

# Habitat groupé pour l'espace suburbain

**En Suisse, l'étalement urbain est un sujet à débat, fortement politisé, qui dépasse le milieu des professionnels de l'aménagement et des architectes. L'appel à la densification se fait pressant. Comment construire des logements généreux sans s'étaler ? Les différents quartiers « Vinex », aux Pays-Bas, peuvent aujourd'hui servir de source d'inspiration. Malgré quelques erreurs de jeunesse commises dans les années 90, les principes de base de ces développements urbains font exemple.**

Entre spécialistes, on oublie souvent qu'il est primordial, si l'on veut réellement limiter l'étalement urbain, de s'occuper des besoins des futurs habitants. Une grande majorité de nos compatriotes continuent ainsi de fuir les zones urbaines : ils préfèrent une « maison au vert » et acceptent, en contrepartie, d'habiter loin de leur travail et des services, et d'être dépendants de la voiture. Le résultat est connu : l'étalement de l'espace suburbain avec lotissements de maisons unifamiliales et forte augmentation du trafic. Les Pays-Bas sont confrontés aux mêmes problèmes depuis un certain temps.

URBANISME



Fig. 1 : La plupart des logements « Vinex » (ici « Ypenburg », construit entre 1997 et 2007) sont entourés de généreux espaces verts tout en jouissant d'un jardin privé. Malgré cela, la densité peut en l'occurrence être quatre à huit fois supérieure à celle de certains quartiers de villas suisses.

Fig. 2 : Vue d'« Ypenburg » : ambiance campagnarde dans un environnement urbanisé





En l'occurrence, le gouvernement cherche à contrer cette tendance avec le programme national « Vinex » (Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra, en français: Programme additif au quatrième projet de loi sur l'aménagement du territoire).

### **Des « villes jardin » compactes**

Ce programme prévoyait, à l'époque, de construire en bordure des villes plus d'un million de logements en 15 ans. Cette planification a commencé dans les années 90, en guise de réponse à la carence en logements et à la forte croissance prévue de la population néerlandaise. Il importait, tout d'abord, de maintenir les classes moyennes et supérieures dans les villes. On avait donc besoin de quartiers familiaux spacieux, avec de grands appartements et des espaces verts privés. En parallèle, afin d'empêcher une ségrégation sociale, au moins 30% des appartements devaient être des logements sociaux. Ensuite, le gouvernement voulait éviter l'étalement et donc limiter l'agrandissement des villes. Ainsi, les quartiers Vinex devaient présenter une densité minimale et offrir une bonne connexion aux transports publics.

Afin de réaliser ce programme, le gouvernement a défini des zones à bâtir spacieuses à proximité des villes sur lesquelles ont été construits des lotissements style « villes jardin » compactes, avec une densité moyenne minimale de 30 logements/ha. La densité des quartiers Vinex dans les grandes villes est sensiblement plus élevée (55 à 75 logements/ha) que celle de leurs pairs aux abords des villes de province (environ 40 logements/ha). Leur capacité varie entre 700 (Stellinghof, près de Haarlem) et 35 000 logements (Leidsche Rijn, près d'Utrecht).

### **Manque de qualité**

Au début de la planification, la définition de l'emplacement concret de ces quartiers a déclenché une dispute au sujet des terrains. Pour beaucoup de communes, la solution passait alors par la vente de leurs terrains à des entreprises générales (aux Pays-Bas, contrairement à la Suisse, la plupart des terrains sont propriété communale). Plus tard, elles allaient racheter ces mêmes terrains au même prix, puis les vendre aux habitants: les entreprises ne devaient uniquement construire et vendre les logements – une affaire rentable !

Les bâtiments ont été réalisés à peu de frais et sans qu'on ne porte trop attention à leur qualité. Ils ont été vendus à profit à cause de la forte demande qui régnait à l'époque. Le gouvernement, supposant que le manque de logements allait persister, a laissé faire. A ce moment-là, son seul souci était de faire construire le plus rapidement possible un maximum de logements bon marché. L'approche unilatérale

qui consistait à privilégier des logements familiaux pas chers a favorisé l'émergence de ghettos, en l'occurrence des quartiers de pendulaires nantis de services visant des ménages à double salaire avec des enfants en bas âge : on y trouve des crèches et des places de jeux, mais aucun café ni offre culturelle. En dehors des heures de pointe, Leidsche Rijn, qui compte aujourd'hui 50 000 habitants, est une ville fantôme.

