L'ARRÊT DU BÉTONNAGE SUSCITE LA COLÈRE

FRANCIS DUMAS a l'habitude de confirmer le déclassement de parcelles de zone à bâtir à leurs propriétaires. «On se retrouve dans le rôle de celui qui est face à une famille qui a économisé toute sa vie et à laquelle on doit voler 100 000 ou 200 000 fr. à cause d'une loi qui a changé en cours de route», explique le président de la commune valaisanne de Nendaz dont la révision du plan d'affectation a nécessité la réduction de 140 hectares de la zone à bâtir. Si cette dernière ne devrait pas davantage dézoner pour respecter la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire (LAT), tout reste à faire dans beaucoup de communes. «Il faudra beaucoup de courage à mes collègues romands pour affronter la colère des familles touchées par cette législation», lance Francis Dumas.

La LAT, entrée en vigueur le 1er mai 2014, oblige en effet les cantons à prendre des mesures d'ici à 2019 pour réduire le surdimensionnement de leurs zones à bâtir. Ce qui ne va pas de soi, car l'offre est largement excédentaire par rapport aux prévisions démographiques. Elle se chiffre ainsi à 1100 hectares en Valais, déjà affecté par l'application de la Lex Weber sur la limitation des résidences secondaires. Dans le canton de Vaud, les calculs montrent que 75% des communes devront dézoner des parcelles. Autant dire que l'agitation y est particulièrement vive.

«J'ai cinq familles en pleurs. Les services cantonaux s'opposent à leurs projets de construction de villas, quand bien même elles sont situées sur des terrains équipés et à proximité des transports publics. Le rêve de leur vie s'envole», déplore Emmanuel Poularas, directeur de Prologis, une des principales entreprises de construction actives sur le marché romand. A Trey (VD), entre Payerne et Lucens, c'est la commune qui perd des plumes. Elle doit renoncer à la vente, pour 1,1 million de francs, d'un terrain de 13 000 m² sur lequel devaient s'élever une dizaine de maisons individuelles. La Municipalité comptait sur ce montant pour payer la rénovation de son réseau d'eau potable. «Le refus du canton d'accorder le permis de construire nous contraint à trouver un autre financement. Nous recourrons probablement à un emprunt bancaire», affirme le syndic Jean-Marie Crausaz.

Les mécontents s'unissent

L'hostilité à la révision du plan directeur cantonal est si forte que des acteurs politiques et de l'immobilier se sont regroupés au sein d'une association dénommée Déclick. «Nous nous opposons à la stratégie des autorités vaudoises qui consiste à transférer des droits à bâtir des petites communes vers les grands centres. Si nos villages ne peuvent plus accueillir de nouveaux habitants, ils mourront», s'indigne son fondateur Emmanuel Poularas. La rumeur court que certaines communes poussent leurs concitoyens à valoriser rapidement leurs terrains – c'est-à-dire avant la décision de dézonage – au risque de conduire des propriétaires à une impasse juridique et financière.

A Genève, les restrictions imposées par la LAT contraignent le canton à densifier une partie (11%) des quartiers de villas car il sait qu'il ne pourra pas toucher aux terres agricoles pour construire de nouveaux logements. Les autorités ont décrété un moratoire sur la construction de maisons individuelles dans des zones dites «réservées». Ce qui ne va pas sans provoquer des tensions. Une association de défense des propriétaires s'est constituée sous le nom Pic-Vert. Elle cherche à les soutenir dans leur combat. Si certains s'opposeront au nouveau plan d'affectation de leur quartier, d'autres ont choisi de collaborer avec les autorités pour maîtriser leur destin (lire ci-contre).

La résistance des communes et celle des propriétaires de parcelles ou de villas peuvent s'expliquer par l'attitude des autorités cantonales. «Dans le canton de Vaud, elles ont certainement été surprises par la rigidité avec laquelle les instances fédérales ont d'emblée appliqué la loi. Il est vrai que cette attitude ferme les oblige à tout mettre en œuvre pour redimensionner des zones à bâtir, une démarche nécessaire qui pourtant n'est pas nouvelle car déjà envisagée dans le plan directeur cantonal en vigueur», affirme Bruno Marchand, urbaniste indépendant et directeur du Laboratoire de théorie de l'architecture 2 à l'EPFL. A Genève, les acteurs concernés reprochent surtout une attitude beaucoup trop rigide de l'Etat et craignent des expropriations. Dans les autres cantons romands, le calme est trompeur. La grogne pourrait aussi s'emparer des communes et des propriétaires dès qu'il faudra agir.

Densifier sans heurt

Pourtant, la densification de quartiers de villas peut s'opérer de manière douce et choisie avec les propriétaires. C'est la conviction de Mariette Beyeler, conceptrice de la démarche MetamorpHouse ou comment transformer sa maison au fil de la vie et auteure de l'ouvrage du même nom. «La résistance des habitants, observe-t-elle, découle de leurs craintes face aux changements de zone, d'affectation ou d'échelle des nouvelles constructions. Or, la densification forte ou massive n'est pas la seule piste. On peut déjà commencer par exploiter le potentiel existant dans le cadre des règlements en vigueur.»

A Villars-sur-Glâne (une commune voisine de Fribourg qui compte plus de 12 000 habitants), Mariette Beyeler transforme la théorie en pratique. En collaboration avec les autorités locales, elle a exploré avec une vingtaine de propriétaires de maisons individuelles le potentiel de densification de leur parcelle (agrandissement et subdivision de leur villa en deux appartements, nouvelle construction sur leur terrain).

