

sous la direction
d'Ariella Masboungi

Faire **ville** avec les lotissements



éditions

LE MONITEUR

collection projeturbain/meeddat

Louvain-la-Neuve, en Belgique : ville nouvelle conçue au début des années 1980 et en cours d'achèvement, inscrite dans une géographie et une histoire. Au centre, une partie dense sur dalle, et des quartiers

à dominante piétonne, avec des rues aux tracés irréguliers, des densités moyennes (petits habitats collectifs et individuels denses), des ambiances pittoresques et de la perméabilité.



La durabilité des plans de lotissement de LOUVAIN-LA-NEUVE

par Ariella Masboungi

La ville nouvelle de Louvain-la-Neuve, en Belgique, a été conçue sur la base d'un récit de ville médiévale et italianisante, sans pour autant constituer un pastiche à la manière du New Urbanism¹. Elle marie un modèle urbain ancré dans une géographie forte, des formes urbaines médiévistes et une architecture contemporaine qui accompagne une composition fondée sur la primauté de l'espace public et sa totale perméabilité.

Louvain-la-Neuve est le produit d'un rêve né de luttes au sein de l'université catholique de Louvain, la ville mère de cette université – luttes qui ont abouti au détachement de la section francophone, lequel s'est réalisé, non par la création d'un simple campus, mais par celle d'une véritable ville nouvelle, sans ses attributs administratifs traditionnels.

Le modèle urbain

Le modèle de Louvain-la-Neuve est infiniment distinct de toute autre ville nouvelle dans le monde. Elle semble non pas issue de rien, mais inscrite dans une géographie et une histoire, comme si elle avait déjà fait l'objet d'une sédimentation historique, alors qu'elle n'est aucunement régionaliste ou « pastichante ». Elle relèverait d'une forme de

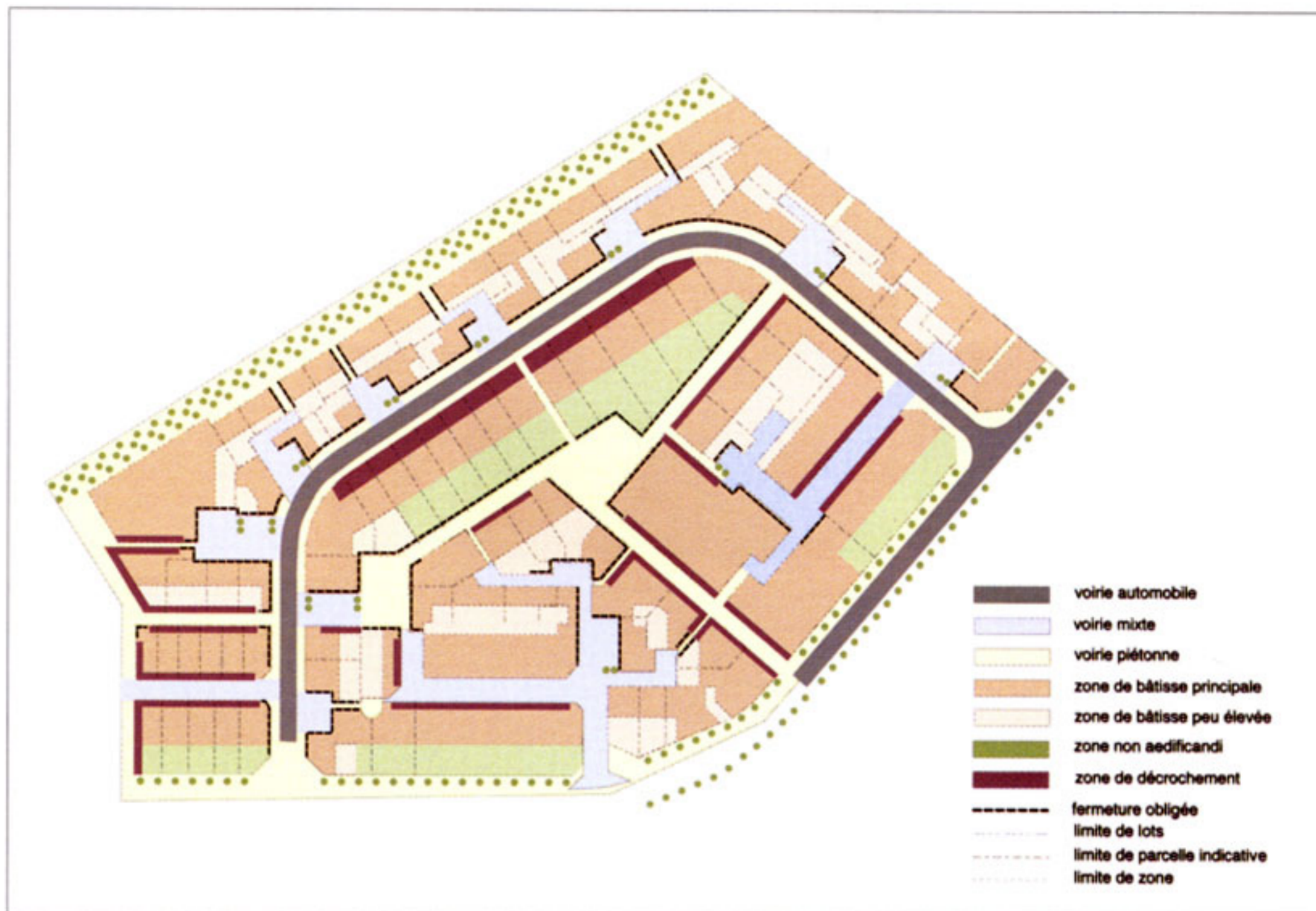
¹ Mouvement né aux États-Unis au début des années 1990 qui s'attache à aménager un espace urbain plus humanisé et plus favorable aux piétons, en réaction aux développements exponentiels de la *suburbia* américaine.