Aux Pays-Bas, les quartiers Vinex sont critiqués pour leur manque de vitalité. Ils sont synonymes de banalité et d'ennui. Leur principal problème est le manque de flexibilité de leurs plans d'aménagement : conçus comme des constructions homogènes, ils ne laissent pas d'espace à une croissance spontanée ou à des modifications. Si les plans architecturaux ont parfois abouti à des projets intéressants et ouverts à l'expérimentation, il y manquait très souvent la marge de manœuvre pour des adaptations individuelles. Dans beaucoup de quartiers, on a défini jusqu'à la couleur des rideaux, ou la forme des poignées de portes : l'impression d'ensemble ne devait souffrir aucune variation.

Par ailleurs, les lois néerlandaises sur l'aménagement du territoire sont sévères et limitent toute sorte d'autorégulation. La séparation fonctionnelle a posé problème : les quartiers Vinex sont exclusivement dédiés à l'habitat et sont clairement séparés des zones industrielles ou commerciales. De ce fait, il est impossible d'habiter et de travailler au même endroit. Par ailleurs, les plans de zone sont extrêmement statiques et très difficiles à adapter. Des zones industrielles ne peuvent par exemple pas être transformées en zones d'habitation ou en zones mixtes. En dépit de la demande, le règlement interdit la construction de magasins et de restaurants. Avec pour conséquence que les habitants des quartiers Vinex doivent parfois faire jusqu'à 15 minutes de trajet en voiture pour atteindre le kiosque ou la boulangerie les plus proches.

### Habitat de plain-pied

Malgré ces défauts, le concept de base des quartiers Vinex a du succès, ce qui se traduit dans la croissance de ces zones de lotissement. Les Pays-Bas et la Suisse ont enregistré une croissance de la population par rapport au nombre d'habitants comparable de l'ordre de 5% au cours des douze dernières années. Mais la croissance de la surface construite diverge : aux Pays-Bas, elle a augmenté de 6%, en Suisse de 13%. En outre, les Pays-Bas ont réussi, durant les dernières décennies, à maintenir une grande partie des classes moyennes et supérieures dans les villes. Même si les quartiers Vinex ne font pas l'unanimité parmi les spécialistes, des sondages

ont montré que la plupart des habitants sont satisfaits de leur logement. Une des raisons tient sans doute au fait que ces quartiers permettent la construction de logements de plain-pied (chaque logement dispose d'un bout de terrain). Bien qu'on y rencontre une grande diversité typologique – de la villa jumelle au logement social, en passant par la maison individuelle ou la propriété par étage –, la forme urbaine de base est le lotissement groupé.

Cette forme de parcellisation, inhabituelle en Suisse, permet de conjuguer une structure dense avec des logements spacieux. Le lotissement groupé offre une densité sembla-



Fig. 3 : Une réponse aux souhaits des habitants : des logements de plain-pied



ble à celle des blocs d'habitation usuels dans la plupart des agglomérations suisses. Au lieu de la séparation horizontale en étages, le lotissement groupé propose une séparation verticale.

Chaque unité possède sa propre entrée, un garage et – très important pour les habitants – un jardin. En plus, les habitants d'une maison mitoyenne de deux à trois étages jouissent d'une surface habitable plus grande (110 m<sup>2</sup> en moyenne) que ceux d'un appartement suisse de la même catégorie de prix (80 m<sup>2</sup> en moyenne). Enfin, la construction en série est relativement bon marché. Sur fond d'une globa-

lisation et d'une concurrence croissante entre les villes, cela peut être particulièrement intéressant pour un pays à prix forts comme la Suisse.

Le fait que des lotissements groupés peuvent avoir l'air monotone et que la mixité d'usage et de fonction y est plutôt rare n'est pas forcément lié à leur typologie. A Londres, des quartiers d'habitats groupés anciens présentent – grâce à des plans d'aménagement et des plans de zones plus souples – une dynamique et une mixité beaucoup plus grandes : la forme des logements et la structure des lotissements recèlent des possibilités d'échapper au caractère monotone de la villa

Fig. 4 et 5 : « Wateringseveld », construit entre 1996 et 2007. La densité minimale requise amène une grande diversité typologique et spatiale. Au centre des quartiers et aux abords des transports publics, la densité augmente.

mitoyenne, notamment grâce à une architecture originale, à un plan d'urbanisme solide et à des espaces verts généreux.

### Ambiance campagnarde

Aux yeux des habitants, un environnement calme et l'impression d'habiter à la campagne comptent parmi les arguments centraux pour l'évaluation de la qualité de leur logement. Les espaces publics très généreux des quartiers Vinex en tiennent compte : les lois d'aménagement demandent la présence de 75 m<sup>2</sup> d'espace vert public aux environs immédiats de chaque logement – ce qui est beaucoup, comparé à plusieurs quartiers d'habitation récents à Zurich. De même, l'organisation de l'espace public tient compte des besoins locaux. Là où des villas mitoyennes en série dominent, l'espace public est soigné, relativement vert et adapté aux

enfants : il apporte un complément à l'espace vert privé, souvent réduit. Aux limites extérieures des quartiers par contre, l'espace public ne subit en général que peu d'interventions et est relativement sauvage : ainsi, il favorise l'impression d'une ambiance campagnarde et de la proximité de la nature, malgré un environnement plutôt urbanisé.

