

Villa FINCA : Fermes agricoles et logements

«Comment réconcilier deux types d'occupation des territoires en périphérie urbaine ? Répondre aux besoins de nouveaux logements et du maraîchage»

Maude BOURGEOIS

Promotrice - Anne Sophie Nottebaert, architecte professeure UCLouvain - Tournai

Experte - Marie-Christine Raucent, architecte, professeure

Travail de fin d'étude de Master 2

Université Catholique de Louvain - LOCI Tournai
Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale et d'urbanisme



Année académique 2025-2026

REMERCIEMENTS

Tout d’abord, je tiens à remercier sincèrement ma promotrice, Anne-Sophie Nottebaert, pour sa patience, sa disponibilité et le temps qu’elle m’a consacré tout au long de ce travail. Ses conseils, sa confiance et son regard m’ont permis d’avancer sur ce projet avec plus de clarté et de justesse. Son écoute et son attention ont aussi été d’un grand soutien dans un parcours qui n’a pas toujours été évident.

Je tiens également à remercier chaleureusement Marie-Christine Raucent, experte externe, pour sa bienveillance, son implication et la qualité de ses retours. Son regard a été particulièrement précieux dans ce travail, notamment grâce à sa connaissance approfondie du territoire étudié. Elle m’a apporté bien plus que ce qui était attendu, avec une générosité et un engagement que je souhaite souligner.

Merci à Charlotte Sinet d’avoir pris le temps de relire ce mémoire et de m’avoir aidée dans cette dernière ligne droite. Son regard extérieur et son aide m’ont été précieux.

Enfin, je remercie du fond du cœur ma mère, qui m’a soutenue depuis le début de mes études. Elle a toujours cru en moi, même lorsque je doutais de moi-même, et m’a toujours encouragée à aller au bout de ce que j’entreprends.

Je remercie également mes proches et mes amis, qui m’ont aidée à traverser cette période sans jamais perdre pied. Par leur présence, leurs encouragements et leur manière de toujours me remotiver, ils ont largement contribué à me faire aller jusqu’au bout de ce TFE.

Merci à toutes ces personnes, sincèrement.

AVANT-PROPOS

Depuis plusieurs années, je m'intéresse aux tissus résidentiels situés en périphérie des grandes villes. Ces territoires, souvent perçus comme ordinaires ou banals, m'interrogent par leur ambivalence : ils offrent un cadre de vie confortable, proche d'un centre-ville, mais participent aussi à un modèle d'urbanisation largement critiqué pour son impact écologique et territorial.

Au fil de mes recherches et de mes projets, mon regard a évolué. Là où je cherchais d'abord à questionner la transformation radicale de ces quartiers, j'ai progressivement déplacé mon attention vers la notion de complémentarité. Plutôt que d'effacer l'existant, comment travailler avec lui ? Comment révéler les potentiels d'un territoire déjà habité, déjà structuré, déjà ancré dans un paysage ?

Ce TFE s'inscrit dans cette continuité. Il prolonge une réflexion engagée autour des enjeux de densification, mais l'oriente vers une approche plus fine, attentive aux relations entre habitat et grand paysage. Le site choisi, situé entre Bruxelles et Louvain, m'a permis d'explorer concrètement cette question, en considérant le paysage et l'agriculture non comme un contexte, mais comme de véritables moteurs de projet.

SOMMAIRE

3	Remerciements
5	Avant-propos
6	Sommaire
9	Problématique
10	Chapitre I - Entre ville et campagne : habiter un territoire sous tension
13	I.1 - Introduction
15	I.2 - Genèse et évolution du tissu résidentiel périurbain
	I.2.1 - L'idéal de la maison dans la nature
	I.2.2 - La reconstruction
	I.2.3 - Un héritage territorial complexe
19	I.3 - De la terre exploitée à la terre habitée
	I.3.1 - Agritecture
	I.3.2 - La course au rendement
	I.3.3 - Le basculement
	I.3.4 - Reprendre la terre
	I.3.5 - La permaculture comme outil de projet
33	I.4 - Un modèle d'habitat en décalage
35	I.5 - Des tentatives de réponse
	I.5.1 - Dames blanches
40	Chapitre II - Le site comme terrain d'expérimentation
43	II.1 - Introduction
45	II.2 - Vers un terrain d'étude
	II.2.1 - Échelle métropolitaine
	II.2.2 - Échelle territoriale
	II.2.3 - Échelle locale
51	II.3 - Histoire du site
57	II.4 - Opportunités du site

	II.4.1 - Les chemins
	II.4.2 - Équipements
61	II.5 - Un site déjà actif
65	II.6 - Spéculation sur la densité
	II.5.1 - Et si on continue comme ça?
	II.5.2 - Densification le long des voiries
	II.5.3 - Densification le long des limites
	II.5.4 - Densification dans les poches vides
74	Chapitre III: Cohabitat et agriculture : vers une nouvelle typologie
77	III.1 - Intentions de projet
79	III.2 - S'implanter dans le site
81	III.3 - Habiter le paysage
83	III.4 - La mobilité
86	III.5 - Cohabiter avec l'agriculture
	III.5.1 - Structurer un système agricole
	III.5.2 - Eau, parcours et paysage
	III.5.3 - Habiter avec la production
99	III.6 - Réversibilité
100	Conclusion
102	Annexes
102	Interview FINCA
104	Cityplot Buiksloterham
109	L'atelier Paysan
111	Une typologie intermédiaire: La villa urbaine
112	Bibliographie et sitographie
118	Iconographie

PROBLÉMATIQUE

Les tissus résidentiels périphériques constituent aujourd’hui un enjeu majeur de l’aménagement du territoire. Majoritairement composés de maisons quatre façades, ils offrent un cadre de vie recherché mais reposent sur un modèle peu soutenable. Dans ce contexte, ces territoires périphériques apparaissent à la fois comme une problématique et une opportunité.

Plutôt que de considérer la densification comme une contrainte, il devient possible d’y voir un levier de transformation : créer de nouveaux usages et retisser des liens entre habitat et paysage. Ces territoires présentent en effet une qualité essentielle : leur contact direct avec le grand paysage. Loin d’être un simple décor, celui-ci structure les vues et les usages quotidiens. Il devient dès lors un véritable support de projet.

La recherche prend place sur un territoire situé entre Bruxelles et Louvain, au croisement des communes de Tervuren, Wezembeek-Oppem et Sterrebeek. Ce site de transition entre tissu résidentiel et terres agricoles constitue un terrain pertinent pour expérimenter une autre manière d’habiter la périphérie.

Il ne s’agit pas uniquement d’ajouter du logement, mais de repenser les relations entre habitat, agriculture, mobilité et paysage.

La question qui guide cette recherche est dès lors la suivante :
«Comment réconcilier deux types d’occupation des territoires en périphérie urbaine ? Répondre aux besoins de nouveaux logements et du maraîchage»

Pour répondre à cette question, le travail s’organise en trois chapitres.

Le premier pose les bases théoriques de la recherche. Il interroge la formation des tissus résidentiels périurbains, la place actuelle de l’agriculture ainsi que plusieurs projets de référence ayant déjà tenté d’apporter des réponses à ces enjeux.

Le deuxième chapitre se concentre sur le terrain d’étude. Il analyse le site à différentes échelles et met en évidence ses opportunités et ses contraintes. Il se prolonge par un travail prospectif autour de plusieurs hypothèses de densification, permettant de comparer différentes manières d’habiter ce territoire.

Enfin, le troisième chapitre développe l’hypothèse retenue. Le projet y est abordé à travers plusieurs entrées : implantation, mobilité, typologie, relation entre habitat et agriculture, mixité fonctionnelle,...

Ce mémoire adopte ainsi une posture exploratoire : il ne cherche pas à proposer un modèle figé, mais à ouvrir des perspectives sur la manière dont ces territoires pourraient évoluer demain.

CHAPITRE I

ENTRE VILLE ET CAMPAGNE: HABITER UN TERRITOIRE SOUS TENSION





Villa 4 façades et présence de voitures sur le site, Figure 2



Maraîchage urbain (FINCA) avec des immeubles de logements collectifs en arrière-plan, Figure 3

I.1 - INTRODUCTION

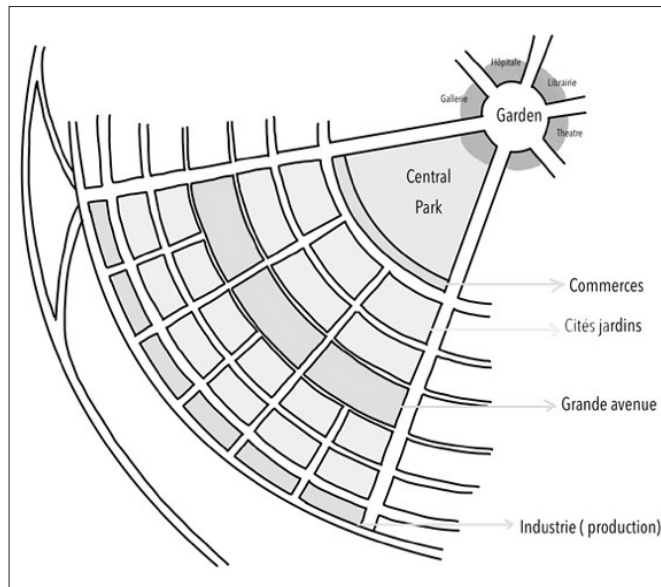
À première vue, le site étudié pourrait sembler relativement ordinaire. Il s'inscrit dans un tissu résidentiel caractéristique des périphéries belges, majoritairement composé de maisons quatre façades, ponctué de quelques immeubles et maisons mitoyennes.

Cependant, à mesure que l'analyse se précise, cette apparente banalité laisse place à une réalité plus singulière. Chaque lieu possède ses propres caractéristiques, et c'est précisément dans cette spécificité que réside l'intérêt du site étudié. Il entretient un rapport direct avec le paysage, se situe entre deux grandes poches agricoles et accueille en son sein une exploitation maraîchère active : la FINCA.

Dès lors, avant de projeter, il convient de comprendre. Comment ces tissus résidentiels se sont-ils constitués ? Pourquoi dominent-ils encore largement certains territoires alors que les modes de vie ont profondément évolué ? Quelle place l'agriculture occupe-t-elle aujourd'hui dans ces périphéries, et comment ses mutations récentes transforment-elles notre rapport au sol ?

Ce premier chapitre propose ainsi de poser les bases théoriques de la recherche. Il revient d'abord sur la genèse et l'évolution des tissus résidentiels périurbains, puis sur le décalage croissant entre les formes d'habitat existantes et les besoins contemporains. Il interroge ensuite les transformations du monde agricole, entre industrialisation et nouvelles perspectives. Enfin, plusieurs projets de référence seront étudiés comme premières tentatives de réponses à ces enjeux.

Ainsi, le but est de mettre en lumière les enjeux spécifiques du site, afin de comprendre en quoi ses caractéristiques peuvent constituer de véritables leviers de transformation.



Modèle théorique des cités jardins de Ebenezer Howard (dessin personnel basé sur un dessin existant). Figure 4



Exemple d'un grand ensemble de logements construits après la guerre à Bruxelles: Peterbos. Figure 5

I.2 - GENÈSE ET ÉVOLUTION DU TISSU RÉSIDENTIEL PÉRIURBAIN

Pour comprendre les tissus résidentiels situés aujourd'hui en lisière des villes, il est nécessaire de revenir sur leur formation historique. Ces territoires ne sont pas apparus spontanément, ils résultent de choix politiques, économiques et culturels qui ont profondément transformé le rapport entre habitat, ville et campagne.

I.2.1 - L'idéal de la maison dans la nature

À la fin du XIXe siècle, l'industrialisation rapide des villes européennes entraîne une forte densification des centres urbains. Les conditions de logement y sont souvent insalubres, marquées par la promiscuité et le manque d'espaces verts. C'est dans ce contexte qu'émerge une aspiration à un habitat plus sain, plus aéré et en contact avec la nature. La question du logement devient alors centrale dans les débats urbanistiques européens.

Ebenezer Howard propose en 1898 le modèle de la cité-jardin¹ (Figure 4) : une synthèse entre ville et campagne. Son projet vise à combiner les avantages économiques et culturels de la ville avec les qualités environnementales de la campagne. La maison avec jardin devient alors un idéal d'habitat, associé à l'air pur, à l'autonomie et à une meilleure qualité de vie.

Ce modèle, bien que théorique à l'origine, marque durablement l'imaginaire collectif. Il pose les bases d'un désir résidentiel fondé sur l'espace individuel, le jardin privatif et une proximité avec la nature.

I.2.2 - La reconstruction

Après la Seconde Guerre mondiale, la crise du logement est massive en Europe. Les États mettent en place des politiques ambitieuses de reconstruction et de modernisation. Dans ce contexte, deux dynamiques majeures apparaissent (Figure 5):

- la production de grands ensembles collectifs,
- et le soutien progressif à la maison individuelle.

La loi De Taeye¹ en Belgique, établie en 1948, encourage l'accession à la propriété par le biais de primes à la construction. Elle participe grandement à la propagation de l'habitat individuel dispersé sur le territoire. À l'instar de certains pays qui privilégient une planification centralisée, la Belgique se distingue par un développement caractérisé par une urbanisation étalée, favorisée par un réseau routier dense et une importante culture de la propriété individuelle.

Simultanément, la démocratisation de l'automobile modifie radicalement les styles de vie. Il est désormais possible pour l'habitat de se distancer du centre-ville tout en restant fonctionnellement relié. Cette nouvelle mobilité facilite l'expansion résidentielle vers les zones agricoles périphériques.

I.2.3 - Un héritage territorial complexe

Aujourd'hui, ces zones résidentielles occupent une part importante du territoire belge. Elles offrent un confort individuel recherché : espace, intimité, jardin et proximité avec le paysage.

Toutefois, il génère également des effets territoriaux et environnementaux significatifs: consommation importante de sol, fragmentation des milieux, imperméabilisation, dépendance à la voiture et faible mixité fonctionnelle.

Plutôt que de les considérer uniquement comme le résultat d'un étalement problématique, ces territoires peuvent être envisagés comme des supports de transformation. Leur situation en lisière du grand paysage et leur structure parcellaire constituent des leviers pour repenser les formes d'habiter.

C'est dans cette perspective que s'inscrit la recherche menée dans ce travail.



Villas 4 façades à Sterrebeek. Figure 6



Villas à Tervuren en rapport direct avec le grand paysage. Figure 7

I.3 - DE LA TERRE EXPLOITÉE À LA TERRE HABITÉE

Afin de mieux comprendre les enjeux de l'agriculture actuelle, je me suis appuyée sur la lecture de l'ouvrage «Prendre la clef des champs» de Sébastien Marot. J'en ai extrait plusieurs éléments qui permettent de poser un contexte et de mieux comprendre les transformations du rapport à la terre. Les éléments présentés dans cette partie constituent ainsi une base théorique qui nourrit et oriente la réflexion développée dans ce travail.

I.3.1 - Agritecture

L'architecture et l'agriculture n'ont pas toujours été dissociées. En effet, pendant une grande partie de l'histoire, "habiter" voulait dire "produire, cultiver et transformer".

À l'époque néolithique (Figure 8), des groupes humains commencent à cultiver la terre et à pratiquer l'élevage, ce qui les pousse à se sédentariser et à construire des villages. Les premières sociétés apparaissent ainsi.

Par la suite, ce lien disparaît peu à peu pour laisser place à une rupture entre architecture et agriculture. Les lieux de production et les lieux d'habitation se séparent progressivement. Heureusement, certains penseurs ont tenté de renouer ce lien. Claude-Jacques Toussaint Cointeraux en fait partie. Il dira :

« Le public a besoin d'un homme qui puisse manier aussi bien la truelle et le marteau que la bêche et la houe. Je propose d'accomplir ces deux fonctions, et je montrerai que l'on peut, tout en s'occupant de la terre, construire aussi une petite maison : je profiterai de la science même du vigneron, du laboureur et du jardinier pour en faire des bâtisseurs. »

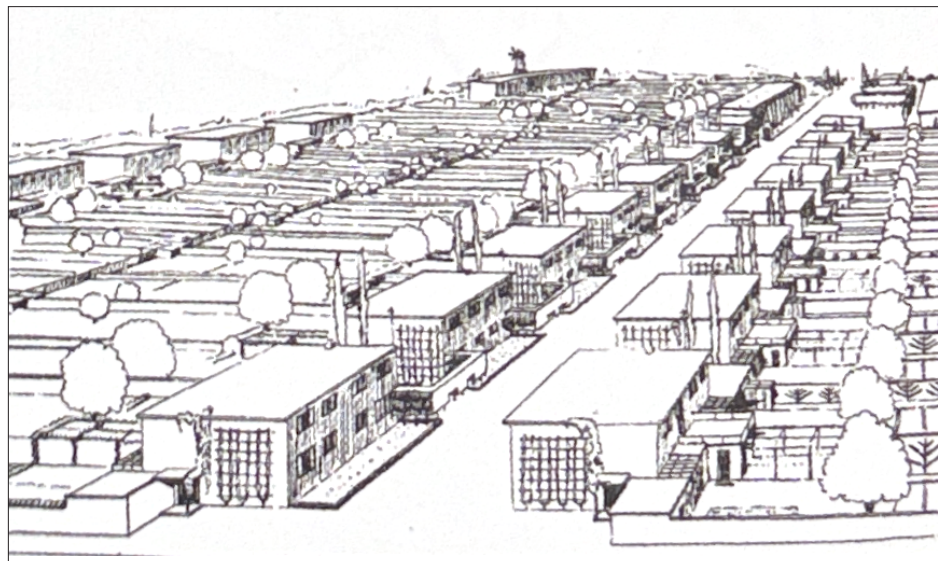
Selon lui, architecture et agriculture ne devraient pas être traitées séparément. Il cherche à rapprocher ces pratiques en imaginant des façons d'améliorer le rendement des terres tout en pensant l'habitat comme un système, notamment en lien avec le climat et la course du soleil.

