

PUBLICATIONS DE LA CASA DE VELÁZQUEZ

SÉRIE RECHERCHES EN SCIENCES SOCIALES IX

**GÉOGRAPHIE D'UNE ESPAGNE
EN MUTATION**

PROSPECTIONS AÉRIENNES II

MADRID 1990

MADRID.

LES NOUVELLES PÉRIPHÉRIES

Manuel VALENZUELA RUBIO

Université Autonome de Madrid

I. LES MÉCANISMES RÉCENTS DE L'ÉLABORATION DE LA RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MADRID

La formation de la région métropolitaine de Madrid a revêtu des caractères particuliers, par rapport aux modèles du reste de l'Europe ou des Etats-Unis¹. Ceci est vrai, aussi bien pour le centre historique et la première couronne, que pour les couronnes plus éloignées (métropolitaine et périurbaine). Les exemples présentés dans ce chapitre ont été choisis dans ces couronnes pour souligner les transformations les plus évidentes ayant eu lieu pendant ces 15 dernières années; elles sont en effet très caractéristiques des mutations physiologiques de l'espace périphérique. L'apparition de grands ensembles collectifs, au moment de la plus grande expansion démographique des années soixante et soixante-dix, constitue un élément propre à la métropolisation de Madrid. La ville n'a jamais eu de faubourgs ou de banlieues physiquement soudés aux zones centrales. Au contraire, il s'est produit un phénomène de croissance discontinue ("*salto metropolitano*"*)², vers des villages jusqu'alors purement ruraux. Au-delà de cette couronne proche, ne s'est pas formé non plus un véritable espace périurbain, qu'il s'agisse d'une troisième couronne, d'une zone rurale ou d'autres formes de transition urbano-rurale³.

1. On trouvera une mise au point sur l'organisation politique et administrative des aires métropolitaines espagnoles dans l'article de J. Castanyer, "Evolución del marco Institucional en las áreas metropolitanas españolas", *Estudios Territoriales*, n.º 19, 1985, p. 191-203.
2. L'expression *salto metropolitano* a été utilisée par E. Leira, J. Gago et I. Solana dans "Madrid: cuarenta años de crecimiento urbano", *Ciudad y Territorio*, n.º 2-3, 1976, p. 43-67.
3. Nous rapprochons les définitions données par P. Bruyelle des espaces périurbains, du concept plus large, défini par M. Berger *et alii*, des aires rurales ainsi que de la notion de "troisième couronne" employée par B. Kayser à propos de Toulouse. Il s'agit pour l'essentiel de la dernière phase de l'éclatement urbain mais sans la disparition totale des phénomènes ruraux. Se reporter à P. Bruyelle, "Périurbanisation, rurbanisation, suburbanisation" in *Actes du Colloque Pluridisciplinaire sur la Périurbanisation*, Lille, 1981, p. 7-23; M. Berger *et alii*, "Rurbanisation et analyse des espaces ruraux périurbains", *L'Espace Géographique*, n.º 4, 1980, p. 303-313; B. Kayser et G. Schektman-Labry, "La troisième couronne périurbaine: une tentative d'identification", *Revue Géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest*, 53, fasc. 1, 1952, p. 27-34. Pour un état de la question périurbaine en Espagne, voir M. Valenzuela, "Los espacios periurbanos", in *Actas del IX Coloquio de Geógrafos Españoles*, Murcia, A.G.E., 1986, p. 81-125.

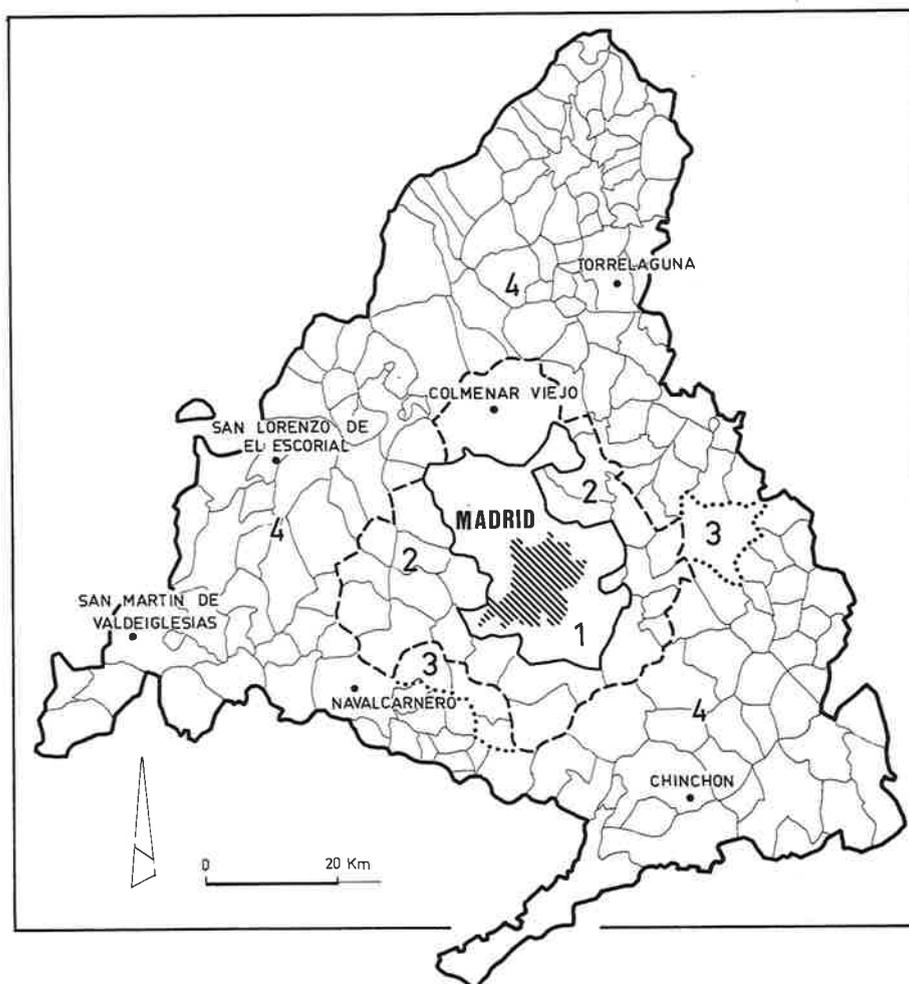


Figure 30: Les unités administratives de la Communauté Autonome de Madrid. 1. ville centrale, correspondant à la commune de Madrid - 2. couronne métropolitaine qui correspond à l'Area Metropolitana définie en 1963, et à laquelle se sont ajoutées au début des années 80 trois communes du SW et une du NE. (Alcalá de Henares) pour former: 3. l'Area Metropolitana Funcional - 4. couronne provinciale qui comprend le reste de la province où s'exercent les mécanismes de rurbanisation.

Il faut, par contre, souligner l'implantation, dans des zones rurales de certains équipements et infrastructures de service urbain qui exigent beaucoup de terrain (barrages-réservoirs) et surtout, de nombreux lotissements de résidences secondaires, accolés aux villages ou construits à proximité de ceux-ci, mais principalement situés dans le secteur nord-ouest de la province de Madrid. Ces constructions et l'utilisation à des fins de loisirs des zones d'une grande qualité naturelle sont le témoignage le plus évident du transfert de systèmes urbains de production et de consommation d'espace vers une frange rurale⁴.

Ces éléments constitutifs de la structure métropolitaine madrilène se sont mis en place dans un contexte juridique laxiste et un environnement social peu égalitaire; ils sont à l'origine d'une dispersion et d'un gaspillage territorial visibles sous de multiples formes dont il est impossible de faire l'inventaire ici. C'est dans ce contexte qu'éclate la crise énergétique (1973) et que commence la transition politique (1975) qui vont paralyser la croissance économique et démographique de l'ensemble de l'agglomération madrilène. Cependant, au cours de cette période, qui va se pro-

4. M. Valenzuela, *Urbanización y crisis rural en la Sierra de Madrid*, Madrid, Instituto de Estudios de Administración Local, 1977, 545 p.

longer jusqu'en 1984, les mécanismes de production de tissu urbain dans les couronnes périphériques n'ont pas été annihilés car ils correspondaient à la recherche de valeurs refuges face à la crise des activités économiques conventionnelles. Il a été amplement prouvé que c'est vers les éléments physiques de la ville (terrains et bâtiments) que se sont orientés ceux qui ne pouvaient plus assurer leurs bénéfices dans d'autres secteurs productifs⁵. La normalisation politique réalisée en Espagne entre 1977 et 1979 et prolongée, dans le cas de Madrid, jusqu'en 1983, avec l'instauration de la Communauté Autonome, a été accompagnée d'une réorganisation territoriale et d'une nouvelle distribution des compétences en matière d'urbanisme. Parallèlement, une nouvelle étape, plus rigoureuse quant à la production de l'espace urbain, s'est ouverte avec la révision des anciens documents de planification. Les nouvelles institutions ont prêté une plus grande attention aux conditions de vie des classes les moins favorisées en recherchant l'amélioration quantitative et qualitative des services collectifs utilisés quotidiennement par les citoyens.

