

# L'exemple (à suivre) des Hollandais



Trois caractéristiques essentielles sont à relever dans ces nouveaux quartiers de Maastricht, qui font une grande différence avec nos lotissements « quatre façades » : d'abord la densité de l'habitat (45 logements à l'hectare, au lieu de 10 à 15 chez nous). Ensuite l'étendue de l'espace public, qui devient un lieu de vie que les habitants se réapproprient, notamment grâce aux espaces de jeu, aux sentiers pour piétons et aux pistes cyclables qui permettent de se déplacer sans voiture.

Sophie Dawance

Et si, à l'heure où la révision du permis de lotir est annoncée, on s'inspirait des lotissements à la « sauce hollandaise » pour (re)donner un peu de corps à nos nouveaux quartiers ? Les ingrédients de la sauce batave sont : le partenariat entre le public et le privé, ainsi qu'une priorité donnée à la conception urbanistique des projets. Pour bien comprendre l'intérêt de la démarche, allons faire une visite à Maastricht.

**E**n Belgique, chaque seconde, deux mètres carrés de prés, de champs ou de bois disparaissent, principalement au profit de l'activité économique ou de l'habitat, ce dernier se développant surtout sous la forme de « lotissements ». Notre territoire et notre imaginaire sont peuplés de ces chapelets de petites maisons de briques claires au centre de pelouses ceinturées de haies...

Le permis de lotir, qui régit chez nous la création de nouveaux quartiers résidentiels, va être révisé prochainement « pour passer du couteau au pinceau », d'après la formule d'André Antoine, ministre du Développement territorial. Entendez : pour passer d'un document de division foncière à un véritable outil d'urbanisme... Excellente nouvelle : le permis de lotir dans sa forme actuelle ne

nous a en effet pas convaincu de son aptitude à générer une urbanisation de qualité ! En passant la frontière belgo-hollandaise, on découvre des quartiers résidentiels récents d'une tout autre facture. S'ils se composent principalement, tout comme nos lotissements, de maisons unifamiliales bâties sur des terrains vierges par le secteur privé, ils s'en distinguent par l'économie du sol, la qualité des espaces publics ou l'inventivité de l'architecture. Mais quelle est donc la recette hollandaise ?

### Quand public et le privé sont partenaires...

La ville de Maastricht ne bâtit quasiment aucun logement elle-même, c'est le secteur privé qui s'en charge. Toutefois, pour encadrer les projets privés, la ville se dote généralement

d'un *beeldkwaliteitplan*, sorte de cahier des charges comprenant un plan détaillé du quartier à créer ainsi qu'un ensemble de prescriptions relatives aux espaces publics et privés. Elaboré par les services communaux en collaboration avec l'investisseur privé, il permet à la ville de garder la maîtrise de l'urbanisation et au lotisseur de faire valoir ses exigences, ses préférences et sa connaissance du marché immobilier.

Le *beeldkwaliteitplan* présente l'avantage notable de définir les critères de la ville en amont du processus : les règles du jeu sont claires pour tous – promoteur, architectes, habitants, riverains... Pas de surprise au moment du permis. Les contraintes pour le privé ont beau être très sévères, les investisseurs se pressent au portillon : nombreux sont en effet ceux qui préfèrent un cadre



**Les larges ouvertures des maisons en façade favorisent la convivialité et la sécurité publique, grâce au contrôle social permanent exercé par les voisins.**



→ contrignant mais stable à un contexte plus souple mais imprévisible !

Il n'existe pas véritablement d'outil associant privé et public pour la création de nouveaux quartiers en Région wallonne : le Plan communal d'aménagement (PCA) est purement public (même si, dans les faits, c'est souvent un projet privé qui le motive), tandis que le permis de lotir est purement privé (même si certains lotisseurs ont pris l'habitude de rencontrer les communes avant d'introduire leur demande). Le permis est bien sûr délivré par les communes, mais leur marge de manœuvre est réduite dès lors qu'elles n'interviennent que tout en aval de la procédure. Pas facile en effet de remettre fondamentalement en cause un projet lorsque son promoteur a déjà investi dans l'achat d'un terrain, la conception architecturale, la réalisation d'une étude d'incidence sur l'environnement, etc.

Mais à quoi ressemblent les quartiers hollandais ainsi conçus ? Ce qui frappe d'emblée quand on se promène à Vroendaal, Scharn Noord ou Hazendans, trois quartiers construits au début des années 2000 à Maastricht, c'est la densité : autour de 45 logements à l'hectare, là où nos lotissements oscillent plutôt entre 10 et 15. Les Hollandais concentrent le bâti dans l'espace, n'hésitant pas à construire des « villas » mitoyennes, et tracent une limite franche entre zone urbanisée et zone (ou)verte. Voilà qui est tout bénéfice sur le plan énergétique, favorise une utilisation parcimonieuse du sol et améliore considérablement la lisibilité du paysage.

#### L'espace public comme squelette

Les parcelles privées sont donc petites, mais les espaces publics généreux et propices à l'émergence d'une vie sociale. Les rues sont aussi des espaces publics au plein sens du terme – elles ont une densité fonctionnelle –, là où, dans les lotissements wallons, l'espace public résulte encore souvent d'un découpage privilégiant l'espace privé. Rien d'étonnant, sa conception étant laissée aux mains du lotisseur privé qui, légitimement sans doute, vise la meilleure rentabilité. Les rues, réduites à un rôle de desserte des habitations privées, perdent corps et âme. Sans hiérarchie, sans repère et sans statut, elles ne se prêtent qu'à une vie sociale appauvrie. A l'opposé, l'espace public tant à Vroendaal qu'à Scharn Noord ou à Hazendans structure véritablement le quartier et forge son identité.

