Les ensembles résidentiels, leur densité, leur équipement collectif

Autor(en): **Vouga, J.-P.**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **37 (1965)**

Heft 7

PDF erstellt am: **26.04.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-125815

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Les ensembles résidentiels, leur densité, leur équipement collectif

par J.-P. Vouga, architecte

Ces lignes se proposent de traiter le problème des ensembles résidentiels sous l'angle de la densité d'habitation et de l'équipement collectif.

On pourrait se demander si cet examen ne vient pas bien tard, maintenant que l'immense essor de la reconstruction a déployé ses effets. Le gigantesque effort que l'Europe tout entière a entrepris depuis 1945 a de quoi remplir ses peuples de fierté. Il montre comment des pays exsangues ont réussi ce tour de force de rebâtir en moins d'une génération des villes entières. On ne le dit pas assez. On ne dit pas assez non plus que des pays, des villes qui n'avaient pas souffert se sont vus contraints eux aussi de faire face à des problèmes de logements d'une surprenante gravité, dus à quatre phénomènes qui ont superposé leurs effets: l'accroissement du chiffre de population résultant d'une longévité plus grande, l'émigration massive vers les villes, des revenus individuels plus forts qui conduisent chacun à se loger plus au large, la diminution enfin du nombre moyen de personnes par famille.

Bien que l'Europe ait beaucoup construit, elle est donc contrainte de bâtir encore. Et ce n'est pas un fléchissement que les statistiques annoncent, bien au contraire. Partout, elles montrent des chiffres qui oscillent entre cinq et dix logements pour mille habitants chaque année. Il se justifie donc plus que jamais de rechercher les conditions optimales à respecter dans l'organisation et l'aménagement des espaces habités et d'innombrables expériences sont là pour nous inviter à en tirer les enseignements nécessaires.

Car ces quartiers nouveaux, ces villes entières n'ont, chose singulière, pas soulevé partout l'enthousiasme. Des problèmes nouveaux ont surgi. Les habitants, au lieu de se répandre en louanges à l'égard des édiles, des urbanistes et des architectes, font état de malaises. Des névroses, des troubles socio-pathologiques apparaissent. Une «psychose des grands ensembles» agite les médecins, les sociologues pendant que d'autres dénoncent le mortel ennui qui se dégage des «cités-dortoirs». Des romanciers, des réalisateurs de films, des journalistes brodent à plaisir sur le thème de la délinquance juvénile et n'hésitent souvent pas à en rendre responsables les conditions d'habitation. C'est tout juste si on ne va pas jusqu'à regretter les taudis, les slums et les bidonvilles.

Il est tout à fait inutile de reprendre longuement ce chapitre. C'est à une analyse qu'il faut au contraire se livrer. Commençons par préciser qu'il ne servira pas à grand-chose de porter nos regards sur les mauvaises réalisations et on sait qu'il y en a.

Souvent, en effet, l'urgence des besoins a été telle que seule la quantité et la rapidité comptaient. Aucun loisir n'a été laissé aux architectes – quand même il y en avait – pour la recherche la plus élémentaire. Des blocs de logements s'allongent et se répètent. L'indigence se décèle, dans le plan-masse comme dans le plan du logement, dans l'exécution comme dans l'équipement collectif. Les réalisations purement spéculatives n'ont aucun intérêt, elles non plus.

Nous ne devons nous pencher que sur les exemples réputés bons, sur ceux dont nous savons qu'ils ont été étudiés, voulus, pensés et qui, pourtant, prêtent à la critique. Rien ne nous empêche – soit dit en passant – d'y comprendre les réalisations irréprochables, s'il en existe! Mais force est bien de constater que de louables ambitions ont été trahies, que des ensembles qu'on avait cités comme modèles au moment de leur exécution, dont les revues d'architecture ont publié abondamment les plans, des exemples comme Sarcelles, Bagnols-sur-Cèze, les villes anglaises de le ceinture londonienne, les célèbres quartiers suédois de Vällingby ou Farsta sans parler de Rotterdam, de Berlin-Ouest, de Milan, laissent aujourd'hui le visiteur insatisfait parce qu'il n'y sent pas la joie de vivre qu'on lui promettait.

D'autres exemples sont d'apparence plus satisfaisante parce qu'ils s'étendent aujourd'hui dans des zones aérées, là où la ville rencontre encore la campagne. Mais quand on sait que les champs qui subsistent sont promis à la construction à leur tour parce qu'aucune loi ne les a classés en zone verte, on sent toute la précarité de ce charme.

L'analyse ne devra pas déboucher sur de faux problèmes. Ils sont nombreux.

