

DOSSIER

LE FUTUR DE LA ZONE VILLA

COMPTE RENDU
DENSIFIER? Y A QU'À...



LES CAHIERS
DE L'ASPAN
20.11.2015, 32^e année

ASPAN-SO 
SUISSE OCCIDENTALE

DOSSIER: LE FUTUR DE LA ZONE VILLA

3

ÉDITORIAL

QUEL FUTUR POUR LA ZONE VILLA?

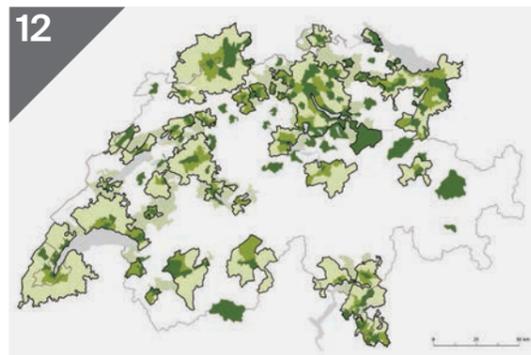
Frédéric Frank



ZONE VILLA : GRANDEUR ET DÉCADENCE
D'UN MODÈLE

Frédéric Frank & Emmanuel Rey

12



LES QUARTIERS PÉRIURBAINS FACE AUX DÉFIS
DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Judith Drouilles & Emmanuel Rey

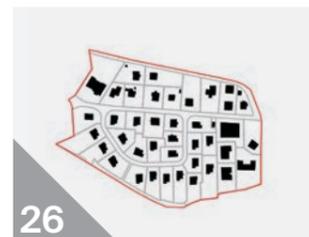
18



MÉTAMORPHOSE, UNE STRATÉGIE DE
DENSIFICATION DOUCE ET CHOISIE

Mariette Beyeler & Bruno Marmier

26



COMPTE RENDU

DENSIFIER? Y A QU'À...

Laurent Guidetti

30

ACTUALITÉS

31

AGENDA

ÉDITORIAL

QUEL FUTUR POUR LA ZONE VILLA?

La croissance démographique, la prise de conscience écologique de même que les changements du cadre légal sont autant de facteurs conduisant à questionner sous un jour nouveau les périmètres déjà urbanisés. Alors que les réserves de terrains à bâtir vierges de construction s'amenuisent et que les friches industrielles sont au cœur des politiques de densification¹, la nécessité de trouver d'autres secteurs à densifier apparaît.

Des projets de densification interstitiels, appliqués au suburbain, commencent à être élaborés dans plusieurs régions du pays. Bien qu'ils soulèvent de nombreuses questions, ils représentent aussi d'importantes plus-values pour des contextes où la structure morphologique n'est pas aussi figée que dans les centres urbains². Les vastes colonies d'habitation de l'après-guerre ainsi que les grands ensembles des années 1960 à 1970 révèlent leur étonnante capacité à être densifiés et, de la sorte, requalifiés et intensifiés.

Ces réflexions épargnent miraculeusement les zones villa. Cet « oubli » des politiques de densification est pourtant une grave erreur méthodologique. Une analyse des statistiques de l'utilisation du sol en Suisse décèle à quel point la consommation de territoire effectuée par les habitations individuelles est intense, comme le révèle la première contribution de ce cahier.

Il semble portant peu probable que, dans le futur, ces vastes secteurs des régions urbaines contemporaines puissent être tenus à l'écart de ces réflexions. Premièrement parce que les objectifs de la société à 2000 watts sont difficilement atteignables dans les zones villa périurbaines, comme le précisent Judith Drouilles et Emmanuel Rey. Deuxièmement, parce que la structure sociale a profondément évolué, la part des ménages familiaux s'étant considérablement réduite. Troisièmement, parce que les stratégies de densification les plus intensives s'attaquent plus volontiers aux secteurs les plus compacts (centres urbains) qu'aux secteurs les moins compacts (zones villa), ce que met notamment en évidence Laurent Guidetti.

