
ET VIE SOCIALE**

DES FICHES POUR L'ACTION

Fiche 1/09 Etaler ou densifier les villes ? Critique d'un lieu commun

□ L'étalement urbain, un lieu commun

Etaler ou densifier les villes ? Poser cette question, c'est vouloir expliciter un lieu commun, le commenter et si possible le détruire. Tout simplement parce que le lieu commun – Gustave Flaubert et Léon Bloy y ont consacré de fortes réflexions – s'identifie le plus souvent à la bêtise. **L'étalement urbain, comme le mitage, est un des deux grands lieux communs de l'urbanisme d'aujourd'hui.** On le trouve dans tous les discours sur le sujet, avec quelques synonymes :

- **la consommation d'espace**, idée assez absurde car personne ne connaît un ogre dissimulé dans le Massif Central ou les Monts d'Arrhée qui viendrait consommer autour de Paris la bonne terre arable de la Brie et de la Beauce,
- **l'artificialisation des sols**, concept également faux car, en dehors des massifs montagneux des glaciers et de la forêt primitive, tous les sols sont artificialisés à des degrés divers,
- **la destruction des sols** du fait de l'urbanisation, identifiée par l'Institut Français de l'Environnement comme une menace importante, terme également stupide car, par définition, personne n'a vu de sol disparaître pour cause de destruction. Par contre, bien sûr, les sols se sont transformés et l'on verra pourquoi.

La question de l'étalement urbain se pose depuis toujours car **l'homme occupe l'espace depuis qu'il a construit des huttes et qu'il en a fait un habitat durable. Cet habitat a été longtemps concentré dans des villages et des villes protégés d'abord contre les invasions puis contre le brigandage** qui n'a guère cessé que dans les années 1840/1850. Depuis, les hommes ont sans cesse agrandi et élargi leur espace.

□ De 1600 à 1945, l'occupation de l'espace par l'homme passe d'environ 1 % à 4 % du territoire national.

Avec 26 millions d'habitants (sans la Savoie, Nice et l'Alsace-Lorraine) **les Français, ruraux à 84 %, occupaient déjà environ 1 % de l'espace au XVII et au XVIIIème siècle**, non pas en raison des villes, enfermées dans leurs remparts, mais par l'importance des villages, châteaux, églises, cours de fermes, bâtiments agricoles, basses-cours, aires de battage, chemins ruraux, industries et artisanats agricoles divers.

Cette proportion est restée assez stable jusque dans les années 1840/1850, la France ayant pris vingt ans de retard par rapport à l'Angleterre pour son urbanisation.

C'est entre 1850 et 1920 que les Français commencent à occuper un espace plus important avec l'extension du chemin de fer (le réseau passe de 5 000 à 49 000 kilomètres), **la construction des usines hors les murs, souvent accompagnée de l'habitat ouvrier, la destruction des remparts** (généralisée entre 1840 et 1870). La ville du Moyen-âge disparaît progressivement. Les remparts deviennent les grands boulevards, la banlieue se développe d'autant plus que l'habitat ouvrier est presque toujours un habitat horizontal. Les Corons du Nord en sont l'exemple le plus mauvais, les ensembles de maisons individuelles accolées deux par deux, construits par les compagnies de chemins de fer ou les industriels alsaciens, l'exemple le plus sympathique.

C'est ainsi qu'avant la guerre de 1914, on passe à environ 2,50 % du territoire occupé en permanence par l'activité et l'habitat humain alors que la population n'augmente que de 33 %, passant de 29 à 39 millions.

De 1918 à 1950 le besoin d'espace augmente en fonction de deux facteurs : **l'essor de la construction de maisons individuelles favorisé par une législation favorable à la propriété sociale et à la maison individuelle** (lois Ribot, Loucheur...), **les débuts de l'automobile** – le parc de véhicules atteint 2,5 millions en 1939 – et des deux roues motorisées ou non : la population ouvrière fait facilement 4 à 6 km de trajet domicile-travail pour conserver son habitat rural. Durant cette période, la population reste stable mais s'urbanise de façon importante. L'agriculture représente moins de 30 % de la population active au lendemain de la seconde guerre mondiale. L'espace occupé par les hommes atteint alors environ 4 % du territoire.

□ De 1945 à aujourd'hui, l'espace occupé par les hommes double.

Les soixante années d'après guerre ont provoqué une transformation radicale de la société française dont on peine à prendre la mesure. **La France a beaucoup plus changé en soixante ans qu'en cinq siècles.** Et d'abord sur le plan démographique : 62 millions aujourd'hui, un peu moins de 40 en 1939 mais déjà 20 millions sous Louis XIII.