Le dernier élément, qui doit être pris en compte pour parvenir à une interprétation correcte de la documentation photographique de cet article, est le redémarrage économique, à partir de 1984, et l'entrée de l'Espagne dans la C.E.E. Ces deux facteurs ont placé l'Espagne, et tout particulièrement Madrid, au centre des convoitises du capital étranger. Une des raisons avouées de l'affluence démesurée de capitaux vers Madrid, au cours de ces dernières années, n'est autre que le désir d'investir dans un secteur qui, comme l'immobilier, permet de réaliser à court terme, des bénéfices astronomiques. La spéculation provoquée par les intérêts du grand capital immobilier, est donc un facteur dont l'importance est croissante dans l'évolution de la périphérie madrilène; périphérie où s'affrontent deux conceptions opposées à propos de la production d'un espace urbain; d'une part la recherche d'un bénéfice maximum, d'autre part la réalisation d'un ensemble destiné à garantir l'équité sociale et une occupation harmonieuse de l'espace, au bénéfice d'une majorité de citoyens.

II. CRITÈRES DE CHOIX ET DE PRÉSENTATION DES CAS REPRÉSENTATIFS DE LA NOUVELLE ORGANISATION DE LA PÉRIPHÉRIE MADRILÈNE

Les caractéristiques de cet ouvrage, établis comme préalable, nous ont conduits à appuyer l'analyse de tous les cas concrets et notre argumentation sur une documentation photographique réalisée à cet effet. Dans le cas de Madrid, la nature de nos recherches passées ainsi que l'impossibilité de survol de la ville elle-même nous ont poussé à choisir le thème des périphéries. Par ailleurs, les contraintes imposées par la présence des aéroports de Barajas et Torrejón ont limité le choix des photographies à la moitié ouest de l'agglomération de Madrid où se trouvent tous les cas étudiés, comme le montre la figure 32. Ils se situent sur un arc de 150 degrés autour du centre-ville entre le Río Jarama (San Martín de la Vega) et la route nationale VI Madrid-La Corogne.

Pour des raisons d'efficacité, le classement des exemples choisis respectera la dualité "couronne métropolitaine-couronne périurbaine", sans pour autant que ces subdivisions soient considérées comme des compartiments étanches. Au contraire, les tendances observées, dans ces deux ensembles bien visibles sur les documents, sont rigoureusement parallèles, bien que situés à des niveaux d'intensité différents. En effet, le point commun à toutes les études de cas, qu'ils

5. Sur les effets de la crise économique dans l'aire métropolitaine de Madrid, voir R. Fernández Durán, "El impacto de la crisis en la Comunidad de Madrid" in *Estudios sobre Espacios Urbanos*, Madrid, I.E.A.L. et autres, 1986, p. 117-141. A propos de la restructuration de l'appareil productif, en réponse à la crise, on pourra consulter F. Celada et alii, *Efectos espaciales de los procesos de reorganización del sistema productivo*, Madrid, Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid, 1975.

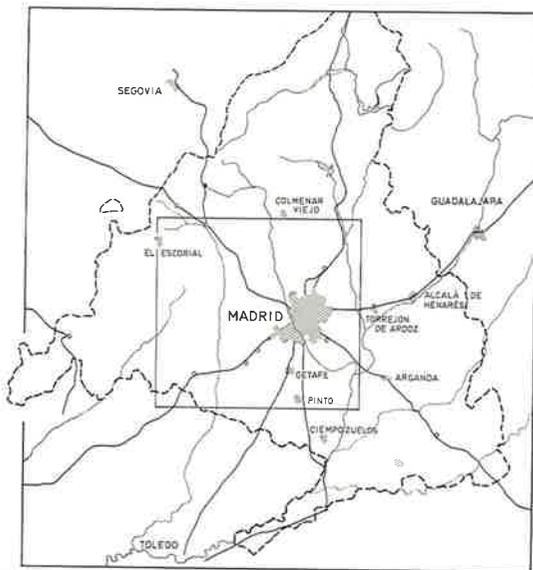


Figure 31: Carte de localisation de l'aire de la figure 32 à l'intérieur de la Communauté Autonome de Madrid. La Zone encadrée correspond au secteur où ont été prises les photographies présentées dans ce chapitre.

appartient à l'une ou l'autre couronne, est une dialectique entre la tendance à la prolifération et à la dispersion du modèle urbain actuel, et la recherche de solutions plus conformes aux besoins sociaux non satisfaits, héritées de l'étape expansionniste précédente. Mais il est clair qu'à l'heure de planifier et de produire l'espace urbain périphérique, ce sont les options de la plus grande rentabilité qui vont s'imposer. La propagation récente de ces phénomènes est particulièrement évidente dans la couronne rurale, où les exemples de prolifération de logements sont innombrables, que ce soit de résidences secondaires ou de résidences principales, de maisons individuelles, de maisons "adossées" ou de blocs collectifs, de constructions en dur ou de caravanes. Aussi, ce qui dans les années soixante-dix se présentait, au nord-ouest de Madrid, comme un habitat dispersé à vocation touristique-résidentielle, ressemble chaque jour davantage à

Tableau
ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DU SECTEUR SUD
DE LA COURONNE MÉTROPOLITAINE

| | Population totale | | | | Variation en % | | |
|-------------------|-------------------|-----------|-----------|-----------|----------------|-------|-------|
| | 1970 | 1975 | 1981 | 1986 | 70-75 | 75-81 | 81-86 |
| Alcorcón | 46 076 | 112 614 | 140 957 | 137 242 | 144,4 | 25,2 | -2,6 |
| Fuenlabrada | 7 369 | 18 442 | 78 096 | 118 601 | 150,3 | 323,5 | 51,8 |
| Getafe | 69 396 | 117 214 | 126 558 | 132 120 | 68,9 | 8,0 | 4,4 |
| Leganés | 56 279 | 136 672 | 163 910 | 164 106 | 142,8 | 19,9 | 0,1 |
| Móstoles | 17 895 | 76 272 | 150 259 | 175 743 | 326,2 | 97,0 | 17,0 |
| Parla | 10 317 | 30 723 | 56 318 | 63 639 | 197,8 | 83,3 | 13,0 |
| Pinto | 9 636 | 14 217 | 18 761 | 20 073 | 47,5 | 32,0 | 7,0 |
| Valdemoro | 6 270 | 8 584 | 13 345 | 15 929 | 36,9 | 55,5 | 19,4 |
| TOTAL ZONE SUD | 223 235 | 514 738 | 748 204 | 827 453 | 130,6 | 45,4 | 10,6 |
| TOTAL COMUNIDAD | 3 761 248 | 4 319 904 | 4 686 895 | 4 780 572 | 14,8 | 8,5 | 2,0 |

Sources: 1970 y 1981: Censos de Viviendas. I.N.E.

1975 y 1986: Padrón Municipal de Habitantes. I.N.E. y Consejería de Economía.

une banlieue. De même, des agglomérations qui, jusque tout récemment étaient demeurées rurales, sont en train d'acquiescer cette dualité morphologique et sociale propre aux périphéries urbaines.

III. LA COURONNE MÉTROPOLITAINE : ENTRE LE "DROIT A LA VILLE" ET LA SÉGRÉGATION SOCIALE ET SPATIALE

Le sud-ouest de l'agglomération de Madrid s'est organisé, dans les années soixante, sur le modèle des cités-dortoirs dont la dépendance à l'égard d'un lieu de travail extérieur était très forte, exception faite de Getafe. La crise économique n'a pas arrêté, dans la plupart des cas, la construction d'ensembles de logements à forte densité, favorisée à la fois par l'abondance de terrains déclarés urbanisables et une demande considérable des catégories sociales à faibles revenus, condamnées à vivre hors de la ville proprement dite. Cette croissance très dynamique a entretenu une importante poussée démographique des villes satellites du sud-ouest, dans un contexte général de déficit pour l'ensemble de l'agglomération (tableau et figure 33). Le résultat est particulièrement évident sur la photo 100 de Móstoles où l'on remarque le manque de cohésion qui existe entre les divers ensembles de blocs collectifs; ajouté à des problèmes sociaux