Dès lors, on saisit à quel point l'appréhension éprouvée par les niveaux institutionnels et politiques face au potentiel d'opposition des habitants de la zone villa et leur anxiété face à la colère des bons contribuables empêche une approche globale des périmètres urbanisés en Suisse. Il ne s'agit donc pas d'un « oubli » mais d'une capitulation.

Le degré de sensibilité élevé de cette problématique a lui-même façonné notre cahier, puisqu'un canton romand élaborant des réflexions sur le sujet s'est retiré du dossier par crainte de médiatiser une étape intermédiaire d'un processus long et trop délicat. Pourtant, des possibilités existent, à l'instar de la démarche novatrice mise en place à Villars-sur-Glâne, présentée par Mariette Beyeler et Bruno Marmier. Dans cette commune, l'augmentation de l'indice d'utilisation du sol a été effectuée dans le cadre d'un processus participatif. Les modifications du règlement ont suscité des réflexions concrètes sur l'inadéquation progressive des villas à la population vieillissante qu'elles accueillent. Cette démarche révèle qu'en parallèle aux stratégies de densification intensive de la zone villa, impliquant d'agir sur le foncier, des stratégies de densification douce sont parfois possibles.

Frédéric Frank, rédacteur en chef

¹ Deux ouvrages, paraissant ce mois-ci, témoignent de cette actualité : Marchand B., Curnier S. (éd.), *En mutation. Conceptions urbaines*, Infoilo, Gollion, 2015 ; Rey E., Lufkin S. (éd.), *Urban Recovery*, PPUR, Lausanne, 2015.

² Frank F., *Suburbanité, des théories urbaines au logement collectif contemporain*, PPUR, Lausanne, 2012.



ZONE VILLA : GRANDEUR ET DÉCADENCE D'UN MODÈLE

Frédéric Frank & Emmanuel Rey

Similaires en plusieurs points aux nappes pavillonnaires de nombreux pays occidentaux, les zones villa et les habitations qui y prennent place revêtent un certain nombre de spécificités dans le contexte helvétique. Sans prétendre à l'exhaustivité, cet article propose d'esquisser le portrait des zones villa en Suisse, dont l'essor a profondément marqué le paysage au cours du 20^e siècle.

Aux origines de la villa telle que nous la connaissons aujourd'hui - maison individuelle construite sur une parcelle¹ de 500 m² à 1000 m² dans une zone spécifiquement définie - figurent plusieurs modèles de provenance pour le moins diverse. A l'instar des villas construites depuis plus d'un siècle dans les proches et lointaines périphéries des métropoles occidentales, la villa helvétique tire son inspiration de modèles agricoles (ferme), ouvriers (cité-jardin ouvrière) et aristocratiques (maison de campagne, château de plaisance). Ces références sont toujours décelables dans une part importante de la production actuelle, aussi bien dans les typologies que dans l'expression architecturale.

La villa et ses références

Dans le contexte helvétique, certains de ces modèles ont eu un plus grand impact que d'autres. L'industrialisation moins déterminante que dans les pays voisins a donné naissance à une plus petite production de pavillonnaire ouvrier. De plus, il semble que les industriels voyaient peu d'intérêt à favoriser l'accession à la propriété de leurs ouvriers, contrairement à ce qui se faisait au même moment en France et en Allemagne².

Il s'agit de relever, également, l'impact du tourisme sur certains modèles. D'une part, le développement du tourisme de villégiature sur quelques sites aux caractéristiques paysagères exceptionnelles a promu le modèle de la villa. Une production attestée notamment par les villas Dubochet construites à Clarens, au bord du lac Léman, entre 1874 et 1879 par l'architecte parisien Emile Hochereau. Destinées à la location de villégiature, les 21 bâtiments renvoient par leurs architectures tantôt à la villa, tantôt au château³, bien que prenant possession de parcelles dont la superficie moyenne avoisine les 1500 m².