« modernité raisonnée », selon les termes de Pierre Lajus. La partie dense et centrale, posée sur dalle, surplombe le vallon et enfouit les parkings, permettant de générer une vie urbaine à dominante piétonne et mixte, dotée d'une gare, de services publics, de fonctions commerciales et ludiques, le long de rues aux tracés irréguliers, en pente, rappelant les villes historiques dans leurs effets de surprise, de pittoresque et de perméabilité. Ces rues mènent aux quartiers aux densités moyennes, faits de petits collectifs et d'habitats individuels denses. La similitude avec la ville historique tient aussi aux matériaux naturels – essentiellement la brique, qui constitue tant les parois que les sols. Quant à la végétation, elle est utilisée de manière très savante dans la partie dense avec des arbres isolés mis en scène dans des places ou des perspectives particulières. Les quartiers sont, eux, abondamment plantés, avec une diversité et une inventivité remarquables. Un designer urbain était chargé à la fois de la mise en scène végétale et de son adaptation à la demande sociale. L'architecture ne s'est pas voulue passéiste et elle reflète pour une part les modes de l'époque, avec une tendance postmoderniste qui a parfois mal vieilli. Par ailleurs, un grand nombre d'édifices, comme la gare, jouissent d'une architecture plus intemporelle, parfois inspirée de l'histoire dans une interprétation innovante et moderne.

Les lotissements

Si l'ensemble de la ville a utilisé la procédure du lotissement, il n'est ici question que des ensembles de maisons individuelles, qui relèvent d'une inspiration de ville historique au sens du jeu entre unité et diversité,



Un plan de composition qui assure ordre et liberté, unité et diversité : l'exemple du quartier de l'Hocaille

Comment générer un jeu d'unité-diversité, un rapport au paysage et à l'espace public, la maîtrise d'une forme de l'espace public ? Le plan de lotissement à la manière de Louvain joue des éléments de contrainte et de liberté ou d'interprétation. Les règles ne sont jamais impératives mais interprétatives.

1. La densité, représentée par un coefficient P/S (surface brute de la somme des planchers des volumes fermés utilisables sur la surface nette du lot). À la différence du coefficient d'occupation du sol (Cos), le coefficient P/S donne une fourchette de densité définie de manière maximale et minimale pour chaque lot.

2. La limite entre espaces privé et public peut être assurée par le bâtiment principal, ses annexes, un mur de clôture, ou du végétal. Cette « limite » entre public et privé n'est pas une ligne mais une épaisseur, ce qui permet une capacité d'aléatoire qui enrichit l'ordre de la continuité proposée. La limite peut être bâtie, libre, fermée au sol, clôturée par des jardinets, indiquer des décrochements obligatoires ou encore définir un coin :

- « fermeture bâtie » implique un mur d'au moins 1,80 mètre de hauteur ou un volume bâti ;
- « fermeture libre » offre la possibilité supplémentaire par rapport à la précédente d'une haie vive faisant obstacle à la vue ;
- « fermeture au sol » implique une différence de

matériaux au sol, soit une différence de niveau inférieure à 1,20 mètre ou toute autre forme de fermeture (végétation) qui ne constitue pas un obstacle à la vue ;

- « clôture de jardinets » combine fermeture libre et fermeture au sol, différence de niveau, de matériaux, muret, haie... ;

- « zone de décrochement » s'applique autant aux limites qu'à l'aspect architectural des façades ;

- un coin implique un volume bâti sur l'angle.

Il existe par ailleurs des servitudes publiques sur les parcelles privées.

