

Le développement anarchique des lotissements sur tout le territoire et spécialement à partir des années 1960 a considérablement modifié notre paysage, y compris jusque dans nos villages les plus reculés des Ardennes. Autrefois, les maisons s'adossaient les unes aux autres par souci d'économie et pour préserver les terres de culture. Cette dispersion de l'habitat favorisée par un esprit d'indépendance n'a pas encore apporté le poids de tous ses méfaits, que l'on songe dans quelques années aux frais d'entretien et de renouvellement des voiries, de l'égouttage et de tous les impétrants qui sont à charge de la collectivité sans compter le gaspillage énergétique dû à l'acheminement de son approvisionnement. L'habitat groupé peut être une de ces alternatives à proposer à nos responsables politiques pour qu'ils agissent sur les cadres de l'administration de l'urbanisme.

Réflexion sur l'habitat groupé

Pour promouvoir ce type d'habitat, il faut du courage et de la persévérance de la part des futurs habitants et de l'architecte.

Comme l'écrivait récemment un habitant d'Hepsilone : "Le rôle de l'architecte, qui est à la fois conseil de chacun, garant de la dimension collective et urbanistique, parfois confidant et juge de paix, est fondamental et exigeant. Ce type de réalisation requiert des qualités non seulement techniques, mais également éthiques, c'est-à-dire intégrant une vision de l'habitat comme lieu déterminant les relations (autant dans l'habitat lui-même que dans la société). C'est cette intégrité éthique qui, à mon sens, a été la plus déterminante pour que ce projet soit ce qu'il est."

Cet engagement exige donc une grande disponibilité de tous les acteurs, y compris de l'architecte. Mais n'est-ce pas la contrepartie que la société est en droit d'attendre de l'auteur de projet à qui elle a confié un monopole.

L'HABITAT GROUPE

Né dans la mouvance des années 1960 et de la contestation estudiantine, l'habitat groupé connaît un nouveau regain d'intérêt.

Ses racines plongent principalement dans la fin du XIX^e siècle où certains penseurs comme Robert Owen, Nicolas Ledoux, Charlie Fourier, Victor Considérant, Jean-Baptiste Gobin, etc. ont traduit leurs idées utopistes dans des

projets concrets de "Famillistères", "Phalanstères" où se retrouvaient des familles entières dans des ensembles de logements avec ses rues intérieures et ses services.

Les réalisations d'après guerre s'inscrivent dans un mouvement de refus de la société de consommation et dans la volonté de prendre en charge son environnement.

Les projets présentés ici sont tous issus de cette réflexion. La bonne gestion des ressources et le respect de l'environnement se traduisent par une utilisation parcimonieuse du terrain en favorisant la construction groupée, en limitant les nuisances de la circulation motorisée par sa localisation en périphérie et en plaçant des revêtements de

Pour favoriser cette vie sociale, une réflexion profonde est entamée sur les possibilités d'utilisation du terrain et de son environnement immédiat.

sol perméable pour favoriser la reconstitution des nappes aquifères.

Les recherches sur la typologie des constructions proches et des lignes de force du terrain sont soigneusement examinées. Elles aboutissent à différents croquis qui déterminent les composantes du projet.

Après réflexion avec chaque famille et l'ensemble du groupe, un avant-projet peut être soumis avec l'assentiment de tous aux différentes autorités.

Ensuite le projet définitif est présenté et déposé aux autorités communales. Ce dépôt se fait sous la forme d'une seule démarche de permis d'urbanisme, et non d'un permis de lotir. Cette nuance a toute son importance. Il ne s'agit pas de diviser un terrain en parcelles, mais de présenter un ensemble urbanistique cohérent qui permet l'éclosion d'une vie plus conviviale et plus épanouie.

Pour favoriser cette vie sociale, une réflexion profonde est entamée sur les possibilités d'utilisation du terrain et de son environnement immédiat.

Les différents types d'usage sont alors traduits dans des statuts spécifiques et consignés dans un acte rédigé par le notaire.

