

# VILLAS ET LOTISSEMENTS

***La villa (dite aussi "villa quatre façades") est, en Belgique, le modèle dominant de l'habitat unifamilial durant toute la seconde moitié du 20<sup>e</sup> siècle. Bien affirmé dans les faits, ce caractère "paysager" l'est plus encore dans les mentalités.***

La villa se reconnaît à un ensemble de caractères originaux :

- Elle est entièrement isolée de toute autre habitation ou construction généralement quelconque.
- La villa se trouve donc au milieu d'une parcelle dont l'étendue atteint habituellement aujourd'hui le millier de mètres carrés (soit 10 ares) et le dépasse même régulièrement.
- La villa est habituellement rangée dans la catégorie des quatre façades dans la mesure où ses quatre côtés doivent être traités comme autant de faces visibles et de ce fait doivent être conçus, au moment de la construction, avec le même soin et en recourant aux mêmes matériaux. Des percements apparaissent de même, le plus souvent, sur les quatre façades. La façade principale donnant vers la voirie est souvent, surtout depuis les deux dernières décennies, partiellement occupée par la porte du garage. Les façades latérales donnent directement sur les baies (du même type) de la « villa » voisine. La façade arrière correspond généralement à la partie la plus communément occupée. Cette quatrième façade donne vers le jardin et justifie donc l'aménagement spécifique et la gestion particulière de ce dernier. Assez régulièrement (surtout dans le cas d'une urbanisation en ruban le long d'un axe greffé sur le centre urbain), le fond du jardin forme la limite avec un environnement rural. Dans ce cas, la façade arrière est également la seule à donner véritablement vers le paysage.
- Par rapport à cette parcelle, la villa se trouve en principe sur la partie la plus proche de la voirie ... mais sans jamais toucher à cette dernière ; à cet égard, elle doit normalement se placer dans la « surface capable » de la parcelle, c'est-à-dire à l'intérieur de la zone définie dans le plan de lotissement et en dehors de laquelle les éléments de la bâtisse ne peuvent déborder.
- La villa est, en principe, exclusivement réservée à la résidence. Elle ne peut donc, sauf astuce de l'occupant, se confondre avec une exploitation agricole, une maison de commerce ou une entreprise (si réduite soit-elle). Ce qui implique bien évidemment

que ses habitants la quittent au moment de se rendre sur le lieu de leur travail.

- L'espace qui encadre la villa n'est habituellement pas valorisé sur le plan économique. On y trouve des pelouses et une végétation à caractère ornemental.
- Le volume de la villa implique une occupation intensive du rez (naturellement assez largement déployé du fait de l'étendue de la parcelle) et des combles (du fait de l'abandon assez généralisé de l'idée de grenier). Des prescriptions urbanistiques assez courantes ont d'ailleurs limité le modèle habituel de la villa à un rez surmonté de chambres sous toiture (rez + combles).

## **La villa comme projet isolé**

La villa est un projet individuel. Sa réalisation se négocie entre le maître d'œuvre, un auteur de projet et un entrepreneur. Projet de toute une vie (dont le financement s'étale sur vingt ou trente années en général), la villa se doit de correspondre aussi étroitement que possible au « mon rêve » ou au « Sam' suffit » de la famille qui finance cette réalisation. Dans une société qui découvre et cultive l'individualisation, c'est aux pouvoirs publics qu'il appartient de fixer les balises à l'intérieur desquelles le maître d'œuvre ou l'auteur de projet déterminera le plan, les élévations, les percements et choisira les matériaux de ses maçonneries, de ses huisseries et de sa couverture. La différence n'est pas nécessairement recherchée pour elle-même. Le souci d'une certaine originalité fait parfois partie des préoccupations des partenaires de la construction. La liberté qui règne par ailleurs fait que, le plus souvent, deux maisons voisines varient, de manière plus ou moins heureuse, par la couleur de la brique ou le matériau mis en œuvre pour la couverture. La villa constitue un tout que l'expression « quatre façades » traduit bien. Ce « tout » se boucle sur lui-même et pour peu que les prescriptions urbanistiques ne soient pas trop précises (ou pas trop scrupuleusement respectées), les maisons sont tantôt un peu plus loin et tantôt un peu plus près de la rue, le niveau de leur rez est tantôt un peu plus haut et tantôt un peu plus bas et la brique est tantôt un peu plus

rouge et tantôt un peu plus jaune. Sans compter que l'un couvrira sa parcelle d'une ornementation arbustive plutôt dense tandis que son voisin gardera une pelouse à peine agrémentée de quelques roses ou d'un modeste buisson. Sans compter non plus que d'aucuns s'entoureront d'une haie qui deviendra bien haute et bien épaisse tandis que d'autres viseront à se garder un accès maximum à l'ensoleillement tout comme à de larges perspectives sur le paysage environnant.