3. Jeu volumétrique et épannelage du bâti : sont indiquées des hauteurs maximales et minimales, ainsi que des hauteurs de faîtage. Les hauteurs se situent également dans une fourchette d'environ 1,50 mètre entre la limite inférieure et la limite supérieure. Le tout garantit une volumétrie d'ensemble souhaitée.

4. Matériaux imposés : brique (ou béton spécial), bois.

Ce cadre unitaire peut paraître contraignant mais il offre une très grande diversité d'interprétation à chaque parcelle et laisse s'exprimer des diversités individuelles. On peut même parler de « diversité obligée », illustrée, par exemple, par l'interdiction de surface de toiture de plus de 10 mètres de long. Toutefois la définition de la forme de l'espace public est précise et garantie. ■



Louvain-la-Neuve :
une vie urbaine structurée
par les espaces publics et
un bâti orienté vers la nature.

comme si un modèle urbain était réinterprété par des architectes contemporains jouant sur des parentés et des différences, fabriquant des irrégularités, des surprises, s'articulant avec un ancrage dans un territoire et un sentiment d'unité. Une hétérogénéité sans cacophonie. Ce qui est notable est la durabilité de la ville en termes de qualité, d'esthétique urbaine, d'usage et de gestion urbaine. Les clés de compréhension de cette durabilité sont multiples. Quelques hypothèses :

- la localisation, à la fois en périphérie du secteur dense, en limite d'urbanisation, mais aussi à proximité très grande du secteur dense par des chemins piétons et cyclistes. L'organisation urbaine de la ville, avec des radiales vers le « centre », explique ce mécanisme ;
- l'inscription géographique sur des courbes de niveau et l'habile traitement des passages entre les quartiers par des pentes et des escaliers inscrits dans le site ;
- la structure urbaine, centrée autour d'espaces publics avec un bâti orienté vers la nature ;
- les règles savantes et subtiles de la composition urbaine qui permettent, d'une part, une continuité de la limite entre espace privé et public, et d'autre part, un jeu d'unité-diversité. La fluidité de l'espace urbain ignore toute sorte d'impasses, de raquettes à la française. C'est une ville « passante »² ;
- une architecture qui n'est jamais « de catalogue » mais faite sur mesure par des architectes, sinon reconnus, du moins talentueux, pour produire une qualité ordinaire exceptionnelle et non spectaculaire dont l'esthétique survit au temps qui passe. L'usage généralisé de la brique facilite par ailleurs le double processus de durabilité et d'unité. Bien d'autres réflexions sont développées plus loin par le sociologue Jean Rémy (cf. p. 43) et par les professeurs Pierre Laconte et André Mertens (cf. p. 42) pour aider à mieux comprendre les ingrédients de cette réussite urbaine.

En conclusion, il est regrettable que, en matière urbaine, on revienne insuffisamment sur les expériences laboratoires pour en évaluer la durabilité et en tirer des enseignements. Louvain-la-Neuve le mérite à plus d'un titre. Au niveau des lotissements, elle ménage d'heureuses surprises qui montrent que le temps a encore bonifié ces quartiers nés de toutes pièces, validant les hypothèses de départ, la méthode adoptée et l'utilisation intelligente des règles. L'appropriation par l'usage en est une preuve de plus qui encouragerait à tirer des leçons contemporaines de cette expérience. ■

² Terme emprunté à David Mangin dans *La Ville franchisée, formes et structures de la ville contemporaine* (Éditions de La Villette, Paris, 2004), la ville passante étant l'opposé de « la ville formée de la juxtaposition d'environnements sécurisés ».



Unité dans la diversité : le quartier de l'Hocaille

par Pierre Laconte

*coauteur, au sein du groupe Urbanisme-Architecture (U-A),
du projet du plan directeur de Louvain-la-Neuve
et de sa coordination architecturale,*

et André Mertens

architecte et urbaniste, ancien membre du groupe U-A.

Louvain-la-Neuve :
une unité aidée par
la présence des matériaux
naturels et une diversité
facilitée par la filière
constructive en Belgique
– pas de maisons sur
catalogue, mais le travail
d'architectes. L'architecture
ordinaire est d'une
qualité remarquable,
sans être spectaculaire.

Il tombait sous le sens, selon les concepteurs du quartier de l'Hocaille que l'unité était une nécessité pour caractériser le milieu bâti, et donc que ses habitants puissent s'y identifier, mais que la seule unité créerait au mieux l'ennui, au pire une contrainte insupportable. Il fallait donc y associer la diversité, afin de permettre, au sein du groupe, l'identification de l'individu à un élément formel spécifique et enrichir la lecture du milieu par la complexité.