D'autre part, le développement du tourisme a modifié la relation entre les Suisses et leur contexte naturel et bâti, comme cela a été démontré à maintes reprises⁴. L'architecture vernaculaire devient dès lors une source d'inspiration également pour l'habitat unifamilial, en particulier dans la première moitié

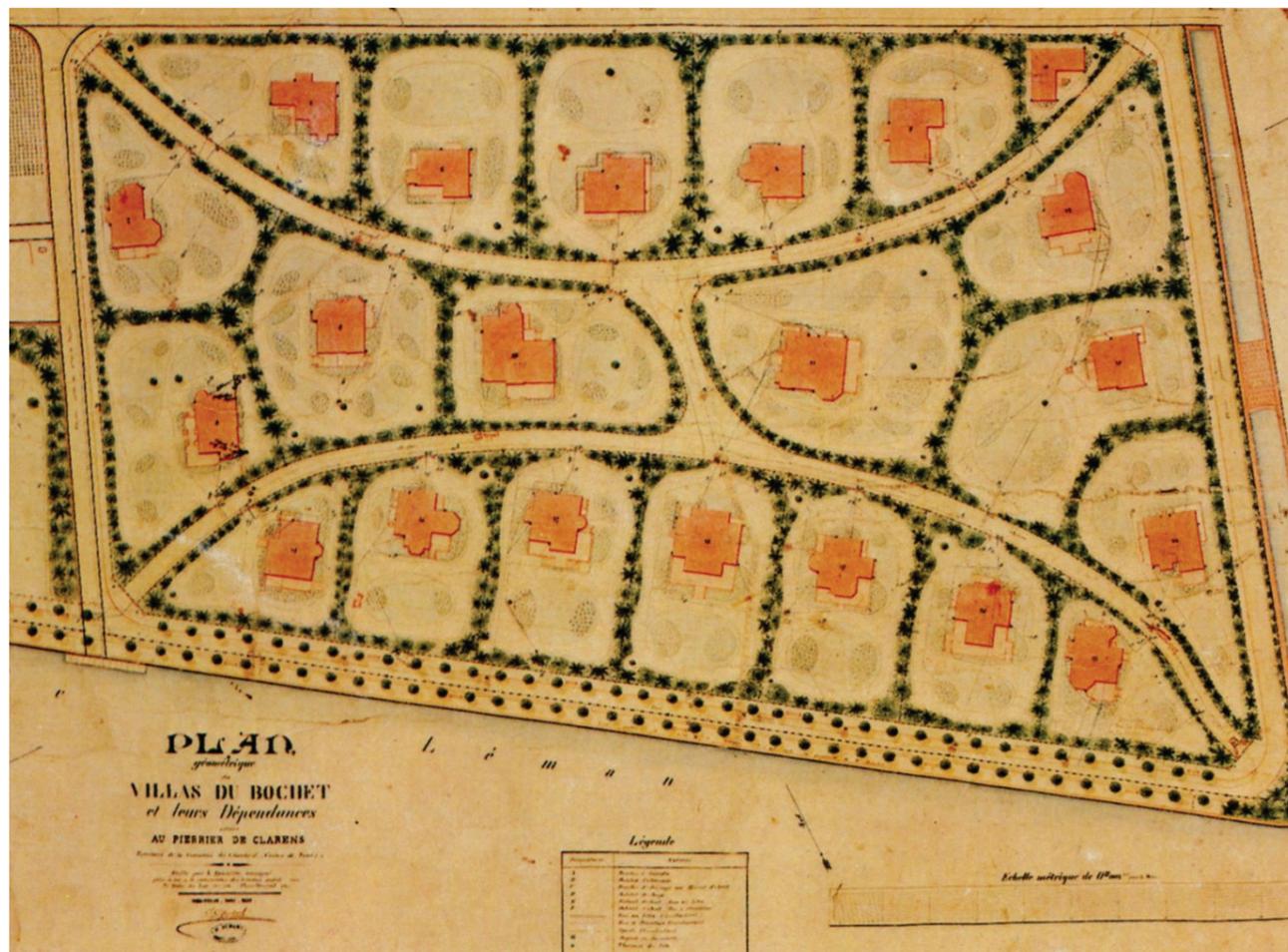
du 20^e siècle. Dans ce jeu de réinterprétations, il s'agit de noter la convocation de modèles locaux, à l'instar du toit en croupe de la villa vaudoise pastichant l'architecture des fermes, mais aussi de modèles plus lointains, décontextualisés, à l'image des *villas-chalets* apparues dans plusieurs régions de plaine où l'architecture en bois était traditionnellement absente.