Habitations individuelles et collectives

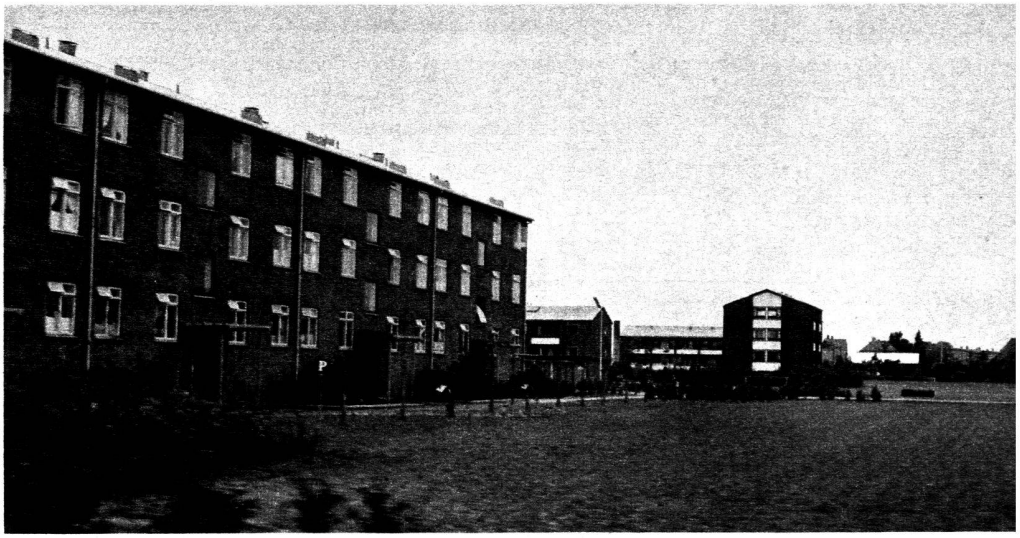
Il y a, pour commencer, le trop fameux dilemme: habitations individuelles – habitations collectives. Que de fois n'a-t-on pas déclaré que le remède à tous les maux sociaux était dans le pavillon de banlieue, dans le jardinet du Français moyen, affirmation aussi sommaire et sotte que de vouloir loger tous les habitants dans des «unités de grandeur conforme» ou dans des tours de vingt étages. Il faut toutefois nous arrêter sur cet aspect de la question.

Harlow New Town

Les densités trop faibles conduisent à une sorte d'éclatement des villes.

Les habitants ne se rencontrent plus, l'ennui les guette.

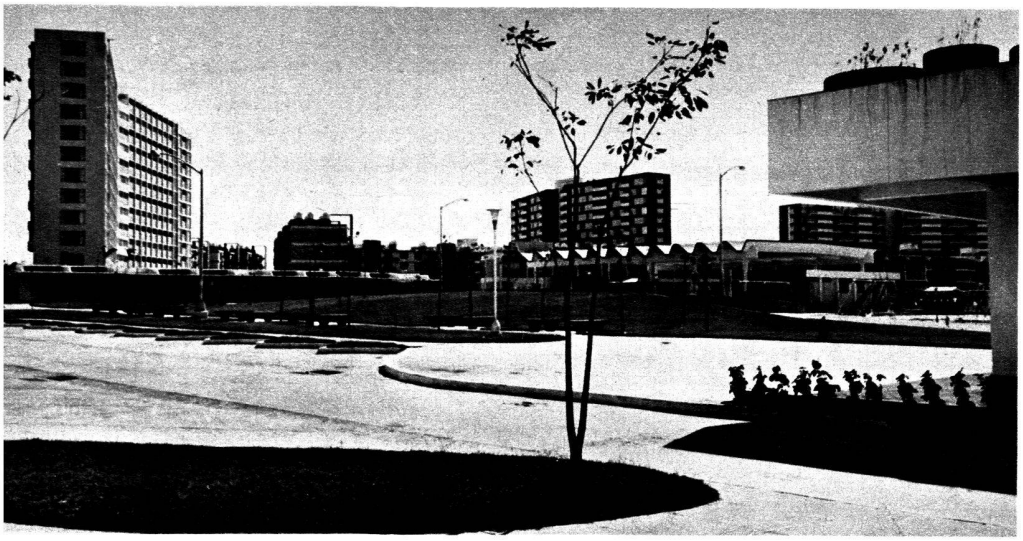
Copenhague



Le charme de ces quartiers aérés est indiscutable mais les circulations ne s'y font qu'en voiture.

