

DOSSIER

# LE FUTUR DE LA ZONE VILLA

COMPTE RENDU  
DENSIFIER? Y A QU'À...



LES CAHIERS  
DE L'ASPAN  
20.11.2015, 32<sup>e</sup> année

**ASPAN-SO**   
SUISSE OCCIDENTALE

## DOSSIER: LE FUTUR DE LA ZONE VILLA

3

### ÉDITORIAL

QUEL FUTUR POUR LA ZONE VILLA?

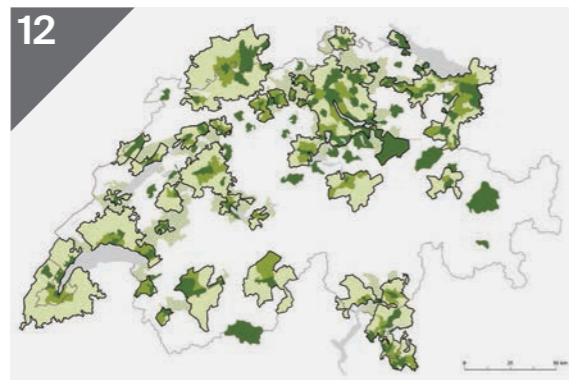
Frédéric Frank



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 densification<sup>1</sup>, 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 urbains<sup>2</sup>. 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

<sup>1</sup> 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.

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