### Une orientation nouvelle

Avec la stagnation de la croissance de la population néerlandaise à partir de l'an 2000, le gouvernement s'est vu confronté au déclin de la demande de logements. Le problème le plus urgent n'était plus de remédier à une carence au niveau quantitatif, mais de répondre à la demande croissante de logements de qualité supérieure, avec un accroissement de la surface habitable, des plafonds plus hauts, plus de qualité construc-



4

tive et de flexibilité dans les plans. Les urbanistes essaient aujourd'hui de répondre à cette donne en actualisant et en adaptant des quartiers Vinex qui ne sont pas encore construits (sur le million de logements planifiés, environ 650 000 ont jusqu'à aujourd'hui effectivement été réalisés). Ils baptisent ce projet d'adaptation « Vinac » (Actualisering Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra, en français : Programme actualisé additif au quatrième projet de loi sur l'aménagement du territoire). Dans ces quartiers, qui doivent voir le jour dans les dix ans à venir, des plans d'aménagement et des plans de zones plus souples donnent aux habitants la possibilité d'adapter leurs logements et induisent une mixité plus grande. En outre, une meilleure coordination avec la réalisation de nouveaux projets dans le domaine des transports publics devrait permettre d'augmenter la part d'utilisation de ces derniers.

### Espace suburbain en Suisse

Ces dernières années, avec des quartiers comme Neu-Oerlikon et Zürich-West ou des évolutions comme celle du quartier de la Praille à Genève, la densification de zones industrielles a été au cœur du développement urbain en Suisse. Pourtant, il s'est avéré que le caractère très urbain de ces nouveaux quartiers n'est pas apprécié par tous les habitants. Au vu de ce fait, il est étonnant que les nouveaux agrandissements aux abords des villes suisses – par exemple à Zürich-Affoltern ou dans le Glattal – soient très denses et adaptés à un style de vie très urbain. Sans doute les planificateurs ne prennent-ils pas assez en compte qu'il existe une forte demande de logements familiaux : le rêve de beaucoup de jeunes familles est toujours de trouver un grand appartement pas trop cher, avec jardin. Et ce sont justement les terrains



5

Fig. 6 et 7 : « Hageneiland », un lotissement d'« Ypenburg ». Une architecture originale permet d'échapper à la monotonie.

(Tous les documents illustrant cet article ont été fournis par l'auteur.)



6



7

aux abords des villes qui seraient adaptés à la construction de quartiers moins urbains, plus proche du style des quartiers Vinex. Ils pourraient accueillir des logements familiaux, situés à proximité des zones vertes et de détente.

Comme les besoins des familles ne peuvent guère être satisfaits au centre ville, il n'est pas étonnant que l'espace suburbain, par exemple dans l'agglomération franco-genevoise, serve avant tout à la construction extensive de villas mitoyennes avec jardin, là où l'on pourrait construire des logements familiaux spacieux avec jardin à un prix abordable. Avec une densité de 5 à 20 logements/ha, les quartiers de villas représentent l'exemple même de l'étalement urbain. Les « villes jardin » compactes des quartiers Vinex, avec une densité de 40 à 75 logements/ha, sont beaucoup plus économes en espace.

En Suisse, il faut aujourd'hui se demander comment on va réagir à la demande croissante d'espace habitable. Dans

ce cadre, la question de savoir comment limiter l'étalement urbain et l'usage extensif de l'espace est centrale. Il est donc indispensable d'imaginer de quoi devra avoir l'air l'espace suburbain du futur. Il est impossible de lutter contre l'étalement dans l'espace suburbain sans répondre, en termes d'aménagement, à la demande de logements familiaux avec environnement attrayant à proximité des villes. En Suisse, des lois d'aménagement plus souples et une planification sensée des transports publics permettraient de s'inspirer des quartiers Vinex et d'arriver, par exemple à Bernex (GE), à Morges-Ouest (VD) ou à Köniz (BE), à des résultats intéressants.

Han van de Wetering, ingénieur-urbaniste TU / SIA,  
collaborateur au développement de plusieurs quartiers Vinex  
Atelier für Städtebau  
Birmensdorferstrasse 55, CH – 8004 Zurich

Le présent article a été publié en allemand dans la revue TEC21 n° 9/2008. Traduction : Anna Hohler

# PUB