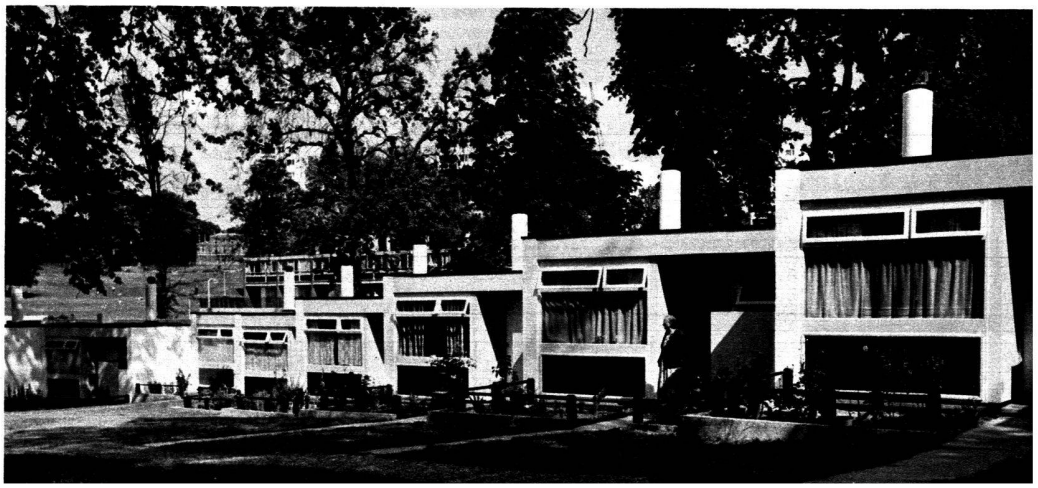
Habana del Este
La Havane

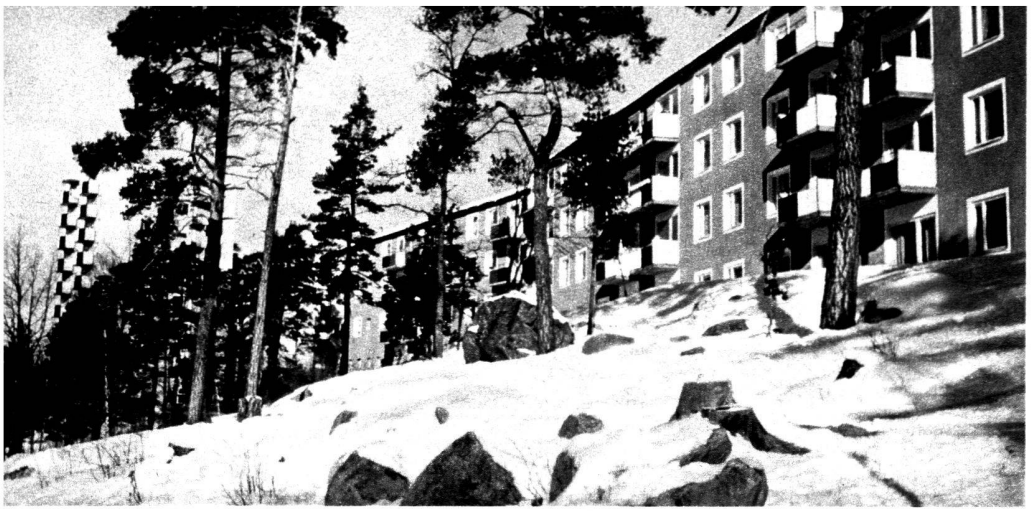
La densité est, ici, assez forte (K=0,65) mais la mer toute proche rend l'ensemble extrêmement agréable.



Roheampton
London

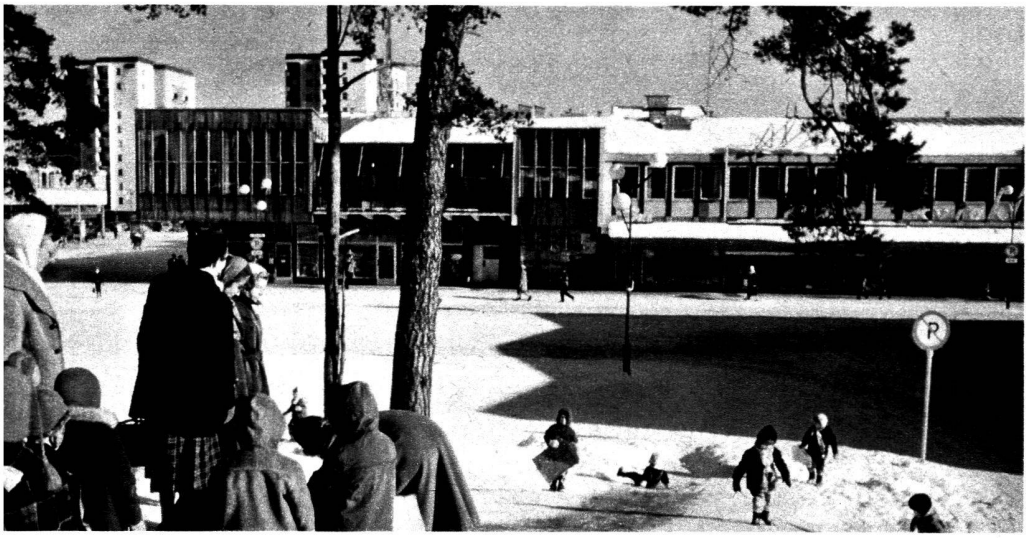
C'est ici un des meilleurs exemples qui aient été réalisés ces dernières années; une densité raisonnable (K=0,4) n'empêche pas de grands espaces libres; les habitations des vieux ménages complètent harmonieusement l'ensemble.