Ponctuel, linéaire, surfacique : de la villa à la zone villa

Toutefois, le développement majeur de la villa et son impact significatif sur l'environnement construit helvétique s'effectue surtout à partir de la seconde moitié du 20^e siècle, d'abord dans les couronnes suburbaines puis, dès les années 1960 à 1970, dans l'espace rural donnant naissance à de vastes quartiers pavillonnaires périurbains. Cette progression du centre vers la périphérie, favorisée par l'essor de l'automobile, a suivi les grands mouvements de l'urbanisation des dernières décennies, ce qui explique que dans de nombreuses agglomérations, il est possible de trouver des villas en grande quantité aussi bien dans le périurbain que dans des quartiers plus centraux.

L'existence de la zone villa paraît aujourd'hui banale, mais il s'agit de remonter à son concept même pour saisir la dimension étonnante qu'elle revêt. A son origine, le modèle de la villa impliquait une position *isolée et rayonnante*, ouverte sur de vastes dégagements paysagers. Le regroupement progressif de plusieurs villas, au fur et à mesure que ce bien immobilier devenait de moins en moins exceptionnel, s'est souvent effectué selon des structures *linéaires*, le long des principales routes sortant des villes historiques. Les photographies de la fin du 19^e siècle renseignent sur les abords de quantité de villes suisses où se développaient de vastes villas suburbaines. Le regroupement de plusieurs villas sur une *surface*, représente un pas supplémentaire, où le rapport au paysage est profondément transformé par rapport aux modèles antérieurs. Dès que les réseaux viaires se sont dédoublés, de nombreuses parcelles se sont trouvées entourées par les villas voisines. Ce nouvel état contredit fortement le modèle initial basé sur l'idée de rayonnement et d'ouverture, souligné par les typologies et l'expression architecturale des modèles historiques. Il est intéressant de relever qu'aujourd'hui encore cette contradiction est présente, même dans les zones villa les plus récentes. Il n'est en effet pas rare que les plans rayonnants s'ouvrent sur des haies tandis que les auvents et portiques cadrent davantage les façades voisines que le grand paysage. Accentuée par la réduction progressive de la surface parcellaire par unité,

¹ Trilogie « parking, villa, jardin » à Villars-le-Terroir (VD) (photo F. Frank)



2a



2b



2c

cette contradiction entre le modèle initial et ses transpositions actuelles constitue en fait l'aboutissement d'un long dévoiement.

L'édifice légal

Le développement des villas sur de vastes surfaces s'est progressivement inscrit dans la législation des cantons suisses. A Genève, la 5^e zone de la Loi sur les constructions et installations diverses (LCI) de 1929 n'établit que peu de différences entre bâtiments agricoles et villas. Ce n'est qu'en 1952 qu'elle est subdivisée en deux catégories distinguant ces deux types d'affectation.⁵

Dans le canton de Vaud, la Loi sur la police des constructions (LPC) de 1941 relève de l'urbanisme plus que de l'aménagement du territoire, puisqu'en dehors des villes et villages « (...) tout le territoire qui n'est pas zoné peut recevoir des constructions de 11 m à la corniche avec une distance aux limites de propriété de 3 m sans limite de longueur de façades. »⁶ Durant plusieurs années, les villas ont donc proliféré, y compris hors des zones à bâtir. Dans les villages vaudois, la réalisation de « zones de villas » relève de considérations surprenantes comme le soulignait, déjà en 1983, Alain Garnier : « Les zones de villas de cette époque ont pour principal but de limiter la construction d'immeubles locatifs et non comme on pourrait le croire de protéger des terrains agricoles. »⁷

Dès lors, on saisit davantage d'où proviennent les règlements fixant des surfaces minimales de parcelle, la taille moyenne de celles-ci ayant fréquemment été fixée autour des 1200 m². La quête des bons contribuables et l'attrait pour les recettes fiscales qu'ils représentaient sont à peine masquées par ces règlements, qui ont eu pour effet d'accroître massivement la consommation de sol et de contribuer au mitage du territoire, dont il apparaît aujourd'hui difficile de contrecarrer les effets.

