

Habitats groupés :

L'expérience vécue est-elle positive ?

« BOUNY » :

habitats groupés depuis 40 ans

Albert DUPAGNE, ir.cc, ir.arch, dsa
Professeur émérite de l'Université de Liège

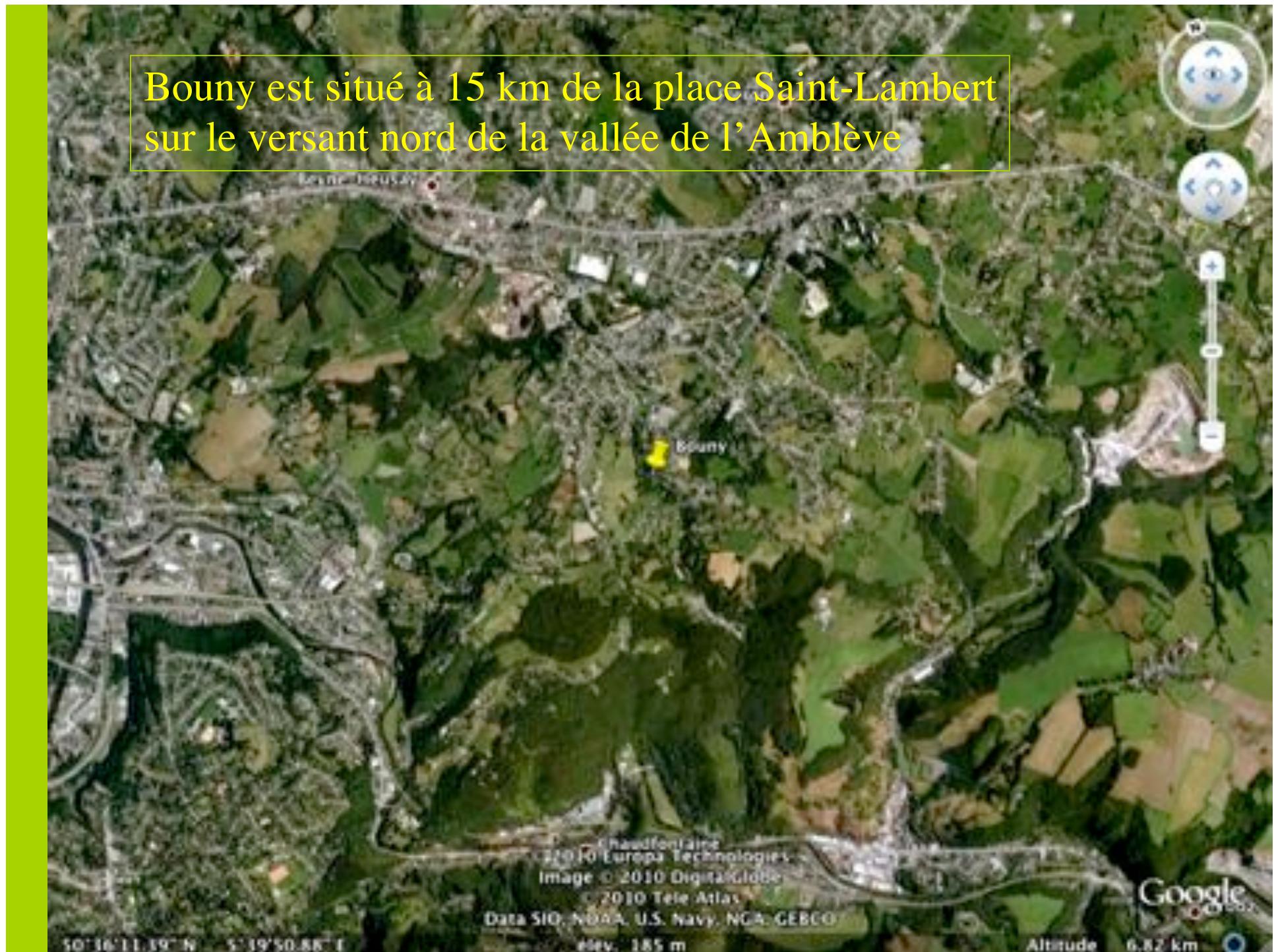
« BOUNY » : habitats groupés depuis 40 ans ?