Vällingby
Stockholm

Ce quartier connu de la périphérie de Stockholm équilibre avec bonheur les constructions et le décor naturel. Le centre commercial et administratif est animé à toute heure et en toute saison.



Bellevaux-Pavement
Lausanne

Un exemple plus modeste, à l'échelle des réalités helvétiques. L'indice d'utilisation assez fort (K=0,7) est justifié par la présence d'une forêt. Un magasin, au centre du quartier, suffit à l'équipement.

Rijeka
Yougoslavie

Les densités, ici, sont anormalement fortes. A Rijeka, les maisons hautes, plantées au hasard, se prennent l'une à l'autre la vue et le soleil.

Nonoalco
Mexico

A Mexico, ce quartier, à certains égards réussi, n'est viable qu'en raison des conditions de vie rudimentaires de la population et de son degré quasi nul de motorisation (K=1,4).

Wylergut
Berne

Nombreux sont, en Suisse, les quartiers à la densité trop forte. Celui-ci se trouve à Berne. On aura une idée de la concentration de l'ensemble en songeant que la photo ci-contre est prise du haut d'une des trois tours de 12 étages qui en constituent le centre.

Les statistiques nous rappellent que les Américains vivent dans des maisons individuelles dans la proportion de 85 contre 15, les Français dans celle de 38 contre 62, les Belges de 72 contre 28. Mais les habitants des villes renversent souvent cette proportion. Ainsi, 97% des Genevois habitent des immeubles collectifs.

Le contexte urbain, le tissu urbain ne saurait se concilier avec les étendues de villas dispersées de New Jersey ou de Los Angeles. Ce ne sont plus des villes et le nom de «nébuleuses» dont on les affuble est extrêmement éloquent. Los Angeles n'est qu'une succession de faubourgs en quête d'un centre. Cette «solution» est à tel point onéreuse en travaux d'équipement qu'il est tout simplement impensable d'y recourir pour résoudre les problèmes qui se présentent à nous. Elle demeurera celle d'une

minorité de gens aisés, largement motorisés qui ne redouteront pas de faire 2 km. en voiture pour aller s'acheter un paquet de cigarettes et qui cultivent d'ailleurs une certaine forme de contacts sociaux et d'hospitalité peu fréquente en Europe.

Il n'est pas nécessaire d'établir plus longtemps cette évidence, car des moyens nombreux existent pour concilier l'habitation individuelle avec les exigences de l'urbanisme. Il faut d'abord plaider la cause des maisons individuelles en rangées, cette forme traditionnelle de l'habitat des provinces nordiques. Plus poussées sont les recherches heureuses de certains architectes qui ont proposé des cités «en tapis» où chaque habitant bénéficie de l'intimité d'un patio ou d'un jardin cerné par les murs de ses propres voisins. Lorsque ces projets s'érigent sur des terrains en pente, comme à la cité Halen près de Berne, c'est d'une cascade de jardins et de terrasses que jouissent les heureux propriétaires.

Enfin, le bon sens, l'équilibre social et les exigences esthétiques s'unissent souvent pour conduire au choix des solutions qui concilient définitivement les habitations individuelles et collectives en les combinant harmonieusement dans des plans-masse agréablement diversifiés.

Les notions de densité

La densité d'habitation est un autre faux problème, non pas que cette densité soit sans répercussion sur la qualité des ensembles habités mais parce qu'elle ne peut, à elle seule, comme on l'affirme trop naïvement, constituer un critère de cette qualité. S'il y a indiscutablement des limites à la concentration comme à la dispersion, il est dangereux de croire qu'une densité faible comporte à priori un avantage par rapport à une densité moyenne considérée comme idéale, de même qu'il n'est pas prouvé qu'une forte densité soit toujours condamnable.

Mais voyons-y d'un peu plus près. Il est indiscutable que la connaissance de la densité est une notion commode, voire indispensable. Cela justifie largement les quelques précisions que je crois utile d'apporter.