La traduction juridique ne peut à elle seule reprendre toutes les nuances des statuts. Pour la clarté des croquis ci-joints, elles sont consignées comme suit :

- Espaces à usage exclusivement privatif : jardins, terrain sur lequel s'érige la bâtisse.
- Espaces communs privés, réservés principalement aux habitants : vergers, potagers, terrains d'aventure, terrains de jeux, etc.
- Espaces privés accessibles au public : place, terrasse devant la maison commune.
- Espaces réservés aux véhicules des habitants.
- Espaces réservés aux services de protection civile, déménagements...
- Espaces réservés aux véhicules des visiteurs.
- Espaces publics réservés aux piétons.
- Espace public : voirie publique.

La diversité de ces statuts reflète l'approche progressive entre l'espace public et l'espace exclusivement privatif.

Le cheminement sans marques matérielles tangibles, sans clôtures, nous rend plus sensible à cette approche.

Certains villages anciens avaient d'ailleurs réussi à concilier ce passage délicat entre l'espace public réservé au charroi, le semi-public réservé à l'emplacement des réserves de bois, de lieux de détente... et le privé qui font tout l'attrait de l'habitat rural gautrais. On pense ici à l'usoir.

Ce terme est remis à l'honneur grâce aux espaces publics proposés. Une maison de quartier vient confirmer cette option. Elle est dotée d'une terrasse extérieure pour faciliter les

activités de plein air. En outre, dans certains cas, une partie du terrain a été restituée à la collectivité sous forme de place publique avec ses équipements (bancs, éclairage...).

Toutes les parties mises en commun sont gérées et contrôlées par un comité de gestion issu de l'assemblée des habitants. Cette auto-gestion leur permet de prendre des décisions à l'unanimité. Pour le choix d'options importantes qui engagent l'avenir du groupe la minorité de blocage doit au moins être représentée par deux familles.

Certes, il est vain de vouloir reproduire des schémas de mode de vie lié à un passé lourd du travail de la terre. Cependant, nous pouvons encore en tirer des leçons pour l'aménagement des extensions de nos villages.

L'habitat groupé n'est pas la seule démarche permettant de favoriser ses différentes approches, mais il est un puissant levier de réflexion dans l'aménagement du territoire au bénéfice d'une vie sociale, sans doute plus complexe mais plus épanouie.

BRAINE-LE-CHÂTEAU : "LES ARBELLES"

Historique

Deux couples voisins de palier dans un immeuble à appartements sont convaincus qu'il doit être possible de construire un habitat groupé. Ils décident de convaincre leurs amis. Un groupe se forme, une charte en définit les objectifs : accueil des autres, respect mutuel des valeurs de chacun, convivialité et coût de construction limité.



Le groupe fixe son choix sur un terrain situé à Braine-le-Château, localité bien desservie par les transports en commun. Cinq familles et une célibataire s'y établiront, se donnant le luxe d'équipements communs : une grande salle, deux chambres d'accueil, chaufferie et garage.

Approche urbanistique

Le terrain, un ancien verger, est situé près du centre de Braine-le-Château, dans une zone semi-rurale. Il est en pente avec une orientation nord-sud marquée. Le bas du terrain est marécageux et ne permet pas une construction aisée.

L'ensemble des maisons est implanté parallèlement aux courbes de niveaux, dans la partie haute du terrain avec les jardins privés orientés au sud. Le passage piétonnier et les entrées sont situées au nord en relation directe avec le jardin commun.

La maison commune est insérée au milieu des habitations et se prolonge par une esplanade. Une bretelle carrossable est aménagée depuis la rue avec un parking pour visiteurs.

Le chantier s'est terminé en 1983.

Approche écologique de développement durable

Le choix des habitants s'est tourné sur des matériaux de faible coût d'utilisation et d'entretien, et une architecture bioclimatique; façade nord plus fermée avec un sas d'entrée formant espace tampon, et façade sud agrémentée d'une petite serre. L'enveloppe extérieure est relativement peu découpée

avec peu de décrochement des murs mitoyens, l'isolation des murs et de la toiture a été renforcée.

Bien que de gabarit semblable dicté par la faible capacité portante du sol, chaque maison répond au programme de ses occupants. Les murs mitoyens sont dédoublés et isolés phoniquement.