### **La villa dans l'histoire du paysage wallon**

C'est dans les années '30 (du vingtième siècle) que le modèle de la villa fait son apparition en Belgique. Les principes diffusés au départ du Bauhaus allemand (et des idées de confort et de qualité de vie liées au style « Art Déco ») stimulent la mise en place d'habitations aérées et d'allure résolument moderne (en rupture déjà avec les matériaux traditionnels et avec l'architecture privée largement pratiquée jusqu'à la fin des années '20). Les baies sont horizontales (puisque les linteaux de béton ou d'acier le permettent désormais à des prix très compétitifs) ; le plain-pied est privilégié ... au point parfois d'exclure même tout semblant de toiture traditionnelle (que ce soit à deux ou à quatre pans) au profit d'une simple toiture plate couverte de zinc ; le décrochement s'exprime d'autant plus que l'on édifie l'immeuble en le dégageant complètement de son environnement bâti. Les plus anciennes réalisations se caractérisent de ce point de vue par une couronne « verte » particulièrement étroite, ce qui permet parfois de les implanter sur des parcelles urbaines traditionnelles.

Plus généralement, c'est le long des principales voiries convergeant vers le centre urbain que s'installeront les premières villas. La circulation automobile y est encore modérée et l'on n'imagine pas encore les atteintes que le passage répété des voitures de tourisme et des camions portera au confort de ces faubourgs aérés et encore paisibles pour l'heure. La démocratisation progressive de la voiture automobile permet, par ailleurs, d'amortir l'effet d'isolement qui aurait pu être attaché à ces premières villas situées ne serait-ce qu'à quelques centaines de mètres de la gare ou du centre urbain.

Des modèles composites apparaissent en même temps que le modèle (promis à un si bel avenir) de la villa quatre façades. Il s'agit tantôt d'habitations partageant les mêmes sites périurbains mais se cantonnant dans un modèle à deux façades et à pignons

pratiquement aveugles. Et tantôt d'immeubles accolés deux à deux et relevant donc des constructions à trois façades avec un pignon mitoyen commun. Ce modèle permet un traitement original des coins extérieurs et l'exploration d'opportunités architecturales ignorées jusque là.

Le fait de s'installer le long d'une voirie importante apparaît comme un « plus ». Un peu comme de construire le long de la rue principale dans le centre urbain. On se dote ainsi d'un accès et d'un débouché aisé dans la perspective de la généralisation de l'automobile. Et l'on se trouve immédiatement relié au réseau des routes principales (un peu comme si l'on pouvait aujourd'hui construire sa maison en bordure de l'autoroute).

Ce phénomène d'urbanisation apparaît également comme une bonne et rentable opportunité aux yeux des propriétaires des parcelles bordant les voies de grande circulation. Ces propriétaires pourront en effet, moyennant l'aliénation d'une assez mince bande de terrain en bordure de voirie, se procurer des ressources importantes par la vente de "terrains à bâtir". De cette manière, ils valorisent financièrement une mince bande de terrain tout en procurant à ceux qui viendront s'y établir l'opportunité de disposer d'un point de vue « imprenable » sur les paysages voisins. En quelque sorte, la porte ouverte à la réalisation du rêve de "la ville à la campagne". D'abord limitée à des applications isolées et conduisant donc à des réalisations ponctuelles parfois éloignées de tout autre réalisation architecturale, la formule tendra à se généraliser et à contribuer à la mise en place de cette urbanisation en ruban si caractéristique d'une certain nombre de grandes voiries périurbaines à l'heure actuelle.

Un autre modèle émerge assez rapidement mais ne connaîtra ses principales manifestations qu'au moment où le phénomène de construction de telles villas atteindra son maximum, soit à partir, grosso modo, du milieu des années '60 (variable selon les régions).

Ce second modèle nécessite un plus grand degré de programmation. Il repose notamment sur l'idée de créer des voiries neuves dans les interstices de plus en plus vastes qui s'ouvrent entre les grandes voiries (déjà loties) convergeant vers les centres urbains. Et de « lotir » non plus les seules bordures des routes existantes (ce qui, soit dit en passant, limitait assez drastiquement le marché immobilier) mais la totalité des surfaces ainsi désenclavées.

