

L'habitat mitoyen : une réponse au développement durable des villes ?

Par Patricia Butil

Animatrice à Présence et Action Culturelles

Si l'on s'en réfère au livre « Le développement durable expliqué aux enfants », la définition de l'habitat mitoyen est on ne peut plus claire : « ... c'est quand les maisons sont collées les unes aux autres, contrairement aux villas quatre façades séparées par un jardin ».

Ce type d'habitat est issu du Moyen Âge, période considérée comme celle de l'essor des villes. Il est d'évidence le seul moyen de loger une population de plus en plus dense dans un périmètre étroit, protégée de l'insécurité ambiante par des enceintes fortifiées. Et le nombre de désagréments que la promiscuité de ces logis entraîne à l'époque n'en a pas pour autant remis l'usage en question.

Au cours du temps, villes et bourgades ont subi nombre de transformations : reculs des enceintes, disparition de celles-ci, modification ou création de voies urbaines, mouvance du parcellaire, construction ou reconstruction d'îlots. Mais ces transformations n'ont pas pour autant remis en question l'alignement continu des façades à rue, d'ampleur variable selon les moyens du bâtisseur. Bien sûr, certaines habitations, celles des mieux nantis peuvent faire exception à la règle.

Dans la seconde moitié du 19^{ème} siècle, la création de nouveaux quartiers devient davantage révélatrice des classes sociales, du moins de celles qui peuvent se permettre l'acquisition de son propre logis. Tantôt de larges avenues sont bordées de grosses maisons bourgeoises, tantôt la création de nouvelles rues accueille des maisons plus modestes occupées par la classe moyenne. Les quartiers se différencient alors par l'homogénéité des gabarits, mais, quels que soient les moyens des habitants, il y a toujours une volonté de vouloir se différencier de son voisin par la variété des matériaux et/ou l'apport d'éléments décoratifs plus ou moins sophistiqués. Dans cette ville, seuls les édifices publics ou les lieux de culte s'imposent par leur gabarit hors normes et leur isolement, accentué par le dégagement des places qu'ils génèrent.

Contrairement à ce que l'on pourrait supposer, l'habitat mitoyen n'est pas uniquement urbain. Une parenthèse s'impose. Il caractérise également des régions rurales de Wallonie. On trouve une parfaite illustration de ce type d'habitat dans la région gaumaise. En effet, le village-rue traditionnel présente une structure

rigoureuse des parcelles qui généralise un habitat continu largement en retrait de la voirie. Cet intervalle entre lieu de passage et de résidence court tout le long des habitations, sans limites palpables. En outre, son nom, « l'usoir », dans le langage local désigne une étendue prélevée sur le bien collectif à l'usage de chacun. S'y entassaient jadis le bois, le fumier et les outils. Aujourd'hui, sauf pour les rares exploitations agricoles encore en activité, il fait souvent office de parking.

Comme le trottoir urbain « l'usoir » n'est pas repris au cadastre et quoique du domaine public, son entretien incombe aussi au riverain. Plus que partout ailleurs, la relation entre l'espace public et les bâtiments est très étroite. Cette sorte de fusion entre le bien commun et la propriété privée confirme-t-elle un mode de vie archaïque, non entaché d'individualisme, ou désigne-t-elle une société à l'apogée de son organisation fonctionnelle ? Un modèle, source d'inspiration pour les bâtisseurs d'aujourd'hui ?

C'est aussi la mitoyenneté qui a présidé l'élaboration des logements ouvriers, les corons, par les industriels paternalistes du 19^{ème} siècle. Outre l'intérêt de ces derniers à loger leurs ouvriers à proximité de leur lieu de travail, ils répondent également aux préoccupations de réformistes, souvent des médecins, qui essaient de développer un habitat sur des bases hygiéniques. Le modèle mitoyen est adopté, mais parcelles et îlots se rétrécissent. Une uniformité architecturale et stylistique est de rigueur. Construites simultanément, ces maisons forment en quelque sorte un seul bâtiment appelé aussi logements en bande.

Quand les corons se construisent aux abords immédiats des villes, on peut, en fonction de la dimension des îlots et des parcelles, déceler sans ambiguïté un quartier ouvrier.

À partir de 1919, c'est le secteur public par la création de la Société Nationale des Habitations et des Logements à Bon Marché qui reprendra pour certains projets, principalement en périphérie des villes, le modèle des maisons en bande.

