



## **Impressum**

### **Editeur**

Office fédéral du logement OFL  
Storchengasse 6, 2540 Granges  
Tel. +41 58 480 91 11  
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

### **Téléchargement**

www.ofl.admin.ch

### **Mandants / Partenaires:**

Office fédéral du logement OFL  
Storchengasse 6, 2540 Granges

Kanton Aargau  
Abteilung Raumentwicklung  
Departement Bau, Verkehr und Umwelt  
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

Gemeinde Wettingen  
Bau- und Planungsabteilung  
Alberich Zwysigstrasse 76, 5430 Wettingen

### **Equipe de projet / Auteurs**

Haute école zurichoise de sciences appliquées ZHAW  
Departement Architektur, Gestaltung und Bauingenieurwesen  
Institut Urban Landscape  
Tössfeldstrasse 11, 8401 Winterthur

Philippe Koch (Direction du projet)  
Andreas Jud  
Urs Primas  
Nina Sommer

### **Mode de citation**

ZHAW Institut Urban Landscape (2020). *Pas à pas. Concevoir la transformation des quartiers de maisons individuelles. Résumé*. Office fédéral du logement, Granges

### **Notes**

Cette publication ainsi que le rapport complet sont disponibles en allemand.

Ce projet a bénéficié d'un accompagnement de l'OFL comme «projet de référence dans le domaine du logement», en raison de son caractère innovant et exemplaire. Pour plus d'information: [www.bwo.admin.ch/projets-referance](http://www.bwo.admin.ch/projets-referance)

Le rapport expose la vision des auteurs, qui ne correspond pas nécessairement à celle des mandants ou des partenaires du projet.

### **Image de couverture**

© DDPS

# Pas à pas. Concevoir la transformation des quartiers de maisons individuelles

## Résumé

La révision en 2014 de la loi sur l'aménagement du territoire a consacré sur le plan politique et imposé à tous le principe du développement urbain vers l'intérieur. Corollaire, la densification du tissu bâti et l'utilisation des surfaces d'habitation sous-exploitées sont désormais devenues un objectif central en matière d'urbanisme. Ce changement de paradigme remet en question les modèles de transformation usuels, puisque les communes ne peuvent plus répondre à la pression démographique par l'extension des zones urbaines. De fait, les constructions nouvelles sur des parcelles vierges deviennent l'exception, et les interventions dans des espaces accueillant déjà des constructions ou des activités sociales relèvent désormais de l'ordinaire. En d'autres termes, nous nous trouvons au milieu du gué : les vieilles recettes ont fait leur temps, mais n'ont pas encore été remplacées par de nouvelles.

Le présent travail de recherche avait pour but d'examiner les conditions et le potentiel liés au développement à l'intérieur de zones de villas, c'est-à-dire aux pratiques de construction et d'urbanisme visant à accroître l'utilisation des parcelles d'un lotissement déjà construit. Sur ce plan, les quartiers de maisons individuelles offrent un potentiel de densification incontestable. Dans le même temps, leur transformation ressemble à une gageure, compte tenu du nombre d'acteurs impliqués, des intérêts et points de vue divergents en jeu, et des qualités de ces lotissements, que leurs habitants apprécient tant. Aussi, la densification d'un quartier de villas peut en quelque sorte devenir une pierre de touche pour évaluer la pertinence de nouvelles approches en matière de planification.

L'étude a été réalisée en trois étapes. Lors de la première, nous avons réalisé des entretiens avec les propriétaires de maisons individuelles afin de comprendre leur perception des processus de densification et de découvrir les possibilités de modification qu'ils ont eux-mêmes déjà envisagées, voire mises en œuvre. Au cours de la deuxième étape, nous avons collaboré avec des étudiants en architecture de la ZHAW dans le cadre d'un atelier (« master studio »), afin d'élaborer et de vérifier, au moyen de projets-test, des stratégies de transformation ayant pour objet un quartier de la commune de Wettingen. En toile de fond, nous avons, d'une part, les constats issus des interviews de propriétaires susmentionnées et, d'autre part, la question des éventuelles modifications à apporter à la réglementation en vigueur pour que la densification de ces zones prenne l'orientation souhaitée. La troisième étape, enfin, a permis de discuter avec des experts du résultat des interviews et des travaux en atelier. Ces trois étapes ont servi de base à une réflexion analytique sur les contradictions, les champs de tension et les possibilités que recèlent les processus de transformation du tissu bâti.