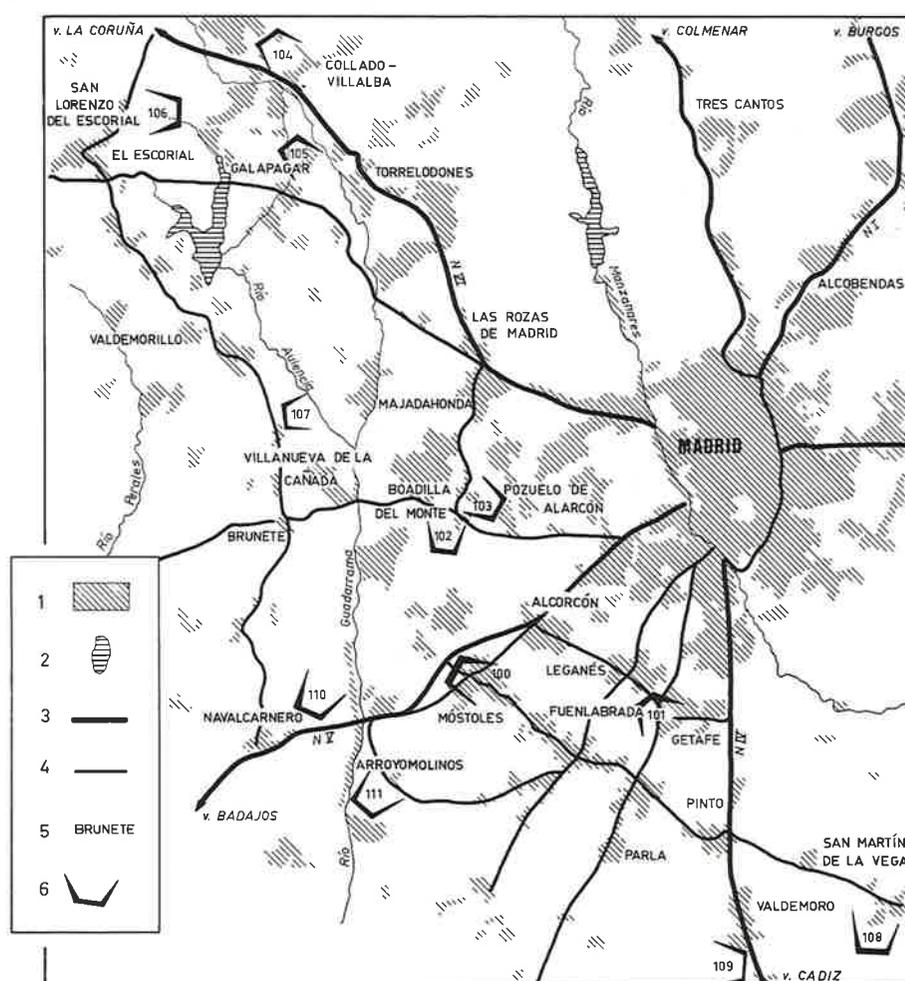




Photo 100: Móstoles: est un des exemples de ville-satellite située dans la partie sud-ouest de la couronne métropolitaine. La photographie montre bien l'absence de cohérence entre les diverses phases de sa construction. On remarque, au premier plan le récent complexe sportif "Andrés Torrejón-El Soto", réalisé par la Municipalité. Cette initiative et quelques autres tendent à améliorer les conditions de vie d'une population qui, pour l'essentiel, est formée d'anciens émigrants (mai 1986).

(marginalisation ou délinquance), ce phénomène renchérit les équipements collectifs et rend plus difficile leur bon fonctionnement. Devant une telle situation, les municipalités élues ont cherché, au cours des dernières années, à améliorer les conditions de vie d'une population aux origines les plus diverses, par une meilleure dotation en services collectifs (écoles, installations sportives, parcs, etc.). L'objectif étant de transformer ce qui avait été une bonne affaire pour les sociétés immobilières, en une communauté plus équilibrée et mieux intégrée⁶.

Mais tout le secteur sud-ouest de Madrid n'a pas connu, au cours de ces dernières années, l'invasion des ensembles collectifs à haute densité, imposés par les sociétés immobilières. A Getafe, seule commune du secteur ayant une tradition industrielle, la tendance a été entravée par le mouvement coopératif soutenu par les corps constitués locaux. La tradition militaire et aéronautique⁷ est visible sur la photographie 101 avec, au fond, les pistes de l'aérodrome qu'utilisent conjointement l'armée et la C.A.S.A. (*Construcciones Aeronáuticas*) dépendant de l'I.N.I. et installée ici depuis plusieurs décennies. La transformation de cette base pour en faire le deuxième aéroport civil de Madrid, n'a pas encore été décidée. Mais le sujet principal de la photographie est l'impressionnant ensemble de maisons individuelles "adossées" qui contraste fortement avec les blocs d'immeubles collectifs caractéristiques de la plupart des villes-satellites du sud-ouest.

6. C'est dans ce sens que s'oriente la politique pour l'organisation territoriale du Sud-Ouest, voir Consejería de Política Territorial, *Una estrategia para la zona sur Metropolitana*, Madrid, 1987.

7. F. Quirós, "Getafe. Proceso de industrialización de una villa de carácter rural en la zona de influencia de Madrid", *Estudios Geográficos*, n.º 79, 1980, p. 211-251.

Photo 101 : Le secteur 3 de Getafe, est un exemple de ville résidentielle formée de maisons individuelles "adossées". Il sera achevé quand auront été réalisés quelques grands projets d'équipement (le parc métropolitain notamment) et quand aura été construite la partie réservée à l'initiative privée (dans l'angle inférieur droit de la photographie) (mai 1988).

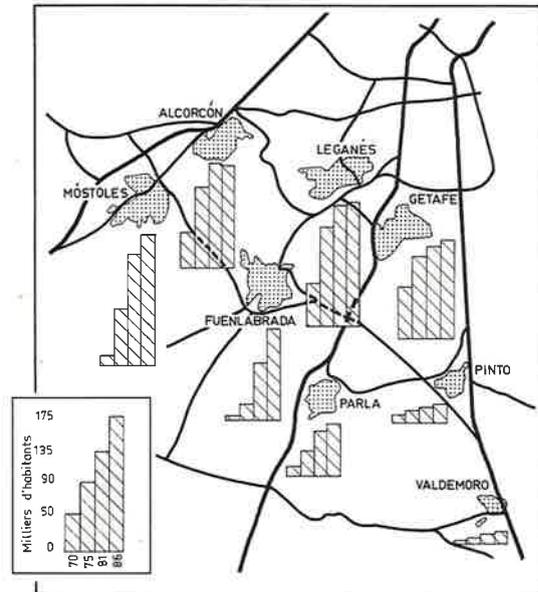


Figure 33: Progression démographique du secteur sud de la couronne métropolitaine. Le maintien de cette progression démographique contraste avec la stabilité de l'ensemble de l'agglomération. La figure complète le tableau (Source: Comunidad de Madrid, *Una estrategia para la zona sur Metropolitana*, 1987).

Il s'agit de ce que l'on appelle le Secteur 3 de Getafe, situé en bordure de la route Madrid-Tolède. Les travaux y ont commencé en 1980, à la suite de l'acquisition, par les neuf coopératives maîtres d'oeuvre du projet, de 350 ha de sol agricole, qu'il a fallu déclarer urbanisables, aménager et lotir. Il est prévu de construire sur ces terrains, d'une superficie équivalente à celle du noyau central (*casco**) de la ville, 7 000 logements: 5 900 sont d'ores et déjà réalisés. Il s'agit de maisons individuelles "adossées" et construites en régime de coopérative. Les autres, du même modèle, seront réalisées par un promoteur privé (Inmobiliaria Bami, s. a.) qui a obtenu ces terrains à la suite de péripéties financières et juridiques fort complexes. Le coût de cette opération (environ 20 000 millions de pesetas d'investissement) a représenté un effort économique excessif pour les coopératives, malgré les avantages fiscaux et les crédits accordés par la loi des v.p.o.* (*Viviendas de Protección Oficial*), dans la mesure où elles ont dû rétrocéder à la municipalité, pour la création d'espaces verts et d'équipements collectifs, une surface importante déjà aménagée par leurs soins⁸.

8. Elles durent aussi rétrocéder environ quarante hectares à l'Administration en vue de réaliser le sixième périphérique prévu par la *Red Arterial de Madrid* de 1967. Leur récente restitution a soulagé les coopératives des problèmes

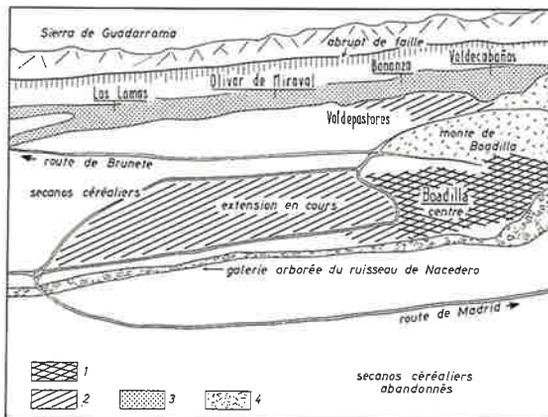


Photo 102: Boadilla del Monte, banlieue de classe moyenne supérieure. Elle représente un cas de contagion par la mode des lotissements de maisons individuelles "adossées" qui n'a touché ce secteur que dans les années 80 alors qu'ils dominaient déjà largement dans les communes voisines de Majadahonda et Las Rozas (août 1988). Le croquis montre le *Plan parcial de Ensanche* prévu pour 16230 logements dont la construction est allée de pair avec le remplissage de l'ancien village. 1. Boadilla centre (*casco*) - 2. secteur de maisons individuelles "adossées" - 3. lotissements de maisons individuelles séparées - 4. galerie arborée.

Malgré ces problèmes, dus à l'importance du projet, le Secteur 3 peut être considéré comme un modèle de lotissement coopératif, réalisé en dehors des opérations spéculatives habituelles et pourvu d'équipements collectifs, exceptionnels dont un centre commercial moderne (figure 34).

La photo 102 est prise à Boadilla del Monte, dans le secteur ouest de la "couronne métropolitaine"; elle peut être rapprochée de la précédente, mais correspond en fait à un exemple d'évolution urbaine et de contexte social totalement différents. En effet, contrairement aux communes du sud-ouest, Boadilla devait devenir, selon le *Plan General del Area Metropolitana de Madrid* (1963), une commune d'ensembles résidentiels à faible densité destinés aux classes moyennes ou supérieures. Les lotissements de maisons individuelles isolées occupent la partie centrale de la photo et correspondent à l'initiative d'une demi-douzaine de promoteurs (Las Lomas, El Olivar de Mirabal, Pino Centinela, etc.), qui ont donné un aspect boisé à un secteur occupé autrefois par des labours céréaliers. Ces lotissements ont pu être réalisés grâce au support

financiers causés par le cahier des charges du secteur mais a aussi ouvert une brèche par laquelle sont entrés des promoteurs privés qui sont en train de commercialiser leurs pavillons au prix du marché, dans une zone périphérique appelée *Laderas del Sector Tres*.