- A. Elaboration du projet
- B. Objectifs du projet
- C. Transformation et adaptation dynamique
des habitats groupés pendant 40 ans.
- D. Conclusions

A. Elaboration du projet

- 1967-69 : les fondateurs

Bouny est situé à 15 km de la place Saint-Lambert
sur le versant nord de la vallée de l'Amblève



dans un environnement semi-rural aménagé, à proximité d'une ZACC



Un ensemble de vergés situés le long de la route reliant Fléron à Chaudfontaine



Data: SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO
Image © 2010 DigitalGlobe
© 2010 Tele Atlas

Google

50°16'11.45" N 5°19'50.90" E

elev. 185 m

juil. 2009

Altitude 482 m



En 1976, le terrain avait gardé son aspect de vergé ancien d'arbres hautes-tiges en très mauvais état.

Le ruisseau non aménagé, traversait de grandes zones marécageuses.



A. Elaboration du projet

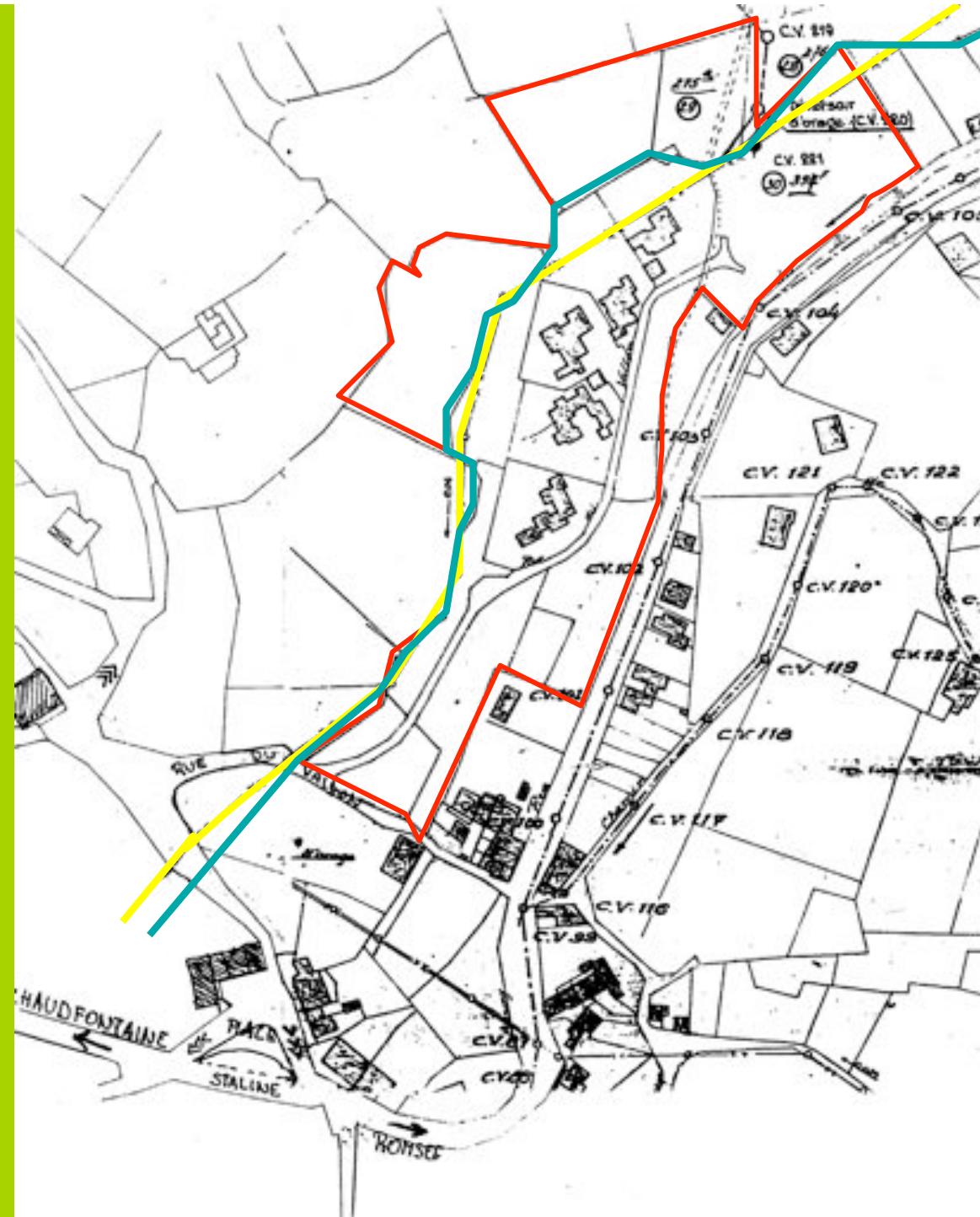
- 1967-69 : les fondateurs
- 1969 : acquisition de l'ensemble du terrain par les partenaires, en indivision.