Leberecht Migge est aussi une figure importante de cette approche. À ses yeux, le jardin doit être considéré comme une pièce à part entière. Le principe de circularité apparaît, par exemple, les déchets de la cuisine sont transformés en compost ou en combustible.

Migge met ces principes en application dans plusieurs « Siedlungen » (Figure 9). Dans ces quartiers, l'horticulture prend une place centrale : le jardin ne sert plus seulement à décorer, mais participe directement au fonctionnement du logement



Village néolithique d'Abu Hureyra, Syrie du Nord, 7200 av-JC, Andrew Moore, 2000 . Figure 8



Siedlungen Ziebigk, Dessau, Leopold Fischer et Leberecht Migge . Figure 9

Cette réflexion autour du lien entre habitat et production peut également être mise en parallèle avec certaines logiques développées bien plus tôt dans les villas palladiennes du XVI^e siècle. Les informations suivantes prennent notamment appui sur le livre Dérivations n°9, «Ce que l'urbain fait au rural».

Développées par Andrea Palladio dans la campagne vénitienne, les villas palladiennes ne se limitaient pas à de simples résidences rurales destinées à l'aristocratie. Elles participaient à une véritable organisation du territoire agricole. La villa devenait à la fois lieu d'habitation, centre de gestion, infrastructure productive et outil de mise en valeur du paysage.

Cette relation étroite entre architecture et agriculture se retrouvait notamment dans les barchesse, longues ailes latérales accueillant granges, étables, espaces de stockage ou zones de travail. Ces structures permettaient d'intégrer directement les activités agricoles au fonctionnement de l'ensemble architectural, créant une continuité entre espaces habités et espaces productifs.

Le paysage agricole ne constituait alors pas un simple décor autour de l'habitation, mais participait pleinement à la vie du domaine et à son organisation. Cette manière de penser conjointement habitat, production et territoire. Cette manière de penser conjointement habitat, production et territoire résonne encore aujourd'hui avec certaines réflexions contemporaines autour des contextes périurbains, où il devient nécessaire de retisser des relations plus étroites entre agriculture, paysage et manière d'habiter.

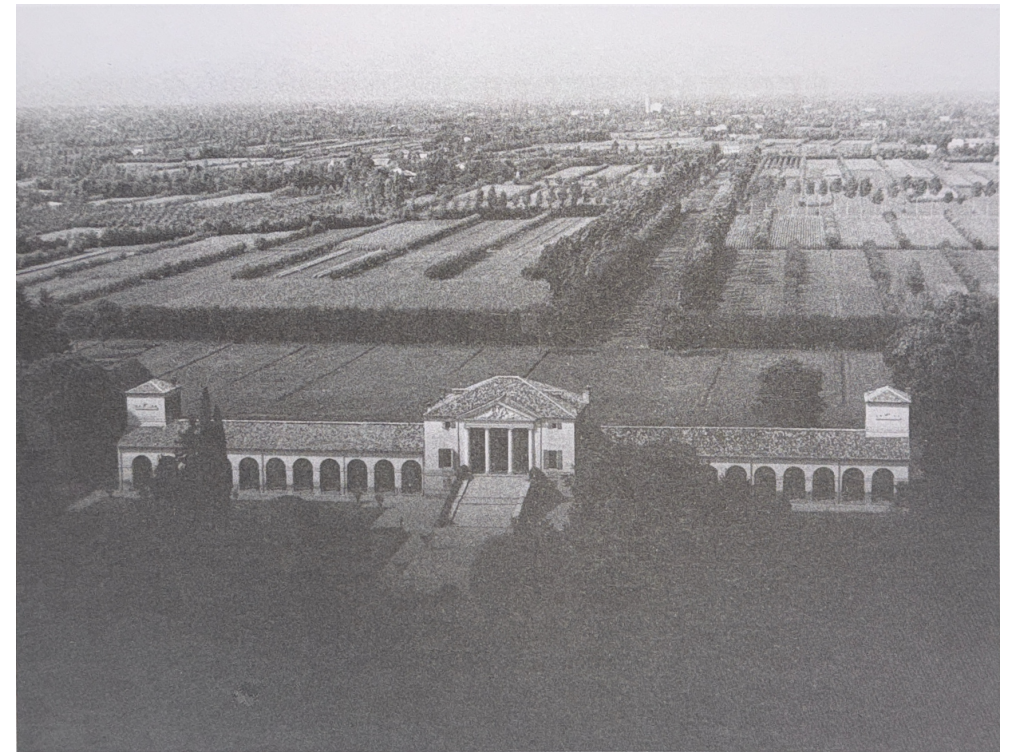
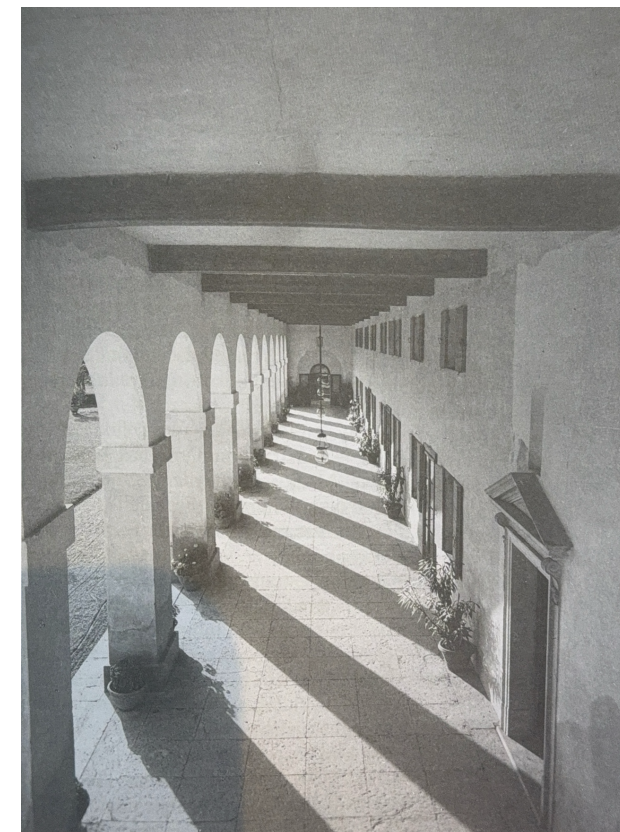


Photo de la villa Emo avec barchesse latérales et terres agricoles adjacentes . Figure 10



Interieur de la barchessa - villa Emo . Figure 11



Scène de labour de paturages - Olivier de Serres - 1600 . Figure 12



Enclosures - France - 1666 . Figure 13

I.3.2 - La course au rendement

L'agriculture a toujours été une pratique essentielle, mais elle a longtemps été dévalorisée. Elle est assurée par les paysans, relégués tout en bas de la hiérarchie sociale, juste au-dessus des esclaves. Les nobles, eux, ne s'y intéressent que très peu.

La seule pratique liée à la terre acceptée par les élites est l'horticulture, c'est-à-dire l'art du jardin. Celle-ci est associée au plaisir et à l'esthétique, et non à la production, ce qui la rend socialement valorisable.

Un tournant s'opère à la Renaissance. Des auteurs comme Olivier de Serres commencent à théoriser les pratiques agricoles et à valoriser les savoirs liés à la terre. L'agriculture devient un domaine digne d'étude, et l'idée apparaît que les rendements peuvent être améliorés grâce à la recherche et à l'investissement. L'imprimerie permet alors de diffuser ces connaissances et de les populariser.

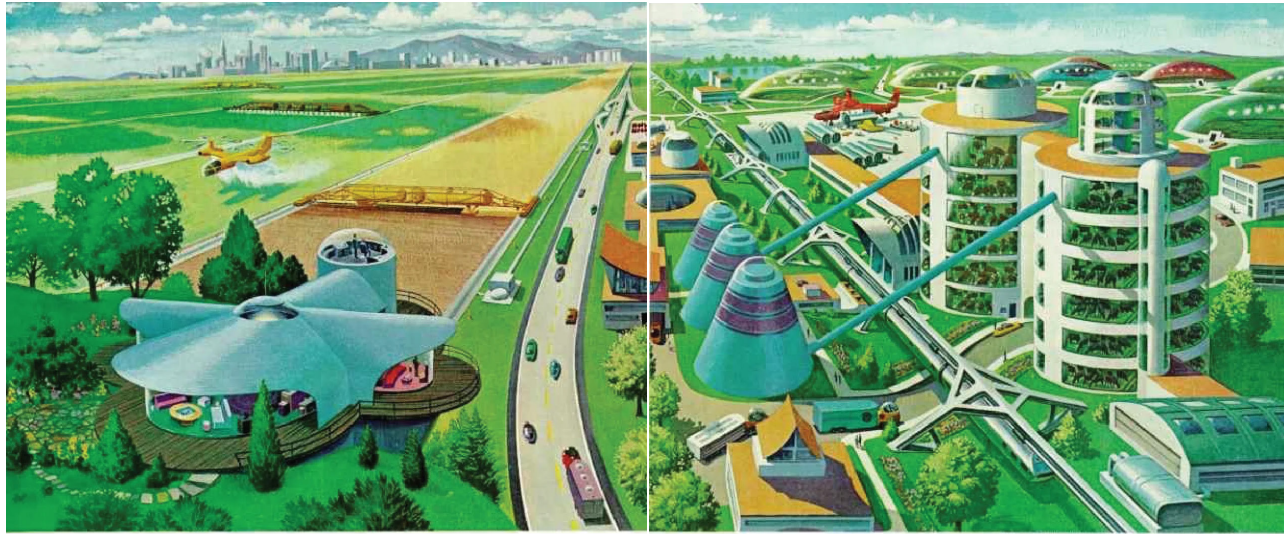
Progressivement, l'agriculture n'est plus seulement perçue comme une source de revenus, mais comme un savoir, voire une forme d'art. Ce changement de regard s'accompagne d'un soutien croissant de l'État, qui encourage l'investissement et réduit certaines taxes.

À partir du XVIIe siècle, les enclosures transforment profondément les territoires. Les terres, autrefois partagées entre les habitants des villages, sont privatisées et attribuées aux familles les plus aisées. C'est ce qu'on appelle les enclosures (Figure 11). Les paysans les plus pauvres, privés d'accès à la terre, sont contraints de migrer vers les villes pour travailler dans les manufactures et les industries naissantes : c'est l'exode rural.

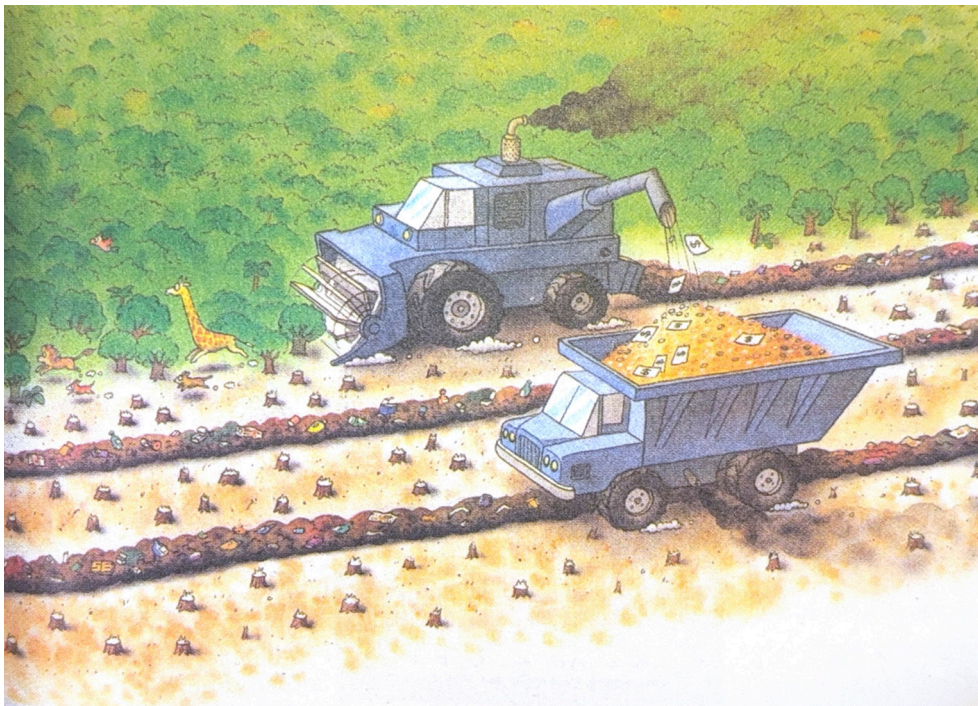
Aux XVIIIe et XIXe siècles, les avancées scientifiques modifient en profondeur la compréhension de l'agriculture. Au XXe siècle, Fritz Haber et Carl Bosch développent un procédé permettant de produire de l'ammoniac de synthèse à partir de l'azote de l'air, à la base des engrais azotés.

D'abord peu utilisé en raison de son coût énergétique, ce procédé se développe fortement pendant les guerres mondiales, qui nécessitent la production d'explosifs. Après les conflits, ces infrastructures sont reconverties pour produire des engrais de synthèse. L'agriculture entre alors dans une logique industrielle. La course au rendement est lancée.

I.3.3 - Le basculement



«Ferme du futur» - Davis Meltzer - 1970. Figure 14



Extractivisme forestier - Stan Eales - 1991. Figure 15

Suite au développement massif de l'agriculture, ce ne sont pas seulement les pratiques qui changent, mais aussi les paysages. Les bocages, composés de haies et de talus qui structuraient les parcelles et abritaient une riche biodiversité, disparaissent progressivement. Ils sont remplacés par de grandes parcelles ouvertes, plus adaptées à la mécanisation.

Dans le même temps, les cultures se transforment. Les variétés sont sélectionnées pour maximiser les rendements, au détriment de leur adaptation naturelle. Celles nécessitant de grandes quantités d'eau et d'intrants chimiques sont privilégiées.

Peu à peu, les agriculteurs entrent dans un engrenage dont il devient difficile de sortir. L'achat de machines, d'engrais, de pesticides et de semences industrielles représente un investissement très lourd, souvent financé par l'endettement. La mécanisation permet d'augmenter fortement la production, jusqu'à produire des quantités bien supérieures à celles d'un paysan traditionnel.

Mais cette augmentation entraîne une surproduction. Les prix chutent, fragilisant les exploitations. Le nombre d'agriculteurs s'effondre, passant de 20 à 30 % de la population à seulement 2 %. Pour maintenir leur place dans la chaîne de valeur, les fermiers se regroupent en coopératives, ce qui favorise encore l'agrandissement des exploitations et accélère la disparition des petites structures.

L'agriculture s'appuie alors lourdement sur les énergies fossiles, et rompt les équilibres des écosystèmes naturels. Les sols se dégradent peu à peu, les cycles de l'eau sont perturbés, et l'emploi massif de pesticides a des effets catastrophiques sur la faune et la flore.

À long terme, ces mutations ont un impact direct sur la biodiversité et la santé humaine. Ce modèle, fondé sur l'intensification et la dépendance, montre ses limites. Ce qui apparaissait comme un progrès se retourne progressivement contre lui-même.

Le système s'emballe.

Le retour de bâton est amorcé.

La sonnette d'alarme est enfin lancée.

I.3.4 - Reprendre la terre

Suite à cette prise de conscience, plusieurs agronomes et penseurs proposent des trajectoires alternatives pour repenser l'agriculture.

Parmi les figures marquantes, Albert Howard propose d'intensifier l'agriculture non pas par l'industrialisation, mais en s'appuyant sur les écosystèmes naturels, et en particulier sur les forêts. Il ouvre ainsi la voie à une approche fondée sur l'observation du vivant plutôt que sur sa domination.

À partir de là, différentes visions émergent. Certaines cherchent à transformer en profondeur le système en repensant ses logiques économiques et techniques. D'autres développent des modèles agricoles inspirés du vivant, dans une logique proche du biomimétisme. Certains estiment que ces transformations doivent aussi passer par le politique, afin de restructurer les systèmes alimentaires à grande échelle. D'autres encore vont plus loin, en proposant une remise en question globale de notre rapport à la nature.