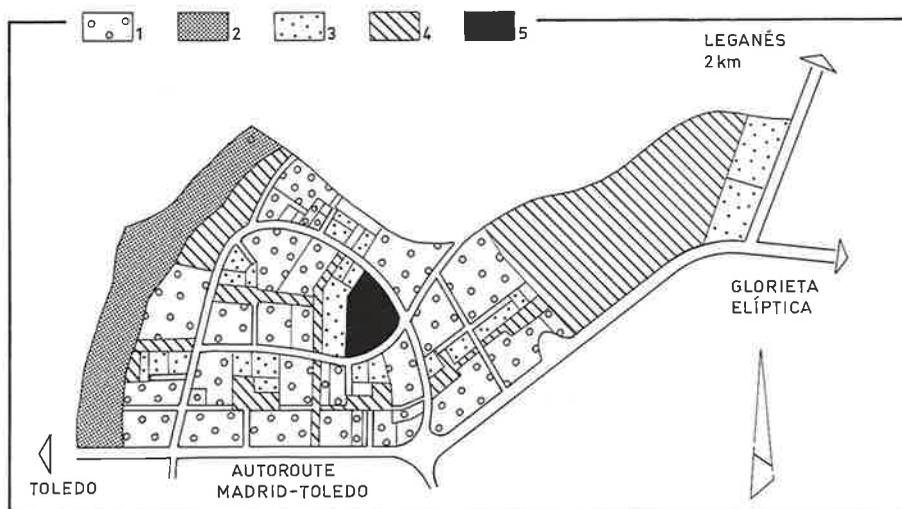


Figure 34: Le secteur 3 de Getafe lorsqu'il sera terminé. Sa dotation en équipements sociaux et collectifs lui permettra de fonctionner de manière autonome, et l'abondance de ses espaces verts lui assurera une qualité de l'environnement tout à fait enviable. 1. lotissements coopératifs - 2. lotissements d'initiative privée - 3. équipements collectifs - 4. espaces verts - 5. centre commercial.

légal du *Plan Parcial** prévu dans la *Ley del Suelo* de 1956, comme complément du *Plan General**. Neuf de ces plans ont été approuvés à Boadilla, ce qui représente 30% du territoire municipal.

Ces lotissements contrastent avec la partie principale de l'agglomération (*casco**) située sur la droite de la photographie, près d'une forêt de chênes verts dont on n'aperçoit qu'une petite partie. Il s'agit du Monte de Boadilla, de 1 806 hectares, ancienne propriété royale qui, à la suite de nombreux avatars historiques, appartient aujourd'hui aux héritiers de Manuel de Godoy, favori de Carlos IV. Traditionnellement destinée à la chasse, elle a été protégée avec la même fermeté que les autres "chasses royales" (El Pardo, El Escorial, Aranjuez, etc.), c'est pourquoi elle est assez bien conservée⁹. Au cours des dernières décennies, nombreuses ont été les pressions exercées pour



Photo 103: Le club "Las Encinas de Boadilla". Il s'agit d'un complexe sportif et de loisirs pour une clientèle de haut standing; il est installé dans un ensemble forestier de grande valeur naturelle, le Monte de Boadilla (mai 1988).

9. On trouvera le texte des règlements pour la protection de la chasse dans les domaines de la *Casa Real* de Madrid dans M. Valenzuela, "Segregación y cambio funcional en un espacio forestal suburbano", *El Pardo, Anales del Instituto de Estudios Madrileños*, XI, 1975, p. 27-63.

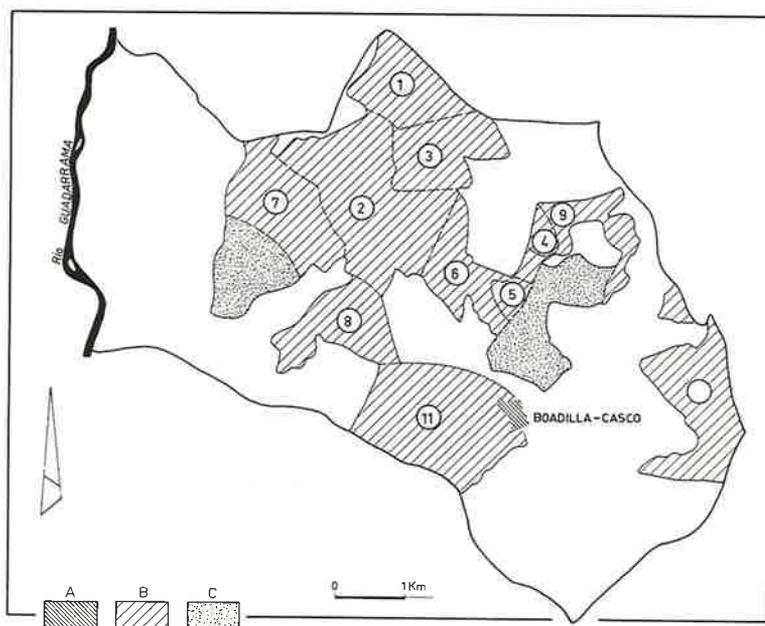


Figure 35: Le plan d'occupation des sols urbanisables à Boadilla del Monte. A. sol urbain - B. sol urbanisable sous la forme de *planes parciales* - C. réserve de sols urbains sans *plan parcial*. *Planes parciales* déjà approuvés et en cours de réalisation: 1. Parque residencial Bonanza - 2. Las Lomas - 3. Valdecabañas - 4. El Monte de las Encinas - 5. Valdepastores - 6. Pino Centinela - 7. El Cortijo - 8. El Olivar de Miraval - 9. El Monte de Boadilla - 10. Monte Príncipe - 11. Ensanche. (Source: Comunidad de Madrid, *Con promesas de suelo residencial en la Corona Metropolitana de Madrid*, 1981).

obtenir l'urbanisation du Monte de Boadilla. Il a été intégré avec d'autres forêts des environs de Madrid, dans le *cinturón forestal* prévu dans le *Plan Metropolitano* de 1963 et inspiré directement de la "ceinture verte" de Londres. Cette décision n'a cependant pas empêché que soit accordée l'autorisation de construire sur ses bordures des lotissements résidentiels (*Monte Príncipe*, *Monte de las Encinas*), que l'on ne voit pas sur la photo¹⁰. Comme si le caractère élitiste de cette zone n'avait pas été suffisamment démontré, le règlement d'urbanisme en vigueur, très permissif s'agissant d'une masse forestière d'une grande valeur écologique, a rendu possible, toujours par le biais du *Plan Parcial**, la création en plein Monte de Boadilla d'un club sportif de luxe qui correspond parfaitement à la clientèle résidentielle du lieu (photo 103). Dans la pure tradition des *country-clubs* anglo-saxons, le Club Las Encinas de Boadilla offre toute une gamme de possibilités, actives ou passives, pour occuper les loisirs¹¹. En somme, ceci est un bel exemple d'espace réservé, héritier direct de la tradition courtisane et nobiliaire qui s'est maintenue de façon ininterrompue, tout au long de son histoire, dans le secteur nord-ouest de l'agglomération madrilène.

Si nous revenons à la photographie 102, nous pouvons nous demander si certains des éléments, qui n'ont pas été analysés, ne peuvent remettre en question l'interprétation de ce cliché. Il n'en est rien.

Sur la droite de la photo, on peut observer le *casco** de Boadilla qui, jusqu'à la fin des années 70, avait conservé son caractère rural et des dimensions modestes. L'évolution des *urbanizaciones* vers une utilisation comme résidences permanentes des classes moyennes de Madrid, ainsi que l'apparition des *adosados** (centre supérieur de la photo), ont déclenché la fièvre de la spéculation dans le *casco*, à l'image de ce qui se passait dans le reste de la commune. Ainsi allaient se réaliser les prévisions du *Plan General** de 1972, qui envisageait le remplissage des vides dans le centre urbain et la construction d'immeubles pouvant aller jusqu'à quatre étages. Le *casco* fut très vite débordé sous la pression de la demande des classes moyennes qui, depuis près de vingt ans étaient

10. Cette autorisation était assortie de l'obligation de réaliser des parcelles d'au moins 4000 m², conformément aux critères fixés par COPLACO pour l'examen des projets d'extension à caractère touristique-résidentiel.

11. Il existe dans le secteur Nord-Ouest de la périphérie madrilène, beaucoup d'autres exemples de "clubs" champêtres situés à l'intérieur ou à proximité de zones forestières. Pour une information plus précise sur le sujet voir M. Valenzuela, "Los espacios recreacionales, un aspecto de la influencia regional de Madrid", *Ciudad y Territorio*, n.º 4, 1976, p. 63-79.

fortement attirées par les communes occidentales de la "couronne métropolitaine" (Las Rozas ou Majadahonda), en raison du prestige social attaché à tout ce secteur. Pour essayer de canaliser cette demande vers Boadilla, la municipalité a envisagé l'élaboration d'un *Plan Parcial de Ensanche*. Il a été approuvé en 1980, non sans d'importants conflits locaux, et correspond à une capacité de 16 230 logements. Conçu pour la construction de logements collectifs, il est en voie de réalisation, sous la forme de plusieurs lotissements de *chalets adosados** comportant quelques équipements collectifs. Ainsi, cette commune adopte la mode des *adosados** qui affecte même les *urbanizaciones* prévues pour des maisons individuelles séparées comme c'est le cas à Valdepastores, par exemple.

IV. LE SECTEUR NORD-OUEST DE LA COURONNE PÉRIURBAINE. DÉVELOPPEMENT D'UNE BANLIEUE RÉSIDENTIELLE

La couronne périurbaine a connu, pendant les quinze dernières années, les mêmes tendances vers la densification et l'hétérogénéité que la "couronne métropolitaine". L'intensité de ces phénomènes y a été toutefois moins uniforme, car ils ont eu tendance à se concentrer autour de certains axes correspondant à des routes radiales. C'est le cas du "corridor" nord-ouest, autour de la Nationale VI, où les mécanismes d'expansion urbaine ne sont en fait que la répétition de ceux qui ont déjà été décrits dans le cas de Boadilla del Monte.