Ces choix communaux expliquent en partie pourquoi l'accession à la propriété d'une maison individuelle est devenue principalement l'apanage des classes les plus aisées en Suisse, ce qui n'est pas le cas dans les pays limitrophes, où le pavillonnaire reste accessible à la plupart des catégories socioprofessionnelles. La villa confère ici un statut privilégié, représentatif d'une aisance financière indépendamment de sa localisation, de sa taille ou de son architecture. Il n'est pas impossible que la raréfaction programmée des zones villa entretiendra encore pour un certain temps l'image d'un statut privilégié acquis de longue date.

Changements de paradigmes

Particulièrement intense depuis les années 1970, la prolifération des villas en Suisse a été alimentée par un système de valeurs complexe et réticulé dont nous relèverons ici deux éléments mis en crise par les évolutions les plus récentes : *la villa comme foyer familial par excellence* ; *la villa comme mode de vie sain et proche de la nature*.

Le premier élément est mis en crise par les évolutions sociétales⁸. La diversification des formes de cohabitations, de même que la multiplication des petits ménages invite à considérer la villa sous un jour nouveau : en 2013, 65,8% des ménages helvétiques étaient composés de 1 à 2 personnes. Les projections statistiques révèlent par ailleurs qu'en 2030, la part des ménages de plus de deux personnes ne sera plus que de 24%. La majorité des ménages sera alors composée soit d'une personne seule (41%), soit de deux personnes (35%)⁹. La villa représente donc un bien immobilier de moins en moins adapté à la composition des ménages actuels et futurs, notamment dans sa conception typologique, basée dans la grande majorité des cas sur les ménages familiaux avec jeunes enfants. L'occupation actuelle des maisons individuelles reflète d'ailleurs cet essoufflement du modèle familial. En 2013, seulement 23,1% des maisons individuelles suisses étaient occupées par des ménages composés de deux adultes de sexe différent avec personne(s) mineure(s), alors que 33,7% d'entre elles étaient occupées uniquement par deux adultes de sexe différent¹⁰.

De plus, la villa est investie d'autres valeurs par les familles que celles mises en avant précédemment. Certains chercheurs ont en effet émis l'hypothèse que celles-ci l'investissent désormais moins pour ce qu'elle représente que pour ses caractéristiques d'isolement et de retrait, cadrant avec l'individualisation croissante de la société : « Ainsi, sans que pour autant ne disparaisse la figure de la maison < foyer protecteur de la famille >, ce qui organise désormais bien davantage les discours et les pratiques est le souci de la préservation à tout prix de l'autonomie personnelle. Entendons ici la liberté et la possibilité données à chacun de pouvoir régler en permanence sa distance à autrui, de pouvoir maîtriser la fréquence, l'intensité et le moment de ses relations. »¹¹

Le deuxième élément est mis en crise par les mutations urbaines des dernières décennies ainsi que par le changement de perception induit par la prise en compte du développement durable. Dans les années 1970 et 1980, de nombreux ménages ont fui les centres et les couronnes suburbaines en faveur d'un mode de vie plus sain, loin de la pollution et des nuisances

2a Plan des villas Dubochet par J. Aubert, 1880. (Selon Gubler J. & al., *Les villas Dubochet à Clarens*, op.cit.)