Si tous les projets en cours se réalisaient, une vingtaine de ménages supplémentaires pourraient trouver une habitation de qualité dans ce quartier. «Pour que ces derniers se concrétisent, il est primordial que les propriétaires comprennent que la densification peut aussi servir leurs propres intérêts. Le rôle d'accompagnant que peut jouer la commune est décisif», insiste Mariette Beyeler.

Selon cette architecte diplômée de l'EPFL, le potentiel de densification résidentielle des quartiers de villas est énorme: «La Suisse compte, calcule-t-elle, environ un million de maisons individuelles, dont la moitié sont habitées par un ménage de petite taille d'une ou deux personnes en phase postfamiliale. Si on augmentait la capacité de ces zones, par exemple de seulement un vingtième par an, ces dernières pourraient accueillir 500 000 ménages supplémentaires en dix ans tout en conservant les qualités recherchées dans l'habitation individuelle.» Encore faut-il pouvoir convaincre les collectivités publiques et les propriétaires! ■

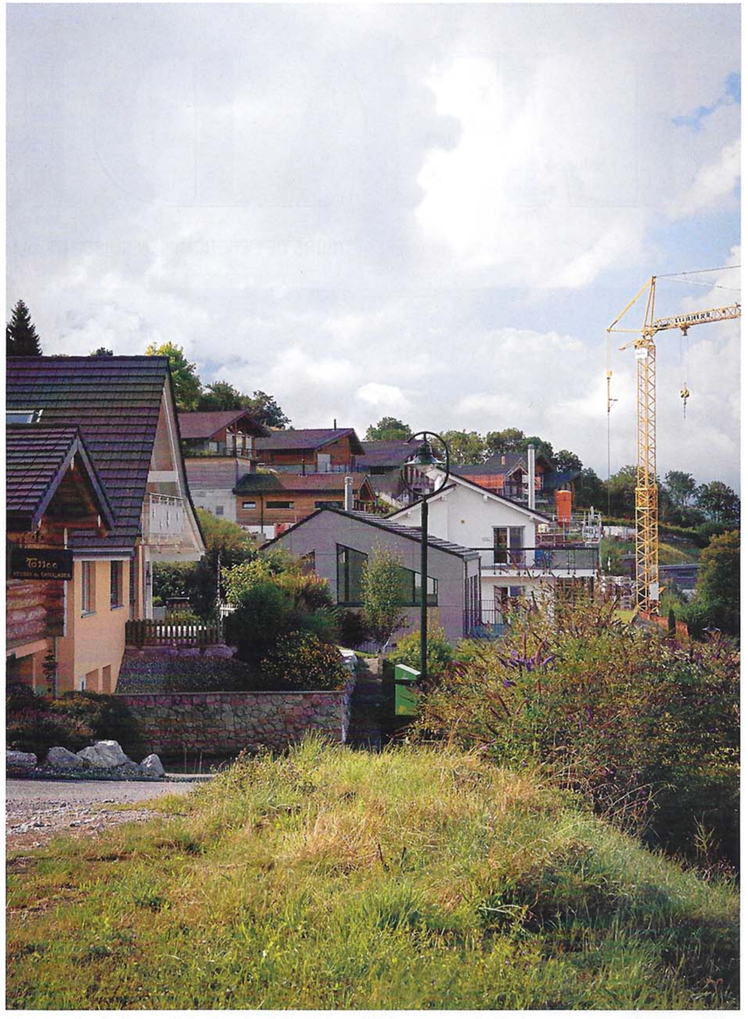
GENÈVE: ENTRE CONTESTATION ET NÉGOCIATION

1. «HALTE AU BÉTON»

«Stop au projet mégalo, halte au béton»: la banderole est attachée à la barrière entourant une villa d'un quartier proche de l'aéroport de Genève. Ses habitants tenteront de s'opposer au projet de densification qui devrait permettre de construire des locatifs de plusieurs étages dans cette zone constituée de maisons individuelles dont la construction remonte à plusieurs décennies. «La résistance à ce projet est forte. Leurs propriétaires veulent y vivre jusqu'à la fin de leur vie», explique Alain Burri, membre du comité de l'association Pic-Vert. «Certains d'entre eux, affirme-t-il, ont déjà été contactés par des promoteurs qui ont l'intention d'acquérir leur demeure pour la raser et pouvoir réaliser leurs projets.» Selon le calendrier de l'Etat de Genève, les travaux devraient débuter dans cinq ans.

2. «AVEC UNE PART DE RÊVE»

Des propriétaires de villa de Grand-Lancy et de Chêne-Bougeries ont pris leur destin en main pour tenter de modeler l'avenir de leur quartier touché par la densification. «Ils cherchent des solutions pour favoriser des projets d'envergure raisonnable, par exemple la construction de petits immeubles dans lesquels ils pourraient habiter», explique Lauren Baddeley. Cette architecte travaille sur des projets concrets qui visent à réconcilier la population avec l'urbanisme et à faire en sorte que la densification amène de la convivialité. «Les autorités doivent faire preuve de souplesse afin que les propriétaires puissent envisager leur avenir avec une part de rêve sans lequel aucun projet ne peut aboutir», insiste Lauren Baddeley.



Quartier des Balcons de la Gruyère à Corbières (FR): un exemple d'urbanisation sans concertation.

PHOTO: CHARLY RAPPO