Cependant, l'ancien quartier ferroviaire, né à la fin du XIX^e siècle autour de la gare de Villalba (photo 104), constitue un cas à part. Créé sur un carrefour ferroviaire qui devait en faire un centre industriel - cas plutôt rare sur le versant de la Sierra de Guadarrama - il est devenu une cité-dortoir satellite de Madrid. Facilement accessible, il est devenu un lieu de villégiature estivale apprécié des madrilènes. Ainsi est née la Colonia de la Estación à laquelle sont venus s'ajouter plusieurs lotissements (El Pocillo), toujours de maisons individuelles avec jardins. Mais, le quartier ferroviaire proprement dit a conservé son caractère ouvrier.

C'est à partir des années soixante que Villalba va connaître de grands changements. L'aménagement de la Nationale VI en voie express, la construction, à partir de 1967, de l'autoroute à péage Villalba-Adanero et la relative proximité de Madrid (40 km) ont mis en marche un processus d'expansion urbaine qui a fait de cette ville le centre le plus dynamique de la Sierra (20 000 habitants recensés en 1986). De nouveaux résidents permanents ont afflué : des immigrants attirés par les possibilités d'emploi dans l'industrie ou la construction et, surtout, une population de classes moyennes venue s'installer dans une banlieue bien reliée à Madrid et dans laquelle l'environnement est encore agréable. Mais le nombre de résidences secondaires, anciennes et modernes, est toujours important.

A Villalba, dominent les immeubles collectifs, qu'il s'agisse des résidences principales ou secondaires. Les lotissements de chalets *adosados** sont ici exceptionnels : il n'y en a que quelques-uns en bordure de l'autoroute. Les ensembles d'immeubles d'une certaine importance, comparables à ceux que l'on trouve dans les "cités-dortoirs", s'en distinguent cependant par leur aspect moins massif et par une meilleure dotation en équipements sportifs. Chaque lotissement est clôturé et se présente, en général, comme un ensemble de blocs ouverts, de hauteur moyenne (4 étages), entourés de jardins à l'intérieur desquels ont été aménagées, à l'usage des seuls résidents, des aires de sport. Ces *conjuntos residenciales**, plutôt de petite taille, ressemblent beaucoup à ceux des communes suburbaines de la "couronne métropolitaine", auxquels on pourra prochainement les assimiler quand ils se seront transformés en résidences permanentes. C'est à ce type qu'appartient la *colonia** Suertes de Villalba avec ses blocs blancs couverts d'ardoise. Il n'est pas fréquent, en revanche, de rencontrer, dans ce secteur nord-ouest, des ensembles résidentiels de l'envergure de celle du Parque de la Coruña, conçu pour 5 000 logements et dont plus de la moitié a déjà été

construite. Son originalité réside dans son plan en grandes *manzanas* quadrangulaires, à l'intérieur desquelles se trouvent les espaces verts et les équipements. Ce type de réalisation est plutôt exceptionnel dans les couronnes périphériques madrilènes, ce qui ne l'a pas empêché d'avoir de nombreux problèmes, parmi lesquels ceux qui ont trait à l'environnement. Villalba est aussi, de toutes les communes de cette couronne, celle où les constructions illégales ont proliféré en plus grand nombre, au point qu'il a fallu parfois avoir recours à la démolition¹².

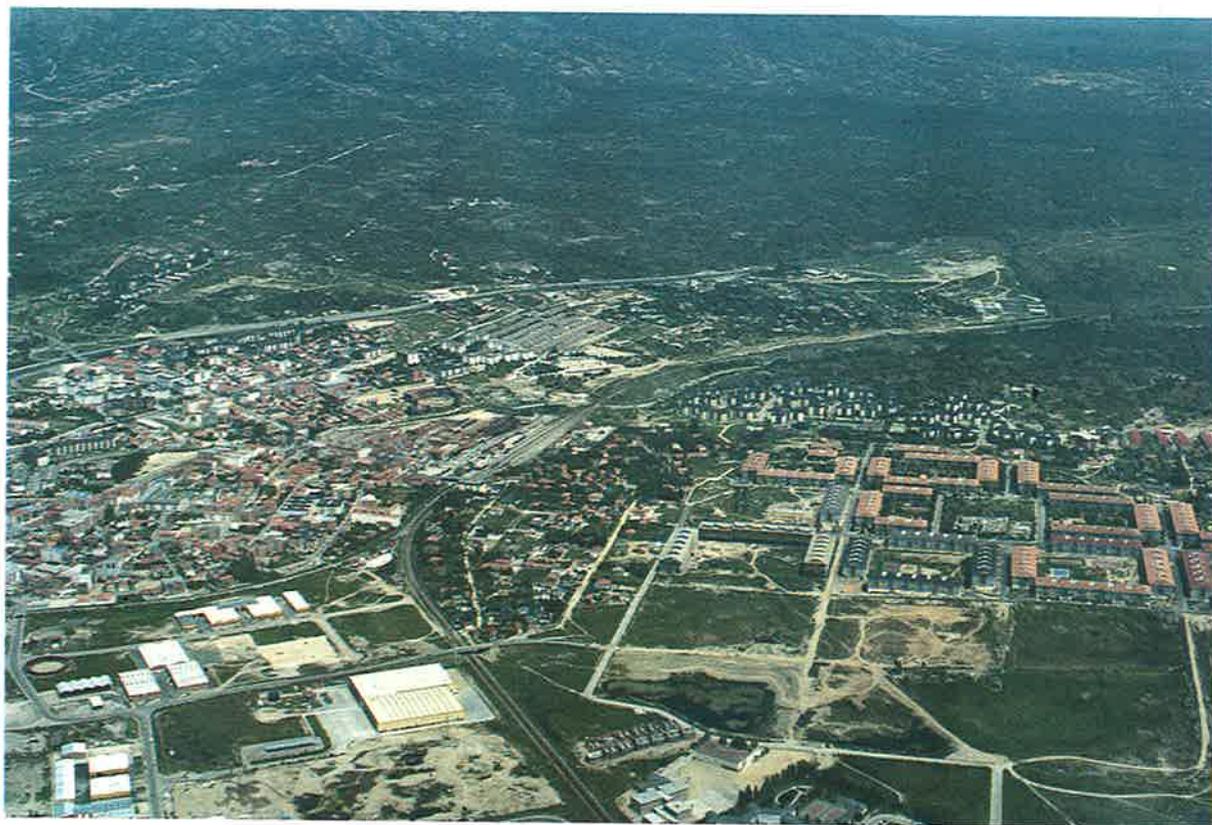
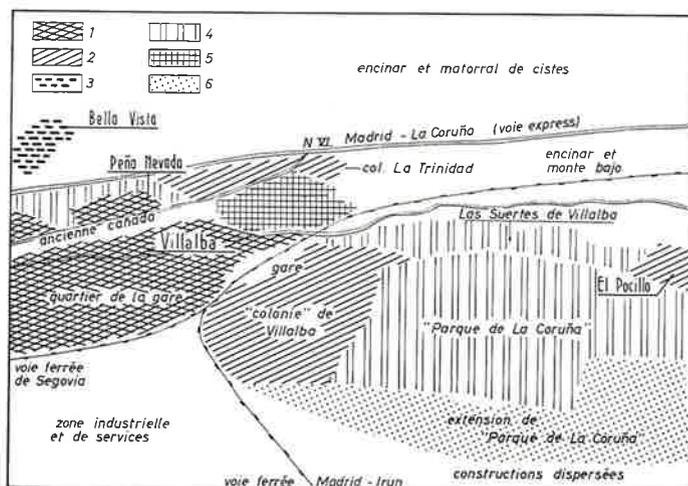


Photo 104: Estación de Villalba. Ici se sont agglutinés, depuis un siècle, les générations successives d'habitats résidentiels de la Sierra de Guadarrama. Cependant, on remarque plus particulièrement, en raison de leur massivité et de leur étendue, des ensembles résidentiels collectifs récents comme celui du Parque de La Coruña qui sont sur le point de faire de Villalba une cité-dortoir type en pleine couronne urbaine (mai 1988). 1. quartier de la *estación* dont les vides sont en voie de comblement. 2. lotissements anciens d'estivants - 3. lotissements de maisons individuelles séparées - 4. ensembles résidentiels de collectifs - 5. petits ensembles collectifs et de maisons individuelles "adossées". 6. aire prévue pour l'agrandissement du Parque de La Coruña.



12. La presse a souvent dénoncé la perte de qualité subie par l'environnement en raison du développement excessif des *conjuntos residenciales* de logements collectifs, qui sont souvent même illégaux. Voir les articles de El País des 3-4 juin 1978, "Parque de La Coruña", du 27 février 1985, "El Mirador de la Sierra", ou du 25 mars 1988, "La Cerca".



Photo 105 : La Navata. Ce village avait conservé son identité originelle de “station estivale” des madrílènes jusqu’à la récente invasion des ensembles de logements collectifs (El Molino de la Navata) destinés aux classes moyennes de la capitale (mai 1988).