Et ces 60 millions d'habitants vivent de façon totalement différente :

- **ils ont fait la révolution automobile et possèdent aujourd'hui 36 millions de voitures**, contre 2 millions avant guerre. Il a fallu construire garages et parkings, et surtout développer un considérable réseau routier et autoroutier. Les espaces réservés au transport sont deux fois plus importants aujourd'hui qu'hier, bien que la France était déjà connue pour la qualité de ses routes sous l'ancien régime ;

- **le parc de logements ne dépassait guère 12 millions avant guerre ; il passe à 32 millions** avec quelques 10 % de résidences secondaires et 7 % de logements vacants. Ces logements sont de plus en plus grands et chaque Français dispose en moyenne de plus de 35 m² ;

- **les bâtiments d'activité se sont profondément transformés** : la création d'hypermarchés et de grands centres commerciaux en périphérie a conduit à la réalisation de vastes parkings occupant de grandes surfaces. Usines et entrepôts mettent un point d'honneur à s'entourer de petits ensembles paysagers et/ou de pelouses. Les visiteurs doivent aussi pouvoir y parquer leurs voitures ;

- **les équipements de loisirs se sont multipliés** : stades, terrains de foot, parcs et jardins publics, espaces de jeux pour les enfants, etc.

Ces évolutions se sont produites sans que l'espace ne manque jamais car, dans le même temps, **la productivité agricole s'est développée de façon extraordinaire. La production agricole a été multipliée par 4 entre 1920 et 2000.** Pendant le même temps, la surface

agricole utile, y compris les prairies, diminuait de 25 % passant de 38 à 29 millions d'hectares. Si l'on y retire les prairies naturelles qui demandent peu de travail et peu de main d'œuvre, la surface agricole « travaillée » passe de 21 à 18 millions d'hectares. Il n'y avait donc aucun problème pour trouver les surfaces nécessaires au développement urbain. Selon les sources statistiques, car les mesures ne sont pas harmonisées, les surfaces occupées par les hommes se situent aujourd'hui entre 8 et 9 % du territoire.

□ La croissance ralentit et avec elle l'occupation de l'espace par les hommes

Il est d'ailleurs assez curieux que les propos sur l'étalement urbain se soient multipliés depuis une dizaine d'années alors que les surfaces urbanisées tendent aujourd'hui à se développer plus lentement pour des raisons d'ailleurs bien évidentes : ce sont les trente glorieuses qui ont vu ce formidable développement économique. Il s'est encore prolongé jusqu'à la fin des années 1980, mais il se réduit malheureusement d'année en année. Les sommets de la construction neuve ont été atteints en France entre 1975 et 1980. Le réseau autoroutier est pratiquement achevé depuis une dizaine d'années. Le TGV se développe à moins de 100 kilomètres par an. Les vastes zones commerciales se développent moins que le commerce de moyenne proximité (les magasins discount de 300 à 1 000 m²).

Si l'urbanisation touchait les dernières années entre 55 et 60 000 hectares par an (0,1 % de la surface du territoire), **on est plutôt aujourd'hui à moins de 50 000 hectares par an, 0,1 de l'espace français par an, 1 % en dix ans si le rythme ne se ralentit pas.**

Encore faut-il évaluer avec précision ce que l'on appelle tantôt étalement urbain, tantôt sols artificialisés, tantôt sols urbanisés. Car l'espace occupé par l'homme est très divers. L'évaluation moyenne est de :

• autoroutes, routes, parkings, chemins ruraux.....	38,2 %
• pelouses, c'est-à-dire zones vertes entretenues non agricoles, bordures d'autoroutes, terrains de sports, aérodromes, jardins publics.....	24,5 %
• logements et bâtiments de tous types.....	20,3 %
• sols artificiels non bâtis : chemins de fer, mines, carrières, terrains militaires, industries.....	17,0 %

On voit d'ailleurs ainsi que les territoires occupés par l'homme sont très divers et que **le mot artificialisation est loin de s'appliquer toujours. Chemins ruraux, pelouses et terrains militaires par exemple ne nécessitent pas de travaux d'assainissement et de gestion des eaux pluviales particulière.** Par contre, logements, bâtiments, rues et places exigent réseaux d'égouts et d'assainissements spécifiques.

□ Faut-il développer ou non la périurbanisation et l'étalement urbain ?

On commande d'autant mieux aux événements et aux hommes qu'on leur obéit en épousant, pour une grande part, la direction qu'ils prennent. **Il en va de même pour l'urbanisme, surtout dans une société fondée sur la propriété.** Certes il existe la servitude d'utilité

publique, le droit de préemption et les contraintes des SCOT (Schémas de cohérence territoriale) et des PLU (Plans locaux d'urbanismes). Sans oublier les nombreuses lois relatives à l'urbanisme, à l'environnement et à la protection de l'agriculture que nous ne pouvons rappeler ici. Mais la règle générale reste le droit de propriété, de même que l'immobilier reste régi pour l'essentiel (excepté le secteur HLM) par les lois du marché.