A. Elaboration du projet

- 1967-69 : les fondateurs
- 1969 : acquisition de l'ensemble du terrain en indivision.
- 1971 : Réflexion sur le mode de groupement des constructions

Contraintes géographiques et d'aménagement public

- Le « Géloury »: ruisseau classé seulement à la sortie du terrain.
 - Les zones marécageuses.
 - Les nombreuses sources
 - Egoût communal avec déversoir d'orages
 - Le relief du terrain
 - Voiries et réseaux divers



Contraintes humaines

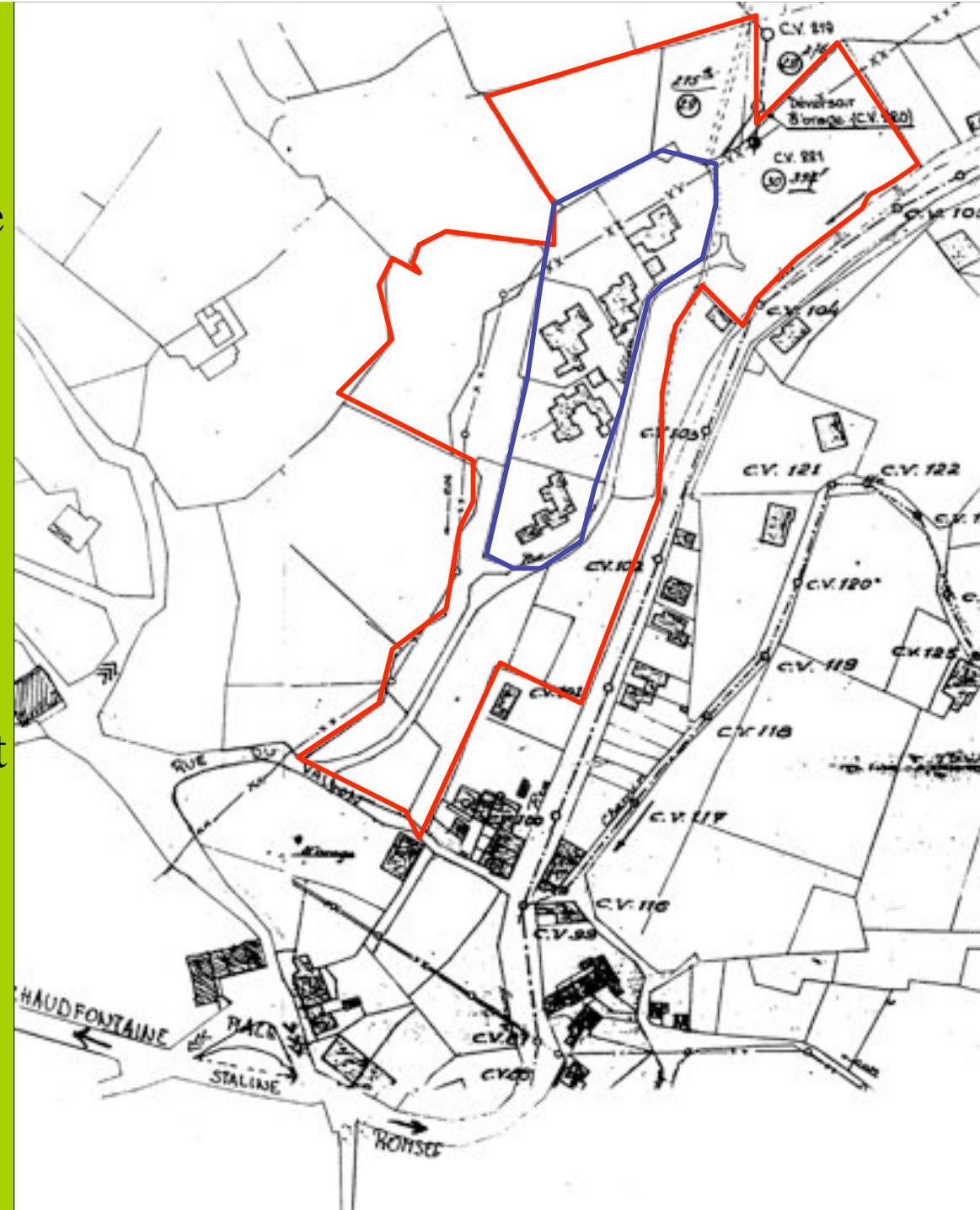
Zone climatique et distance visuelle réduite