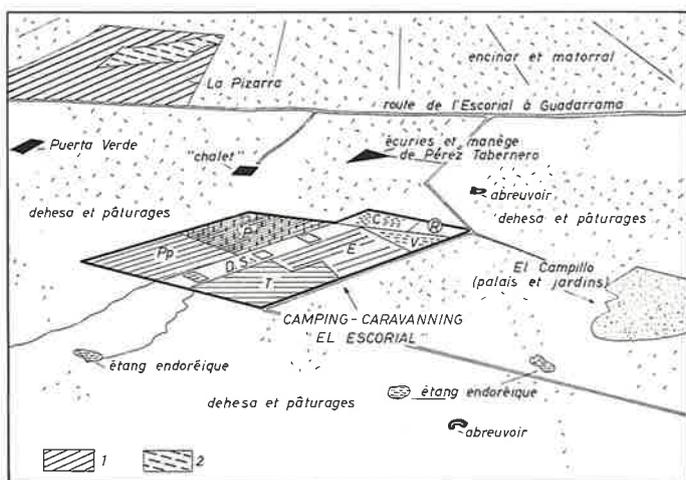
On constate ces mêmes tendances à la densification et à la transformation en banlieues résidentielles de classes moyennes, dans les anciens secteurs de résidences secondaires qui longent la voie ferrée du Nord. La Navata fut l’une de ces *colonias** pour estivants madrílènes. Située dans la commune de Galapagar, à côté de la gare du même nom, elle a été réalisée par le lotissement des enclos d’élevage (*cercados**) qui arrivent jusqu’à la voie ferrée et au Río Guadarrama. Celui-ci s’encaisse ici dans l’escarpement de faille qui met en contact le pied de la Sierra de Guadarrama avec le bassin sédimentaire du Tage. On trouvait jadis, sur cette portion de la rivière, de nombreux moulins à farine. La photo 105 montre un territoire également réparti entre les utilisations agricoles et urbaines. La végétation autochtone de chênes verts a survécu, bien que très dégradée par d’anciennes pratiques de défrichement, partiellement compensées par de récents reboisements de conifères. En bordure de la rivière, on trouve les deux générations d’occupation urbaine ; sur la rive droite, d’anciennes villas en pierre, construites sur de grandes parcelles, et, en face, le *conjunto residencial** de Molino de la Navata, du même type que ceux que nous avons déjà décrits. Ce modèle résidentiel a toujours été bien accueilli par les classes moyennes de Madrid qui sont sensibles à l’attrait qu’exerce depuis toujours la Sierra, mais n’ont pas les moyens de s’acheter une maison individuelle. Le secteur, relié par trains de banlieue (*cercanías**) à la gare de Chamartín et au réseau du métro, est à 30 minutes du centre ville, et peut donc servir de résidence permanente. C’est en tout cas l’argument publicitaire utilisé par le promoteur.

Le milieu naturel, en tant que marchandise dont la valeur sociale et économique augmente constamment, a suscité des initiatives de promotion immobilières jusqu’à la limite de la frange urbaine de Madrid. Il existe malheureusement de nombreux exemples de propriétés boisées, altérées par la présence de résidences secondaires. Les pentes du mont Abantos, près de l’Escorial, en sont parsemées. L’exemple le plus récent est l’Urbanización La Pizarra que l’on peut voir dans l’angle gauche de la photo 106 ; elle est édifiée sur une parcelle de 85 hectares, découpée dans le bel *encinar* d’une propriété fort justement appelée La Solana¹³. Le *plan parcial* qui prévoyait sa

13. La transformation du Real Sitio de San Lorenzo de El Escorial en un prestigieux lieu de villégiature est décrite dans



Photo 106: L'invasion périurbaine dans les *dehesas* qui entourent l'Escorial. Ces propriétés issues de l'ancien patrimoine royal subissent des tensions spéculatives qui s'exercent depuis la capitale proche sur les espaces périurbains. Les risques encourus par les activités traditionnelles (élevage extensif) sont évidents; c'est ce que montre bien l'installation d'un camping autour duquel le drainage est d'ailleurs insuffisant. On a choisi d'installer le lotissement de la Pizarra dans le cadre magnifique de la forêt de Abantos. La privatisation des terres au profit d'une élite a progressé récemment autour du château de El Campillo (août 1988). 1. lotissements de chalets adosados (Résidence Felipe II) - 2. Urbanización de la Pizarra. - P. parcelles occupées - Pp. parcelles en préparation - E. aire pour clients stables sans parcelle propre - D.S. aire de sport et de services - T. aire pour clients occasionnels - C. parc de caravanes - V. exposition de caravanes - R. réception.



réalisation date déjà de 1965; il a été approuvé en 1972 et révisé en 1975. Le projet, bloqué pendant la crise, a été récemment repris, la conjoncture immobilière étant redevenue favorable dans ce secteur de l'Escorial; c'est fort judicieusement que cette *urbanización* a été lancée sous le nom très publicitaire de Residencial Felipe II.

Cependant, à ces quelques cas ne se limitent pas les exemples de plans établis ou révisés au cours de ces dernières années, qui conduisent à une mainmise sur le sol à des fins d'urbanisation, dans ce secteur périurbain madrilène. Sans vouloir les énumérer tous nous allons utiliser la photo 106 pour en présenter quelques uns. Les campings, comme substitut bon marché des lotissements

touristico-résidentiels conventionnels (villas, *chalets adosados**, appartements) offrent une autre possibilité de rentabilisation de l'espace. C'est ce que montre la photo, sur laquelle on voit une *dehesa** utilisée à cet effet, dans la commune de l'Escorial, entre San Lorenzo et Guadarrama. Historiquement, cette propriété est issue de la conversion en *dehesa* des terres du hameau de El Campillo, qui avaient été léguées par Felipe II au Real Monasterio de San Lorenzo del Escorial. Le roi se réservait le droit d'y pratiquer le sport favori de la noblesse: la chasse¹⁴. De l'ancien hameau de El Campillo, n'ont été conservés que le château-fort et l'église. Les 1 700 hectares de la propriété ont été vendus, par l'Etat, avec le reste du *Patrimonio de la Corona* entre 1869 et 1873, et les terres occupées par de célèbres éleveurs de taureaux de combat (Pérez Tabernero, Baltasar Iván, etc.).

Les transformations récentes de l'ensemble monumental de El Campillo, constituent un exemple de la réapparition des modèles résidentiels aristocratiques dans ce secteur périurbain de Madrid. L'aménagement du château et de ses jardins en demeure de type "*palacio señorial*"; sur le modèle des gentilhommières de la noblesse britannique, doit sans doute beaucoup à l'entrée des capitaux étrangers.

La protection dont ont bénéficié d'autres propriétés de même origine (Las Zorreras, par exemple) leur a permis de rester pratiquement intacte, jusqu'à nos jours, de toute contamination urbaine. Aujourd'hui, cet ensemble de pâturages et de *dehesas** a été déclaré non urbanisable, ce qui n'interdit pas d'y installer de nombreux campings, comme celui que l'on peut voir au centre de cette photographie. Le camping El Escorial est bien un cas à part. L'exécution de ce projet approuvé par la Municipalité de l'Escorial a été confié à Planeta Azul, S. A., en 1980; il déclencha une violente polémique dans laquelle furent impliqués de nombreux organismes publics et des partis politiques. L'utilisation même du terme "camping-caravanning" prêtait à confusion. En effet, le projet prévoyait de longs séjours en caravanes ou "mobil-homes", de grandes dimensions, installés sur des parcelles pouvant atteindre 180 m²; mais la polémique surgit lorsque le groupe immobilier commença à vendre les parcelles, laissant suspecter ainsi que le camping pouvait n'être qu'une couverture servant à dissimuler un véritable lotissement. Les pressions administratives et écologiques réussirent à faire cesser les ventes, remplacées alors par des contrats annuels de séjour, dont le prix variait en fonction du nombre de campeurs et de la taille des parcelles: 1 500 emplacements occupant la majeure partie des 33 hectares de camping - tous ne sont pas encore aménagés - ont été préparés pour cet usage. Sur le schéma du camping ont été indiquées les autres utilisations du sol; la réception, le gardiennage, le parc d'exposition des caravanes et "mobil-homes", les équipements collectifs, etc. On discerne nettement les installations sportives qui sont un des atouts importants pour fidéliser la clientèle.

Presque tous les exemples choisis jusqu'à maintenant correspondent à différentes formes d'appropriation privée de l'espace périurbain, à des fins résidentielles. Quand des raisons légales s'opposent à cette forme d'occupation, comme dans le cas précédent, on recherche alors des solutions pour une utilisation collective permettant de rentabiliser au maximum l'espace. Les installations de loisirs actifs remplissent parfaitement ce rôle, quand se trouvent associés pour leur réalisation, un cadre naturel attractif et une bonne accessibilité pour les usagers. Si l'on dispose, en plus, d'une surface suffisante, à un prix raisonnable, on aura réuni les conditions idéales pour l'aménagement d'un complexe du type de l'*aquapark** de Villanueva de la Cañada (photo 107).

Sur le cours inférieur du Río Aulencia, à proximité de sa confluence avec le Guadarrama, existe un bon exemple d'aménagement périurbain spécialement consacré aux loisirs. Le statut de

14. Le hameau de El Campillo fut acheté par Felipe II au Duc de Maqueda vers 1594; il passa quelque temps dans sa tour et pratiqua la chasse dans ses bois. Voir Comunidad de Madrid. Consejería de Cultura y Deportes, *IV Centenario del Monasterio del Escorial. Población y Monasterio, (El Entorno)*, Madrid, 1986, p. 58-61.

propriété municipale des terrains proches de la rivière (La Dehesa) a permis la création, au début de la décennie, d'un complexe sportif municipal qui s'avance jusque dans la pinède de reboisement. Il partage le fond de la vallée avec des installations consacrées exclusivement aux activités aquatiques. Les parcs aquatiques connaissent un grand essor sur le littoral mais on en trouve aussi déjà à la périphérie de Madrid. La plus ambitieuse de ces réalisations est, sans doute, celle de l'*Aquópolis*, réalisée par la Société Aquamadrid et située sur des terrains municipaux concédés, pour une période de 27 ans, à condition que 80% des postes de travail créés pour le parc soient occupés par les habitants de la localité. Bien qu'inaugurées en 1987, les installations semblaient encore inachevées, un an après.

