

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

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 42 (1969)

**Heft:** 5

  

**Artikel:** Aménagement du territoire et habitat des loisirs

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-126677>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 17.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Aménagement du territoire et habitat des loisirs

Les journées d'étude organisées par  
« Aménagement et Nature »  
Royaumont, 30-31 octobre 1968

52

L'association « Aménagement et Nature » a organisé à Royaumont, les 30 et 31 octobre 1968, deux journées d'études consacrées à l'examen des incidences de l'habitat des loisirs et de la « résidence seconde » sur le milieu naturel, les sites, le milieu humain. Elles étaient placées sous le haut patronage des ministres des Affaires culturelles, de l'Intérieur, du Plan et de l'Aménagement du territoire, de l'Équipement et du Logement.

De nombreuses personnalités, parmi lesquelles des représentants de pays étrangers, ont assisté à ces journées présidées par M. E. Claudius-Petit, ancien ministre, vice-président de l'Assemblée nationale, président de l'Association pour les espaces naturels. Une exposition sur « l'habitat second » était présentée pendant le congrès.

## Le problème des « résidences secondes »

La journée du 30 octobre a été consacrée à poser les problèmes et à faire le point.

Dès le début de la séance du matin, M. Claudius-Petit a souligné les difficultés de la question posée aux congressistes et remarqué notamment que souvent les hommes recréent artificiellement l'espace naturel et que des questions d'équilibre écologique se posent.

Dans l'examen de ces problèmes, on doit abandonner toute idée préconçue et s'efforcer d'aller au fond des choses.

Le docteur Chanoit a centré d'abord ses réflexions sur l'individu, soumis à des contraintes nouvelles du fait de l'industrialisation et de l'évolution de l'économie.

Le progrès industriel a introduit la séparation des tâches, la mécanisation, puis l'automation, c'est-à-dire des éléments qui diminuent le sens des responsabilités.

Autre phénomène, l'urbanisation, qui concentre les individus sur un espace restreint et, par l'anonymat du lieu (grands ensembles par exemple) entraîne l'anonymat de l'individu.

La ville moderne remet en question les valeurs ancestrales, la famille en particulier, sans qu'il soit possible, étant donné la rapidité de l'évolution, de créer de nouvelles valeurs; d'où de nombreux cas de faiblesse mentale, de délinquance dans les villes.

La réduction du temps de travail, l'amélioration du niveau de vie fait apparaître la notion de loisir, c'est-à-dire d'activités auxquelles l'individu se consacre sans nécessités. Les loisirs se manifestent sous deux formes: soit par le retour au passé (pêche, chasse), soit par de nouvelles distractions de masse (cinéma, voyages organisés, etc.).

Il importe, estime le conférencier, de se préoccuper de l'individu et de lui redonner le sens de l'initiative qu'il a souvent perdu dans son métier.

Les loisirs, auxquels est maintenant consacré beaucoup de temps, doivent correspondre aux besoins profonds de l'individu, satisfaire son imagination. La « résidence seconde » répond à ces conditions et c'est ce qui explique son succès.

M. Imbert se demande où nous mène le développement « explosif » des « résidences secondes » en ce qui concerne l'organisation de l'espace et pose la question de savoir si nous n'allons pas vers la destruction des sites naturels.

D'après l'INSEE, il y avait en France 450 000 « résidences secondes » en 1954 et 1 250 000 en 1964. En raison des critères utilisés, ces chiffres sont certainement beaucoup trop faibles.

La Commission de l'habitation du Plan prévoit plus d'un million de nouvelles résidences secondaires d'ici à 1985, soit le dixième des logements construits durant la période considérée. Dans dix ans, l'espace rural contiendra plus de « résidences secondes » que d'exploitations agricoles. Cette explosion des « résidences secondes », note M. Imbert, correspond avant tout à un besoin profond en face des contraintes nouvelles qu'apporte à l'individu la société actuelle en contrepartie des avantages matériels considérables qu'elle lui procure; elle est liée au développement de la motorisation.

Les individus éprouvent pour la nature un attrait très diversifié, ce qui rend possible une grande diversité dans l'aménagement du territoire; il faut, dit M. Imbert, profiter de cette circonstance et se garder de créer des « usines à loisirs ».

Le professeur Keilling nota que les temps modernes ont conduit à disposer « grosso modo » d'un jour de loisir pour deux jours de travail; comment utiliser ces loisirs?