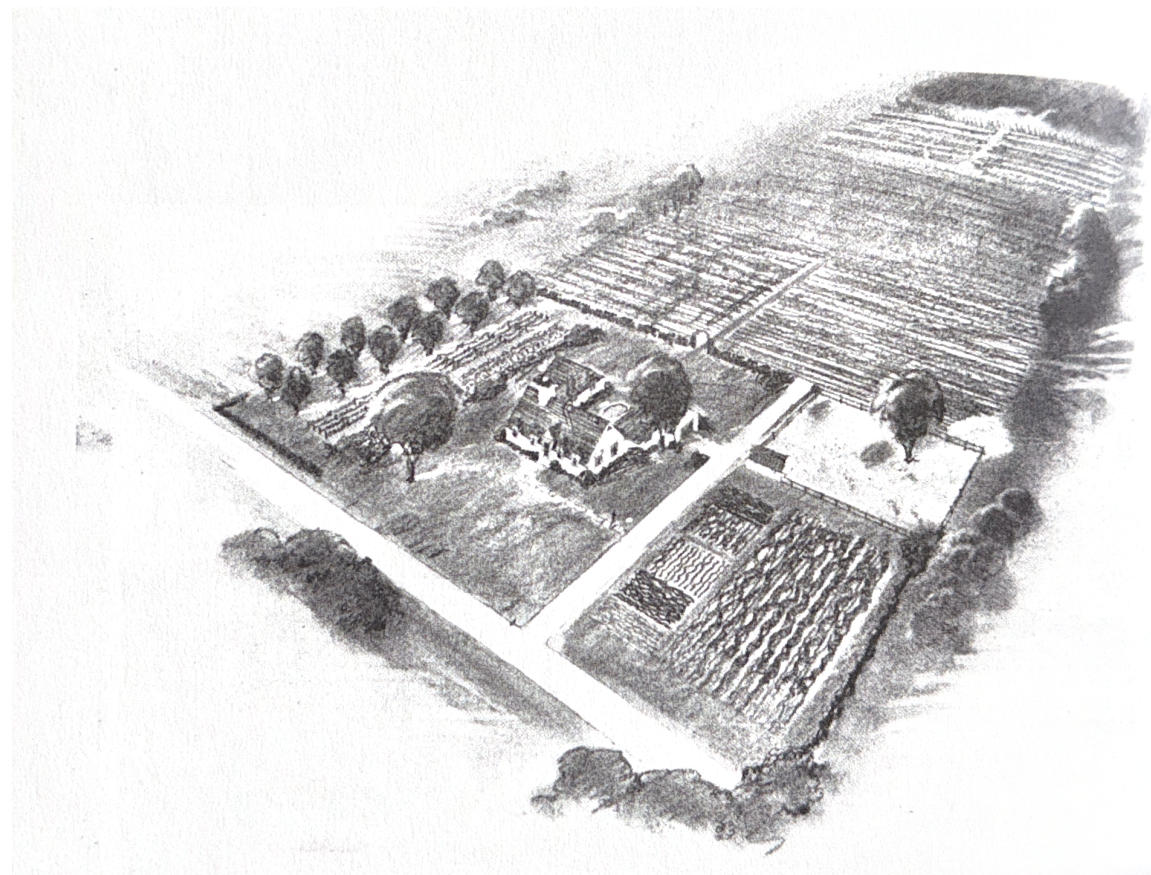
Au XXe siècle, Ralph Borsodi propose de repenser les modes de vie en remettant en question la séparation entre lieu de production, lieu de travail et lieu d'habitation. Il imagine des modèles dans lesquels chaque foyer ou groupe d'habitants participe à la production d'une partie de ses besoins. L'objectif est de réduire la dépendance aux systèmes industriels et de recréer des économies locales plus résilientes, fondées sur la proximité et la coopération.

Dans une approche plus individuelle, Wendell Berry critique l'agro-industrie dans son essai «Think Little». Selon lui, la prise de conscience ne peut se limiter à une critique abstraite du système, mais doit s'incarner dans des actions concrètes à l'échelle individuelle. Il propose de «penser petit», en valorisant des pratiques comme le jardinage, qui permettent de renouer un lien direct avec la terre.

« Si vous déplorez la destruction de l'environnement, alors apprenez à ne plus être un parasite de l'environnement. Aussi étrange que cela paraîtra sans doute à certains, je ne vois pas de meilleure forme de participation personnelle au salut de l'environnement que le jardinage. Une personne qui cultive un jardin, si elle le fait de façon biologique, améliore une parcelle du monde et est moins dépendante de l'automobile et du commerce pour ses plaisirs. » Wendell Berry



Wendell Berry travaillant dans la ferme familiale - Look and see - 2016. Figure 16



Paysage d'autosuffisance: propriété de trois acres, Flight from the City, Ralph Borsodi - 1933. Figure 17

Ces approches convergent vers une même idée : reconnecter production, habitat et environnement. Les déchets organiques deviennent des ressources, l'élevage à petite échelle participe à la fertilisation des sols et la production alimentaire s'inscrit dans une logique circulaire. Il ne s'agit pas nécessairement d'atteindre une autonomie totale, mais de recréer des liens entre les éléments du système et de réduire les dépendances.

Dans cette dynamique, le Land Institute, fondé par Wes Jackson, développe depuis les années 1970 des systèmes agricoles inspirés des écosystèmes naturels. À travers des polycultures pérennes, capables de se régénérer sans recours aux pesticides ni aux engrais chimiques, ces recherches proposent une alternative aux monocultures intensives. Les plantes développent des systèmes racinaires profonds qui stabilisent les sols et en améliorent la fertilité.

«Nous ne parviendrons dans aucun domaine à une économie qui soit tant soit peu soutenable si nous ne nous appliquons pas à la tâche plus fondamentale de devenir indigènes dans le monde moderne, c'est-à-dire de devenir indigènes aux lieux que nous habitons, dans une communauté cohérente qui soit à son tour ancrée, enchâssée dans les réalités écologiques de son paysage environnant.» Wes Jackson

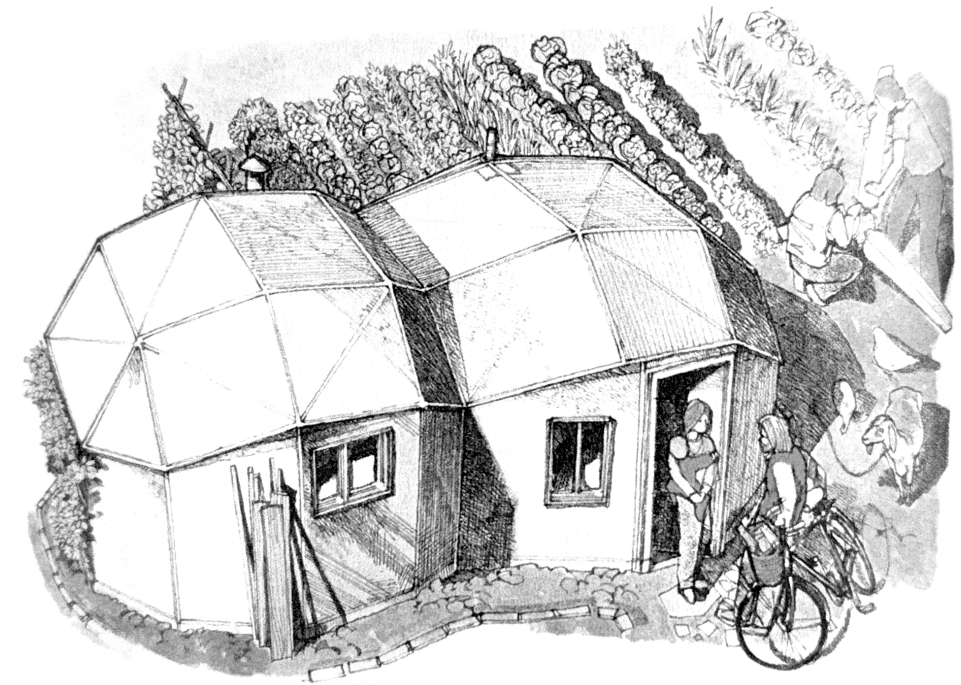
Dans le même esprit, Colin Moorcraft critique les approches technologiques dominantes, qu'il considère incapables de répondre aux enjeux contemporains. Il propose de s'inspirer des écosystèmes naturels et identifie trois principes fondamentaux :

- la coopération (chaque élément remplit plusieurs fonctions),
- l'intégrité (intégrer et recycler les flux de matière et d'énergie),
- et la flexibilité (des systèmes adaptables et évolutifs).

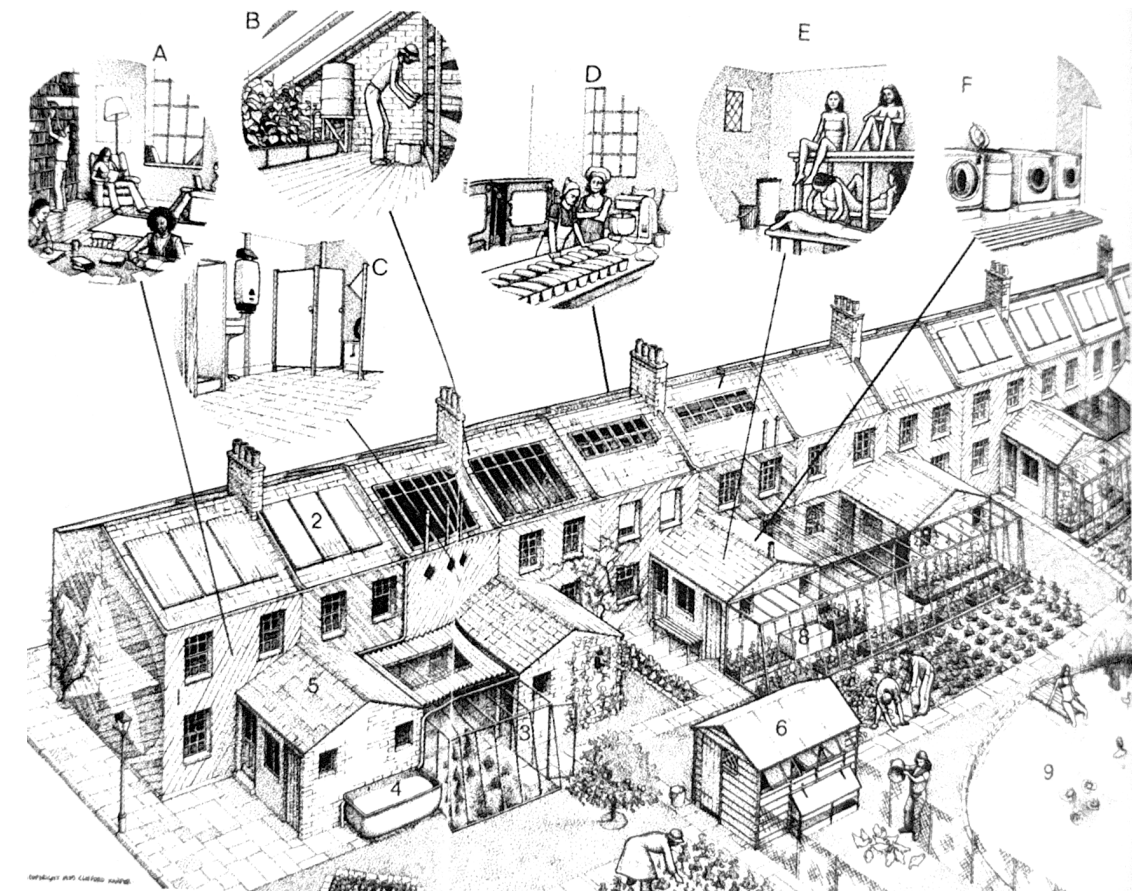
Ces idées trouvent aussi des traductions concrètes, notamment dans les dessins de Clifford Harper, qui imaginent des quartiers intégrant des fonctions mutualisées: cuisines collectives, potagers, laveries ou bibliothèques.

À travers l'ensemble de ces approches, une même intuition se dégage : les pratiques vernaculaires, largement effacées par la révolution industrielle et la révolution verte, apparaissent aujourd'hui comme une source précieuse d'inspiration.

Nous avons beaucoup à réapprendre.



Habitat autosuffisant, Home & Cities, Colin Moorcraft - 1982. Figure 18



Quartier autonome : Radical Technology, Clifford Harper - 1976. Figure 19

I.3.5 - La permaculture comme outil de projet

La permaculture (agriculture permanente) a été développée par Bill Mollison et David Holmgren. Elle propose une approche du projet issue du jardinage, visant à permettre aux foyers de répondre, au moins en partie, à leurs besoins essentiels. Holmgren la définit comme :

« des paysages consciemment projetés qui imitent les motifs et les relations à l'œuvre dans la nature tout en fournissant une abondance de nourriture, de fibres et d'énergie pour satisfaire les besoins locaux ».

La permaculture ne se limite donc pas à une pratique agricole. Elle constitue une véritable méthode de projet, qui vise à organiser les relations entre les différents éléments d'un site (eau, sol, végétation, habitat) de manière à former un système durable et résilient. Elle apparaît aujourd'hui comme l'une des réponses les plus pertinentes face aux crises environnementales mises en lumière depuis les années 1960.

J'ai repris dans la figure 18 les principes de la permaculture qui nourrissent particulièrement cette recherche.

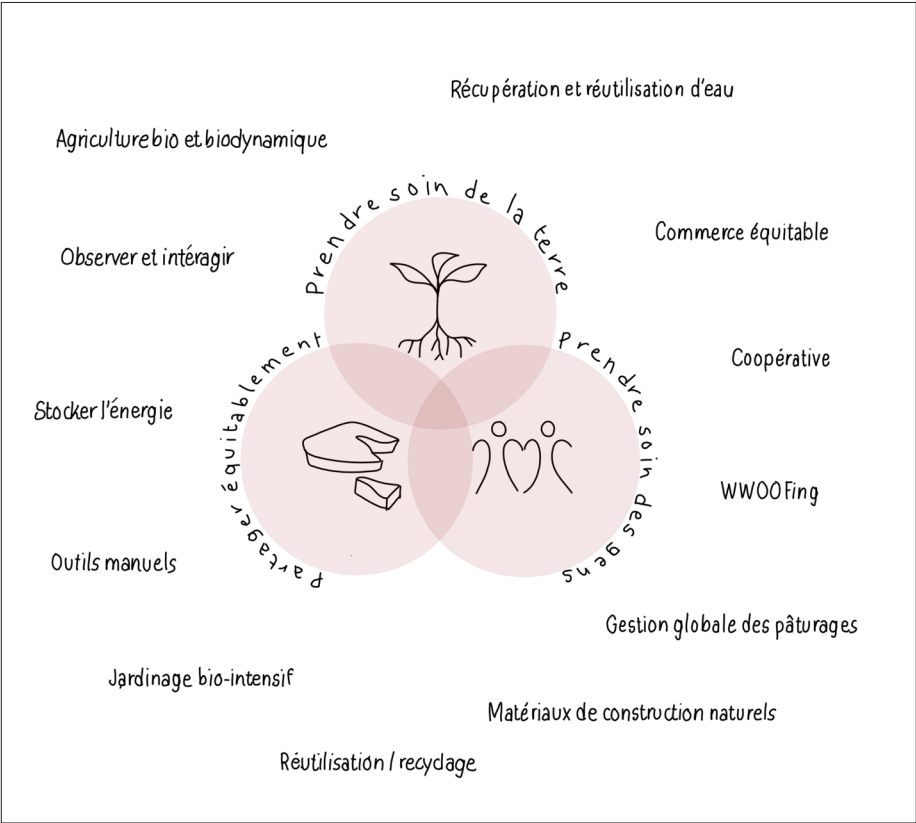
Quels sont les outils qui permettent réellement de concevoir une agriculture permanente?

Bill Mollison développe ensuite plusieurs schémas constituant de véritables outils de conception. Parmi eux, la figure 19 retient particulièrement l'attention dans le cadre de ce projet. Elle met en évidence la relation entre distance et intensité d'usage : plus un élément est utilisé fréquemment, plus il doit être proche ; à l'inverse, les usages occasionnels peuvent être éloignés.

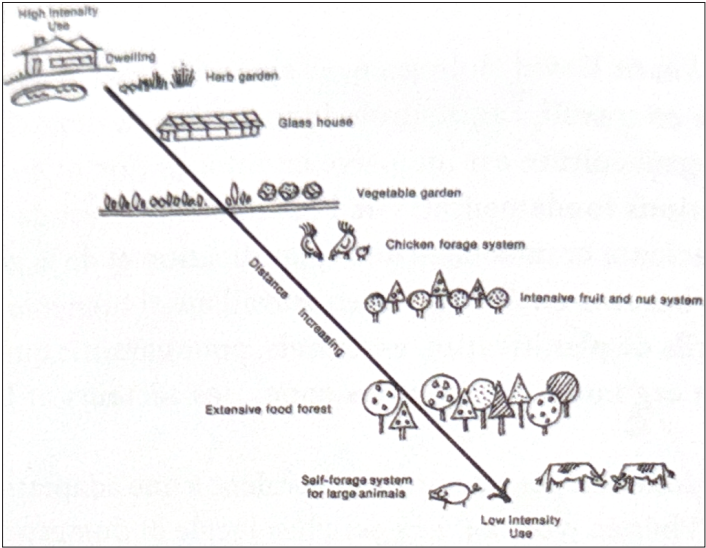
Ce principe offre une lecture concrète pour articuler habitat, agriculture et équipements de proximité.

Plutôt que de contraindre le terrain, il s'agit ici de composer avec lui, en tirant parti de ses dynamiques naturelles. Ces outils ne proposent pas un dessin figé, mais une manière d'organiser des relations. Ils permettent d'articuler habitat, production et milieux naturels au sein d'un même système, en réduisant les dépendances extérieures et en renforçant son autonomie.

Dès lors, l'habitat n'est plus une entité isolée, mais un élément intégré dans un écosystème plus vaste.