V. LE SECTEUR SUD DE LA COURONNE PÉRIURBAINE : UN ESPACE EN VOIE DE RURBANISATION

La contagion urbaine vers les confins ruraux du sud de la province de Madrid, a été relativement modérée. Un paysage moins attrayant et une plus forte résistance des structures agraires de *vega** ont empêché l'irruption des formes les plus visibles de l'urbanisation, même si ce secteur présente déjà des symptômes indiquant qu'il participe au système de production urbaine (agriculture à temps partiel, résidences permanentes ou de week-end, jardins potagers d'agrément, etc.). En fait, l'agriculture et la société rurale sont ici encore bien vivantes, ce qui donne aux espaces périurbains un caractère particulier¹⁵.

Les traces des relations parasitaires que Madrid a entretenues si longtemps avec son environnement rural, d'où elle tirait, en particulier, son combustible et des matériaux de construction, sont encore visibles sur la photographie 108. Celle-ci a été prise près de San Martín

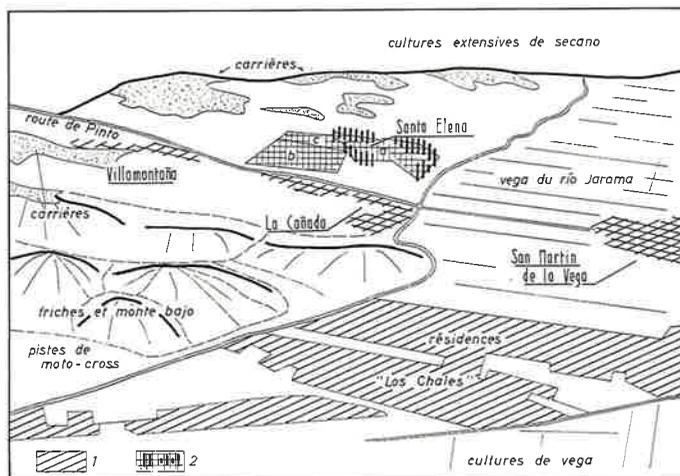


Photo 107: *Aquópolis* municipal de Villanueva de la Cañada. Se juxtaposent sur cette photographie deux types complémentaires d'espaces de loisirs périurbains: un complexe sportif municipal, destiné à la population locale, d'une part, un parc aquatique (*Aquópolis*) fréquenté par une multitude de visiteurs madrilènes (octobre 1987).

15. B. Kayser, *op. cit.*, p. 28.



Photo 108 : Contagion urbaine à San Martín de la Vega. Cette commune du secteur sud de la couronne rurale porte les marques très nettes de l'invasion récente de formes urbaines d'utilisation et de consommation de l'espace. La trame du parcellaire agricole est bien visible mais s'y superposent déjà, dans les années 80, des lotissements d'ensembles collectifs - Santa Elena, en partie avorté - et de maisons individuelles (mai 1988). 1. lotissements de maisons individuelles séparées. 2. groupe d'ensembles collectifs - a. secteur habité - b. secteur inachevé - c. installations sportives et de services.



de la Vega - à peine visible sur le document - et montre une partie du cours inférieur du Río Jarama, non loin de sa confluence avec le Tajuña. On remarque surtout des lotissements installés sur les hautes terrasses alluviales du quaternaire. Ils constituent un signe très net de rurbanisation, confirmé par le nom même du lotissement: Residencial Los Chalés. Occupés à 50% par des madrilènes, leur adaptation au parcellaire rural antérieur préfigure dans le secteur, les *urbanizaciones* illégales qui proliféreront dans les années 80. Les lotissements marginaux de La Cañada y Villamontaña bâtis sur les collines de marnes et de gypses miocènes (Vindobonien) constituent des archétypes encore plus évidents. Les carrières de gypse, dont certaines sont encore en exploitation, abondent dans le secteur, mais le réseau de chemins qui les sillonnent n'est que la trace récente d'un nouvel usage urbain: le moto-cross. A la fin des années 70, cependant, en pleine crise économique, s'est produit un changement qualitatif de la rurbanisation, avec, par exemple, la

construction de l'ensemble résidentiel Santa Helena, visible au centre de la photographie. Le déplacement vers le sud de la région métropolitaine de Madrid des types de logements collectifs bien dotés d'installations sportives, caractéristiques jusque là du secteur nord-ouest, est donc évident. Ici, ils sont destinés toutefois à une clientèle beaucoup plus modeste des classes moyennes ou inférieures. Son éloignement par rapport à la ville et son emplacement panoramique correspondent bien à l'idée que l'on se fait de ces habitations urbaines à la campagne. L'ensemble résidentiel en question n'a pas été terminé (288 logements) car il est paralysé par les difficultés financières de ses promoteurs.

La crise économique a renforcé les phénomènes de périurbanisation dans cette couronne extérieure, avec les *huertos de ocio** qui prolifèrent dans les lotissements illégaux concentrés plus particulièrement sur les terres de *secano* dominant les *vegas** des vallées du sud-ouest. Il s'agit d'un phénomène très répandu dans d'autres régions d'Espagne¹⁶. Dans le cas de Madrid, avec le retour de la démocratie, le processus a été réglementé par les administrations concernées¹⁷. La trop grande dispersion du phénomène l'exigeait, en raison des risques qu'il faisait courir au domaine agricole chaque jour plus exigü. Cette protection s'imposait en dépit de la faible capacité productive de ces terres et de leur médiocre valeur paysagère. Les problèmes d'urbanisme et d'environnement qui découlent de cette dispersion totalement irrationnelle sont évidents.

La photographie 109 montre un petit lotissement de "jardins familiaux de loisir", situé aux environs de Valdemoro et destiné au "loisir productif" d'une population locale aux faibles ressources - une partie est réduite au chômage - obligée de cultiver la terre pour survivre. Les maisons peuvent aussi être parfaitement utilisées comme résidence principale ou secondaire. L'exemple choisi comporte plusieurs lotissements regroupés sous le nom de Tinto Enrique-La Fuente Vieja et composés de 77 parcelles issues de grandes propriétés situées en bordure d'un chemin rural. Celui-ci sert de ligne directrice au dessin du nouveau parcellaire; il facilite aussi la circulation à l'intérieur du lotissement et ses relations avec l'extérieur. La taille moyenne des parcelles¹⁸ est d'environ 2 500 m². Elles sont destinées, en proportion très inégales, à la production agricole (fruits et légumes), à des équipements de loisir (piscine, jeu) et à des constructions de qualité médiocre qui ne sont parfois que des cabanes. La production agricole est destinée à l'autoconsommation des propriétaires venus du village voisin de Valdemoro, et pour la plupart au chômage¹⁹. L'aspect du lotissement contraste avec l'environnement agricole où prédominent encore les cultures méditerranéennes traditionnelles (céréales, oliviers), mais qui sont en voie d'abandon.

L'habitat dispersé d'origine urbaine, si répandu dans d'autres secteurs, comme en Galice ou dans la Huerta de Murcie, n'avait pas à Madrid, comme dans ces régions, d'antécédents historiques et culturels, compte tenu de l'existence de l'habitat groupé traditionnel de la Meseta. La photo 110 correspond, contrairement à la précédente, à des réalisations individuelles, sans plan ni étude préalable, mais assez bien intégrées dans l'environnement rural. Toutefois leur caractère de

-
16. Elles ont été analysées pour Valladolid par J. M. Ezquiaga, "Parcelaciones ilegales en suelo no urbano. Nuevas formas de consumo del espacio en los márgenes de la Ley del Suelo", *Ciudad y Territorio*, n.º 2, 1983, p. 53-73. Un grand nombre d'autres cas répartis dans toute l'Espagne sont présentés par la Diputación Provincial de Valencia, *Urbanismo y Medio Rural. La vivienda ilegal en segunda residencia*, Valencia, Artes Gráficas Soler, 1983.
 17. L'inquiétude suscitée par le phénomène des lotissements illégaux a commencé à provoquer des réactions au lendemain des élections municipales de 1979, quand la *Diputación Provincial* de Madrid a créé un service de contrôle qui a réalisé un premier inventaire. La Communauté Autonome créée en 1983 utilisera son pouvoir législatif pour promulguer la *Ley para el Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales* ratifiée le 4.12.1985.
 18. Les promoteurs de lotissements de "*huertos familiares*" (jardins potagers) faisaient valoir la législation agricole sur les *Unidades Mínimas de Cultivo (1954 et 1958)*, qui permettait la création de lots de 25 000 m² en *secano* et 2 500 en *regadío*. Souvent, ces parcelles subissaient des divisions postérieures.
 19. Comunidad de Madrid, *Urbanizaciones ilegales. Catálogo*. Consejería de Ordenación del Territorio, 1984, 2 vol.