La maison mitoyenne est donc représentative de la morphologie de nos villes et de certains de nos villages depuis le Moyen Âge. Les premiers immeubles à appartements commencent à émerger aux alentours de 1930. Mais c'est surtout après 1950 sous l'impulsion de la loi de 1953 organisant la lutte contre les taudis et profitant de la démolition des plus vieux quartiers considérés comme insalubres qu'ils commencent à se multiplier sous la houlette de promoteurs privés qui rachètent les terrains aux communes. Les bâtiments s'étendent sur plusieurs parcelles et empilent de plus en plus haut les logements. L'émergence de ces immeubles modifie de manière radicale le profil des villes.

Ce modèle mitoyen est également en totale opposition avec le « Mouvement moderne » appelé aussi « Modernisme ». Ratifié par la Charte d'Athènes de 1933, avec Le Corbusier parmi les chefs de file, le Modernisme prône les grands ensembles élevés à l'écart des centres urbains. Il l'est également avec les zones résidentielles peuplées de maisons quatre façades qui s'étendent en périphérie des

villes depuis les années soixante. Bref avec un mode d'habiter en corrélation directe avec l'usage de plus en plus répandu de la voiture comme mode de déplacement !

Et pourtant, dès les années 80, le « Nouvel urbanisme » conseille le retour à une morphologie traditionnelle de l'habitat. « Il considère la dégradation des centres-villes, l'expansion anarchique et incessante des zones construites, la ségrégation croissante par origines et revenus, la détérioration de l'environnement, la disparition des zones cultivées et des espaces naturels, ainsi que l'oubli de notre héritage culturel, comme étant un seul et unique challenge pour l'avenir de notre société et de son habitat. »

La charte d'Aalborg, adoptée par les participants à la conférence européenne sur les villes durables, qui s'est tenue dans la ville du même nom le 27 mai 1994, va également dans ce sens. Un de ses principaux points porte sur « l'adoption de politiques d'aménagement du territoire visant à minimiser les impacts négatifs sur l'environnement, renforcer les transports en commun, réduire les dépenses énergétiques, développer la mixité fonctionnelle, rénover les centres-villes, et rendre plus solidaires le développement urbain et celui des arrière-pays ».

Parmi l'ensemble de ces recommandations, l'un comme l'autre préconise le retour aux logements à échelle humaine. Le « Nouvel urbanisme » propose d'emblée dans ses critères d'aménagement urbain, « des maisons de ville dont les façades alignées délimitent les rues et les places ».

En outre, l'inversion de points de vue entre les Chartes d'Athènes et d'Aalborg ouvre la porte à d'autres points d'analyse concernant le développement durable dans le cadre du bâti

Charte d'Athènes (1933)

Charte d'Aalborg (1994)

Principe de la table rase	Attitude patrimoniale ; Partir de l'existant et le mettre en valeur
Abstraction de l'architecture par rapport au contexte environnant (historique, géographique, culturel, écologique); Style international	Insertion du bâti dans un environnement multidimensionnel ; Diversité architecturale
Zonage	Mixité fonctionnelle et politiques transversales
Fluidification de la circulation ; Séparation des circulations	Réduction de la mobilité contrainte ; Reconquête de la voirie par tous les modes de transport
Urbanisme d'experts ; Géométrisation et rationalisation de la ville	Urbanisme participatif ; Singularité des réponses

Le Protocole de Kyoto, adopté en 1997, qui a pour but de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et de lutter contre le réchauffement climatique, n'a pas laissé indifférents les chercheurs de nos universités en ce qui concerne l'habitat mitoyen. Dans une étude intitulée « Protocole de Kyoto : aménagement du territoire, mobilité et urbanisme », un chapitre est intitulé « Favoriser l'habitat mitoyen ». Bien que théorique, cette étude relève notamment tout l'intérêt, dans le cadre de la construction d'un quartier neuf, d'un îlot de maisons continues plutôt qu'un lotissement de maisons pavillonnaires, notamment en ce qui concerne la consommation énergétique annuelle et la production de CO2.

On le voit, cela fait plus de 30 ans que certains s'interrogent sur notre mode d'habiter en tirant la sonnette d'alarme ou en conseillant. Et la préservation des maisons de ville traditionnelles ainsi que l'usage de la mitoyenneté dans le cadre de lotissements périphériques en font partie.

Malheureusement, aucun engagement politique global ne se concrétise.