Encore fallait-il, dans la mise en œuvre du concept, doser ces deux aspects contradictoires. Le dispositif réglementaire permettait au propriétaire de chaque terrain de dresser des plans de lotissement (plan de division du sol associé à des règles d'utilisation laissées au choix du lotisseur). Au lieu d'imposer des alignements et des gabarits fixes, on a au contraire défini des « zones » dans lesquelles devaient se trouver les façades, en fonction de leur hauteur, avec des marges de tolérance. Était exprimé le souhait de voir un jeu de volumes diversifiés sur le front de rue, au lieu de la façade plate et alignée traditionnelle. Le dialogue avec les auteurs de projets a souvent abouti à l'octroi de dérogations, dans la mesure où l'esprit du lieu était respecté, à défaut de la lettre du règlement.

Au fil du temps, certains inconvénients de cette

stratégie sont apparus, à commencer par la difficulté pratique de concéder un terrain spécifique à un candidat bâtisseur avant qu'ait abouti le dialogue de ce dernier avec le concepteur de son projet. La grande complexité des dispositions proposées a dérouté nombre d'architectes, et la nécessité de définir au préalable avec plus de précision l'espace urbain a fini par conduire à la simplification progressive des règles.

Au-delà des difficultés, la mise en œuvre du concept d'unité dans la diversité a été facilitée par les particularités de la filière constructive en Belgique : de nombreux corps de métiers compétents exerçant au sein d'entreprises de petite taille, des architectes travaillant seuls, une tradition de petits promoteurs, souvent des particuliers investissant leurs économies. A ainsi été favorisé le foisonnement de petites opérations, individuelles ou par groupements de petite taille. Promouvoir des lots de taille limitée était donc aisé, ce qui, au vu de l'urgence, a conféré beaucoup de souplesse à la réalisation. Ce morcellement extrême de la réalisation correspondait à l'objectif de diversité, limitant la gestion à l'aspect unité, relativement plus facile à imposer, par exemple au travers des matériaux extérieurs (brique et ardoise). ■



Attrait résidentiel et mode de lotissement¹

par Jean Rémy

sociologue, professeur

à l'université

de Louvain-la-Neuve.

Louvain-la-Neuve :
réconcilier « penser maison » et « penser ville » en alliant la qualité intérieure des logements, leur diversité, et l'accessibilité des espaces publics.

L'attrait résidentiel qu'exerce aujourd'hui Louvain-la-Neuve sur diverses catégories de populations est l'indice d'un certain succès. Les critères évoqués sont multiples : certains vont parler de la sécurité pour les enfants dans des espaces piétons ; d'autres vanteront les mérites d'une ville conçue à l'échelle du piéton, où l'on a tout sous la main ; d'autres encore feront valoir la diversité des services et des équipements... Les sensibilités différentes répercutent la diversité des situations sociales : jeune ménage, couple monoparental, personne plus âgée, etc.

À première vue, il apparaît que les évaluations portent à la fois sur le logement et sur les espaces publics. Un bilan serait d'autant plus important que, dès le départ, on s'est interrogé sur la manière de réconcilier « penser maison », « penser demeure » avec « penser ville ». Ce fut un des défis à relever. Comment évaluer la situation actuelle ? D'une part, il faut avoir à l'esprit qu'à Louvain-la-Neuve, l'originalité intérieure du logement a souvent plus d'importance que son apparence extérieure. Cela vaut particulièrement pour les maisons individuelles. D'autre part, les espaces publics sont diversifiés, depuis ceux qui composent le voisinage du logement jusqu'aux espaces collectifs tels qu'on en trouve au

centre urbain. Même les abords du lac sont devenus un lieu d'appropriation collective souple.

La manière dont la qualité du logement s'articule avec l'accessibilité à des espaces publics

Ce pourrait être une question-clé pour évaluer comment s'est construit dans la vie quotidienne un lien entre architecture et urbanisme. De telles analyses aboutiraient-elles à approuver une manière de lotir ? Si oui, celle-ci se présente-t-elle comme une alternative valable aux lotissements dispersés fréquents dans le Brabant wallon ?

Concernant l'ensemble des critères d'évaluation qui viennent d'être évoqués, on peut se demander quelle est la place qu'occupent les réactions par rapport à l'architecture. Lorsque des réactions existent, par qui sont-elles émises ? Par les habitants, par des usagers non résidents ou par des architectes regardant le projet avec un regard extérieur ? Les réponses à cette interrogation nous intéressent d'autant plus qu'elles ramèneront à une question posée à diverses reprises dans le cadre de ce travail : quel est le poids des formes architecturales dans l'évaluation de la qualité du mode de vie ? Celui-ci fluctue-t-il d'après les catégories sociales ? ■

¹ Extrait de Jean Rémy, *Louvain-la-Neuve, une manière de concevoir la ville*, Presses universitaires de Louvain, 2007.