L'être humain a des besoins physiologiques, notamment en ce qui concerne la respiration, l'alimentation. Cela peut expliquer la nomadisation générale qui n'est pas d'ailleurs sans présenter des inconvénients, par exemple pour la contamination des nappes aquifères ou le développement du parasitisme intercontinental.

M. Ségard traite des relations entre le paysage et les « résidences secondes », de l'occupation des sols et de la capacité biologique d'un site. On ne sait plus, comme autrefois, dit-il, utiliser un site, bien que les modèles an-

ciens ne fassent pas défaut; actuellement, la «résidence seconde» est souvent choisie sur catalogue.

Cette «résidence seconde» est grande consommatrice de terrain et se construit souvent au hasard des disponibilités en sol. Il peut en résulter un déséquilibre de l'espace, aussi est-il désirable de réserver des «vides», notamment du point de vue psychologique.

Le conférencier évoqua encore le problème de l'insertion des «résidences secondes» dans un ensemble ancien d'une certaine valeur esthétique et de la capacité biologique d'accueil; on n'a pas toujours suffisamment le sens du «vivant», conclut-il.

M. Saint-Marc fit remarquer que nous assistons simultanément à un phénomène de paupérisation en matière d'espace et à une grandissante évasion périodique des citadins vers la campagne.

Le développement démographique fait qu'à la fin du siècle il ne restera plus en France que 7000 m<sup>2</sup> par habitant et, aux Pays-Bas, beaucoup plus peuplés, que 700 m<sup>2</sup>.

L'évasion urbaine est, selon l'orateur, une conséquence de la faillite de l'organisation des villes. Le développement des résidences secondes est provoqué par la recherche d'un cadre naturel et d'une certaine harmonie entre ce cadre naturel et l'habitat. Cette course à l'espace rural risque de défigurer le milieu rural et de le transformer en une sorte de banlieue.

La réglementation actuelle en ce qui concerne la protection du milieu rural est insuffisante et souvent inappliquée, et l'on assiste, dans les zones les plus pittoresques, à une véritable destruction du cadre naturel; en particulier, le style architectural se banalise.

À la crise de l'esthétique s'ajoute celle de la démocratie: les clôtures, qui se développent rapidement, empêchent d'accéder au bord de la mer, au bord des lacs et des rivières. Or, la civilisation des loisirs se développe rapidement et tous ne peuvent avoir de «résidences secondes»; il peut en résulter de délicats conflits sociaux. Un effort de planification est donc nécessaire, qui doit avoir trois objectifs principaux: maintenir à l'état naturel certaines zones de grande beauté; améliorer certaines zones rurales; mieux organiser le développement des «résidences secondes».

Il faut une politique foncière appropriée à ces objectifs et en particulier une politique de classement de certains sites par le ministre des Affaires culturelles.

Une limite est nécessaire à l'appropriation privée du ter-

ritoire car tout homme a droit à la santé et à la beauté, conclut M. Saint-Marc.

### Faits et tendances

#### en matière de «résidences secondes»

Au cours de la séance de l'après-midi, des personnalités étrangères exposèrent comment se présente dans leur pays la question des loisirs et des «résidences secondes». M. Klaasen traita de la résidence secondaire aux Pays-Bas, nation très fortement urbanisée, et donna une définition suivante de la «résidence seconde» qui, selon lui, est «toute forme d'habitat en dehors de la ville, en plus de la résidence primaire, que quelqu'un se réserve en permanence, pour lui ou sa famille, afin d'y effectuer des séjours temporaires».

À l'échelon gouvernemental, certaines dispositions de base ont été arrêtées aux Pays-Bas. C'est ainsi qu'on recherche de préférence à relier des ensembles de «résidences secondes» aux noyaux d'habitations déjà existants.

M. Currat exposa le cas de la Suisse où la question est étudiée dans le cadre cantonal et seulement, jusqu'ici, dans le Tessin et le Pays de Vaud. En raison du développement du grand tourisme en Suisse, le phénomène des «résidences secondes» est relativement faible, mais il a tendance à se développer en même temps que s'étend la motorisation.

M. Hookway (Grande-Bretagne) évoqua le rapport établi par la «Countryside Commission» à propos des résidences secondaires.

Le revenu par habitant en Grande-Bretagne doit doubler d'ici à la fin du siècle. Des vacances annuelles de six semaines et des week-ends de trois jours deviendront des données courantes dans l'existence des travailleurs. Il doit en résulter un large développement des résidences secondaires.