Urgence des partenaires décalés dans le temps

Volonté de conserver
l'indépendance archi des
projets (effet showroom)

Peu d'intérêt pour un projet compact

D'où le choix d'un groupement en lots avec peu de contraintes sur la zone bâtissable



A. Elaboration du projet

- 1967-69 : les fondateurs.
- 1969 : acquisition de l'ensemble du terrain en indivision
- 1971 : Réflexion sur le mode de groupement des constructions
- 1975 : introduction d'un sixième partenaire



A. Elaboration du projet

- 1967-69 : les fondateurs
- 1969 : acquisition de l'ensemble du terrain en indivision
- 1971 : Réflexion sur le mode de groupement des constructions
- 1975 : introduction d'un sixième partenaire
- 1977 : revente aux six partenaires de parcelles privatives contiguës.

Projet après 1975

Superficie totale de 2ha 85a 15ca

Six parcelles privatives pour un
Total de 64a 30ca
(soit \pm 10a 66ca en moyenne)

Le reste est le terrain indivis
entourant les six lots dont il
n'est que l'accessoire.
Surface de 2ha 21a



B. Objectifs du projet

- Aménager et équiper le terrain comme un ensemble architectural et paysagé partagé entre les six partenaires. Le niveau de partage des éléments se modulant sur le niveau d'intimité requis par chaque partenaire

Cet objectif demande d'aborder simultanément :

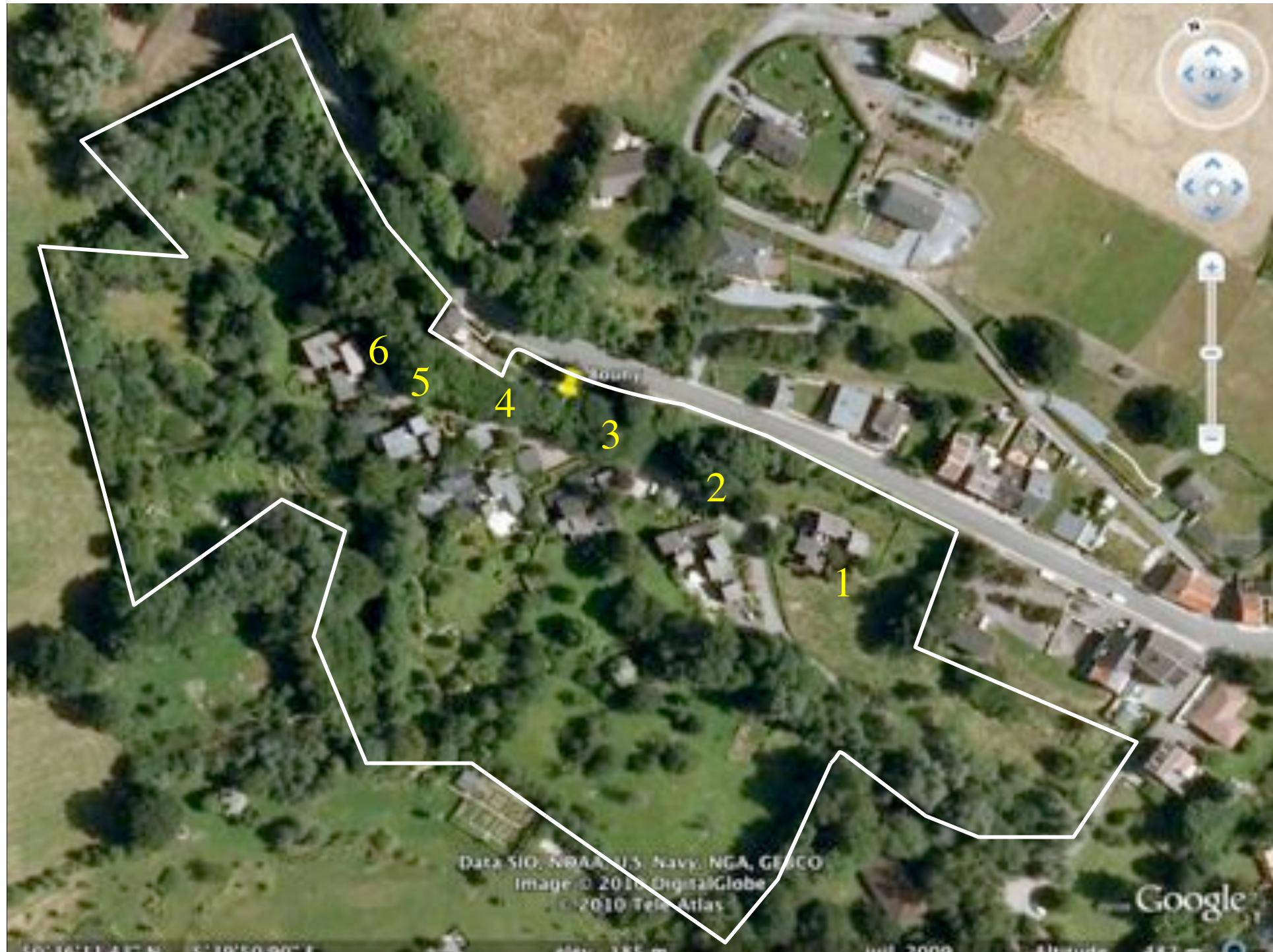
- La réalisation d'un ensemble architectural comprenant les parties privatives de chaque partenaire (habitation et dépendances) et les cours et jardins.
- Et d'aménager la partie indivise « enveloppant » les parties privatives, affectées à l'usage commun des six héritages privés.

