

**Zeitschrift:** Tracés : bulletin technique de la Suisse romande  
**Herausgeber:** Société suisse des ingénieurs et des architectes  
**Band:** 135 (2009)  
**Heft:** 07: Zones villas

**Artikel:** Transformer les zones villas  
**Autor:** Della Casa, Francesco  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-99747>

#### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 07.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Transformer les zones villas

**Que les zones villas puissent dans un avenir proche constituer des friches urbaines reste une hypothèse. Toutefois, leur expansion ayant été liée à une période de croissance économique quasi discontinue, l'actualité invite à s'interroger sur leur devenir, dans la présomption d'une inversion durable de tendance. Pour ce faire, il convient d'abord d'observer de manière critique le contexte réglementaire dans lequel s'est développé l'habitat pavillonnaire, puis de présenter quelques expériences passées visant à permettre la modification de ce tissu ; d'esquisser, enfin, quelques réflexions qui permettent de faire face à l'amorce d'un processus d'obsolescence.**



1



2

Le sentiment anti-urbain est l'une des sources historiques de la vogue pavillonnaire. Celle-ci a été peu étudiée, l'intérêt qu'elle suscite chez les chercheurs étant inversement proportionnel à son succès sur le marché immobilier des cinquante dernières années. L'une des analyses les plus pénétrantes a été celle du sociologue Henri Lefèvre : « Dans le pavillon, d'une façon sans doute mesquine, l'homme moderne habite en poète. Entendons par là que son habiter est un peu son œuvre. L'espace dont il dispose pour l'organiser selon ses tendances et selon ses rythmes garde une certaine plasticité. Il se prête aux aménagements. Ce n'est pas le cas de l'espace fourni aux locataires et aux co-propriétaires dans un ensemble. »<sup>1</sup>

## Une colonisation figée

Cette aspiration à agir sur la forme de son habiter se heurte néanmoins le plus souvent à une réglementation minutieuse et tatillonne, qui a pour prétention de régir l'esthétique d'ensemble de ces établissements, sans se soucier de favoriser une utilisation parcimonieuse du sol.

Les règlements ont figé ces zones de construction dans un statut monofonctionnel. Ils n'autorisent que très peu d'activité économique qui leur soit directement liée. Les zones pavillonnaires n'ont par ailleurs quasi aucun lien d'approvi-

<sup>1</sup> LEFÈVRE, H., « Introduction à l'étude de l'habitat pavillonnaire », in *Du rural à l'urbain*, Editions Anthropos, Paris. 1970

<sup>2</sup> Voir l'émission de la chaîne américaine ABC, *Extreme Makeover, Home Edition*, <<http://abc.go.com/primetime/xtremehome>>

<sup>3</sup> DAUNTON, M. J., « L'histoire de la planification urbaine existe-t-elle ? », in *Les Annales de la recherche urbaine*, n°22, 1984, p. 71-88

Fig. 1 et 2 : Quartier de villas à Aclens  
 Fig. 3 et 4 : Parcellisation illégale « Las Pitas » à Cordoue (E)  
 (Photos FDC)

sionnement direct avec le territoire qui les entoure, du fait de la spécialisation agricole. Toute l'activité de leurs habitants – travail, loisirs, approvisionnement, formation, services – est donc fatallement liée à la mobilité individuelle. De plus, les habitants ont parfois accentué l'effet de congélation induit par les règlements au moyen de servitudes croisées.

Ce double verrouillage rend d'autant plus difficile le transfert de propriété, la densification ou l'introduction d'une certaine mixité d'activités pour l'habitat pavillonnaire. Par ailleurs, la transmission au sein de la famille propriétaire est rendue difficile du fait de la plus grande mobilité sociale et professionnelle des descendants.

Pour autant que l'offre globale de logements se détende ou que la demande fléchisse, l'obsolescence de ces zones pourrait donc en partie avoir des causes internes.

### L'impuissance des règlements

Outre qu'ils empêchent toute évolution ultérieure du bâti, on peut s'interroger sur l'efficacité et la pertinence de nos

pratiques réglementaires. Observons tout d'abord une zone de villas située à la périphérie d'un village suisse, à une dizaine de kilomètres d'une grande agglomération, répondant parfaitement aux règlements d'urbanisme fédéraux, cantonaux et communaux (fig. 1 et 2). Puis comparons-là avec une zone de parcellisations illégale, située dans la périphérie de Cordoue, à proximité d'un site classé au patrimoine mondial de l'Unesco, Medina Azahara (fig. 3 et 4). Soit l'immoralité urbaine la plus absolue au regard de nos critères helvétiques. En comparant les résultats de ces deux processus de production du bâti, diamétralement opposés, on peut convenir que la différence n'est pas flagrante.