Un critère de densité fréquemment employé, ce qu'il faut déplorer, est celui du nombre d'habitants à l'hectare. Il a le grave inconvénient de confondre la notion d'espace et celle de volume bâti, en d'autres termes de concerner en fait l'habitation en ignorant la valeur donnée à cette habitation: le nombre de mètres carrés bâtis par personne. Si on sait que cette valeur varie de 8 m² en Espagne ou en Pologne, à 25 et 35 m² aux Etats-Unis, on voit combien d'erreurs l'indication du nombre d'habitants par hectare peut engendrer. Il faut donc sans retard lui substituer définitivement la seule notion valable pour établir le degré d'occupation: *l'indice d'utilisation.* C'est le rapport entre la surface totale des planchers et l'aire de la parcelle. Elle ne présente aucune difficulté de calcul: pour le premier terme, il suffit de multiplier la surface de chaque immeuble par le nombre de ses étages habités et d'en faire le total. Il est normal de ne pas compter les balcons ni les loggias. Sinon, dans les cas où cet indice d'utilisation devient une des bases légales de l'implantation des constructions, ce qui n'est pas à recommander mais qui se produit, faute de mieux, on verrait les propriétaires renoncer aux balcons et loggias ou réduire d'autant les surfaces de pièces. Quant à l'aire de la parcelle, certains y ajoutent la moitié des rues environnantes, en limitant toutefois cette largeur à 6 m. par exemple. Une norme étant une convention, nous pensons, après les expériences que nous avons faites, qu'il ne sera jamais possible d'être à la fois équitable et simple et qu'il faut s'en tenir à la surface cadastrale de la parcelle. C'est dans les deux directions indiquées que la Commission de l'urbanisme de l'Union internationale des architectes conclura – pensons-nous – ses travaux sur cet objet.

Pour être efficace, le système fondé sur l'indice «K» d'utilisation doit être complété d'un indice que nous appellerons « λ » d'occupation du sol. Ce sera le rapport entre la surface construite au sol et l'aire de la parcelle. En d'autres termes, il sera maximum et égal à l'indice «K» si les constructions n'ont qu'un étage habité; il diminuera au fur et à mesure que le nombre des étages croîtra. Il donnera immédiatement le total des surfaces libres.

Prenons rapidement un exemple. Un indice 0,75 d'utilisation du sol indique que, pour 10 000 m² de parcelle, on construira 7500 m² de planchers, ce qui, entre parenthèses, et pour 25 m² de planchers habités par personne correspond à 300 habitants à l'hectare. Si les constructions n'ont que 3 niveaux, l'indice « λ » sera de 0,25. Ainsi les bâtiments occuperont 2500 m² et l'espace libre pour les circulations et la verdure sera de 7500 m². Avec 10 niveaux, les bâtiments n'occupent plus que 750 m² et l'espace libre est de 9250 m². Ces bases de calcul sont donc commodes.

Nous allons voir maintenant qu'elles sont loin de suffire. En effet, elles se réfèrent à un terrain bâti au sens étroit du terme mais deviennent entièrement impropres lors-

qu'on considère les espaces habités au sens large. Il suffit d'extrapoler et de passer à la notion, géographique celle-là, de l'occupation au kilomètre carré. Nos 300 habitants à l'hectare vont correspondre au chiffre effarant de 30 000 habitants au kilomètre carré. Or, les chiffres, ici, sont éloquents. La densité des Pays-Bas est de 350 habitants, celle de la Ruhr, dans le triangle Bonn-Hamm-Cologne de 1300. Une des plus fortes connues est celle de la région de Bâle, plus exactement du canton suisse de Bâle-Ville; elle est de 6081. On voit bien le hiatus et on en comprend aussitôt les raisons. Le premier calcul ignore entièrement les surfaces libres d'intérêt régional que le second prend, lui, en considération. Il en montre du même coup l'ampleur: routes, voies ferrées, parcs publics, surfaces de récréation et de sports, cimetières, plans d'eau sans parler des surfaces cultivées et des surfaces de travail. En attribuant aux besoins de la communauté une surface égale aux besoins de l'habitation, nous exprimons un minimum au-dessous duquel on ne peut envisager de descendre. Mais ces réserves de terrain non bâti, à la charge de qui peuvent-elles être si ce n'est de l'Etat et des communes? Et ces besoins croissent avec chaque nouvel habitant. En implantant 300 habitants sur un nouvel hectare de terrain soustrait aux cultures, c'est un autre hectare de terrain que les pouvoirs publics devraient mettre en réserve pour les besoins régionaux. Pour n'avoir presque jamais fait ce calcul, pour avoir construit les nouveaux quartiers en «remplissant les vides», nos édiles se trouvent presque partout contraints d'acquérir au prix de terrains à bâtir des espaces privés là où il en reste, pour les affecter à des besoins qu'ils avaient gravement sous-estimés.

Telles sont les premières considérations auxquelles nous a amenés l'étude de cette notion de densité. On voit qu'elle n'a fait que nous inciter à chercher dans d'autres approches du problème la réponse aux questions que nous nous posons. Le bien-être social n'est pas lié à la densité. Il naît de la satisfaction de certains besoins difficilement chiffrables: l'air, l'ensoleillement, le dégagement, mais aussi la verdure, la commodité des circulations et des stationnements, mais aussi la présence, dans une proximité relative, des multiples éléments de la vie communautaire. Certains ensembles relativement denses en jouissent effectivement grâce aux efforts d'imagination des réalisateurs. Souvent, au contraire, des quartiers à faible densité en sont totalement dépourvus.