Permaculture: principes repris dans le projet. Figure 20



Relation intensité utilisation/distance
D. Holmgren - B. Mollison - 1978. Figure 21

I.4 - UN MODÈLE D'HABITAT EN DÉCALAGE

En parallèle, la structure des ménages évolue profondément. Selon les chiffres de statbel, les ménages composés d'une seule personne sont en augmentation constante.

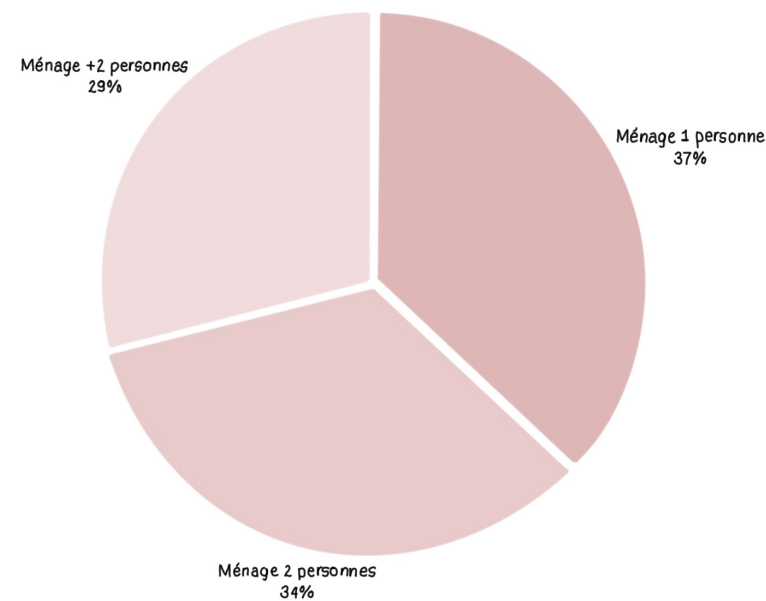
Les couples sans enfants, les familles monoparentales et les personnes âgées vivant seules constituent une proportion grandissante de la population. Aujourd'hui, les ménages d'une ou deux personnes représentent près de 70 % des ménages (Figure 20).

Pourtant, une part importante du parc résidentiel belge reste organisée autour du modèle de la maison unifamiliale conçue pour un ménage de plusieurs personnes. Dans les territoires périphériques, ce modèle demeure largement dominant et représente encore environ 65 % du parc de logements (Figure 21).

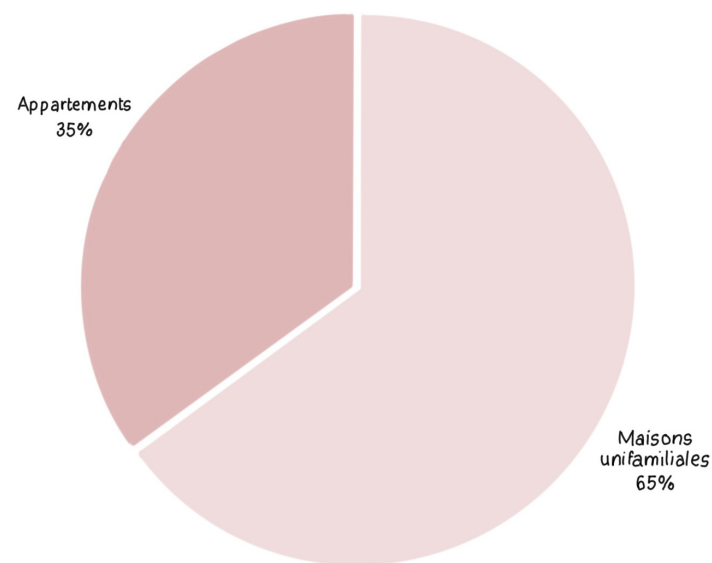
Ce décalage entre la structure des ménages et l'offre résidentielle produit une inadéquation typologique importante. Le problème n'est donc pas uniquement le nombre de logements disponibles, mais également leur configuration. La question devient celle de l'adaptation des formes d'habiter aux réalités démographiques actuelles.

La crise du logement à l'échelle métropolitaine ne peut donc être réduite à un simple déficit quantitatif. Elle révèle un déséquilibre entre les formes d'habiter existantes et les besoins actuels. Dans ce contexte, interroger le potentiel de transformation des tissus périphériques apparaît comme une nécessité stratégique.

C'est également à cette problématique que le projet cherche à répondre, en proposant une offre résidentielle davantage adaptée aux petits ménages.



Structure des ménages en Belgique. Figure 22



Structure du parc belge. Figure 23

I.5 - DES TENTATIVES DE RÉPONSE

Face aux limites du modèle périurbain et aux mutations du rapport à la terre mises en évidence précédemment, plusieurs démarches émergent et proposent d'autres manières de concevoir et d'habiter ces territoires.

Ces initiatives ne constituent pas des modèles à reproduire, mais plutôt des tentatives de réponse à des enjeux similaires : **densifier sans dénaturer, réintégrer le vivant, ou encore reconnecter habitat et production.**

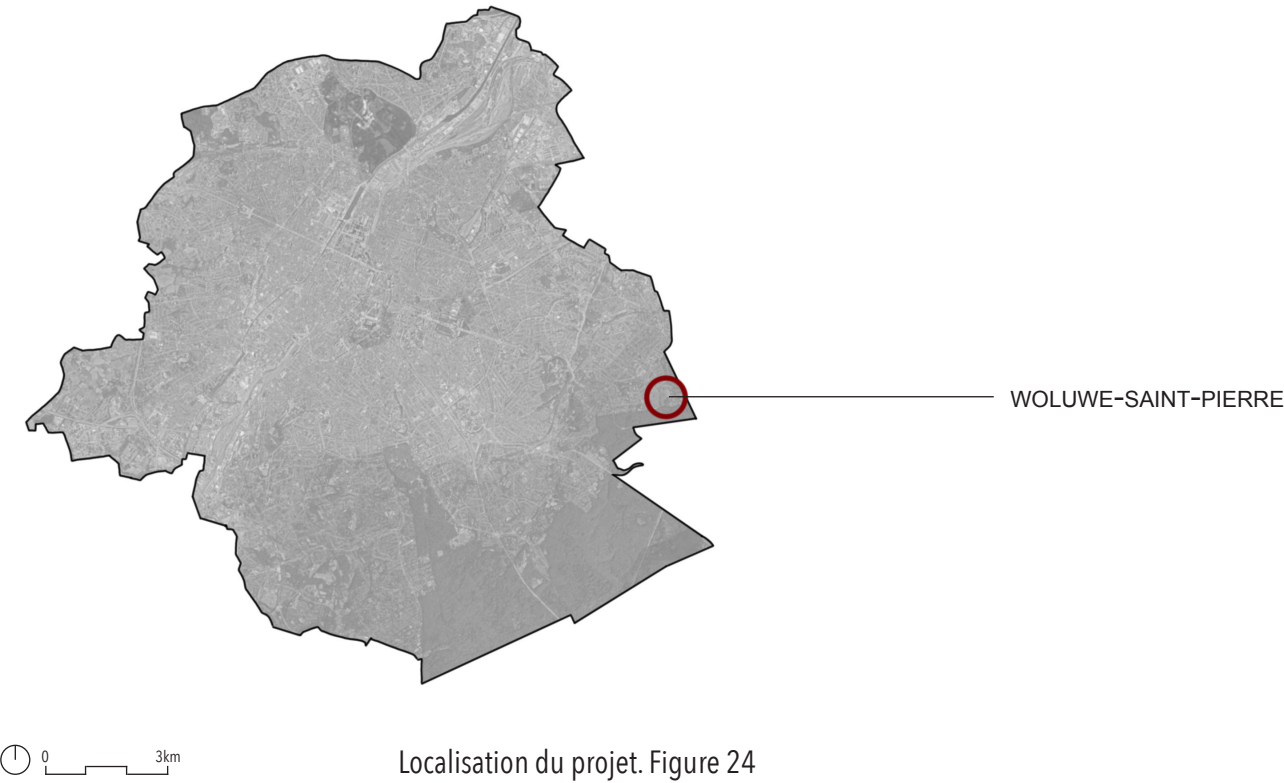
L'analyse de ces études de cas permet ainsi d'identifier des principes, des stratégies et des postures de projet susceptibles de nourrir la réflexion développée dans ce travail.

I.5.1 - Dames Blanches

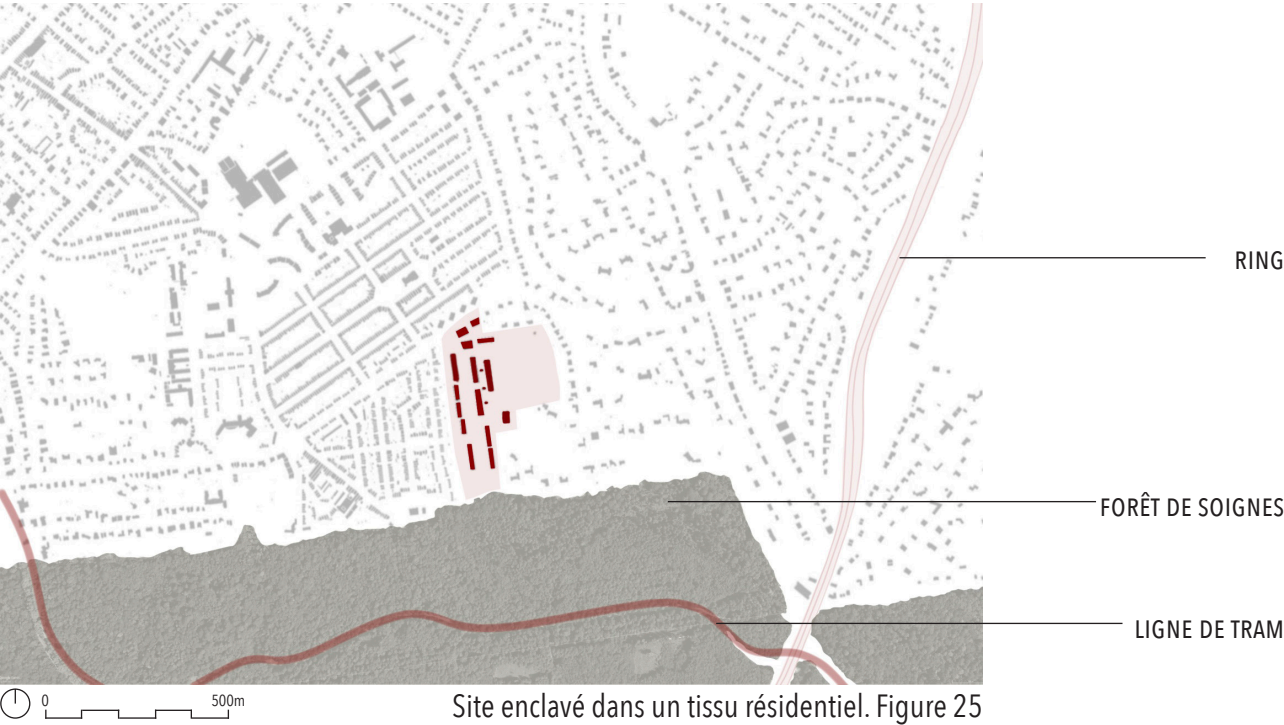
Le projet des Dames Blanches actuellement en construction , situé à Woluwe-Saint-Pierre à Bruxelles, a été réalisé par l'atelier Kempe Thill et l'agence Architectesassoc+.

Il comprend environ 200 logements (dont 120 logements sociaux et 80 logements moyens) et s'inscrit dans un site de 4,3 hectares largement dédié aux espaces verts.

Implanté sur un site enclavé, mais néanmoins proche du tissu résidentiel existant et de grandes infrastructures, il s'inscrit dans un contexte de transition particulièrement intéressant. Il aborde ainsi directement la question du logement modeste en périphérie urbaine, à proximité de la forêt de Soignes.



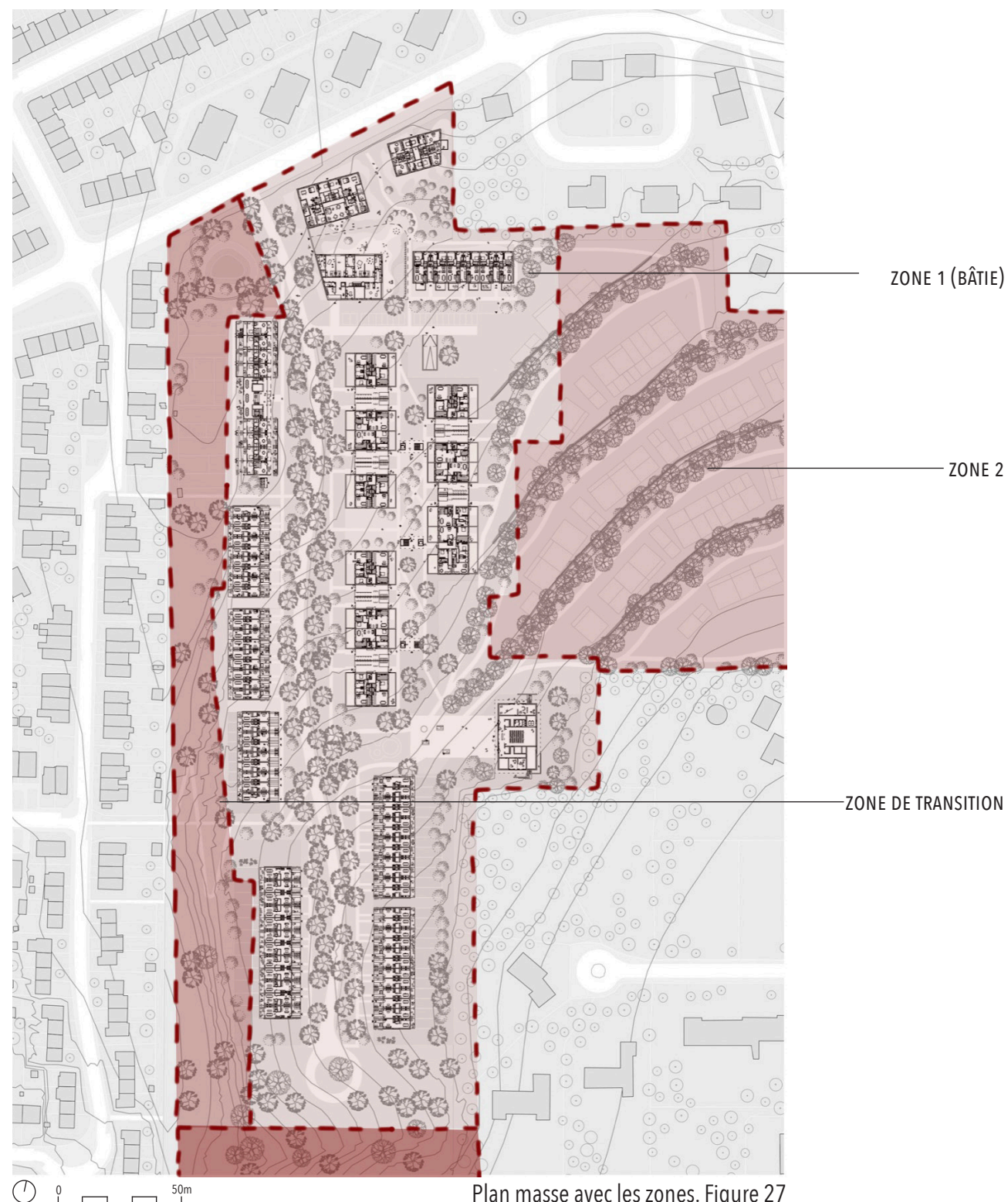
Localisation du projet. Figure 24



Site enclavé dans un tissu résidentiel. Figure 25



Vue extérieure de la crèche. Figure 26



Plan masse avec les zones. Figure 27

L'un des aspects particulièrement pertinents réside dans la manière dont le site est organisé. Plutôt que de proposer une occupation homogène, le projet met en place une structuration en différentes zones clairement identifiées.

Une **première zone**, regroupe les logements. Cela permet de dégager des espaces ouverts importants.