B. Objectifs du projet

- Aménager et équiper le terrain comme un ensemble architectural et paysagé.

Cet objectif demande d'aborder simultanément :

- La réalisation d'un ensemble architectural comprenant les parties privatives de chaque partenaire (habitation et dépendances) et les cours et jardins.





Règles de construction

Orientation N/S des habitations, sauf n°1.

Toute la surface de chacune des parcelles privatives est constructible jusqu'aux limites de propriété.

Volumes principaux simples.

Assemblage de prismes verticaux couvert d'un toit à pente unique : $\pm 23^\circ$

Le nombre des volumes secondaires n'est pas limité.

Ils sont mimétiques.

Les murs extérieurs de tous les volumes sont couverts de planches verticales en bois.

Un jour de pluie en 1999



Procédure d'approbation par la communauté

Les plans d'implantation des habitations individuelles intégreront aussi l'ensemble des autres projets individuels existants ou en projet.

Ils seront soumis et signés par les autres partenaires avant le dépôt du permis d'urbanisme.

En cas de conflit, le recours à l'arbitrage est rendu obligatoire par l'acte de base de la copropriété.

B. Objectifs du projet

- Aménager et équiper le terrain comme un ensemble architectural et paysagé.

Cet objectif demande d'aborder simultanément :

- La réalisation d'un ensemble architectural cohérent comprenant les parties privatives de chaque partenaire (habitation et dépendances) et les cours et jardins.
- Et d'aménager la partie indivise « enveloppant » les parties privatives, affectées à l'usage commun des six héritages privés.

Travaux réalisés en commun pour l'aménagement des parties indivises

La route privée et les réseaux divers.
Les plantations le long de la route
du village.