D'une part, il y a lieu de reconnaître que la globalisation des imaginaires<sup>2</sup> influence sans doute davantage l'« habitat idéal » que n'importe quelle volonté de réglementation et de régulation. D'autre part, on peut se demander, avec Martin J. Daunton, jusqu'à quel point « Les règlements des planificateurs ont changé plutôt que reflété la forme de l'environnement bâti »<sup>3</sup>.

### « Learning from illegal »

Il vaudrait la peine de se pencher un peu plus sur le phénomène de parcellisation illégale, non tant pour leur forme que pour leur processus de formation et les solidarités sociales qu'ils génèrent. Dans le cas de Cordoue, ces pratiques sont en partie héritées de la tradition urbaine arabo-andalouse, basée sur l'accord entre voisins. Elles ont connu un regain spectaculaire à la suite d'une période de crise économique impliquant la fermeture de trois grandes entreprises industrielles. Un pécule avait alors été distribué aux ouvriers licenciés, lesquels ont acheté de petites parcelles provenant du lotissement d'un terrain agricole, afin d'y cultiver des légumes pour subvenir aux besoins de leur famille. Peu à peu, ils y ont installé des animaux de basse-cour, un cabanon dans lequel ils se rendaient le week-end, puis ont élevé des murs en auto-construction, et, à la faveur de l'éphémère boom

<sup>3</sup> économique espagnol, villas et piscines.

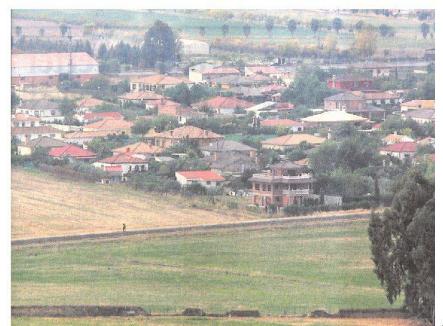
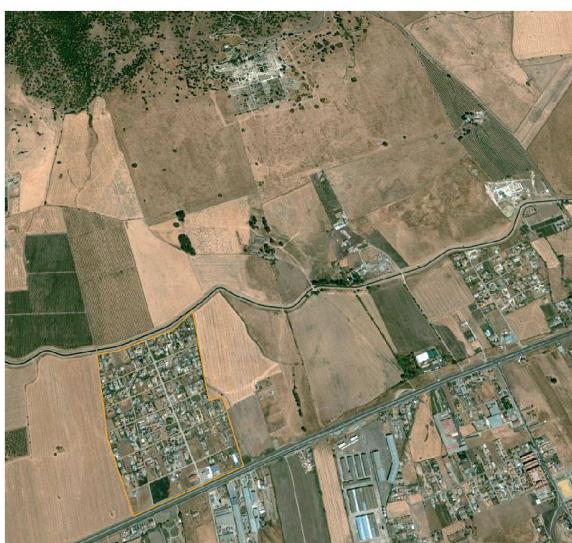


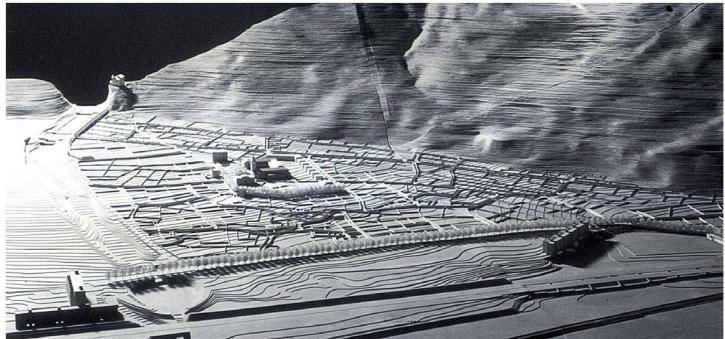
Fig. 5 : Maquette montrant l'effet structurant de murs d'enceinte à Monte Carasso, une commune périurbaine aux environs de Bellinzona

