



Constructions à front de rue, une densification plus intelligente

16 mai 2014



Un terrain avec une villa des années 1960-1970 ; un vendeur, des acheteurs, un projet de construction pour trois ou quatre petites villas en ordre contigu...

Les nouveaux propriétaires sont satisfaits d'avoir réalisé leur rêve pour moins de deux millions même si leur demeure évoque plutôt un modèle réduit. Lorsque la surface disponible diminue, est-il pertinent de conserver les règles d'urbanisme et les règlements de construction d'une époque révolue ?

Des modèles éprouvés

Dans les quartiers de villas américains, les maisons ne sont habituellement pas séparées par des haies, elles sont implantées en retrait de la rue, ce qui fait de la rue un espace largement ouvert.

En Europe, par contre, on a plutôt opté pour une implantation au plus près de la voie publique, d'où l'aspect serré des habitations en ordre contigu comme dans les quartiers ouvriers de Grande-Bretagne, les quartiers chics de villas

des Pays-Bas ou les traditionnelles rues villageoises françaises.

Cette différence de conception s'explique principalement par la rareté du sol et donc de son utilisation parcimonieuse.

A Genève, où l'utilisation rationnelle du sol est maintenant une préoccupation centrale, nos habitudes de construction s'apparentent davantage à la manière américaine, les haies et murs de séparation en plus. Peut-être pourrions-nous envisager un changement de référence.

Le monde à l'envers

Partout, les propriétaires individuels savent que les villes s'étendent inexorablement au détriment des quartiers de villas qui les bordent et que ceux-ci revêtent donc un caractère provisoire. C'est la raison pour laquelle les habitations dans ces quartiers périphériques sont le plus souvent meilleur marché que les logements urbains.

Chez nous, c'est paradoxalement le contraire qui s'est imposé, on a construit des maisons en dur faites pour durer 250 ans dans des quartiers qui sont déclassés 30 ans plus tard déjà. La vie en villa est ici considérée

comme un luxe et les rares biens disponibles sur le marché atteignent effectivement des prix exorbitants.

Or, celui qui veut vraiment une villa, cherche consciemment, ou peut-être inconsciemment, à maintenir un lien direct avec la terre. Au surplus, une petite réserve d'espace permettra éventuellement à la génération suivante d'édifier une extension ou un logement supplémentaire, quoi de plus légitime. Cette possibilité est rendue très difficile du fait de l'obligation légale d'implanter nos constructions en retrait de la rue.

De petites surfaces ne sont pas non plus un obstacle. Après tout, les parcelles du vieux Carouge sont généralement plus petites que les parcelles de villas que l'on trouve actuellement.



Inscrire le « front de rue » dans la loi ?

Pour les immeubles de la 3e zone (périurbaine), la situation est identique, les « barres » sont la plupart du temps parachutées au beau milieu des parcelles, générant des espaces résiduels bien plus souvent subis que voulus, lorsque ces espaces, mal exploités, ne finissent pas naturellement en parkings ou en « crottoirs à chiens »...

Ce modèle est encore ardemment défendu par la vieille garde mais

nombreux sont les urbanistes et les architectes qui pensent le contraire. Une implantation en limite de propriété pour requalifier la rue et son espace serait plus rationnelle et plus qualitative. La surface ainsi libérée favoriserait la création de vrais parcs et d'espaces verts de qualité. Ainsi, même densifiées, la zone villa et la couronne périurbaine conserveraient d'autant mieux leur fonctions de poumon de verdure. De même, les habitants profiteraient de jardins plus privatifs, d'autant plus simple à aménager, entretenir ou surveiller.



En l'état, pour implanter un immeuble sur une parcelle, il nous faut fatalement avoir recours à un PLQ.

Si une disposition légale permettait la construction en front de rue, le recours systématique à un PLQ deviendrait superflu. Une implantation en front de rue comme proposée pour l'aménagement des Semailles, par exemple (lire les épisodes précédents

dans le Pic-Vert), offrirait une solution sans que propriétaires, services de l'État et politiciens ne forment cet inextricable triumvirat qui engendre des blocages.

Christophe OGI
Architecte HES