Les besoins à satisfaire, les essais entrepris pour les chiffrer

On pourrait donc tenter de dresser tout d'abord la liste exhaustive des besoins à satisfaire. Des auteurs l'ont tenté. C'est un travail délicat parce qu'il varie singulièrement suivant l'ampleur de l'agglomération considérée, selon son degré d'autonomie et selon son caractère. Les besoins d'un groupe de 1500 habitants, qui est un petit quartier citadin, sont très différents de ceux d'un bourg de 1500 habitants. Il en va de même entre l'unité de voisinage de 5000 âmes et la petite ville de même importance et ainsi de suite. Le genre d'occupation des habitants déterminera aussi des variations immenses selon que la culture y joue encore un rôle ou que l'industrie y domine. Un centre touristique répond à d'autres normes encore. La présence d'un lac, de la mer, de forêts ou de montagnes remet tout en question.

Plus valables sont les études faites systématiquement sur des cas précis. Nous nous référons notamment à une analyse de Deutscher Städtebau qui donne, pour 21 villes allemandes, l'occupation réelle du sol et la rapporte au nombre d'habitants[1]. On y voit tout d'abord que la surface totale d'espace habité par habitant varie de 219 m² (Bonn, ce qui correspond à 2850 habitants au kilomètre carré) à 542 m² (Wolfsburg) et qu'elle est en moyenne de 350 m². Dans ce chiffre, les surfaces bâties occupent en général moins du quart, soit une surface moyenne par habitant variant de 25 à 60 m² pour l'habitat et à peu près autant pour l'industrie; les surfaces vertes, en moyenne un cinquième mais plus de la moitié si on y ajoute les surfaces cultivées. Les circulations n'exigent pas moins de 30 m² par habitant en moyenne, les chiffres extrêmes étant de 20 m² à Kiel et de 58 m² à Cologne. Cette étude donne d'ailleurs de nombreux renseignements complémentaires. Mais, comme il faut s'y attendre, le détail fait perdre de vue les grandes lignes et fait ressortir les anomalies plus que les généralités.

On a procédé en Suisse à des études analogues, mais elles n'ont pas été aussi poussées en ce sens que les surfaces considérées ne sont pas les surfaces réellement habitées mais bien l'étendue complète du domaine des grandes villes. On y voit par exemple que les terres cultivées représentent 1 m² par habitant à Bâle, mais 1154 m² à La Chaux-de-Fonds qui est située comme on le sait au milieu des pâturages du Jura. Il faut donc en extraire ce qui est réellement comparable. Les surfaces construites s'équilibrent alors assez bien puisqu'on y compte un minimum de 15 m² par habitant à Genève et un maximum de 33 m² dans deux bourgs de la banlieue de Zurich.

Enfin, des analyses ont été faites dans les cités d'habitation prises pour elles-mêmes aussi bien dans des villes allemandes qu'anglaises. Les surfaces par habitant y sont évidemment inférieures à celles des villes prises dans leur ensemble sans jamais descendre au-dessous de 52 m² à Vienne et pour se tenir à une moyenne de plus de 75 m². Dans ces chiffres les besoins en surfaces collectives ne sont jamais inférieurs à 20 m². Enfin, comme on peut s'y attendre, les Anglais arrivent à des surfaces incomparablement supérieures puisqu'elles sont de l'ordre de 260 m² dont 100 m² pour les besoins collectifs.

Nous commençons dès lors à avoir une idée de l'impor-

[1] Revue *Habitation*, mars 1964.

tance relative des divers éléments qui correspondent aux multiples fonctions d'une cité. Nous retrouvons par l'analyse des réalisations ces chiffres que les considérations sur la densité nous avaient donnés de manière grossière. Ils ont une valeur globale précieuse car, rapportés aux prévisions de l'accroissement démographique, ils nous disent quelles sont les surfaces dont il faudra disposer dans les décennies qui viennent.

Mais ces chiffres sont muets sur la localisation des éléments de cet équipement collectif qui nous occupe. Tout comme la seule analyse des densités, ils ne nous renseignent qu'imparfaitement sur la réalité. Il faut rechercher encore à quelles distances relatives se trouvent ces éléments les uns par rapport aux autres et surtout par rapport aux habitations. Il faut savoir quelle distance

doivent parcourir les enfants pour aller à l'école maternelle, à l'école enfantine, où se trouvent les magasins pour les achats journaliers, le prochain arrêt des transports publics. Il faut savoir comment sont réparties les surfaces de récréation; il faut savoir enfin si les réalisateurs ont imaginé que les habitants se rencontreraient quelque part: les enfants ailleurs qu'à l'école, les femmes ailleurs qu'à la boulangerie, les hommes ailleurs que dans le tram ou dans les ascenseurs.

Ces analyses sont plus subtiles à conduire. Aucune règle ne nous y guide. Les quelques exemples qui illustrent cet article (pages 17 à 20) permettront de faire un pas de plus.