Malgré ce qui précède, « on couvre toujours le territoire de lotissements. On juxtapose, un certain nombre d'avantages partiels : sa maison quatre façades, son garage, son jardin, son soleil. On additionne un certain nombre d'individus, en oubliant le vrai bénéfice de la cité, une positive multiplication de leurs rapports ».

Toutefois, des initiatives locales, tantôt publiques, tantôt privées, vont à l'encontre de l'émiettement de la ville par un souci d'adaptation au milieu et la mise en valeur des potentiels existants tout en proposant une densification réfléchie de l'habitat. Elles font fi des théories immobilières en faveur des maisons isolées et cherchent à changer les mentalités.

Ainsi, une étude économique réalisée par « Lepur », centre de recherche sur la Ville, le Territoire et le Milieu rural de l'ULg, explique que « Lorsque des ménages sont invités à choisir entre une maison mitoyenne en centralité et une maison quatre façades en périphérie, ils choisissent la maison deux façades en centralité [...] Ce constat est intéressant, car il tend à montrer que l'étalement de la périurbanisation n'est pas inévitable ». Toutefois ce choix se porte davantage sur des maisons neuves qui se situent plutôt dans des quartiers neufs. Ils n'adhèrent pas au logement « qui s'insère dans un quartier ancien au travers de l'objectif politique de reconstruire la ville sur la ville. ».

D'autres sont moins frileux. Ils ne rechignent pas à occuper des maisons mitoyennes d'un certain âge, voire à s'attaquer à leur rénovation. D'autres encore construisent un logis neuf entre deux façades anciennes. Ces démarches sont rassurantes. Elles

démontrent un souci d'adaptation au milieu historique et de mises en valeur des potentiels locaux. L'insertion de ces nouveaux habitants dans la ville, souvent porteurs de valeurs écologique, paysagère et culturelle est le trait marquant d'une architecture sinon d'un développement durable de nos cités.

Quel qu'il soit, neuf ou traditionnel, l'habitat mitoyen associe parcimonie de l'usage du sol et économie d'énergie. Il existe un potentiel important de réduction de gaz à effet de serre dans ce choix d'urbanisation plus dense. Un soin, quoique modeste à apporter à notre climat en souffrance !

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- Architecture et Citoyenneté, édité à l'occasion de l'exposition internationale « Architecture & Citoyenneté, l'architecture civile européenne, sl.,1995.
- Butil Patricia et Lozet Bernadette, Habiter le bois, MARDAGA, Sprimont, 1998.
- Collectif, de l'Utopie au Réel. 1919-1994, 75 ans de logement social en Wallonie, Les Chiroux, Liège, 1994.
- Collectif, Le patrimoine rural de Wallonie. La maison paysanne, 2 vol., Crédit Communal et Ministère de la Région wallonne, Bruxelles-Namur, 1996.
- Collectif, Les cités de l'avenir. L'encyclopédie planète, Edition Planète, Paris, sd.
- Collectif, Protocole de Kyoto : aménagement du territoire, mobilité et urbanisme. Mesures pour faciliter l'adhésion de la Région wallonne au Protocole de Kyoto et pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, Etudes et Documents cpdt, Ministère de la Région wallonne, Namur, 2005, pp.126-133
- Costermans Dominique, Le développement durable expliqué aux enfants, Editions de la Chambre de Commerce et d'Industrie et Edition Luc Pire, Liège-Bruxelles, 2004, p. 140
- Emelianoff Cyria, De la Charte d'Athènes à la Charte d'Aalborg : un renversement de perspectives.
Au-delà d'une remise en question générale, la vision de la ville durable retourne comme un gant les principes fondamentaux de la Charte d'Athènes, 2001 - <http://base.d-p-h.info/fr/fiches/dph/fiche-dph-8457.html>
- Leguay Jean-Pierre, Vivre en ville au Moyen Age, Les classique Guisserot de l'histoire, Paris 2006.

- Les Principes du Nouvel urbanisme -
https://www.cnu.org/sites/default/files/cnucharter_french.pdf
- Pontégnie Jean-François, « Climat en souffrance, Planète en sursis. Le climat, l'ONU, les nations et le marche : un concert dissonant », in « Les cahiers de l'éducation permanente N°47, Pac Editions, Bruxelles, 2015.
- Le protocole de Kyoto - <http://www.espace-citoyen.be/article/171-le-protocole-de-kyoto/>
- Strée Julie, Production de l'habitat et enjeux territoriaux, LEPUR (Ulg), Conférence Permanente du développement territorial, 2013 -
http://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/poster11-12_2013_habitatenjeu1-2.pdf