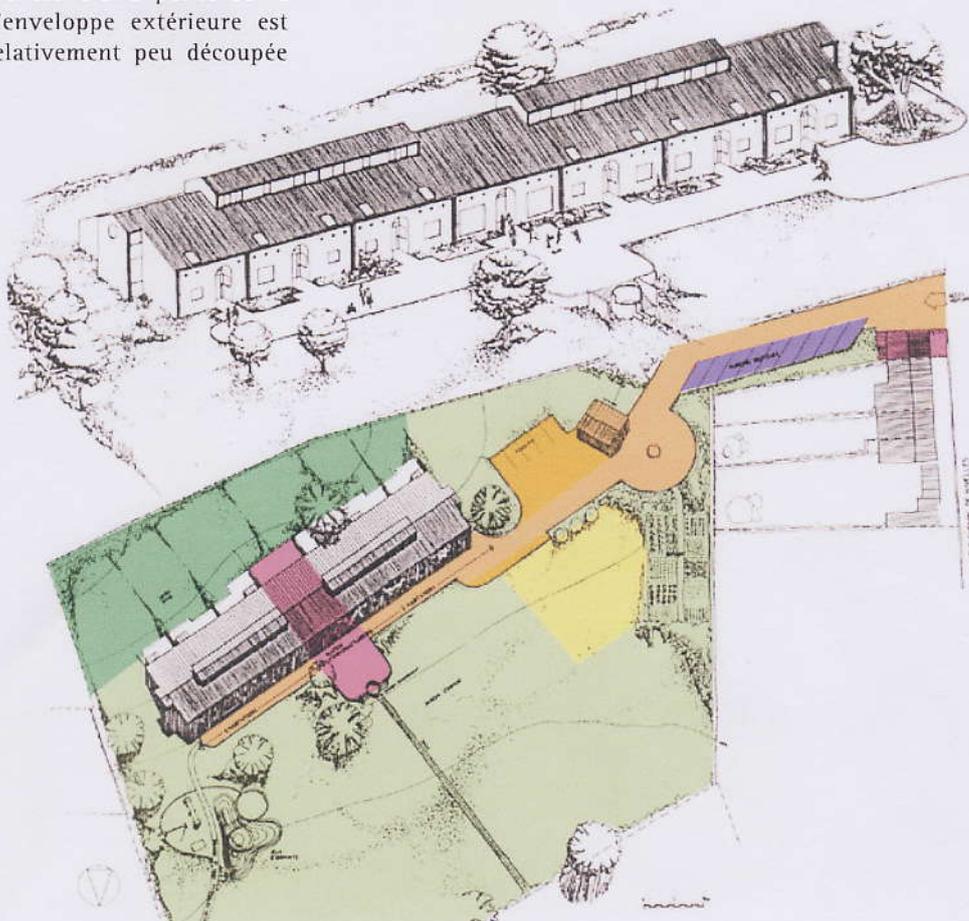
Le système de chauffage a fait l'objet d'une étude particulière. Deux chaudières travaillent en série et alimentent un circuit primaire (toujours accessible). Pour éviter un fonctionnement de courte durée (mauvais rendement), celles-ci alimentent deux calorifères de 500 litres chacun, qui servent d'échangeur et de stockage via les panneaux

Braine-le-Château, "Les Arbelles".
Photo F. Dor, © MRW.

Braine-le-Château, "Les Arbelles".

- Espaces à usage exclusivement privatif
- Espaces communs privés réservés aux habitants
- Espaces privés accessibles occasionnellement au public
- Espaces réservés aux véhicules des habitants
- Espaces réservés aux véhicules des visiteurs
- Espaces réservés aux véhicules de la protection civile
- Espaces publics : voirie
- Maison commune + terrasse

© Atelier d'Architecture et d'Urbanisme
Thierry Lamy



solaires. Chaque habitation est raccordée au circuit primaire grâce à une boucle de Tichelmann et est chauffée par un réseau en tubes de polyéthylène réticulé alimenté en eau à basse température noyé dans une chape. La performance du rendement de ce type d'installation ne peut être assurée que par sonde extérieure, tiroir optimiseur, horloge programmeuse, panneau de commande, etc. Le bilan d'une année de consommation est d'environ 1000 litres de mazout pour la production d'eau chaude, le chauffage d'une habitation et le 6° des locaux communs.

L'eau de pluie de chaque habitation est récoltée pour alimenter les toilettes au rez et certains appareils ménagers.

Équipements communs

La maison commune comporte au rez une grande salle de réunion, deux chambres d'accueil avec sanitaires et la chaufferie commune avec 20 m² de panneaux solaires en toiture, et à l'étage, une mezzanine. La salle de réunion du rez se prolonge par l'esplanade en contact avec un bassin d'agrément récoltant le surplus des eaux de pluie.