Il s'agissait dès lors de passer accord avec tel ou tel propriétaire foncier, puis de s'assurer le financement pour l'installation préalable des voiries et des égouttages, ensuite de dessiner un plan de lotissement et enfin d'accueillir et de faire contrat avec des amateurs de plus en plus nombreux. D'ailleurs d'autant plus nombreux que le modèle, en se multipliant, tendait à apparaître de plus en plus nettement comme le modèle dominant pour une population rendue économiquement de plus en plus aisée (ou se croyant telle) du fait de la prospérité générale attachée aux fameuses « Golden sixties ».

De là, ces lotissements aux voiries contournées et passablement enchevêtrées, tracées avec l'unique souci de desservir un maximum de parcelles « à bâtir ».

La logique attachée à ces lotissements s'étend bien au-delà de la logique des lotissements linéaires de l'époque des premières villas. Finie la liaison récurrente entre la villa et la voirie de grande communication. La lotissement ne connaîtra qu'une circulation « paisible », uniquement motivée par le souhait du riverain d'aller vers son lieu de travail, la grande surface, l'école ou les zones de commerce et de services qui restent généralement situées dans le centre urbain ou à proximité immédiate de celui-ci.

Car il faut désormais une voiture pour habiter un lotissement. D'ailleurs, les conditions de vie permettent (et imposent même) maintenant d'avoir une voiture avant d'envisager le projet de construction de la villa familiale (projet en vue duquel il convient en outre et au préalable d'avoir un emploi stable et des revenus relativement garantis).

Soumis à la loi de la rentabilisation d'un investissement assez considérable (dans le chef du lotisseur), le lotissement ne peut se permettre de se remplir sur une durée excessive. Il doit, au contraire, être plein le plus rapidement possible de manière à permettre à l'investisseur de rentrer dans ses frais, de dégager son bénéfice et d'envisager une autre opération du même type et du même degré de rentabilité dans une localité ou un lotissement voisin.

Il faut donc que le marché local soit assez large et la demande assez forte. Moyennant quoi, les parcelles s'enlèveront comme des petits pains et l'on verra rapidement surgir de terre une nuée de nouvelles villas formant généralement le catalogue de tout ce qui peut s'utiliser comme matériaux et s'inventer

comme forme à ce moment précis de l'histoire de l'architecture.

On ne négligera pas l'impact sociologique d'une telle évolution. Voilà des maisons inspirées d'une même formule (tant sur le plan de l'architecture que sur le plan de l'investissement financier nécessaire) et bâties dans le même moment. S'étonnera-t-on de constater une certaine similitude sociologique et socioprofessionnelle entre les habitants venant s'installer dans ce lotissement. Ils sont tous salariés ou bénéficiaires, à tout le moins, d'une sécurité de revenu mesurée et jugée suffisante par les banquiers du coin. Ils sont généralement assez jeunes et forment des familles relativement aisées dont les enfants sont encore d'un âge relativement tendre. Avec le temps, les enfants grandiront ensemble, sortiront ensemble et partiront ensemble. Trente ans plus tard, c'est la ronde des petits enfants qu'on amène chez Mamy ou qui viennent pour un anniversaire ou une fête qui anime le quartier. Tous les habitants du quartier ayant vieilli en même temps, tous ont le sentiment de n'avoir guère changé.

Que sera demain ?

Lorsque les enfants seront pris par leur nouvelle vie ?

Lorsque les maladies et les invalidités viendront ?

Que la pelouse sera trop grande pour la vieille tondeuse (et les bras qui la poussent) ?

Que les arbres auront grandi et que la végétation aura envahi les quatre coins de la propriété ?

Qu'il faudra penser à donner un solide coup de rénovation à la vieille cuisine, au désormais « antique » équipement électrique ou à la vénérable installation de chauffage central ?

Que la toiture sera à refaire ?

Et que l'on parlera de plus en plus (ne serait-ce que pour se faire peur) d'agressions de personnes seules ou de vols avec effraction dans plusieurs de ces villas si isolées et si bien cachées derrière ces grands rideaux de végétaux laissés à eux-mêmes depuis 20 ans et plus.

Oui ! Que sera demain ?

Et quelle nouvelle population verra-t-on s'installer dans le « vieux » quartier ?

Gérard Bavay.