2b-c Villas Dubochet (photos F. Frank)

3a-c Trois modèles, trois époques illustrés par le cas de la commune de Prangins (VD) où, en 2012, 33,1% des bâtiments de logement étaient des maisons individuelles : maison de campagne rayonnante ; villa du début du 20^e siècle dans un système linéaire le long de la route du Lac ; villa récente dans un système surfacique (zone villa). (Photos F. Frank)

4 Photographie aérienne du sud de la commune de Prangins (noyau villageois en ocra) avec les 3 modèles identifiés : rayonnant (bâtiments en marron) ; linéaire (en violet, le long de la route du Lac) ; surfacique (en orange). (LAST-EPFL. Fond de carte : swisstopo, reproduit avec l'autorisation de Swisstopo (JA110138))



3a



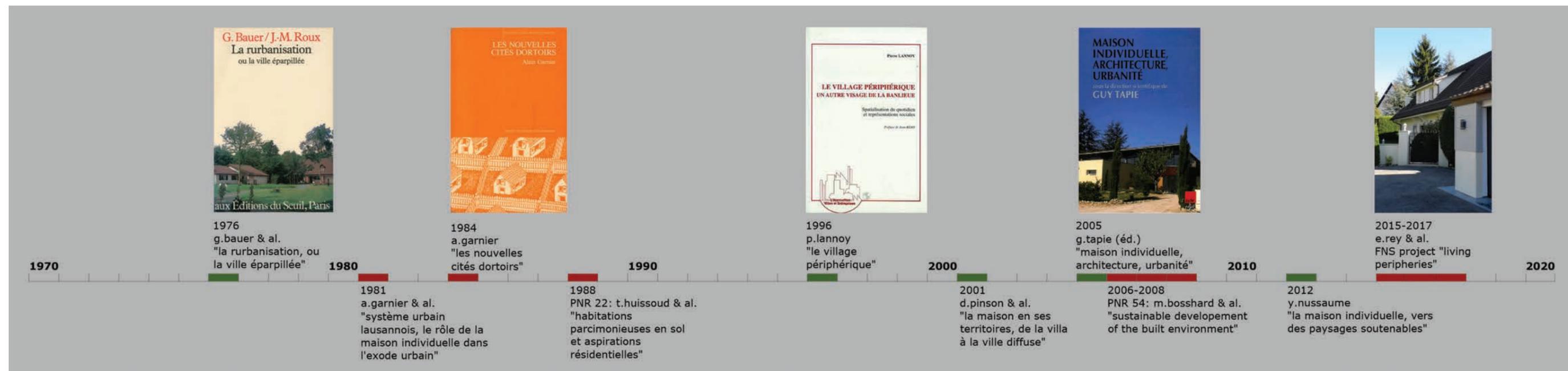
3c



3b



4



urbaines. Or, dans l'intervalle, la réhabilitation des territoires urbains par des programmes politiques en faveur d'une meilleure qualité de vie a profondément changé la donne¹². En parallèle, un changement de paradigme radical a eu lieu: la villa, souvent périurbaine, n'incarne plus un mode de vie sain car plus proche de la nature, mais un mode de vie consumériste, écologiquement discutable.

La réalité statistique corrobore cette nouvelle vision de la villa. En 2009, 3,68% du territoire suisse était dédiée aux bâtiments¹³, soit 1520 km². Au sein de cette surface, 18,4% était dédiée aux immeubles de logement collectif et à leurs terrains contre 45,7% pour les maisons de un à deux logements et à leurs terrains. Cela signifie que les zones villa occupent en Suisse 697 km², ce qui représente une superficie légèrement plus importante que le canton de Glaris.

La zone villa face aux enjeux liés à la durabilité

L'existence de la zone villa est aujourd'hui confrontée à ces récentes évolutions, qui plus est dans un contexte légal où le développement vers l'intérieur n'est plus une option mais un défi sociétal, souligné par la récente révision de la LAT. Dès lors, plusieurs pistes de réflexion doivent être empruntées: certaines sont novatrices, d'autres activent des savoirs constitués depuis plusieurs décennies mais n'ayant trouvé que peu d'applications jusqu'alors.

Parmi ces pistes de réflexion, nous citerons l'adaptation des villas existantes par division, extension et surélévation. Ces opérations de densification ponctuelle impliquent un assouplissement des règlements des zones villa (distances aux limites, gabarits, nombre d'unités sur une parcelle) et une augmentation des indices de densité.