Le trop-plein du bassin alimente le ruisseau qui forme la limite naturelle dans le bas du terrain.

Une petite maison à l'entrée du site a été rénovée et y abrite un magasin du monde.

Le jardin commun représente les 2/3 de la superficie du terrain et permet d'y faire des jardins potagers, du petit élevage, des terrains de jeux pour les enfants...

La communauté "Les Arbelles" souhaitait que l'architecture traduise l'unité, la cohésion du groupe, chaque habitation n'étant qu'un élément de l'ensemble, dans l'esprit de certains familistères réalisés au siècle dernier.

C'est ainsi que l'on a fait preuve de modestie dans l'expression architecturale sans pour autant tomber dans une certaine banalité.

Tous les éléments de la composition, ainsi que les détails de construction, ont été choisis pour souligner et non édulcorer cet esprit de frugalité. Certains motifs architecturaux ont été repris des fermes et habitations voisines.

WEZEMBEEK-OPPEM : "LA PLACETTE"

Historique

Deux groupes d'habitants sensibles à la notion d'habitat groupé décident d'unir leurs efforts et de construire ensemble. Après plusieurs années de recherches, une charte définit leurs objectifs et un terrain enclavé est trouvé à Wezembeek-Oppeem.

Le projet est constitué de quatre ailes distinctes regroupées par des ensembles de deux à quatre maisons. Le programme de chaque habitation était spécifique et diversifié; il y a entre autres une maison pour personne à mobilité réduite, une maison avec atelier pour fabrication de décors de théâtre, des maisons pour familles nombreuses (jusqu'à 7 chambres), une maison d'accueil avec deux studios, et une maison de quartier.

Approche urbanistique

Le terrain de fond situé au bout d'une impasse est en pente douce, se relevant vers l'est. Profitant de cette déclivité, les maisons sont regroupées

▼
Wezembeek-Oppeem, "La Placette".
Photos F. Dor, © MRW.



pées autour d'une place dont les façades ne sont pas tout à fait parallèles et ainsi accentuent l'effet de la perspective "d'une place à l'italienne". L'entrée du terrain est aménagée en parking et en zone de manœuvres pour les services de voirie et de prévention incendie. Un chemin d'accès en dolomie est prévu devant chaque maison pour les services prévention incendie et les déménagements.

L'accès aux habitations se fait à partir de la place et favorise ainsi les échanges sur le pas de la porte.

À titre de compensation, les jardins privés situés au nord ont reçu un jardin complémentaire au sud agrémentant leur entrée.

La maison commune est située à l'entrée du site et se prolonge sur la place par un petit amphithéâtre. Les façades sont traditionnelles en terre cuite. Des éléments en pierre bleue ont été utilisés pour recréer des seuils à l'ancienne et des oculi en dessous des corniches.

Le chantier s'est terminé en 1986.

Approche écologique et de développement durable

Pour cet ensemble de treize habitations d'orientations diverses, on a favorisé les murs mitoyens et leurs faibles décrochements. Les façades marquant les entrées sont dans un même alignement. Les matériaux utilisés sont principalement en terre cuite avec une forte isolation des façades. Le K moyen des habitations se situe en dessous de 40.



Pour éviter des terrassements inutiles, les maisons implantées perpendiculairement aux courbes de niveaux accompagnent la déclivité naturelle du terrain.

Les chaudières individuelles ont été choisies à haut rendement.

Équipements communs

Sur la placette commune, des jeux de plein air en forme de damier ont été installés et complètent la végétation qui confère à l'ensemble un agrément de jardin de ville.

Les espaces verts situés à l'arrière des habitations sont réservés à un terrain d'aventures pour les enfants, un verger et un terrain de football.

La maison commune mise à la disposition du quartier abrite en sous-sol un garage à vélos et les compteurs, au rez la salle de réunion avec sanitaires et à l'étage 2 chambres d'accueil.

En outre, dans une maison entre mitoyens, deux studios ont été aménagés pour accueillir des personnes en réinsertion sociale.