Là où la proportion des «envahisseurs» urbains est notable (20% et plus), ils peuvent créer un important impact social, économique, esthétique et culturel sur une petite collectivité.

Les caravanes peuvent constituer une étape vers les maisons de week-end et de vacances.

On peut penser que le moment va bientôt arriver où la demande de résidences secondaires dépassera les moyens existants pour la satisfaire et où la pression pour de nouvelles formes d'aménagement va rapidement croître. Il pourra alors être nécessaire d'envisager la cons-

truction de groupements de maisons de week-end dans des zones spécialement réservées.

M<sup>me</sup> Aase Wolstad exposa qu'au Danemark les formes d'activités de loisirs de plein air (natation, équitation, navigation, chasse, pêche) sont beaucoup plus pratiquées qu'autrefois. Le niveau d'éducation plus élevé a contribué en outre à donner aux loisirs dans la nature certains caractères intellectuels.

Les demeures de vacances occupent une partie importante de la campagne: sur la côte, elles occupent environ 1250 km. sur un total de 7500 km. L'autorisation de séjourner et de se baigner est réservée en général aux zones de propriété publique.

On a aujourd'hui très peu de possibilités d'empêcher les constructions indésirables à la campagne et il peut se produire une détérioration très rapide des zones de nature même très stable, entraînant une perturbation radicale de l'équilibre écologique.

M<sup>me</sup> Wolstad a signalé qu'une étude est en cours pour sauvegarder l'essentiel des paysages danois dans les zones limitées; dans certaines, particulièrement belles, on pourra implanter des parcs naturels.

Mais il faut compter que l'on devra trouver rapidement de la place pour environ 200 000 nouvelles maisons de loisirs et il sera nécessaire de planifier en réalisant une répartition, par étapes rigoureuses, des surfaces que l'on réserve aux zones de maisons de loisirs.

#### **Essai de définition d'une politique**

Plusieurs commissions avaient été constituées en vue de tirer des conclusions des exposés ci-dessus. La matinée du 31 octobre fut occupée par le travail de ces commissions dont les objets étaient, respectivement, les suivants:

- insertion dans le site et le milieu naturel des différentes formes d'implantation et de résidences; entretien et conservation du potentiel biologique;
- examen de nouveaux types architecturaux, compte tenu de l'évolution de la société et des moyens techniques. Possibilité de créer des types industrialisés applicables aux maisons de loisirs et à d'autres formes d'habitat;
- incidences socio-économiques, sur le milieu rural, de l'implantation des habitats de loisirs; utilisation de villages aux bâtiments existants;
- étude comparative des textes et dispositions relatives aux résidences secondaires et à l'habitat des loisirs en France et à l'étranger, en relation avec le cadre socio-

économique: permis de construire, contrôles, obligations, normes particulières éventuelles; aide à la construction, à l'aménagement, à l'équipement des résidences secondaires; taxes sur ces résidences;

- incidences socio-économiques sur le milieu rural, de l'implantation des habitats de loisirs.

Dans l'après-midi du 31 octobre, au cours d'une séance plénière présidée par M. Claudius-Petit, les rapporteurs des diverses commissions firent part du résultat des travaux de ces dernières.

Parmi les intéressantes remarques ou suggestions présentées, on peut noter sur le plan général les indications suivantes:

Deux tendances se partagent l'homme moderne et créent en lui des tensions: l'une de permanence, de sécurité à laquelle correspond la stabilité de la résidence principale; l'autre de mobilité, de changement, de risque qui aboutit au nomadisme avec, comme cas particulier, la résidence seconde.

Le second phénomène se manifeste par les évasions des week-ends et par celles de plus longue durée, tourisme sous toutes ses formes et «résidences secondes». Remarque a été faite qu'une meilleure conception des villes et de leur équipement pourrait tempérer ce besoin d'évasion.

A côté de la ruée du citadin vers la campagne, on constate un abandon progressif de celle-ci par le rural et la terre productrice de nourriture se transforme souvent en sol-support de logements et de voies de circulation. Les milieux citadins et ruraux s'imbriquent fréquemment les uns dans les autres et il est parfois difficile de distinguer leurs limites respectives.

Des études approfondies doivent être faites sur la transformation du mode de vie des hommes, sur l'espace naturel et sa meilleure utilisation possible, sur le rôle, dans ces transformations, des équipements, des institutions des systèmes économiques.

Les résultats de ces études, qui doivent être largement prospectives, devraient permettre de décider des tendances à favoriser, des modifications à apporter aux textes législatifs en vigueur.