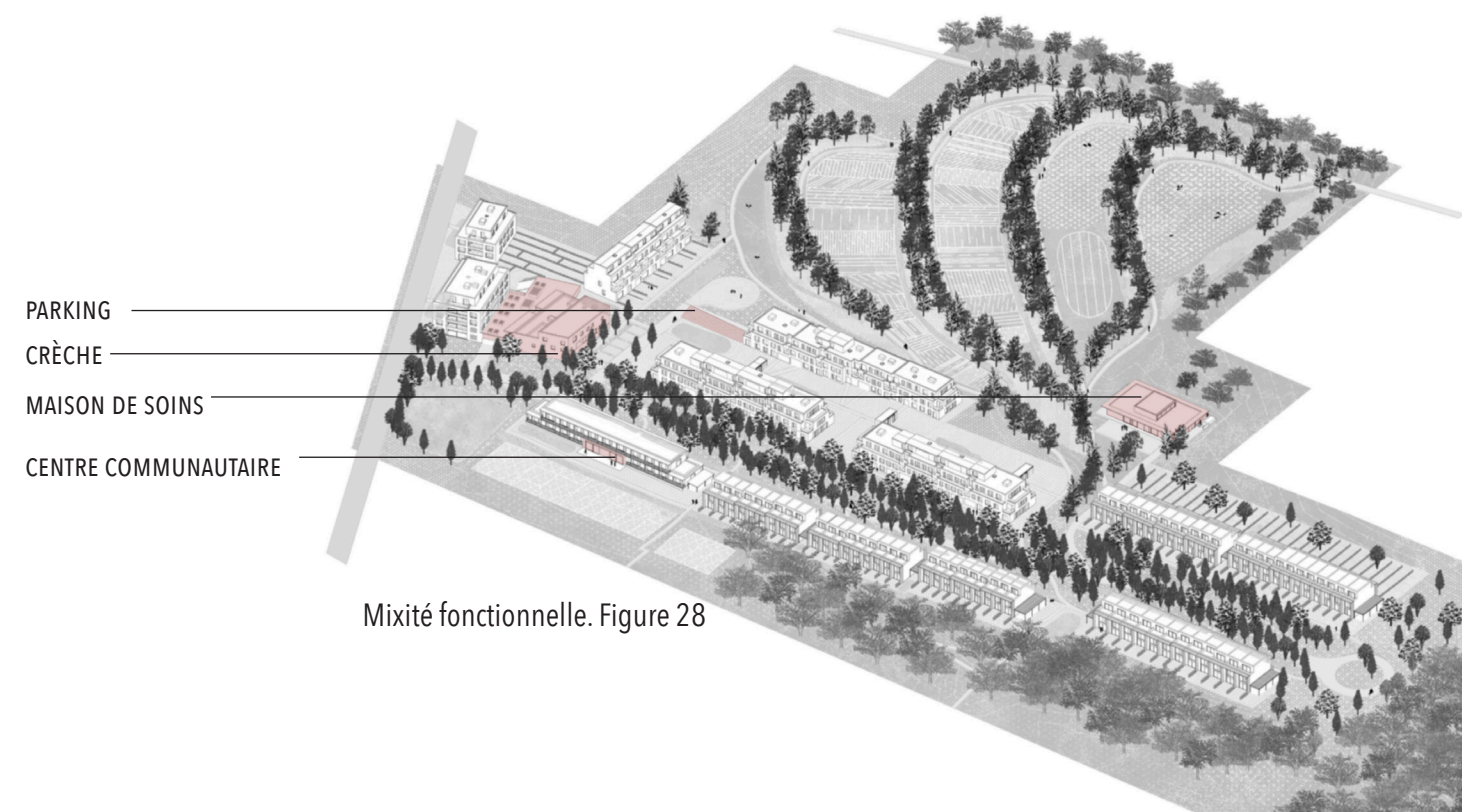
Ces espaces libérés constituent une **seconde zone**, plus ouverte, accueillant des jardins partagés et des espaces collectifs. Ceux-ci jouent un rôle essentiel dans la vie du quartier, en favorisant les rencontres, mais aussi en supportant des pratiques de production à petite échelle.

Enfin, des **zones de transition** viennent assurer l'articulation avec le tissu existant. Plus poreuses, elles permettent d'instaurer une gradation progressive entre espace public, semi-public et privé, tout en préservant l'intimité des logements et des jardins.

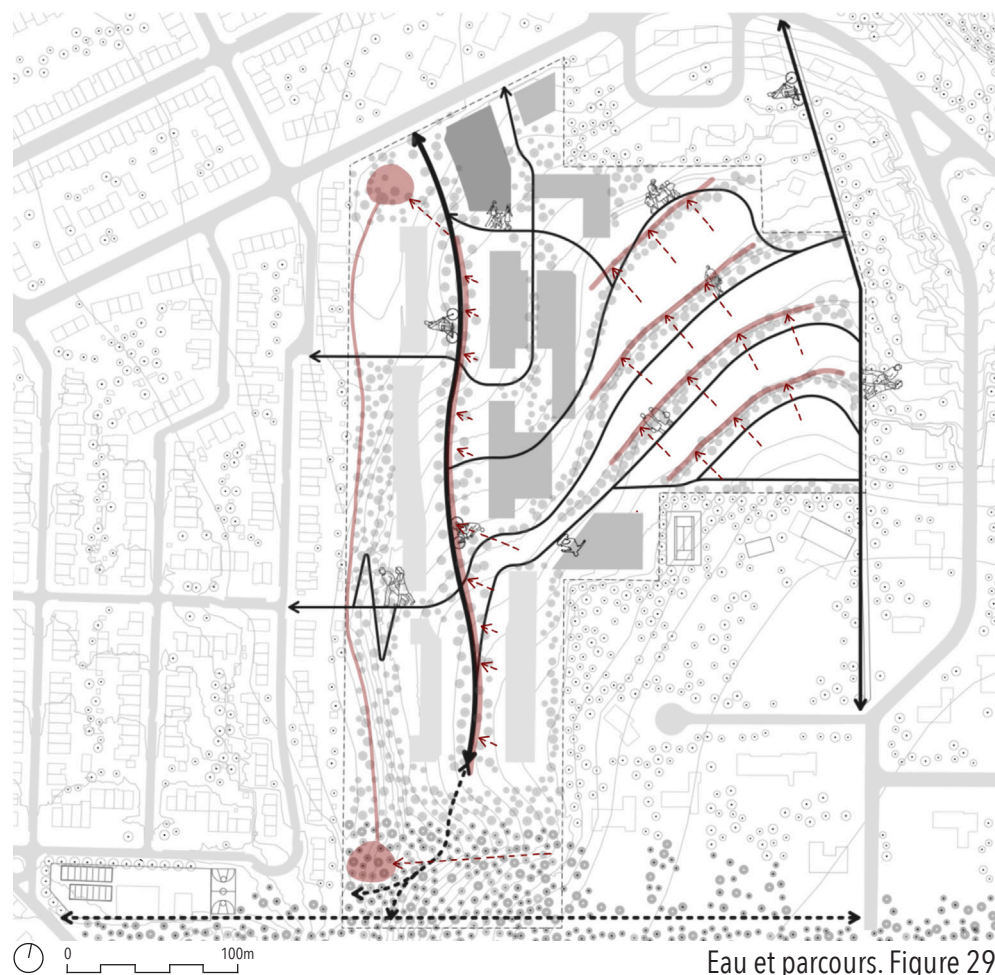
Ce projet se distingue également par sa capacité à articuler différentes échelles, depuis celle du logement individuel jusqu'à celle du quartier. La présence d'équipements intégrés, tels qu'un centre de soins, une crèche ou un centre communautaire, contribue à renforcer cette dimension collective et à ancrer le projet dans une dynamique de quartier.

Par ailleurs, le caractère évolutif du quartier constitue un élément particulièrement intéressant. Certains dispositifs, notamment les espaces de stationnement, sont pensés pour pouvoir être transformés dans le temps, permettant ainsi une adaptation aux évolutions futures des usages.

Un autre aspect particulièrement intéressant du projet des Dames Blanches réside dans la diversité des typologies de logements proposées. Cette diversité typologique permet de répondre à des profils d'habitants variés tout en enrichissant la qualité d'usage et la composition urbaine de l'ensemble.



Mixité fonctionnelle. Figure 28



Eau et parcours. Figure 29

On retrouve notamment des logements organisés en maisons de rangée sur plusieurs niveaux, regroupées par travées de trois unités. Cette composition permet au bâti de mieux s'adapter à la topographie en accompagnant les variations du terrain. Développés sur trois niveaux, ces logements semblent placer les espaces de vie au rez-de-chaussée et les chambres aux étages, dissociant ainsi les temps du quotidien tout en conservant une certaine compacité.

D'autres typologies, plus horizontales, se développent sur un ou deux niveaux. Elles offrent des logements traversants ou à double orientation, bénéficiant d'un bon apport de lumière naturelle et d'un lien direct avec les espaces extérieurs, prolongés par des terrasses ou des balcons.

Plusieurs logements reposent sur un socle surélevé, accessible par des escaliers extérieurs. Ce dispositif permet de s'adapter au relief, de préserver l'intimité des façades et de marquer une transition claire avec l'espace public.

Enfin, la gestion de l'eau occupe une place structurante dans le projet. Loin d'être uniquement technique, elle s'appuie sur la topographie du site pour organiser l'espace. Une noue principale, implantée perpendiculairement à la pente, permet de collecter les eaux de pluie et de les diriger vers un bassin, tandis qu'un système d'irrigation parallèle à la topographie alimente les zones cultivées.

Ces dispositifs hydrauliques participent également à la structuration des parcours. Des cheminements viennent longer les noues et relient les différents espaces du quartier aux axes principaux. L'eau devient ainsi à la fois une infrastructure, un élément de paysage et un support de déplacement.



Logements mitoyens sur deux niveaux et centre communautaire. Figure 30



Logements mitoyens sur trois niveaux. Figure 31

CHAPITRE II

LE SITE COMME TERRAIN D'EXPÉRIMENTATION





Vue depuis le site: grandes villas et agriculture. Figure 33

II.1 - INTRODUCTION

Après avoir posé les bases théoriques de la recherche, ce deuxième chapitre se concentre sur le terrain d'étude. Il s'agit de comprendre comment ces questions prennent forme dans un site concret, avec ses spécificités, ses tensions et ses potentiels.

Le site est ici envisagé comme un véritable terrain d'expérimentation. Avant toute proposition, il est nécessaire de le lire avec précision, d'en révéler les logiques existantes et d'identifier les éléments susceptibles de devenir des leviers de projet.

L'analyse se développera d'abord à différentes échelles. À l'échelle métropolitaine, il s'agira de situer le site entre Bruxelles et Louvain, au sein d'un territoire soumis à de fortes pressions résidentielles et à d'importants flux quotidiens. À l'échelle territoriale, l'attention portera sur ses relations avec les communes voisines, les grandes structures paysagères et les infrastructures qui l'entourent. Enfin, à l'échelle locale, l'objectif sera de comprendre plus finement la composition du quartier, ses usages, ses qualités spatiales, mais aussi ses limites.

Le chapitre reviendra ensuite sur l'évolution historique du site, afin de comprendre comment ce territoire s'est progressivement constitué et quelles dynamiques ont façonné sa situation actuelle.

Une attention particulière sera également portée aux ressources déjà présentes : les parcours piétons et cyclables, les équipements voisins, les espaces ouverts, mais aussi la présence de la FINCA, exploitation maraîchère active implantée au cœur du site. Ces éléments ne sont pas secondaires : ils constituent la matière première du projet.

Enfin, à partir de cette lecture, le site deviendra support de spéculation. Plusieurs hypothèses de densification seront développées afin de tester différentes manières d'habiter ce territoire, d'en mesurer les conséquences et d'ouvrir des pistes pour la suite du projet.

Ce chapitre marque ainsi le passage entre l'analyse et l'action : comprendre le site tel qu'il est aujourd'hui pour imaginer ce qu'il pourrait devenir demain.

II.2 - VERS UN TERRAIN D'ÉTUDE

II.2.1 - Échelle métropolitaine

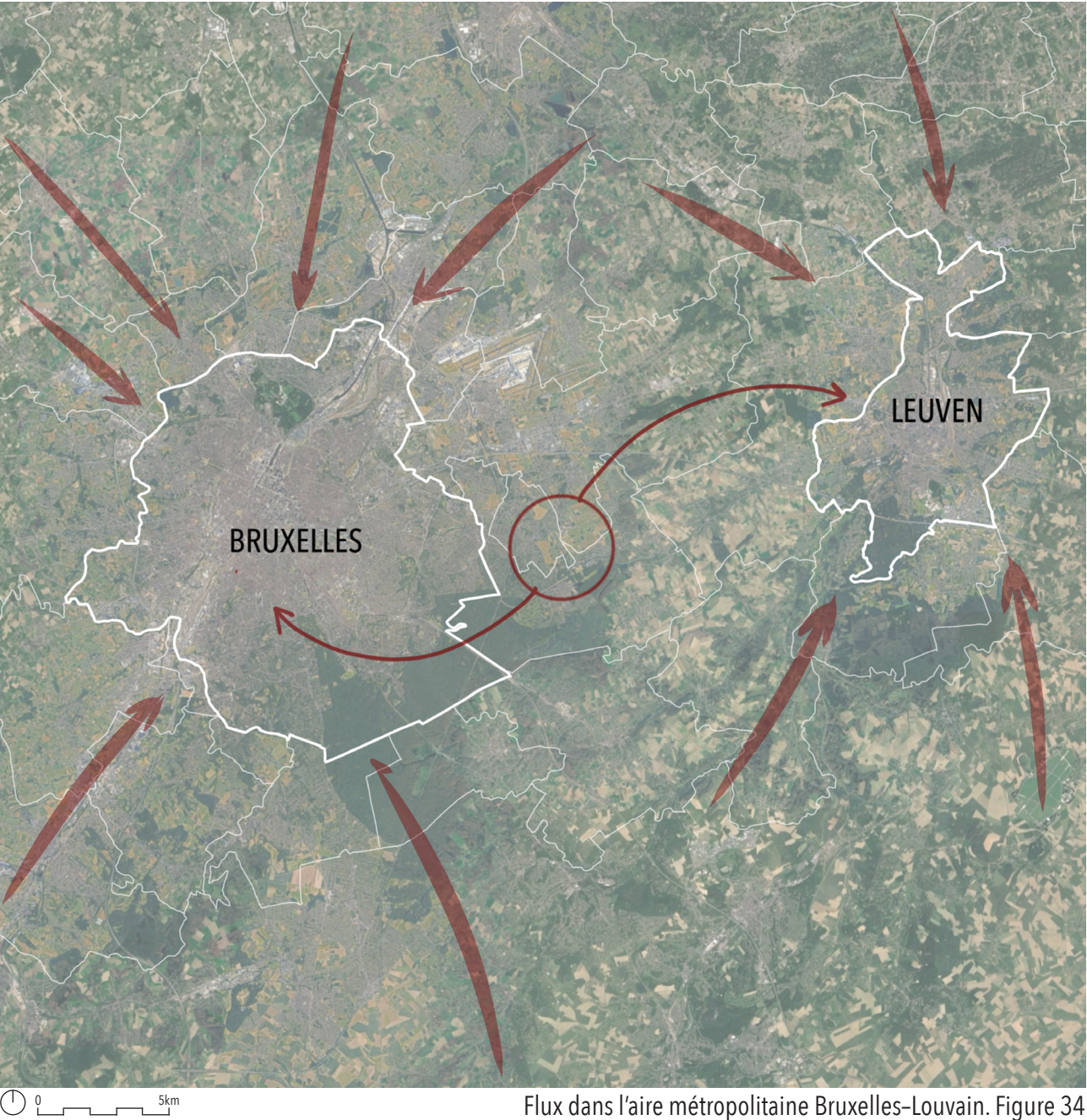
À l'échelle métropolitaine, le site se situe dans la périphérie est de Bruxelles entre deux pôles particulièrement attractifs : Bruxelles et Louvain. Ce territoire est soumis à une forte pression immobilière, portée à la fois par la concentration des emplois, l'importance des flux de navetteurs et la qualité de vie recherchée en périphérie.

Dans ce contexte, les communes intermédiaires, telles que Tervuren ou Wezembeek-Oppeem, occupent une position stratégique au sein du système métropolitain. Elles fonctionnent comme des territoires de transition, permettant de rester à proximité des grands pôles tout en bénéficiant d'un cadre de vie plus calme et plus proche du paysage.

Parallèlement, la demande en logement continue d'augmenter dans les centres urbains. À Bruxelles, l'offre peine à suivre cette croissance, tandis qu'à Louvain, la présence de l'université et la concentration d'emplois qualifiés accentuent la tension, notamment sur les petits logements. Cette situation ne concerne pas uniquement les ménages les plus précaires, mais touche également les jeunes actifs, les ménages à revenus intermédiaires et les personnes seules, qui rencontrent des difficultés croissantes pour accéder à un logement adapté.

Face à cette saturation, la périphérie joue un rôle d'absorption. Les ménages se tournent vers ces communes intermédiaires, ce qui renforce la pression foncière sur ces territoires. Cependant, ceux-ci sont majoritairement structurés par un habitat pavillonnaire peu dense, fondé sur la propriété individuelle et une forte dépendance à l'automobile.

La périphérie se trouve ainsi dans une situation paradoxale : elle concentre une part croissante de la demande métropolitaine, tout en étant peu adaptée à y répondre. Elle absorbe la pression, sans disposer des outils permettant une réelle diversification des formes d'habiter.