Fig. 6 : Casa Morisoli à Monte Carasso

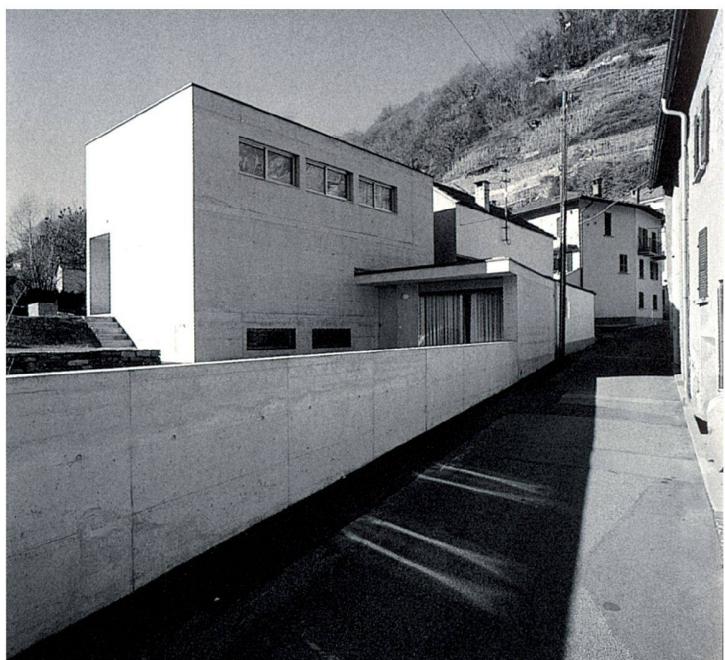
(Documents Studio Luigi Snozzi, Locarno)

Fig. 7 : Maquette du projet de Vincent Vuilleumier lauréat du concours Eternit 1993

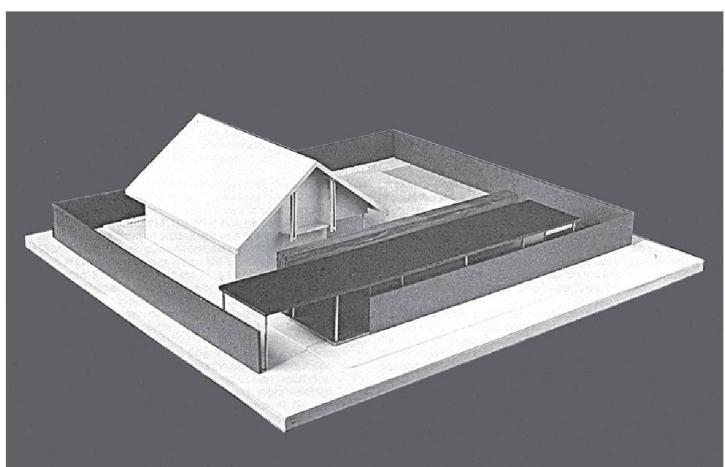
(Document Eternit SA)



5



6



7

Organisés en fédération des associations de voisins (plus de 96 pour la seule zone ouest de Cordoue), ces occupants illégaux ont, lors des dernières élections municipales, présenté des candidats dont l'objectif était la légalisation à posteriori. Si celle-ci n'est encore pas acquise, les habitants ont déjà obtenu un raccordement aux réseaux d'eau et à l'éclairage public.

#### Amorcer une dynamique de quartier

A la lumière de cet exemple, on peut supposer que, dès lors qu'ils sont liés par une communauté de destin, les habitants d'une zone pavillonnaire sont susceptibles de développer des formes nouvelles de solidarité, permettant d'amorcer une dynamique sociale et économique pour ces territoires. Il s'agirait pour cela d'accorder une autonomie de décision aux habitants de ces quartiers, sur le modèle de l'urbanisme arabo-musulman. L'accord entre voisins est en effet l'une des caractéristiques structurantes remarquables de celui-ci, lequel a produit une homogénéité morphologique surprenante. Des droits à bâtir supplémentaires et des autorisations permettant la mixité des activités pourraient par exemple être accordés subséquemment à un accord entre voisins, de manière à permettre un renversement du système des servitudes croisées.

D'un point de vue architectural, une piste intéressante consiste à bâtir les limites, de manière à corriger et à enrichir le mode de transition entre public et privé et de transformer les circulations de desserte en véritable espace public. L'expérimentation menée par Luigi Snozzi dans la commune de Monte Carasso – par l'effet de la règle définissant un mur d'enceinte de la parcelle à 180 cm – est à cet égard exemplaire (fig. 5 et 6). En 1993, un concours pour étudiants patronné par la firme *Eternit* avait soulevé la même question. Il s'agissait de proposer une densification d'un quartier de villas type *Haus+Herd*, très répandu sur le plateau suisse (fig. 7).

#### Politiques incitatives

Le marché immobilier n'a encore que partiellement intégré l'évolution de l'opinion, aujourd'hui très réceptive aux thèmes du réchauffement climatique, d'une gestion parcimonieuse du sol ou de la mobilité douce. Le terrain paraît favorable pour le lancement de politiques incitatives basées sur la cession d'une certaine autonomie de décision. L'exemple cordouan montre qu'elles seraient susceptible de générer des solidarités urbaines dans des lieux pourtant caractérisés par une certaine conception de l'individualisme. Et, pourquoi pas, de permettre de répondre par la négative à la question qui a servi de titre à ce Forum Ecoparc.

Francesco Della Casa