Le *beeldkwaliteitplan* est extrêmement précis au sujet des espaces publics – ils doivent être à la hauteur des exigences de qualité attendue des logements –, là où les prescriptions de nos permis de lotir se concentrent davantage sur l'architecture des habitations. Le document décrit clairement le caractère de chaque rue en fonction de son rôle dans la structure du quartier. Il en dessine le profil (trottoirs, par-

cage et chaussée), détermine les essences et l'espacement des arbres qui s'aligneront le long des voiries et choisit le type d'éclairage, de manière à ce que la structure soit lisible, même la nuit. Le passant a ainsi des repères lui permettant d'adapter son comportement (et sa vitesse) à l'espace dans lequel il circule.

#### Circulation : place aux « modes doux »

Si toutes les maisons sont accessibles en voiture, les quartiers hollandais sont irrigués par quantité de venelles, sentiers et pistes cyclables. La voiture est présente, mais toujours au second plan. Le quartier de Scharn Noord par exemple n'est relié au réseau routier existant que par une seule voie sur laquelle se greffent des circulations en boucle desservant toutes les maisons. Ce qui empêche tout transit automobile. Les deux parties du quartier, séparées par un vaste espace vert, ne sont d'ailleurs connectées par aucune voie carrossable. Par contre, un chemin piéton et cycliste traverse Scharn Noord de part en part et crée une relation fonctionnelle, visuelle et symbolique entre les différents sous-quartiers. Voilà un système ingénieux qui offre le confort et la sécurité des voiries en cul-de-sac, tout en évitant le syndrome du clos, générant souvent une forme de privatisation de l'espace public.

#### Un dialogue entre espaces public et privé

Le *beeldkwaliteitplan* se soucie aussi des liens entre espaces privé et public. Il décrit avec soin les limites qui les séparent : alignement, hauteur et essence des haies et murets, etc., et s'attarde sur le caractère de chaque « strate », de la chaussée à la façade, en passant par le trottoir et le jardinet avant. Plus surprenant : il s'intéresse au rapport entre la maison et la rue. Le *beeldkwaliteitplan* de Vroendaal préconise par exemple une ouverture des façades vers l'espace public pour favoriser le contrôle social et la convivialité. Voilà qui, à nos yeux, est pour le moins inhabituel... Il est assez rare en effet de trouver chez nous des prescriptions de lotissement qui harmonisent l'espace et le lien social. Pourtant, le point est loin d'être anodin : le rapport entre la maison et la rue n'est-il pas révélateur du rapport qu'entretiennent individus et société ? Il est vrai que la relation entre espaces privé et public en Hollande n'a rien à voir avec celle qui existe dans nos contrées : il suffit pour s'en convaincre de se balader dans n'importe quels ville ou village néerlandais et de regarder à travers ces grandes fenêtres sans rideaux qui laissent largement apercevoir des intérieurs cosy. Chez nous, à l'opposé, beaucoup de maisons dans les lotissements tournent carrément le dos à l'espace public, si bien qu'on a parfois l'impression de voir l'envers du décor. Beau-

coup de maisons présentent une façade à rue quasiment aveugle – si ce n'est la minuscule fenêtre des WC –, occupée en grande partie par deux vastes portes de garage. Les pièces de vie, quant à elles, s'ouvrent généralement sur le jardin, à l'arrière de la maison. De multiples dispositifs renforcent la mise à distance de l'espace public : retrait important, forteresse végétale, barrière arborant l'icône d'un chien féroce, talus et tranchées... Cette distorsion entre espace privé et espace public en dit long sur les rapports sociaux...

#### Une architecture libre

Le caractère de l'espace public et du lien entre sphères publique et privée est donc très étudié dans le *beeldkwaliteitplan*. Il n'en est pas de même pour l'architecture. Voilà encore une différence majeure avec notre permis de lotir, qui souvent s'accompagne de prescriptions très précises concernant les matériaux, les formes de toitures, etc. Le *beeldkwaliteitplan* est très explicite à propos des gabarits et de l'implantation des maisons, mais il se contente de définir un esprit pour ce qui regarde l'architecture.

Ainsi, à Vroendaal, le *beeldkwaliteitplan* stipule simplement que l'architecture doit être de facture contemporaine et s'inscrire dans une palette allant du gris au blanc, avec des notes de couleur. Mais rien sur les matériaux ou les formes de fenêtres par exemple. Résultat : une architecture riche et diversifiée. Une grande harmonie se dégage pourtant de ce nouveau quartier, sans doute grâce à la cohérence des espaces publics, aux chemins piétons qui forment le squelette du quartier, au maillage végétal...

Ces quartiers hollandais ne représentent certes pas un idéal absolu. On peut regretter notamment l'absence de mixité sociale et fonctionnelle, le peu de prescriptions relatives aux performances énergétiques, et peut-être aussi un manque de poésie dans un univers où tout est « sous contrôle »... Le *beeldkwaliteitplan*, issu de la longue tradition de partenariat privé-public de nos voisins hollandais, est néanmoins une source d'inspiration intéressante pour la révision de notre permis de lotir, tant au niveau du processus – un document élaboré par le public en collaboration avec le privé – que de son contenu – un projet urbanistique plutôt qu'un règlement d'architecture. Une manière pour les pouvoirs publics de reprendre habilement la main dans la création de nouveaux quartiers d'habitation ! ■

Sophie Dawance,  
Inter-Environnement Wallonie