Flux dans l'aire métropolitaine Bruxelles-Louvain. Figure 34

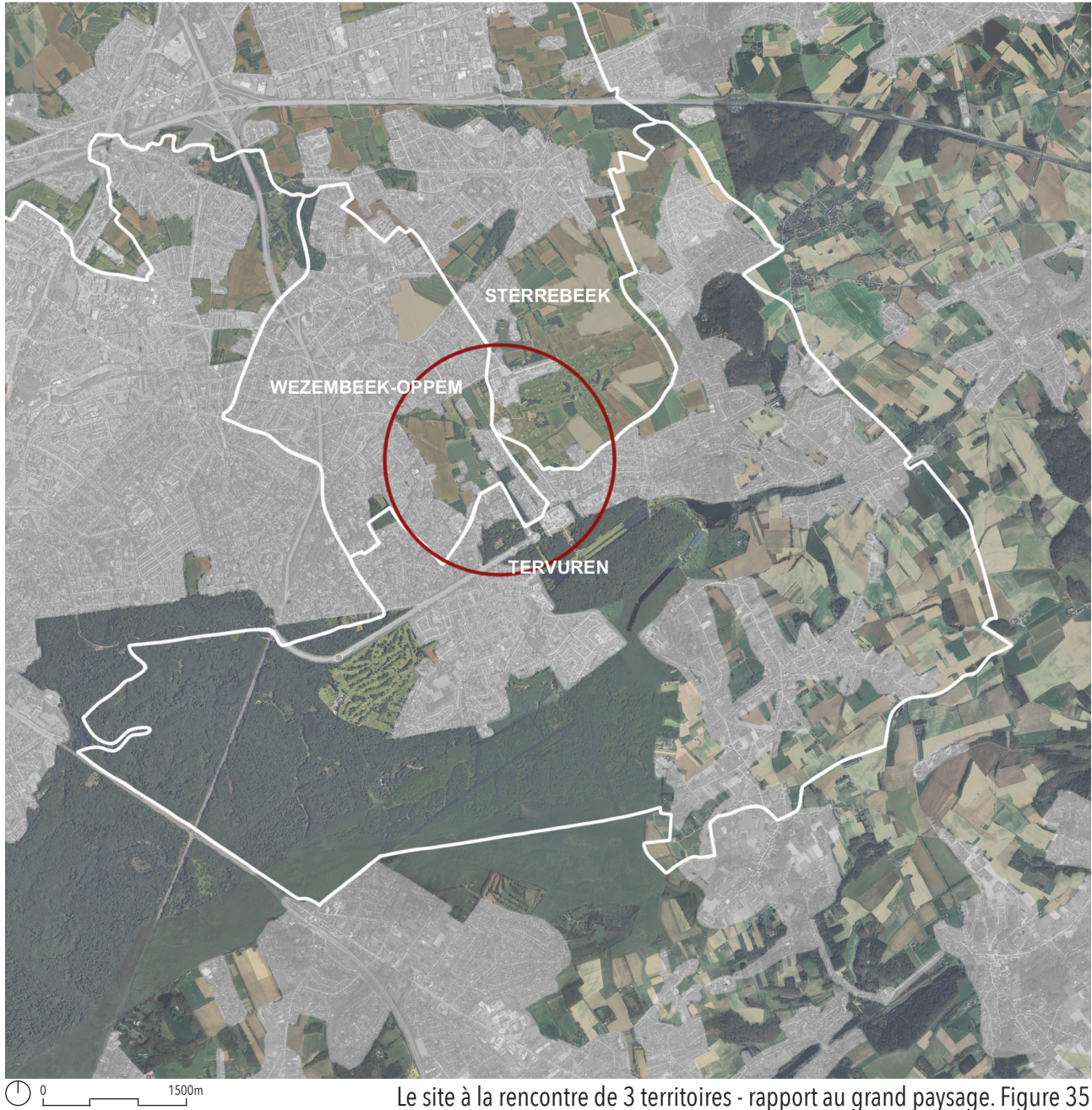
II.2.2 - Échelle territoriale

À l'échelle territoriale, le site s'inscrit à l'intersection de trois communes : Tervuren, Wezembeek-Oppeem et Sterrebeek. Cette position particulière lui confère un statut singulier, mais rend également sa lecture et sa gestion plus complexes, puisqu'il se situe à la rencontre de plusieurs entités administratives aux logiques parfois distinctes.

Le site se trouve entièrement en Brabant flamand, mais à cheval sur plusieurs communes et arrondissements. Wezembeek-Oppeem relève de l'arrondissement de Hal-Vilvorde et bénéficie du statut de commune à facilités, tandis que Tervuren dépend de l'arrondissement de Louvain. Sterrebeek, section de Zaventem, relève également de Hal-Vilvorde. Cette superposition de limites administratives participe au caractère fragmenté du territoire.

Au-delà de ces divisions, le site se distingue surtout par une grande qualité paysagère. Il bénéficie de la proximité immédiate de la forêt de Soignes, de la présence de vastes surfaces agricoles et d'une ouverture marquée sur le paysage environnant.

Il entretient ainsi un rapport direct avec le grand paysage, situation relativement rare dans un territoire métropolitain aussi proche de Bruxelles. Cette relation constitue l'un des principaux potentiels du site et un élément central pour envisager son évolution future.



Le site à la rencontre de 3 territoires - rapport au grand paysage. Figure 35

II.2.3 - Échelle locale

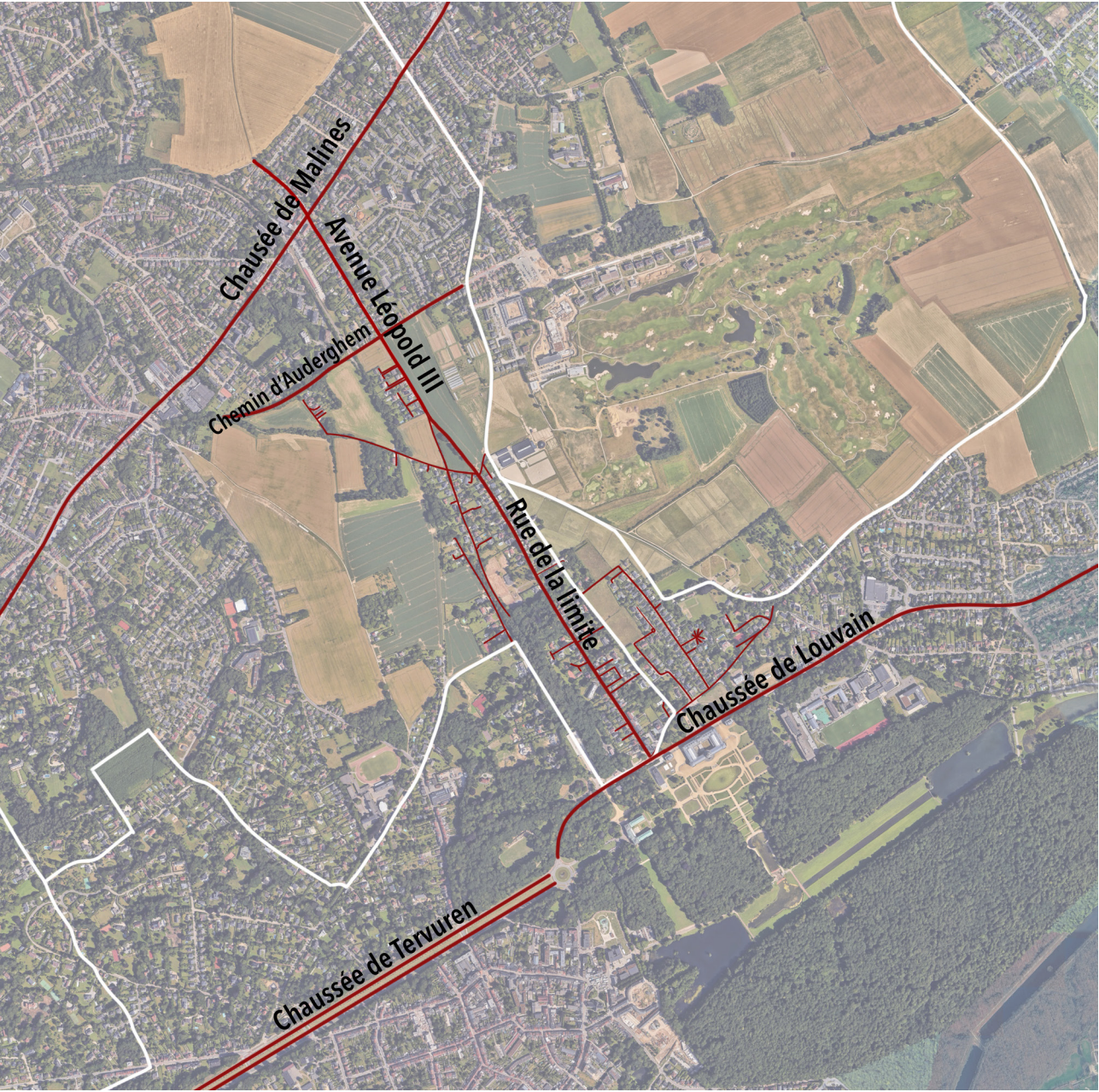
À l'échelle locale, le site s'inscrit entre deux axes routiers structurants : la chaussée de Louvain (Leuvensesteenweg) et la chaussée de Malines (Mechelsesteenweg). Ces deux voiries assurent des connexions importantes vers Bruxelles, Louvain, Malines ainsi que vers le ring bruxellois.

Elles sont reliées par un nombre limité de rues transversales, dont l'avenue Léopold III et la rue de la Limite, deux voies distinctes mais qui se prolongent l'une dans l'autre. Par souci de lisibilité, elles seront regroupées dans ce travail sous l'appellation unique de «rue de la Limite».

Cette configuration concentre une part importante des flux automobiles sur cet axe, aujourd'hui fortement marqué par la circulation de transit.

Le site se trouve ainsi encadré par des infrastructures routières majeures, tandis que son intérieur reste composé d'un tissu résidentiel peu dense, structuré principalement par des maisons individuelles et quelques voiries secondaires.

Le quartier se caractérise également par un maillage de petites voiries en impasse ou en ramification, donnant accès aux différentes parcelles résidentielles. Ces chemins, souvent issus de divisions progressives du parcellaire, ne semblent pas répondre à une réflexion d'ensemble mais plutôt à une addition successive de petites extensions résidentielles. Cette logique produit un grain très particulier dans le quartier, marqué par une multiplication de petites routes, de drapeaux et de ramifications venant progressivement se greffer les unes aux autres.



Axes principaux du site. Figure 36



Avenue Léopold III. Figure 37

II.3 - HISTOIRE DU SITE

L'historique du site est essentiel à la compréhension de la configuration territoriale actuelle. Il permet d'identifier les constantes paysagères, les axes hérités et les transformations progressives qui ont façonné le territoire au fil du temps.

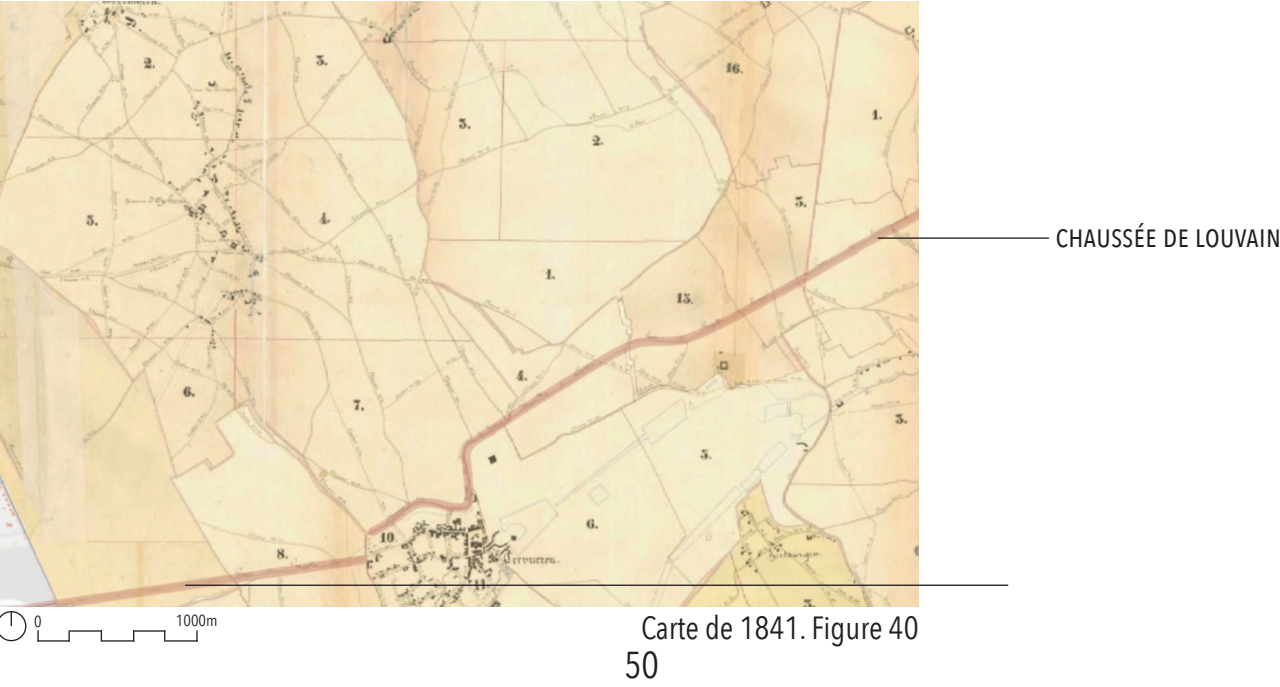
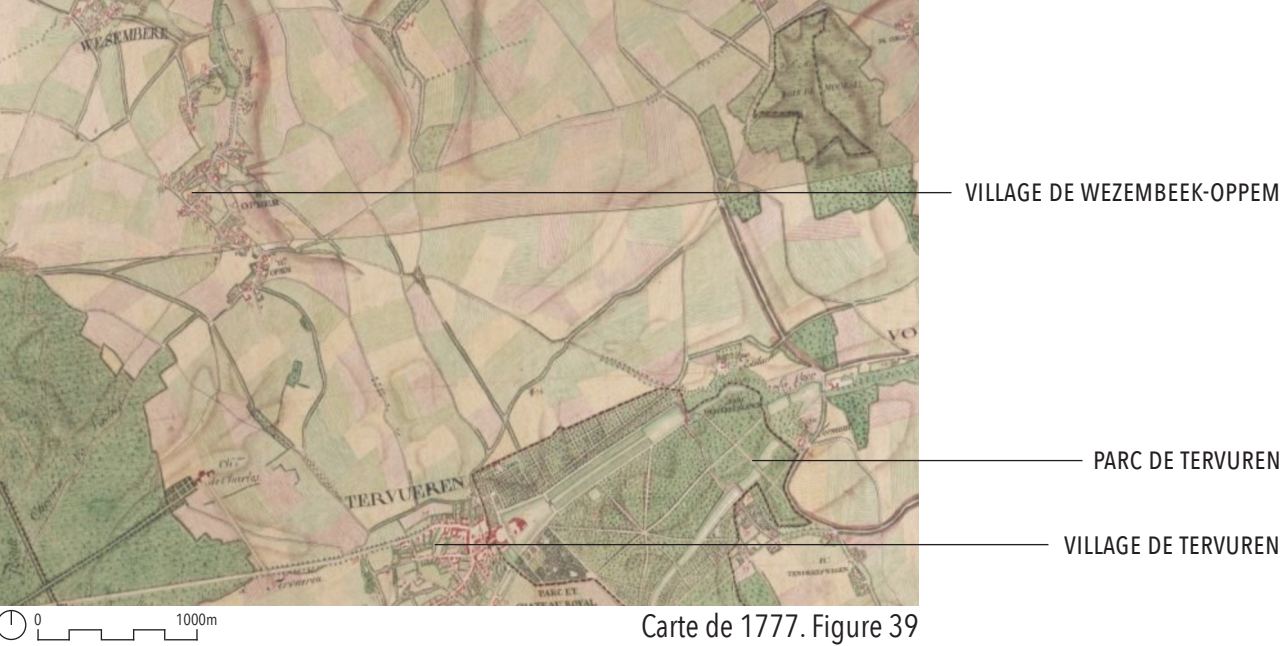
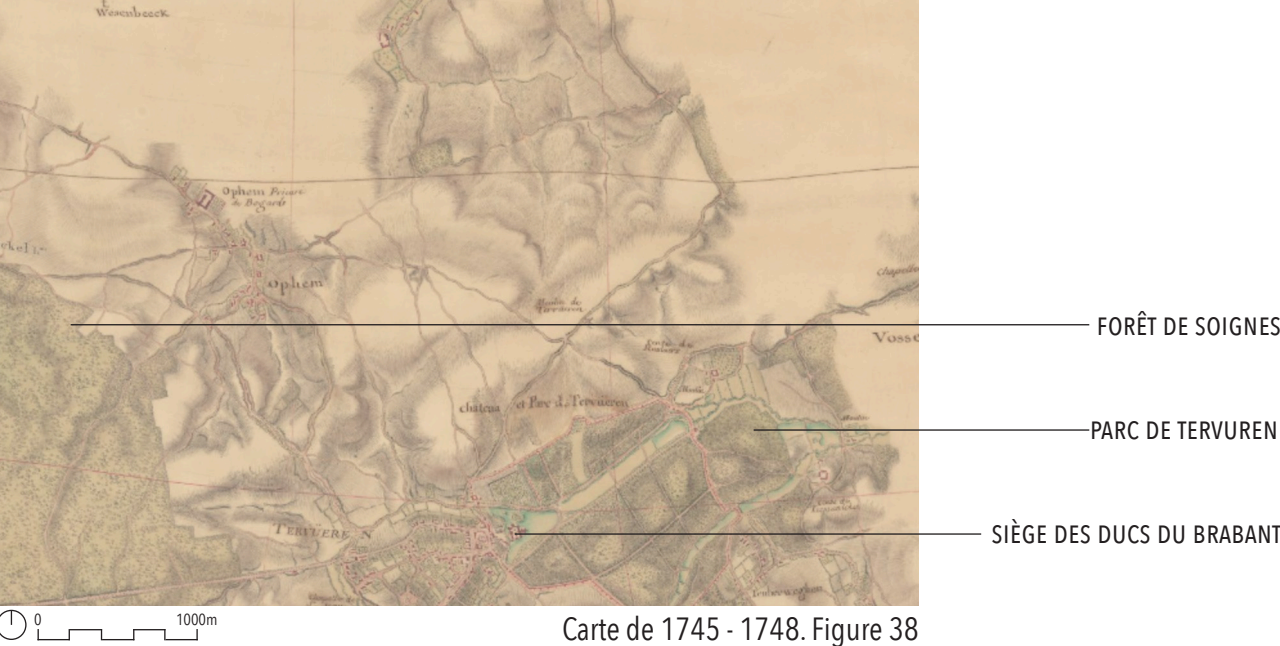
Au XVIIIe siècle, le territoire de Tervuren s'inscrit dans le paysage rural traditionnel, structuré autour d'un domaine noble et de vastes étendues agricoles.