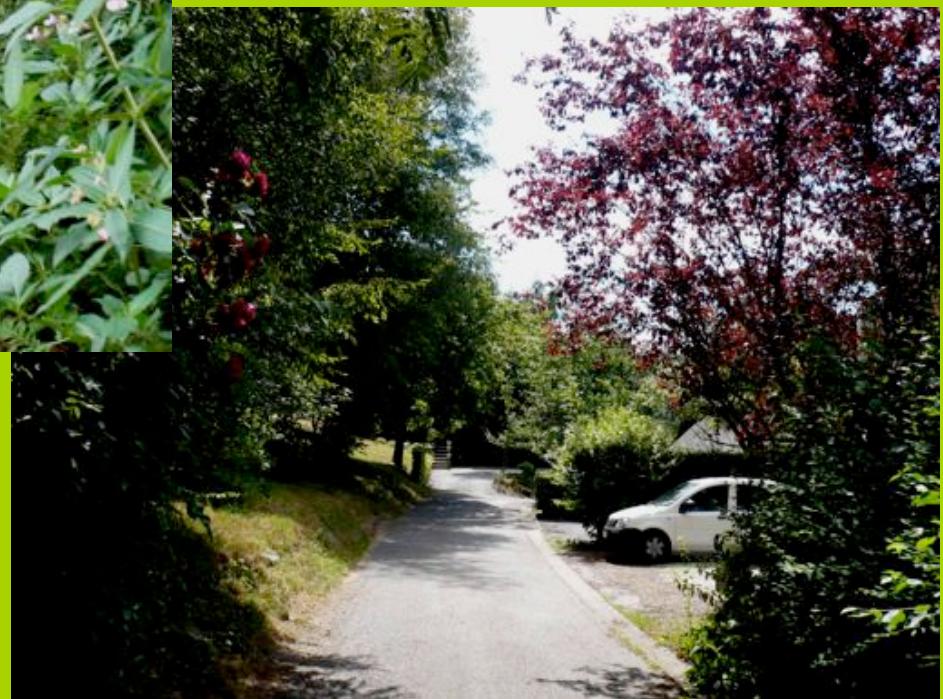




La construction de la cabane aux moutons.



Les plantations le long de la rue de Bouny.





C. Transformations et adaptation dynamique des habitats groupés

- Le mode de groupement que nous avons choisi est proche de l'outil ordinaire qu'est le « lotissement ». Toutefois il a été modifié parce que jugé trop contraignant, peu respectueux des liens et des communications entre familles et inadapté aux ambitions des fondateurs.
- Finir et conserver l'ensemble architectural de façon cohérente.
- Aménager et équiper le terrain comme un ensemble architectural et paysagé.
- Construire un règlement général de copropriété

Réaliser, entretenir et conserver la zone indivise commune est une tâche qui s'est avérée difficile à concrétiser

Et cela, pour de nombreuses raisons :

- Notre inexpérience technique (l'élevage de moutons, les plantations, les fruits du verger, ...)
- La surcharge de travail des partenaires (professionnel, maisons en construction, priorité donnée à l'entretien des cours et jardins,...)
- Le manque d'enthousiasme et de conviction de certains d'entre nous.
- L'évolution rapide du monde qui nous entoure toujours.

Tentatives de sortie d'indivision

- Progressivement, l'entretien des parties privées a débordé sur les partie communes, entraînant des conflits locaux.
- Des accords tacites locaux de partage des zones indivises se sont établis de façon plus ou moins équilibrée et satisfaisante.
- Des résolutions de conflits, plus ou moins explicites, se sont ébauchés sur chaque nouvelle limite.
- Les anciennes oppositions entre partenaires sur l'organisation de l'espace commun se sont réveillées.
- Et enfin, quatre tentatives de sortie d'indivision, toutes infructueuses ont émergé : 1980, 1983, 1987, 1990.

Qu'en est-il maintenant ?

- Des « accords » locaux de partages tacites sont intervenus localement par couples de voisins.
- Certains sous-groupes de partenaires ont continué à partager des activités collectives là où la place était disponible.
- Un certain apaisement est perceptible, mais qui reste instable.
- On doit regretter l'absence de vue d'ensemble.

Pour illustrer ce propos, je prendrai deux exemples :

- La matérialisation des « frontières » entre voisins.
- L'utilisation des animaux pour l'entretien des espaces ouverts par un sous groupe de partenaires.





Frontière n°2





Frontière n°4



Frontière n°4

Qu'en est-il maintenant ?

- Des « accords » locaux de partages tacites de la zone indivise sont intervenus localement par couples de voisins.
- Certains sous-groupes de partenaires ont continué à partager entre eux des activités collectives là où c'était disponible.
- Un certain apaisement est perceptible, mais il reste instable.
- Par ailleurs, on doit regretter l'absence de vue d'ensemble.

Pour illustrer ce propos, je prendrai deux exemples :

- La matérialisation des « frontières » entre voisins.
- L'utilisation des animaux pour l'entretien des espaces ouverts par un sous groupe de partenaires.