Le travail de recherche effectué montre qu'un développement urbain vers l'intérieur prend de toute manière place, indépendamment de la manière dont les divers acteurs, de la commune aux propriétaires, s'y préparent. Or ce processus entraîne une dégradation qualitative des typologies architecturales, des espaces libres et de la structure sociospatiale des quartiers de maisons individuelles. Toutefois, le travail pointe aussi des alternatives qui permettent d'augmenter la densité d'utilisation tout en préservant les qualités existantes et même en en créant de nouvelles. Mais, pour cela, deux conditions doivent être réunies : primo, présenter aux propriétaires des options qui ne sont encore guère répandues et, secundo, redéfinir le contenu des pratiques et les procédures en matière de planification.

Les interviews nous ont révélé à quel point les propriétaires de maisons individuelles ou mitoyennes sont attentifs à la densification qui s'opère dans leur environnement. Quant aux décisions qu'ils sont amenés à prendre, elles ne sont que rarement motivées par des raisons purement financières, le maintien ou l'amélioration de la valeur d'utilisation de leur maison occupant une place prépondérante dans leurs réflexions. Les propriétaires n'ont bien souvent guère d'options : leur choix se limite en règle générale à la vente ou au transfert aux héritiers, raison pour laquelle ils ne s'interrogent que rarement sur les possibilités de transformer leur bien.

La transformation d'un quartier de villas n'affecte pas uniquement l'espace bâti. Le projet de recherche montre que la densification du tissu bâti impacte également en profondeur les espaces (ou)verts et quotidiens, l'enjeu se situant en particulier dans l'équilibre entre surfaces bâties et espaces ouverts. Les personnes chargées de la planification doivent accorder davantage d'attention aux espaces entre les bâtiments pour éviter toute perte de qualité des surfaces de transition entre le bâti et le non-bâti, l'espace privé et l'espace public, qui se sont constituées au fil du temps et donnent son identité au quartier. Car une perte de qualité au niveau de ces zones intermédiaires ne déprécie pas seulement le résultat de la transformation, mais diminue aussi la probabilité que le processus de transformation puisse s'effectuer dans un climat de coopération.

Et c'est justement le défi majeur à relever dans le cadre de la redéfinition des processus de planification : comment, dans des contextes de négociation complexes, établir des processus qui permettent de viser une plus-value commune et pas le plus petit dénominateur commun ? Seule une vision partagée du développement à l'intérieur du tissu bâti le permet, ce qui présuppose que dès le début, des liens étroits puissent être tissés entre le monde de la planification et celui de la vie quotidienne.

Cette vision commune doit être élaborée aux trois niveaux d'action suivants :

1. Acceptation : la densification est une réalité. Dès lors, il importe que tous les acteurs concernés – autorités communales, propriétaires et investisseurs – se confrontent de manière active à ce processus et l'intègrent dans les documents de planification. Le développement vers l'intérieur est tributaire

d'une production collective de connaissances qui ne peut être assurée par un unique recensement des besoins individuels. Il est tout aussi impensable de renoncer au savoir des spécialistes qu'à l'expérience acquise par ceux qui vivent la réalité quotidienne de leur quartier.

2. Négociation : le développement à l'intérieur du tissu bâti a pour objet des espaces et des lieux déjà construits et investis socialement. N'importe quelle action de planification ou de transformation suscitera des résistances, d'où la nécessité de dispositifs permettant l'expression de points de vue différents et la négociation. Tous les acteurs concernés doivent se faire à des processus circulaires qui se poursuivent même une fois que les bases de planification ont été révisées. Il est essentiel de mettre en place des conditions-cadre qui laissent une marge de négociation tout en offrant la possibilité de parvenir à des solutions valables si les discussions n'aboutissent à rien.
3. Conception : sans respect de ce qui a déjà été construit, il n'est pas possible de concevoir des projets de densification de qualité. Il convient d'analyser le potentiel des types de construction existants et d'étudier comment re-définir, pour les constructions existantes et les nouvelles, les relations entre formes d'habitation, espaces ouverts et structures de propriété.

L'urbanisation vers l'intérieur exige que les parties impliquées réfléchissent à la manière de développer le bâti existant (plutôt que de créer à partir d'une surface vierge) et d'ancrer cette approche dans des pratiques quotidiennes. L'analyse nous conduit à penser que cela ne sera possible qu'avec l'émergence d'une nouvelle culture des espaces urbains qui institue un dialogue constant entre les processus de planification et la réalité quotidienne. Développer le bâti existant est un projet partagé sans horizon temporel clairement défini, ce qui complique les procédures de planification et les rend plus ouvertes.