La carte de 1745 - 1748 révèle un territoire largement dominé par l'agriculture, ponctué de sentiers, d'étendues d'eau et des premières traces du parc de Tervuren. Dès 1608, un bâtiment y accueille le siège des ducs de Brabant, contribuant à faire du site un important domaine de chasse aristocratique. La Forêt de Soignes occupe déjà une place centrale, elle constitue à la fois un territoire de chasse, une source d'eau pour la vallée et un élément structurant majeur du paysage.

En 1777, le parc de Tervuren devient un élément structurant du territoire. Il est progressivement aménagé selon une logique paysagère rigoureuse : axes, perspectives, bosquets et étangs composent un système spatial clairement organisé, tandis que le village conserve une structure compacte et peu dispersée.

Au début du XIXe siècle, la modernisation de certaines voies de circulation renforce la structuration du territoire. La chaussée de Tervuren suivie de la chaussée de Louvain est progressivement aménagée et devient un axe de connexion important entre Bruxelles et Louvain.

La carte cadastrale de 1841 marque une étape importante dans la précision de la cartographie. Elle montre les champs, les routes et les bâtiments avec plus de détails, traduisant un tissu rural dense et continu.





CHAUSSÉE DE MALINES

PREMIÈRES EXTENSIONS DE VILLAGE

Carte de 1846 - 1854. Figure 41



LIGNE DE TRAIN 160

PALAIS D'AFRIQUE

LIGNE DE TRAM 44

Carte de 1897. Figure 42



QUARTIER BAN-EIK

HYPODROME

MUSÉE ROYAL D'AFRIQUE CENTRALE

Carte de 1950-1970. Figure 43

Entre 1846 et 1854, les cartes topographiques montrent un territoire de plus en plus structuré. Le parc est clairement défini, les voies principales se consolident et les premières extensions du village apparaissent. Les axes de circulation, souvent hérités de tracés historiques liés aux routes de chasse et aux anciens chemins commerciaux, continuent d'organiser la structure du territoire.

La fin du XIXe siècle marque une nouvelle étape importante dans l'évolution du site. La ligne ferroviaire 160 reliant Bruxelles à Tervuren est mise en service entre 1881 et 1882, renforçant l'accessibilité du territoire.

En 1897, l'Exposition coloniale organisée à Tervuren transforme profondément le parc. Celui-ci devient le support d'un projet institutionnel majeur, associé à la création du palais d'Afrique (anciennement palais des colonies). Le parc acquiert alors une dimension politique et symbolique qui dépasse largement l'échelle locale. Cette même année est inaugurée la ligne de tram reliant Bruxelles à la station de Tervuren, aujourd'hui connue comme la ligne 44.

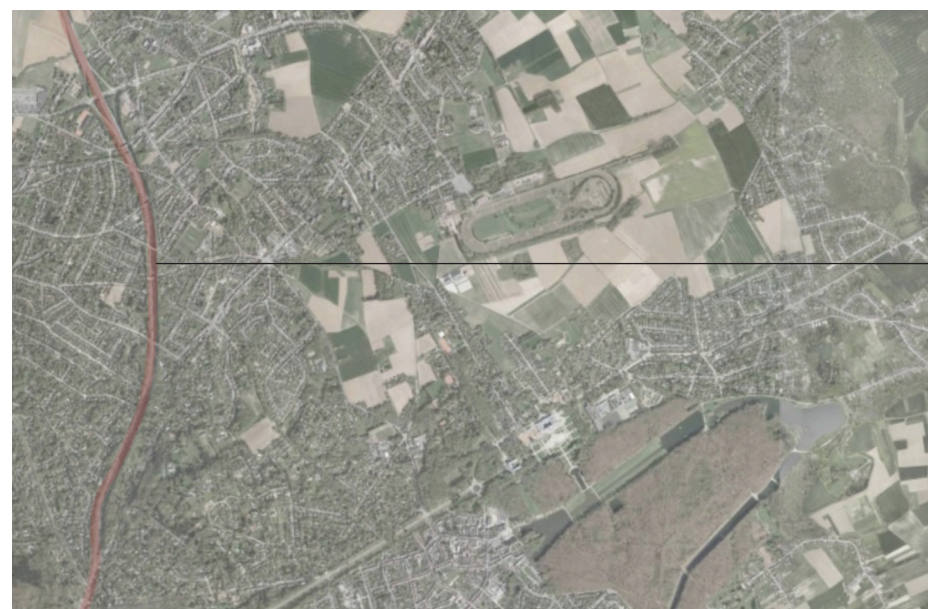
Au début du XXe siècle, et surtout à partir de 1904, le système de la propriété foncière se transforme profondément. Le roi, qui possédait une grande partie des terres, en transfère progressivement la gestion à l'État, permettant leur vente et leur division en parcelles. Cette mutation foncière prépare les schémas de subdivision qui accompagneront les développements résidentiels ultérieurs. Dans le même temps, la chaussée de Malines se développe comme un axe de pénétration automobile important reliant Bruxelles à sa périphérie est.

Le palais des colonies jugé trop petit, laisse place au Musée royal d'Afrique centrale inauguré en 1910.

En 1938, l'hippodrome de Sterrebeek est construit afin de remplacer l'hippodrome de Stokkel.

Après la guerre, entre les années 1950 et 1970, le territoire entre progressivement dans une phase de périurbanisation. De nombreux lotissements pavillonnaires se développent en périphérie du village, tandis que les activités agricoles reculent peu à peu. La voiture devient alors un élément central dans l'organisation du territoire, évolution qui s'accroît fortement avec la construction du ring de Bruxelles. Un premier tronçon important est réalisé à la fin des années 1960 dans le cadre de l'autoroute reliant Bruxelles à Paris, tandis que le reste de l'infrastructure est progressivement achevé entre 1975 et 1980. Cette nouvelle infrastructure renforce considérablement l'accessibilité des communes périphériques autour de Bruxelles et accélère leur urbanisation. C'est notamment le cas pour le quartier Ban-Eik, situé à Wezembeek-Oppeim initialement développé comme quartier de logements sociaux, se transforme fortement en zone résidentielle.

Les anciens paysages agricoles se morcellent progressivement au profit d'une urbanisation diffuse composée principalement de maisons individuelles, de voiries et de nouvelles infrastructures routières. Le territoire bascule alors progressivement d'un paysage rural structuré par l'agriculture vers un paysage périurbain dominé par les logiques résidentielles et automobiles.



Carte de 1979 - 1990. Figure 44

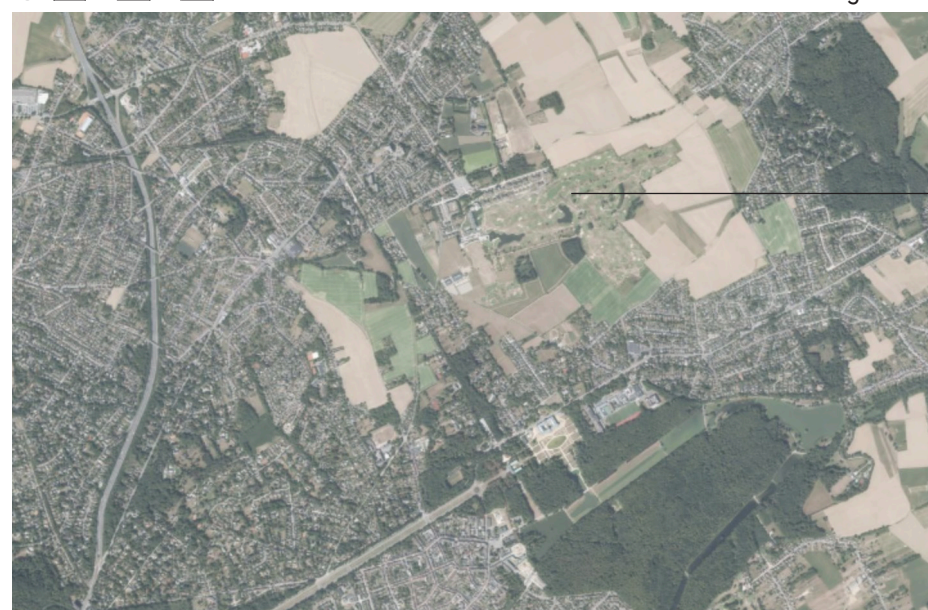
RING DE BRUXELLES



Carte de 2003. Figure 45

LIGNE DE TRAM 39

LIGNE DE TRAM 44



Carte de 2024. Figure 46

CLUB DE GOLF

La ligne ferroviaire 160 cesse d'accueillir des voyageurs en 1958 avant d'être définitivement fermée en 1970. La voie est finalement défermée en 1972. Certaines portions sont reconverties en chemins piétons, tandis que d'autres participent à la réorganisation des infrastructures de transport du territoire.

À partir des années 1990, la densification résidentielle s'intensifie. Les vides du tissu urbain se comblent progressivement et de nombreuses terres agricoles disparaissent, particulièrement dans la partie nord du site.

À la fin des années 1990, l'activité hippique rencontre d'importantes difficultés économiques. L'exploitation de l'hippodrome est finalement arrêtée en 2000. Un projet de reconversion du site voit alors le jour avec l'ambition de transformer l'ancien hippodrome en terrain de golf. Vers 2006, les premières activités liées au golf commencent à s'y développer.

Au début du XXIe siècle, le territoire atteint une forme de stabilisation urbaine. Les axes de transport se renforcent, notamment grâce aux lignes de tram reliant la périphérie à Bruxelles. Aujourd'hui, deux lignes structurantes desservent le territoire : la ligne 44 reliant Bruxelles à Tervuren, et la ligne 39 reliant Bruxelles à Wezembeek-Oppeem. Ces infrastructures offrent une liaison rapide vers le réseau métropolitain bruxellois et renforcent l'intégration du site dans l'espace urbain bruxellois.

L'évolution historique du site montre un territoire marqué par des mutations successives, allant d'un paysage rural organisé par l'agriculture et les pratiques aristocratiques de chasse à un espace progressivement intégré à la dynamique métropolitaine bruxelloise. Les grandes infrastructures de transport, l'aménagement du parc de Tervuren, le développement d'équipements de loisirs tels que l'hippodrome, puis la suburbanisation résidentielle du XXe siècle ont progressivement redéfini la structure du territoire.

Aujourd'hui, ce territoire se situe à l'interface de plusieurs systèmes : infrastructures de mobilité métropolitaine, tissus résidentiels pavillonnaires, paysages agricoles encore présents et équipements récréatifs. Cette situation intermédiaire donne au site un caractère spécial à la fois urbain et paysager.

C'est précisément dans cette tension entre urbanisation et paysage que s'inscrit le projet développé dans ce travail. L'objectif n'est pas d'effacer les traces historiques du territoire, mais bien au contraire de s'appuyer sur ces héritages pour proposer une nouvelle façon d'habiter ce paysage, capable de compléter le tissu résidentiel existant tout en renforçant les continuités écologiques et territoriales.

II.4 - OPPORTUNITÉS DU SITE

II.4.1 - Les chemins

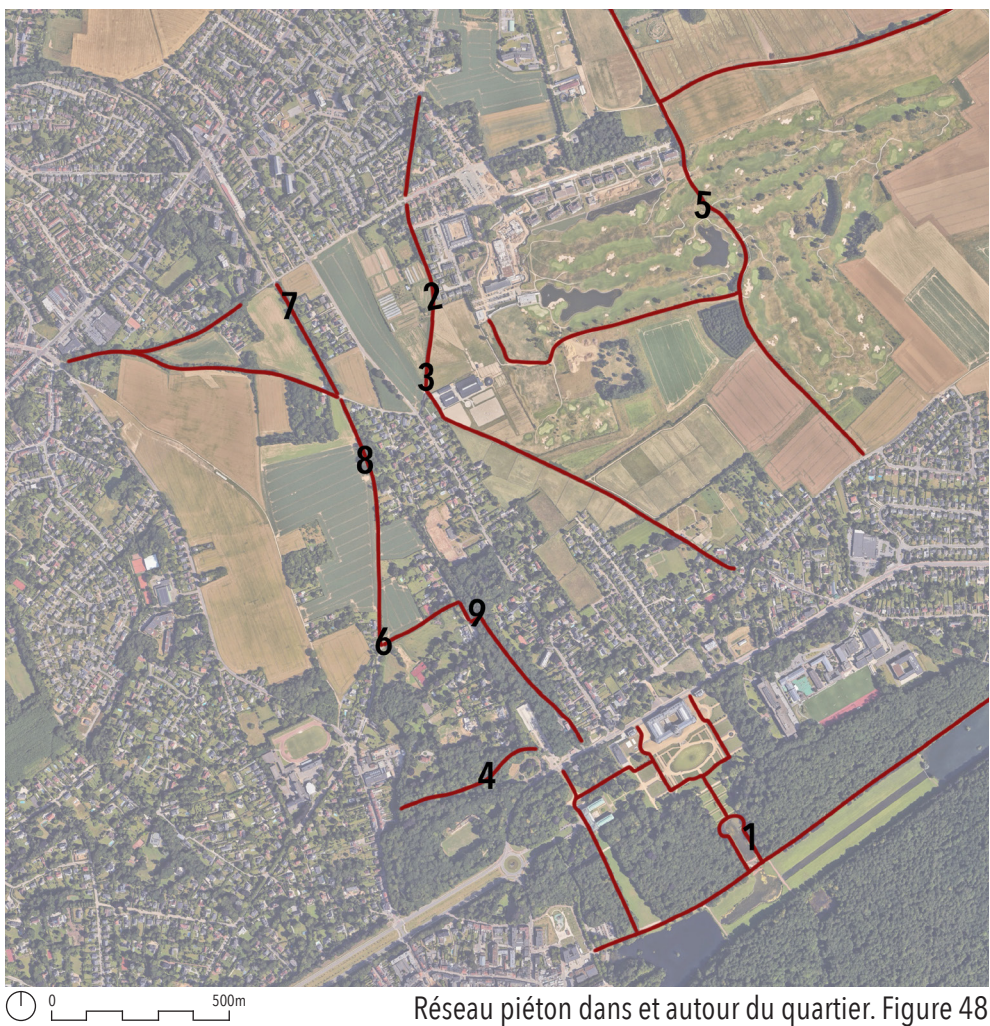
Le site ne se résume pas à un territoire sous pression ou à un tissu à compléter. C'est aussi un lieu déjà vivant, déjà fréquenté, déjà apprécié. On y vient pour se promener, pour faire du vélo, pour prendre l'air. Un réseau de chemins piétons et cyclistes traverse le territoire et attire, au quotidien, de nombreux usagers.

Mais l'attractivité du site ne s'arrête pas là.

Autour et à proximité immédiate, plusieurs lieux renforcent cette dynamique : le parc de Tervuren, le Musée royal de l'Afrique centrale, le club de golf, le club sportif, l'hôtel Radisson ou encore le centre équestre. Autant de destinations qui participent à faire du territoire un lieu de sortie, de loisirs, parfois même de tourisme à l'échelle métropolitaine.



Point de vue des différentes balades. Figure 47



Réseau piéton dans et autour du quartier. Figure 48

II.4.2 - Équipements

Et en même temps, c'est un territoire dans lequel on vit. On y trouve des écoles, des équipements sportifs, des services de proximité. Une infrastructure du quotidien qui rend le lieu habitable, au-delà de ses qualités paysagères.

Ce qui fait la richesse du site, c'est la qualité de vie qu'il offre déjà. Aujourd'hui, ce cadre reste pourtant en grande partie réservé à une population privilégiée, liée au modèle pavillonnaire dominant. L'enjeu n'est donc pas de transformer radicalement ce territoire, mais de permettre à davantage de personnes d'y accéder.

1 - PETIT CENTRE COMMERCIAL

2 - FINCA

Ferme maraîchère bio : cette exploitation agricole locale, qui fonctionne en circuit court (CSA), cultive des légumes biologiques et met en place des initiatives éducatives et communautaires.

3 - CENTRE SPORTIF

4 - ÉCURIE DU QUARTIER
UPPER EAST SIDE:
Activités équestres

5 - QUARTIER RÉSIDENTIEL SÉLECTIF:

Zone d'habitation récente et fermée, marquée par une grande exclusivité sociale et une privatisation du paysage, incluant un hôtel.

6 - LE NATIONAL GOLF BRUSSELS:

Un ancien hippodrome transformé en terrain de golf.

7 - MUSÉE ROYAL D'AFRIQUE CENTRALE:

Un établissement culturel de premier plan, d'envergure régionale et mondiale, ancré dans un patrimoine colonial complexe.