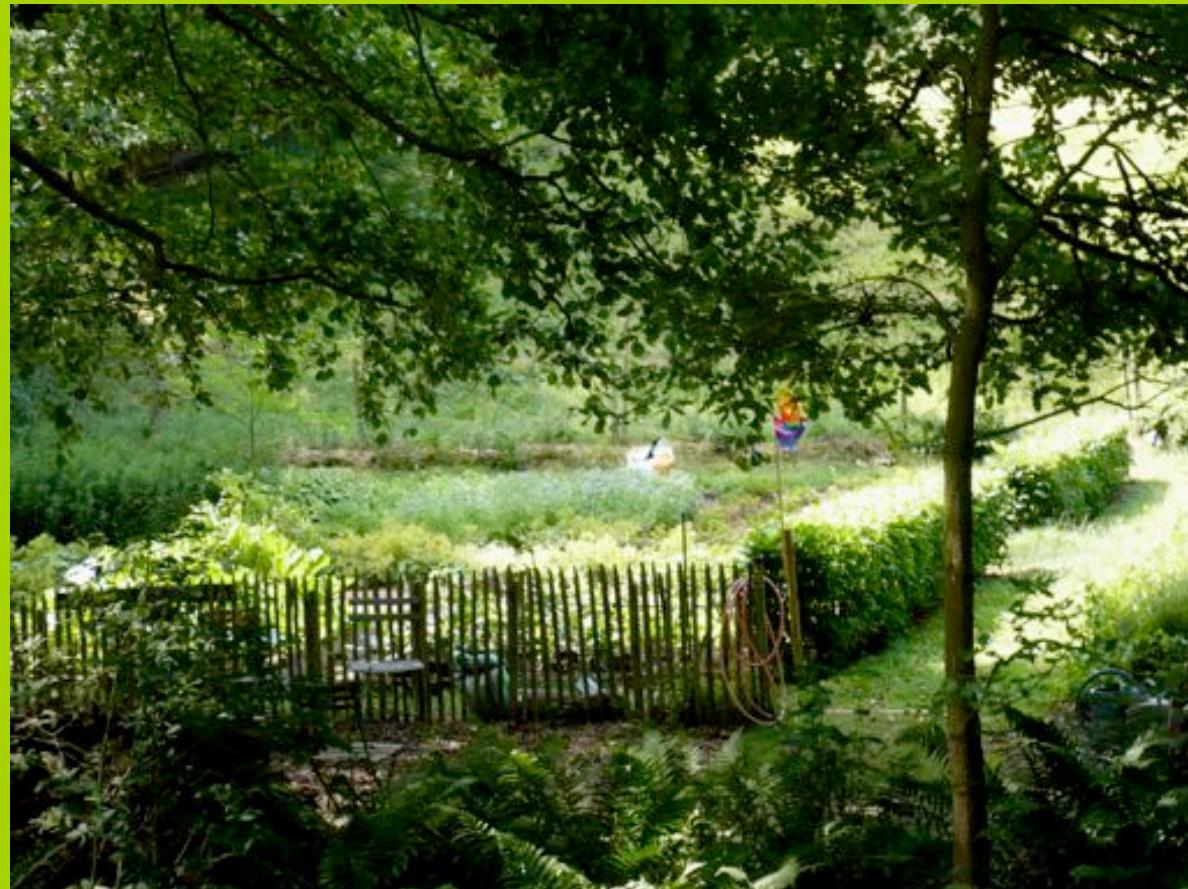
Espaces communs entretenus par les trois partenaires
de « l'avant » au moyen d'ânes et de chèvres



Les ânes et les chèvres



Ce qui n'interdit pas l'inclusion de quelques jardins privés



Entre ouverture et fermeture



La rue privée et ses articulations avec les garages et les entrées des maisons

D. Conclusions

1. L'expérience vécue est-elle positive ?
2. 40 ans après sa construction, Bouy est devenu un ensemble d'habitats groupés très éloigné de nos intentions originales.
3. Mais, peut-on encore le considérer comme un ensemble d'habitats groupés ?
4. Gestion de « conflits » ou « consensus » dans les groupements ?
5. Quels sont les nouveaux rôles qui pourraient être assignés à l'architecture et au paysagisme des groupements ?