On relèvera également la possibilité d'effectuer des divisions parcellaires sur les lots non construits, déjà affectés en zone villa. Ces parcelles aux dimensions plus réduites (autour de 300 m²) permettraient aux *inconditionnels* de l'habitat individuel de satisfaire leurs aspirations résidentielles, tout en réduisant massivement leur consommation territoriale. Il va de soi qu'une telle proposition impliquerait de permettre, voire d'encourager, l'ordre contigu et l'innovation architecturale.

Cette piste de réflexion nous conduit à une autre proposition, activant des savoirs déjà constitués: la promotion de l'habitat intermédiaire. Cette catégorie d'habitat - dans laquelle les architectes suisses se sont illustrés depuis fort longtemps pour leurs ingénieuses propositions¹⁴ - mériterait d'être davantage mise en avant comme alternative par les communes.

Enfin, la densification de la zone villa et sa reconversion - partielle ou totale - vers le logement collectif représente une solution des plus intéressantes du point de vue d'une utilisation mesurée du sol, en particulier dans les

secteurs relativement proches des transports publics. Au-delà des aspects quantitatifs, ces projets de renouvellement périurbain devraient intégrer de grandes ambitions qualitatives et devraient, en particulier, se réappropriier l'arborisation parfois exceptionnelle de ces périmètres qui représente souvent, davantage que le bâti, l'aspect le plus structurant et stimulant des zones villa helvétiques.

Frédéric Frank est collaborateur scientifique au Laboratoire d'architecture et technologies durables (LAST) de l'EPFL.

Emmanuel Rey est professeur de projet d'architecture à l'EPFL, directeur du Laboratoire d'architecture et technologies durables (LAST) et partenaire du bureau d'architectes et d'urbanistes Bauart à Berne, Neuchâtel et Zurich.

- 1 Rey E., « Les démarches pour favoriser un développement territorial durable en Suisse », in Nussmaume Y. & al, *La maison individuelle. Vers des Paysages soutenables?*, La Villette, Paris, 2012, p. 225.
- 2 Garnier A., *Les nouvelles cités dortoirs*, PPUR, Lausanne, 1984, pp. 70-71.
- 3 Gubler J. & al., *Les villas Dubochet à Clarens*, SHAS, 29/288, 1981, p. 14.
- 4 P. ex.: Walter F., *Les Suisses et l'environnement. Une histoire du rapport à la nature du 18ème siècle à nos jours*, Zoé, Carouge 1990.
- 5 FAS & HEPIA, *Recherche sur une densification de la zone 5*, Genève, 2013.
- 6 Garnier A., *Les nouvelles cités dortoirs*, op.cit., pp. 95-96.
- 7 Ibid.
- 8 Rey E., « Quartiers de villas, friches du futur? », in *TRACÉS*, n° 7, 2009.
- 9 OFS, « Forum Ecoparc 2009 », in *Actualités OFS*, janvier 2009, p. 4.
- 10 Calculs effectués par les auteurs à partir des données de l'OFS, Statistique Bâtiment et Logement.
- 11 Jalliet M.C. & al. « Vivre en maison individuelle en lotissement » in Tapie G., *Maison individuelle, architecture, urbanité*, L'Aube, La Tour d'Aigues, 2005, p. 19.
- 12 Frank F., *La densification des espaces suburbains, une problématique contemporaine interrogée par le logement collectif*, Thèse EPFL n° 4516, Lausanne, 2009, pp. 28-30.
- 13 L'aire de bâtiments regroupe les maisons individuelles et à 2 logements ainsi que leurs terrains; les maisons alignées et en terrasse ainsi que leurs terrains; les immeubles résidentiels et leurs terrains; les bâtiments publics et leurs terrains; les bâtiments agricoles et leurs terrains; les bâtiments indéterminés et leurs terrains. Calculs effectués à partir des données de l'OFS, Statistique Construction et Environnement. Croisement entre la classification en 17 et en 72 catégories effectué par les auteurs.
- 14 Voir le dossier suivant: « Habitat intermédiaire », *TRACÉS*, n° 12, 2015.

⁵ Actualité des recherches sur la zone villa: dans le contexte helvétique (en bordeaux); dans le contexte francophone (en vert). (LAST-EPFL)