- ▲ Wezembeek-Oppem, "La Placette".
- Espaces à usage exclusivement privé
 - Espaces communs privés réservés aux habitants
 - Espaces privés accessibles occasionnellement au public
 - Espaces réservés aux véhicules des habitants et des visiteurs
 - Espaces réservés aux véhicules de la protection civile
 - Espace public cédé à la Commune
 - Maison commune + terrasse

© Atelier d'Architecture et d'Urbanisme Thierry Lamy

LOUVAIN-LA-NEUVE : "HEPSILONE"

Historique

Cet habitat s'est constitué à partir de quelques familles dont les enfants fréquentaient les mêmes écoles pour former le noyau de base. Le choix d'un terrain s'est très vite porté sur le site de Louvain-la-Neuve, à Bruyères VIII. Les familles désiraient favoriser un mode de vie plus convivial en recréant une place pour favoriser les contacts entre eux et avec l'entourage immédiat. Le projet se caractérise par une place autour de laquelle se regroupent dix habitations. Le côté rue est refermé par un immeuble de deux logements et la maison de quartier.

Approche urbanistique

Les deux terrains appartenant à l'Université et bordant un piétonnier étaient préalable-

ment destinés à du logement en appartements. Les habitations se répartissent de part et d'autre de celui-ci pour former une place. Les garages et parkings ont été placés en contrebas le long de l'avenue des Arts, plus bruyante. L'accès aux logements se fait par le piétonnier.

Les habitations sont implantées perpendiculairement aux courbes de niveaux. Les décrochements dans l'alignement des façades ne se font pas dans l'axe des mitoyens, évitant ainsi les pignons aveugles sans intérêt. Un immeuble de deux logements et la maison commune signalent l'escalier donnant accès au piétonnier et masquant la différence d'un étage entre l'avenue des Arts et la place. Une rampe supplée à l'escalier du piétonnier pour permettre aux personnes à mobilité réduite d'atteindre la place.

Les portes d'entrées principales des logements donnent toutes sur la place, créant ainsi un sentiment de sécurité et de convivialité.

Les maisons dont les jardins sont situés au nord ont reçu en compensation un jardin devant leur habitation côté sud.

Le chantier a été complètement terminé en 2004.

Approche écologique et développement durable

Les maisons se caractérisent par une volumétrie compacte et s'appuient mutuellement sur de larges mitoyens.

L'usage de matériaux traditionnels tels que la brique pour les façades (imposée par les services de l'U.C.L.) n'a pas permis de pousser la réflexion pour augmenter l'épaisseur des isolants. Toutefois, le vide de 10 cm derrière les façades

- ▼
Louvain-la-Neuve, "Hepsilone".
- Espaces à usage exclusivement privatif
 - Espaces communs privés réservés aux habitants
 - Espace privé, accessible au public
 - Espaces réservés aux véhicules des habitants
 - Espaces réservés aux véhicules des visiteurs
 - Espaces public piétonnier occasionnellement accessible aux véhicules
 - Espace public : voirie
 - Maison commune + terrasse
- © Atelier d'Architecture et d'Urbanisme Thierry Lamy.



▼
Louvain-la-Neuve, "Hepsilone". Photo F. Dor, © MRW.

a permis de placer des isolants plus importants et les châssis avec un coefficient K de 1,1 ont permis d'abaisser de manière importante la consommation d'énergie. Certaines maisons entre mitoyens ont pu développer une "3^e façade en toiture" et placer des panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire. Un circuit avec citerne commune à plusieurs familles a permis de récupérer l'eau de pluie de toutes les habitations. Les piétonniers éventuellement accessibles aux services de prévention ont été réalisés en pavés de béton non rejointoyés permettant à l'eau de pluie de rejoindre la nappe phréatique.

Équipements communs

La maison commune, au niveau de l'avenue des Arts reçoit trois garages. Le rez-de-chaussée est équipé d'une cuisine et d'une salle de réunion en contact direct avec une grande terrasse au même niveau que la place.

L'accès aux personnes à mobilité réduite est facilité grâce à un seuil surbaissé. L'étage reçoit deux petites chambres, un coin sanitaire et une seconde salle de réunion.

Aux deux extrémités du terrain, un verger et/ou un terrain de jeux seront aménagés pour les enfants.

Bien que l'urbanisme autorisait les habitants à construire le long du piétonnier, ils ont préféré laisser une partie importante de l'espace privé à usage public pour renforcer le caractère de place publique. Celle-ci a été plantée de quatre arbres qui à l'avenir symboliseront leur devenir. ■