Quelques précisions

Nos illustrations ont toutes trait à quelques réalisations récentes choisies toutes parmi les meilleures. Si notre propos n'était que d'ordre technique, nous nous bornerions à chercher, en manière de conclusion, où se trouve, en quelque sorte, la moyenne des avantages et des inconvénients des solutions souvent extrêmes, préconisées en divers lieux. Cela nous permettrait, par exemple, d'établir que l'occupation du sol en dessous d'un indice de 4000 m² de planchers par hectare conduit à l'isolement des habitants qui ne se rencontrent plus, à l'augmentation insupportable des distances, de la maison à l'école, à l'épicerie, à la halte d'autobus qui ne devraient jamais dépasser quinze minutes de marche soit 1 km. A l'autre extrême, au-delà de 7500 m² de planchers par hectare, l'entassement des logements et des voitures ne peut engendrer des solutions satisfaisantes que si des conditions précises sont réalisées: parcs de stationnement souterrains et surtout proximité assurée d'autres espaces moins denses. C'est donc entre les indices 0,4 et 0,75 que se trouve, selon nous, l'occupation optimale.

Dans la hiérarchie des grandeurs, il est aussi des paliers qui paraissent s'imposer. Le premier est celui du «petit quartier» de 1500 habitants où se trouveront 150 à 200 enfants en âge de scolarité primaire, c'est-à-dire, six à huit classes. Si les confessions doivent avoir pour effet de séparer les enfants en deux, voire trois écoles, le chiffre de 1500 habitants devient alors faible. Normalement, cependant, vu sous les autres angles sociaux, le groupe de 1500 habitants est bien à la mesure de l'homme.

Combinant ensemble trois ou quatre quartiers, l'unité de voisinage de 5000 habitants est celle qui justifie une école secondaire, un centre de loisirs, un équipement administratif autonome (eau, voirie, poste de pompiers, poste de police), un groupement commercial, un dispensaire, un équipement de transports en commun: les services propres en un mot, non seulement à assurer les commodités individuelles, mais à rendre théoriquement possible la naissance d'un état d'esprit communautaire pour autant que des conditions d'équilibre existent dans leur implantation.

Au-delà de ce chiffre théorique de 5000 habitants, le problème ne peut plus faire l'objet d'analyses valables sans que nous prenions en considération d'autres éléments qui sont de l'ordre de l'aménagement du territoire.

Le phénomène de l'urbanisation

Mais nous pensons que le sujet que nous traitons n'a qu'une portée limitée et presque scolaire si nous nous bornons à essayer de décrire le quartier type idéal que les réalités, de toute manière, déforment et transposent.

Il est, en revanche, passionnant de chercher le rôle que ces cités joueront demain dans la société en pleine transformation qui est la nôtre. Car le problème de notre génération est celui de l'urbanisation. Le professeur Jean Gottmann, de la Sorbonne, estime quant à lui, que «la transition vers un habitat et des modes de vie essentiellement urbains pour la grande majorité de l'humanité sera la grande affaire de la seconde moitié du XX^{e} siècle. Ce sera une immense refonte de la manière de vivre, de travailler et de s'amuser des gens.» Certes, dans ses prévisions il n'hésite pas à envisager le développement quasi illimité des cités, il parle de «régions métropolitaines» où se concentreraient les activités urbaines; il ne redoute pas les banlieues éparpillées dans la verdure.

Mais sous cet angle, il voit des ensembles organisés dans un aménagement des territoires et il affirme – je cite à nouveau: «La poussée des villes a toujours été génératrice de législation nouvelle. La ville est une formation de densité de population, de densité d'activités plus grandes que le territoire environnant. Cette densité plus forte exige une utilisation plus intensive de l'espace et une discipline plus stricte des usagers dudit espace... L'augmentation de densité d'occupation, et partant l'urbanisation développent donc une législation restrictive des droits de l'individu pour ce qui est de sa liberté d'agir: ces restrictions sont indispensables pour protéger l'individu dans la foule contre la foule elle-même.» Et plus loin: «Ce n'est pas seulement la liberté d'agir des individus qui se trouve ainsi réduite, réglementée, c'est le droit d'usage de ce qui

leur appartient. Plus ils possèdent de voitures, moins de fantaisie leur est permise dans l'usage de cet instrument...»
Plus loin encore: «L'évolution du droit d'usage de la propriété va s'accélérer dans la période d'urbanisation rapide. La collectivité n'a pas d'autre moyen de défendre son droit et son devoir d'aménager son milieu. Une propriété ne garde sa valeur, et souvent l'augmente, que si elle est située en des lieux dont la collectivité responsable assure le maintien, les services, les avantages. Cela ne peut être fait que si la collectivité en question obtient l'autorité juridique de réglementer d'une part les moyens financiers et d'assurer les services d'autre part. Ces services publics exigeront des équipements renouvelés, accrus, modernisés, très divers, soit des dépenses d'entretien et d'investissement considérables.»