Or que constate-t-on d'année en année et sans aucun changement depuis 60 ans ? D'abord que les Français ont une préférence très marquée pour l'accession à la propriété, ensuite qu'ils assimilent pour les 4/5 d'entre eux la propriété et la maison individuelle.

Le marché de la construction neuve se répartit grossièrement en quatre segments :

- la maison individuelle..... 200 000
- l'accession à la propriété en
immeuble et maison de ville..... 60 000
- le HLM locatif..... 50 000
- l'investissement immobilier en
niches fiscales (Robien/Borloo).... 60 000

Les segments 2 et 3 comportant eux-mêmes une petite proportion de maisons individuelles, on voit bien que ce type d'habitat représente les 2/3 de la construction neuve et les 3/4 de l'accession à la propriété.

Limiter l'étalement urbain, c'est limiter la part de la maison individuelle dans la construction et le développement des zones commerciales, des entrepôts et des usines en périphérie. En bref, c'est s'opposer résolument à l'évolution de l'urbanisation telle qu'elle s'est produite non pas depuis 50 ans, mais depuis toujours.

Pourquoi ?

□ L'étalement urbain ne pose plus aujourd'hui aucun problème.

C'est dans les cinquante dernières années que les agglomérations urbaines ont couvert leurs aires de développement actuelles :

35 km pour la région parisienne,

20/25 km pour les agglomérations de plus de 600 000 habitants (9),

10/20 km pour la très grande majorité de l'espace urbain français qui se situe autour des villes de 100 à 400 000 habitants.

Le suivi des statistiques du Ministère de l'Équipement montre que 80 % de la construction neuve se fait en France dans les villes de moins de 10 000 habitants, c'est-à-dire entre les 5 km des anciens remparts et les 10/20 km où l'on trouve encore des constructions agglomérées.

Or, ces aires urbaines, vues d'avion, montrent des espaces disponibles très importants, parfois considérables. En région parisienne par exemple, entre 25 et 35 km, il y a beaucoup plus de taches vertes que de zones construites.

Il semble que ceux qui développent à longueur de temps le lieu commun du « déplorable étalement urbain » ignorent cette petite règle arithmétique simple indiquant que la surface d'un cercle est égale à πR^2 . Cela signifie qu'une agglomération ayant un rayon de 15 km passera d'une surface d'environ 700 km² à 900 si elle augmente ce rayon de 2 km. **La surface augmente ainsi de 30 %, alors que le rayon n'augmente que de 13 %.**

Le fait d'avoir élargi les périmètres urbains sans se poser de questions inutiles a déjà fabriqué de très grandes surfaces disponibles pour construire à l'intérieur des limites actuelles. D'où ce sentiment que l'on a partout de voir de grandes étendues vertes de friches agricoles à la limite des villes.

Plutôt que de lutter contre la volonté manifeste de toute la population en prônant le collectif à outrance, des densités moyennes supérieures à 50 logements à l'hectare et de la maison de ville à 35/40 logements à l'hectare, **il est beaucoup plus souhaitable de construire :**

dans les zones rurales autour de 7 à 12 à l'hectare,

dans les lotissements et groupements de maisons autour de 15 à 20 à l'hectare,

dans le périurbain bien aggloméré de 20 à 40 à l'hectare,

en proche centre-ville et en ville de 50 à 100 à l'hectare

Et puis, dans un régime démocratique de liberté, laissez-nous vivre. « *La maison*, disait Sigmund Freud, *est la représentation la plus typique de la personne humaine* ». Au nom de quoi, au nom de qui, obligera-t-on les hommes à habiter dans un type d'immeuble ou un type de maison déterminé par un groupe de politiques et de fonctionnaires, quelles que soient leurs compétences ? **Dans aucun domaine de la vie quotidienne et de la consommation on ne trouve cette volonté de quelques technocrates – politiques, hauts fonctionnaires, urbanistes, architectes – de dicter aux hommes leurs modes de vie.**

En urbanisme, la liberté de choix doit être la règle. Il y va tout simplement de notre liberté.

Ce qui n'exclut en aucun cas d'accorder la plus grande importance à la qualité de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages. La question n'est pas de revenir vers les centres-villes, ni même de bloquer toute construction aux limites de l'agglomération. **La question est de construire beau, de construire bien, de construire en retrouvant la qualité des paysages d'antan dans les formes de notre époque.**

Christian Julienne – Héritage&Progrès