Photo 109: *Huertos familiares de ocio* (jardins familiaux de loisirs), au sud de Valdemoro. Isolé au milieu de l'espace rural, comme les autres cent cinquante "lotissements illégaux" de la périphérie madrilène celui-ci offre un bon exemple de ces *huertos familiares de ocio* qui ont proliféré dans le sud et l'est de la couronne urbaine de Madrid, au cœur des années de crise (mai 1988).

résidences secondaires fait qu'elles sont assez semblables à celles qui continuent de se construire dans des lotissements de résidences de week-end et les différencient nettement des *huertos de ocio** de la photo précédente. Cet exemple a été pris dans la commune de Navalcarnero; ce phénomène sans être encore très courant, peut facilement se rencontrer dans les *secanos* du SW (*La Sagra* madrilène) où les grands lotissements sont moins fréquents que dans la Sierra. L'agriculture méditerranéenne traditionnelle est encore prédominante dans le paysage malgré l'abandon évident dont souffrent le vignoble et les oliveraies, et qu'il faut attribuer aussi bien aux pressions exercées par la proximité de la capitale qu'à leur propre marginalité économique. Le caractère sableux du substrat, accentué par la proximité du Río Guadarrama, est très favorable aux reboisements de pins pignons (*Pinus pinea*). La pinède visible dans la partie inférieure de la photographie se prolonge jusqu'à la rivière; comme les berges de celle-ci, elle est très fréquentée pendant les week-end par les promeneurs madrilènes des classes modestes. C'est au siècle dernier que remonte la vocation récréative de ce secteur de la vallée du Guadarrama, ceci grâce à la construction en 1890 d'un chemin de fer à voie étroite, appelé Ferrocarril del Tiétar (Ávila) bien qu'il n'ait jamais dépassé le village tolédan de Almorox. Quoique supprimé dans les années 50, son tracé est encore visible sur la bordure supérieure du groupe de maisons qui occupe le centre de la photographie²⁰.

Comme on peut le constater, ces constructions ne suivent aucun critère d'uniformisation. Elles sont établies sur des parcelles prélevées sur d'anciennes exploitations agricoles dont elles ont conservé les cultures. Le résultat est un hybride urbano-rural caractéristique de ces espaces péri-urbains. Les lots individuels possèdent tous les éléments classiques des résidences secondaires des environs de Madrid (parcelle clôturée, maison individuelle de type *chalet**, piscine, etc.). Mais

20. Pour de plus amples renseignements sur ce chemin de fer rural, voir notre article "Los orígenes de los transportes urbanos y de cercanías de Madrid", *Estudios Geográficos*, n.º 130, 1973, p. 118-119. Le secteur Madrid-Móstoles de cette ligne a été transformé en train suburbain durant les années 70, et dessert actuellement plusieurs villes-dortoirs ou lotissements très peuplés du SW de Madrid.



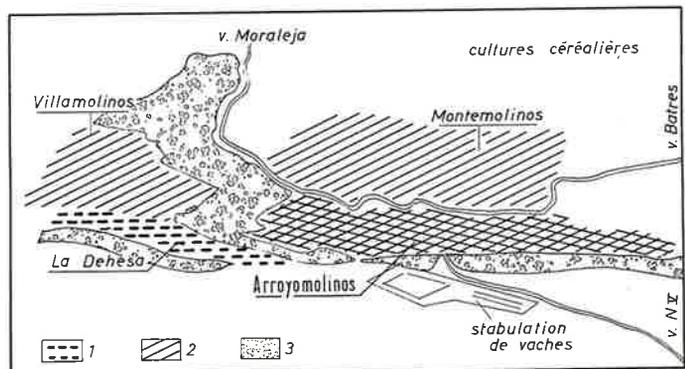
Photo 110: Petit groupe de résidences secondaires dans un environnement rural encore largement prédominant, près de Navalcarnero. La présence urbaine est encore discrète dans ce milieu dominé par les paysages et l'économie agricoles, mais elle constitue déjà un danger pour l'équilibre de cet espace rural où la construction anarchique, hors de toute règle d'urbanisme, constitue un véritable cancer (mai 1988).

l'activité agricole n'a pas été abandonnée; au contraire, la photographie met en évidence une diversification et une intensification de celle-ci, avec la présence d'arbres fruitiers (plusieurs rangées de pommiers en espalier) et de cultures de légumes. On aperçoit aussi d'autres constructions non résidentielles qui pourraient être des entrepôts ou des installations d'élevage. En conclusion, la photo présente une variété de résidences secondaires dispersées qui résume, sur une surface réduite, les diverses combinaisons urbano-rurales propres aux espaces périurbains. Ce "mitage" de zones jusqu'à présent exclusivement rurales met en évidence la nécessité d'un aménagement et d'un contrôle, à long et moyen terme, encore plus nécessaire que dans le cas des "lotissements illégaux". En fait, les dangers de désorganisation de l'agriculture et les conséquences néfastes sur l'environnement, provoqués par la prolifération des résidences secondaires dispersées, sont bien connus dans d'autres zones où la périurbanisation est encore plus avancée.

Situé presque à la limite sud de la province, Arroyomolinos a conservé jusqu'au début des années 80, un aspect nettement rural malgré la proximité de villes satellites comme Móstoles. Le caractère encore très rural de ce village, son importance réduite (296 habitants recensés en 1986) et la persistance des activités agricoles, comme la céréaliculture et l'élevage en stabulation libre, sont bien visibles sur la photo 111. Le statut juridique particulier de la terre a bloqué jusqu'à une date récente tout processus d'urbanisation. Mais les "*Normas Subsidiarias*" approuvées en 1986, ont levé les obstacles légaux et fixé les critères d'urbanisation; elles ont permis qu'enfin le sol devienne disponible et apte à recevoir une extension résidentielle de la localité. Il s'agit donc de la dernière phase de périurbanisation de Madrid qui, si elle se réalise selon les prévisions,



Photo 111: Arroyomolinos: conversion d'un village en noyau urbain typique. Cette mutation sera totalement réalisée avec l'arrivée des quelques centaines de familles des classes moyennes madrílènes qui viendront occuper les maisons individuelles actuellement en construction. Comme on peut le constater, l'ancien village est pratiquement encerclé par les nouveaux lotissements (mai 1988). 1. maisons individuelles séparées - 2. lotissements de maisons individuelles *adosadas* - 3. galerie arborée et pinèdes.



constituera un exemple classique de rurbanisation²¹. La population locale, en dehors d'autres avantages économiques, espère que l'arrivée des nouveaux habitants permanents permettra de doter le village des équipements collectifs dont il a été privé jusqu'à maintenant à cause de sa petite taille.

La photographie permet de prévoir ce que sera cette agglomération quand les réalisations immobilières en cours seront achevées et que tous les terrains urbanisables seront occupés. Dans le village primitif construit au bord du Combos, qui était jalonné jadis par sept moulins, on peut percevoir des signes nets de rénovation et d'intensification. Sur l'autre rive du ruisseau se trouve

21. Historiquement cette commune a été un *coto redondo* ayant appartenu à une succession de propriétaires nobles et a été exploitée par des groupes de colons. A la fin des années 40 a eu lieu un partage très controversé de la propriété dans lequel sont impliqués des personnages importants du franquisme y compris le propre Général Franco dont les héritiers sont aujourd'hui encore propriétaires d'une grande partie de la commune.

un grand lotissement, du début des années 1980 - la Dehesa -, dû à l'initiative municipale. Il est en voie d'achèvement et il est composé de maisons individuelles séparées. Un ensemble postérieur à 1984 est formé de pavillons isolés ou jumelés construits sur des parcelles de 100 à 400 m². Cette *urbanización* très uniforme - Villamolinos - est pratiquement achevée. La réalisation d'un autre projet, beaucoup plus ambitieux, est à peine ébauchée. Il enveloppera le seul monument historique dont dispose la localité: la tour médiévale, symbole du pouvoir féodal si tenace dans ce village. Cette *urbanización* (Montemolinos) est, au début de 1989, en phase de lancement dans la presse madrilène. Elle est prévue pour 250 maisons individuelles ou accolées destinées à la classe moyenne madrilène à laquelle on promet à la fois une qualité de vie authentiquement villageoise et un accès rapide à la capitale par la voie express d'Estrémadure.

Ce rapide survol des banlieues nord-ouest, sud et sud-ouest de l'agglomération madrilène, a permis de mettre en évidence les nombreuses nuances que possèdent les périphéries urbaines. Il était impossible de les rassembler toutes dans le cadre de cet article qui ne pouvait que rester sélectif et ne retenir que les exemples les plus représentatifs. En dépit du caractère partiel de ce que nous avons présenté, le cas de Madrid montre bien les risques engendrés par l'adoption automatique de typologies périurbaines élaborées à partir d'autres données sociales et économiques. Néanmoins, il est indispensable de rechercher des critères d'interprétation dépassant le ponctuel et l'immédiat, sans pour cela négliger les enseignements tirés de l'observation d'une réalité diversifiée. En conclusion, ces divers exemples relevés dans la zone périurbaine madrilène et présentés dans cet article sur les "Nouvelles Périphéries" ne sont autres que l'expression spatiale et locale de la crise économique ressentie dans toutes les grandes métropoles mondiales, au cours des années 70 et 80. La crise a fait naître, dans les couronnes métropolitaine et urbaine madrilènes, de nouvelles zones résidentielles; celles qui existaient déjà ont été altérées par une occupation plus intense consécutive aux réactions des agents économiques ou des groupes sociaux impliqués. A partir de ce schéma de base on peut comprendre aussi bien les nouvelles formes résidentielles du nord-ouest, comparables à celles des autres métropoles post-industrielles, que les lotissements illégaux du sud, qui s'apparentent aux formes d'urbanisation marginales du Tiers Monde. En définitive, il ne s'agit que de l'expression urbaine des contradictions qui se manifestent comme conséquence de la crise - dans sa version espagnole - d'un système capitaliste jamais totalement stabilisé.