On aborde ici véritablement le contenu social de ces notions relativement techniques de densité et d'équipement collectif. En même temps, on saisit que si le problème peut être réellement maîtrisé par une législation cohérente, le seul écueil qui subsiste est celui de la trop faible densité car celui de la densité trop forte pourra être surmonté par une légalisation du maintien des espaces non construits entourant les espaces denses. On arriverait ainsi à concilier ces extrêmes, à donner à la fois les avantages de la concentration propice aux échanges et de l'aération nécessaire aux besoins physiologiques. Certes, ces pages nous montrent la voie difficile qu'auront à suivre les collectivités. Elles disent clairement que sans la maîtrise légale de l'affectation des terres dans les espaces habités, toute solution est compromise. Mais elles nous indiquent cependant la direction à suivre et elles tiennent pour acquis que l'évolution nous conduit vers une différenciation toujours moins grande entre les villes et les bourgs agricoles, faute de voir ces derniers désertés «non par désespoir mais par goût d'une vie meilleure en ville». Quant aux amateurs d'une vie d'ermite isolée, il leur restera toujours assez de place pour se retirer dans des espaces demeurés libres.

Les ensembles résidentiels et leur aspect social

Les réalisations de ces vingt dernières années ne sont donc nullement condamnées dans l'esprit de M. Gottmann. Il ne nous donne cependant pas, étant économiste, la réponse aux problèmes sociaux que nous nous sommes posés en débutant. Pour la trouver, il nous faut interroger les sociologues. Ils nous diront tout d'abord pourquoi on a tort de tirer des conclusions hâtives d'expériences aussi nouvelles que celles des «grands ensembles» ou des villes nouvelles anglaises. Ils nous diront comment ces sociétés nouvelles sont démographiquement mal structurées, ne comptant que des jeunes couples et des enfants pratiquement sans adolescents et surtout sans vieillards. Ils nous montreront comment ces solutions dictées par un état d'urgence n'ont pu résoudre à la fois tous les problèmes, mais que l'espace d'une génération verra s'atténuer les conflits nés du brusque déracinement d'une population venue de tous les horizons, sans liens anciens et souvent peu soucieuse de créer des liens nouveaux dont elle ne voit pas la nécessité.
C'est là que doivent aujourd'hui porter les efforts beaucoup plus que vers la recherche d'autres formes d'habitation. Les cités de demain existent. Les bons exemples se distinguent d'eux-mêmes et nous n'avons pas eu trop de peine à tracer les grandes règles auxquelles elles doivent obéir. Il n'y a plus qu'à les généraliser, qu'à suivre ces bons exemples. Mais il faut veiller à la manière dont l'homme va être appelé à s'y insérer.
Dans un entretien public que l'auteur de ces lignes a eu l'honneur de présider dans le cadre des dernières «Rencontres internationales de Genève» sur le thème: «Comment vivre demain?», le philosophe français Albert Sauvy s'est exprimé dans ces termes: «Je ne suis pas aussi pessimiste que d'autres sur les grands ensembles. Il n'y a pas encore eu d'enquêtes sérieuses et jusqu'à présent elles ont été fondées sur des personnes qui ne sont là que depuis deux ou trois ans et qui sont dépaysées. Il faudrait voir aussi dans quels taudis ces personnes se trouvaient auparavant et faire la comparaison.
»Mais on a commis des erreurs psychologiques qui sont plus graves que des erreurs d'architecture. On n'a pas laissé les gens choisir. Il faut donner aux habitants une responsabilité! Il faut qu'ils soient dans le coup! Toute une psychologie de l'habitation est à créer. On a négligé beaucoup de choses pour aller au plus vite et au moins cher possible. On n'avait pas le droit de sacrifier l'esprit de l'individu.»
Cette erreur, que les Hollandais et les Anglais avaient faite eux aussi, ils ont eu le courage de la réparer. Les responsables des villes des derniers polders n'ont pas attendu l'achèvement des cités pour provoquer des conseils locaux. Ils leur ont certes dénié le droit de se prononcer quant à l'achèvement du programme de construction, ne voulant pas voir compromettre la réalisation d'une conception d'ensemble, Mais ils leur ont confié l'organisation de toute une série de tâches municipales qui ont éveillé d'emblée leur responsabilité et en ont fait des participants actifs. Les Anglais pour leur part ont renoncé à exécuter dans la phase initiale les salles de club et les centres de loisirs prévus dans la réalisation et pour l'exécution desquels les fonds ont été tenus en réserve jusqu'au moment où il s'est trouvé un groupe d'habitants disposés à assumer la responsabilité de la mise sur pied du programme et de l'animation des clubs. Le but visé était atteint.
Cet homme que les urbanistes ont toujours cherché à placer au centre de leurs préoccupations, on voit ainsi qu'il ne suffit pas de se mettre à sa place et de penser pour lui. Les ensembles habités ne seront vraiment à la mesure de l'homme que là où l'homme aura fait l'effort de s'y intégrer, de s'en montrer digne.
Il faut l'y pousser. Il faut l'y aider. Le reste n'est que technique.