8 - PARC DE Tervuren

9 - CENTRE DE Tervuren

Axonométrie du quartier. Figure 49

II.5 - UN SITE DÉJÀ ACTIF

Au fil de mes recherches, une rencontre s'est imposée comme une évidence : celle de Jeremy Verhelst, propriétaire de la FINCA, une exploitation maraîchère biologique installée directement sur le site. Le nom « FINCA », issu de l'espagnol, désigne à l'origine un domaine agricole ou une ferme rurale. Ce choix de nom traduit déjà une volonté de penser l'agriculture comme un lieu de vie autant que comme un lieu de production.

L'agriculture n'est donc pas ici une projection, mais une réalité déjà présente, ancrée dans le territoire. Depuis maintenant plus de quatorze ans, la FINCA développe à Wezembeek-Oppem une agriculture biologique en circuit court, fondée sur un modèle de ferme à taille humaine. L'exploitation produit principalement des légumes, des petits fruits, des herbes aromatiques ainsi que des fleurs à couper. Elle élève également des poules pondeuses en plein air et développe ponctuellement des activités pédagogiques liées à l'agriculture.

Cette démarche s'inscrit dans une réflexion plus large autour des limites du modèle agricole industrialisé abordé précédemment. Face aux impacts environnementaux et territoriaux générés par l'agriculture intensive, la FINCA développe une approche plus durable, reposant notamment sur certains principes proches de la permaculture : diversification des cultures, attention portée au sol, circuits courts ou encore recherche d'un fonctionnement plus résilient à l'échelle locale.

Afin de mieux comprendre le fonctionnement de l'exploitation, ses besoins et les contraintes auxquelles elle fait face, un entretien a été réalisé (résumé de l'entretien en annexes p.102). Celui-ci met en évidence une exploitation déjà bien ancrée sur le site, mais encore limitée dans son développement.

Au fil des années, la FINCA a progressivement fait évoluer son fonctionnement. L'exploitation proposait auparavant un petit comptoir de vente ainsi qu'une forme de restauration légère liée aux produits cultivés sur place. Ces activités ont cependant dû être abandonnées, notamment parce qu'elles étaient situées en dehors du site de production, rendant leur gestion particulièrement contraignante au quotidien. Aujourd'hui, la FINCA fonctionne principalement selon un modèle de CSA (Community Supported Agriculture) appelé « La Finquita », basé sur un système d'auto-cueillette où les habitants viennent eux-mêmes récolter les produits cultivés sur place. L'entretien met ainsi en évidence l'importance de disposer de locaux adaptés directement liés à l'exploitation, capables d'accueillir des fonctions complémentaires comme la vente, l'accueil pédagogique ou des activités collectives.



Poulailler mobile. Figure 50



Ruches, serres, verger de la FINCA. Figure 51

La FINCA s'étend sur environ 4 hectares, dont seulement 2 sont cultivés chaque année afin de permettre la régénération des sols. Ce fonctionnement, nécessaire, limite toutefois les capacités de production. La question de l'eau constitue également un enjeu majeur. L'irrigation repose sur un système de forage soumis à autorisation, rendant l'exploitation dépendante de conditions extérieures et incertaines.

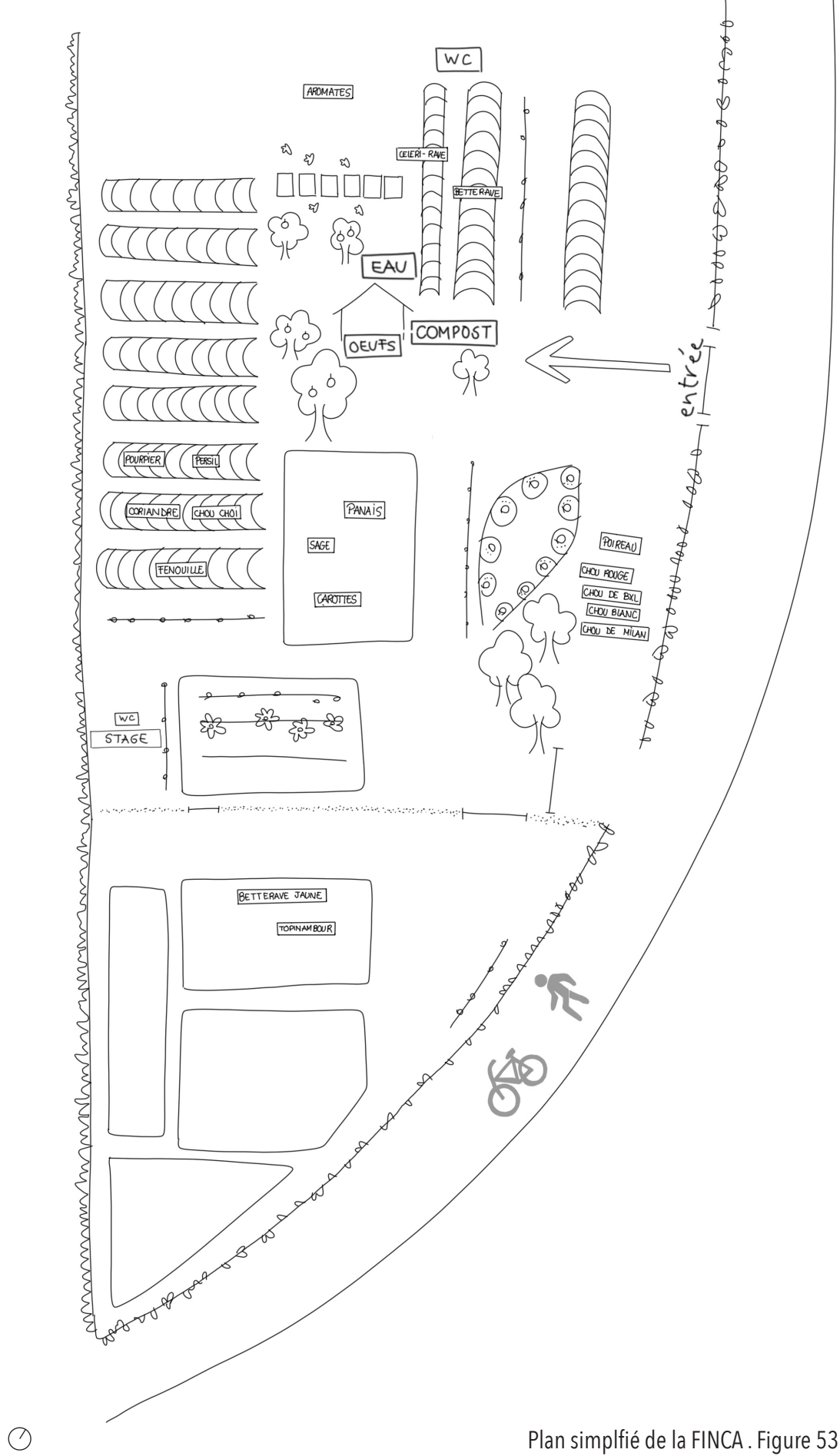
La production développée par la FINCA repose aujourd'hui sur une agriculture diversifiée et entièrement biologique. L'exploitation cultive actuellement environ 60 variétés différentes de fruits et légumes, dans une logique de production locale et de diversification des cultures. Elle élève également près de 200 poules pondeuses en plein air, participant à la fois à la production alimentaire et au fonctionnement global de l'exploitation. Cette diversité permet de renforcer la résilience du système agricole tout en limitant la dépendance à une culture unique.

Le plan ci-joint présente de manière simplifiée les différents éléments de production actuellement présents sur le site, notamment les zones de maraîchage, les serres, les pâtures, les espaces liés aux poules pondeuses ainsi que les principales infrastructures agricoles existantes.

Ainsi, si l'agriculture est déjà présente sur le site, elle reste aujourd'hui fragile et contrainte. Elle constitue néanmoins un point d'appui essentiel pour le projet, en mettant en évidence des besoins concrets à partir desquels il devient possible de développer de nouvelles réponses.



champ de légumes de la FINCA. Figure 52



Plan simplifié de la FINCA . Figure 53



Délimitation des limites du travail de recherche. Figure 54

II.6 - SPÉCULATION SUR LA DENSITÉ

À partir des éléments mis en évidence précédemment, une première question s'est imposée presque naturellement : celle de la densité.

Ce questionnement a donné lieu à un travail de recherche basé sur une série d'hypothèses, volontairement poussées jusqu'à leurs limites. Il ne s'agit pas ici de proposer un projet abouti, mais bien d'explorer différentes possibilités, afin de mieux comprendre les enjeux liés à la densification de ce type de territoire.

Le point de départ est volontairement simple : préserver strictement les deux grandes poches agricoles présentes sur le site, en considérant qu'aucune construction ne peut y être implantée.

Ces espaces apparaissent aujourd'hui comme des fragments encore lisibles d'un paysage agricole plus large, progressivement grignoté par une urbanisation diffuse. Entourés de tissus résidentiels à faible densité, ils sont soumis à une pression foncière importante et risquent, à terme, d'être urbanisés en l'absence de stratégie.

À partir de cette hypothèse, plusieurs scénarios ont été développés. Chacun explore une manière différente d'habiter le site, en proposant une relation spécifique entre logement et agriculture. Bien que les formes urbaines varient fortement d'un scénario à l'autre, tous reposent sur une même intention : développer un habitat capable d'entretenir un lien direct avec la production agricole et le paysage cultivé.

Les deux grandes poches agricoles conservées deviennent ainsi des éléments structurants du projet. Dans une vision plus prospective et utopique, elles pourraient progressivement être intégrées à une forme d'agriculture alternative plus large, se développant par extension à travers le territoire et venant peu à peu reconnecter les différents espaces cultivés du site.

Ces scénarios reposent sur une série de variables qui évoluent : l'emprise au sol, le nombre de bâtiments, leur hauteur, le nombre de logements ou encore la surface moyenne des habitations. En revanche, un élément reste constant : la surface plancher totale. Ce choix permet de comparer les hypothèses sur une base équivalente, en observant uniquement les effets liés aux formes urbaines.

Chacun des 4 scénarios met ainsi en place une typologie d'habitat spécifique. Enfin, pour chacun d'eux, une étude plus précise est menée à l'échelle d'un fragment du site, afin de mieux comprendre les implications spatiales et les usages possibles.

Cette phase de spéculation constitue ainsi un outil de projet. Elle permet d'expérimenter, de comparer et d'évaluer différentes hypothèses, afin d'orienter la suite de la réflexion.



Continuité du modèle actuel. Figure 55



Privatisation complète. Figure 56

II.6.1 - Et si on continue comme ça ?

Cette première hypothèse sert de point de départ. Elle ne cherche pas à proposer une alternative, mais à observer ce qui se passerait si les dynamiques actuelles se poursuivaient.

Le scénario prolonge le modèle dominant du quartier, celui de la maison individuelle quatre façades. Ici, chaque logement s'implante de manière autonome, dans une logique d'individualisation maximale. Le sol se fragmente, les parcelles se multiplient et l'espace devient progressivement une addition de propriétés privées. L'emprise au sol augmente fortement, traduisant une consommation importante du territoire.

Ce scénario constitue une base de référence : la surface plancher définie ici sera conservée pour l'ensemble des hypothèses suivantes, afin de permettre une comparaison directe entre différentes manières d'habiter le site.

Dans cette logique d'extension pavillonnaire, certaines infrastructures évoluent également. Des tracés aujourd'hui dédiés aux mobilités douces sont réinvestis comme voiries carrossables, permettant de desservir les nouvelles habitations. Si cette transformation reste techniquement plausible (ces chemins ayant parfois été des routes par le passé) elle entraîne néanmoins une perte importante de perméabilité et d'usages collectifs, notamment pour les circulations cyclistes et piétonnes. Cette multiplication des voiries renforce également la place de la voiture dans l'organisation du territoire.

À l'échelle du fragment étudié, cette organisation se traduit par une occupation quasi entièrement privatisée du sol. Les limites se matérialisent par des haies, des clôtures, des séparations qui fragmentent l'espace et réduisent les continuités visuelles et physiques. Les parcours existants disparaissent au profit d'une desserte automobile, et avec eux, une certaine qualité de traversée du site.

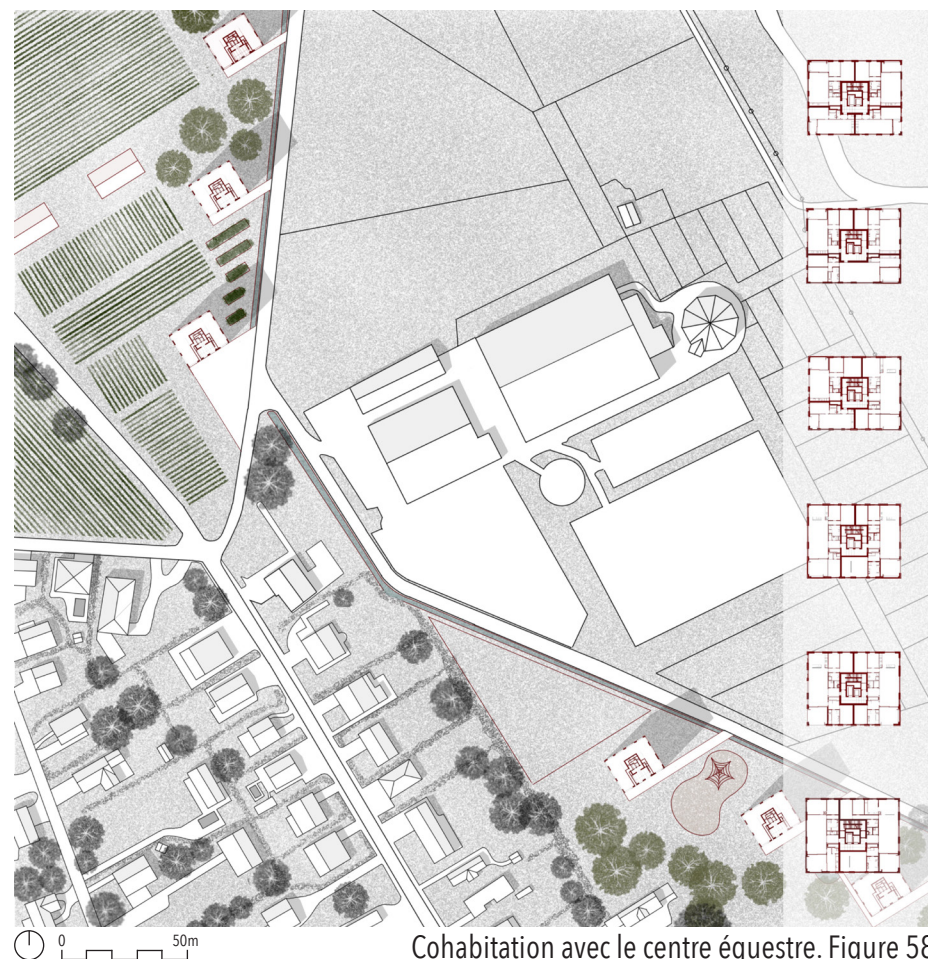
Cette évolution transforme également les rapports sociaux au sein du quartier. Les espaces partagés et les lieux de rencontre deviennent plus rares, au profit d'espaces extérieurs principalement individuels.

Cette hypothèse met ainsi en évidence les effets d'un développement sans remise en question : une consommation accrue du sol, une privatisation généralisée et une perte des usages collectifs et agricoles.

EMPRISE AU SOL : +6%	SURFACE MOYENNE D'UN LOGEMENT: 250M ²
NOMBRE DE BÂTIMENTS: 257	SURFACE PLANCHER: 63 000M ²
HAUTEUR MOYENNE: R+1	VOIRIES: 7000M
NOMBRE DE LOGEMENTS: 257	



Tourettes le long des limites du site. Figure 57



Cohabitation avec le centre équestre. Figure 58

II.6.2 - Densification le long des limites

Cette hypothèse repose sur une typologie de tours. Pour développer cette réflexion, le projet s'appuie sur une référence construite : le projet Apartment Tower West Sky à Anvers, réalisé par l'agence Diener & Diener. Ces volumes ont été réinterprétés et adaptés au site afin de constituer une base concrète de travail, notamment pour estimer le nombre de logements et les surfaces.

Dans cette hypothèse, la densification se concentre en bordure du site, au contact direct des terres agricoles. L'idée est simple : construire sur les limites pour libérer le cœur du territoire. En s'implantant en lisière, le projet évite une dispersion des constructions et permet de maintenir une large continuité de sols ouverts. Les espaces agricoles ne sont plus repoussés en périphérie, mais peuvent au contraire s'infiltrer entre les bâtiments.

La densité est ici portée par des tours de petite emprise, développées sur sept niveaux. Cette verticalité permet d'atteindre une forte densité tout en limitant fortement l'occupation du sol, faisant de cette hypothèse la plus économe en surface. Un front bâti se dessine ainsi le long des terres agricoles, agissant comme une limite construite capable de contenir l'étalement urbain.

Dans cette logique, certaines infrastructures évoluent également. Des tracés aujourd'hui dédiés aux mobilités douces sont ponctuellement transformés en voiries afin de rendre les bâtiments accessibles. Cette transformation implique également l'élargissement de certains chemins existants, passant d'une bande à deux bandes de circulation afin de permettre le croisement des véhicules. Si cette évolution reste plausible (certains de ces tracés ayant parfois été des routes par le passé) elle entraîne néanmoins une transformation importante des usages existants.

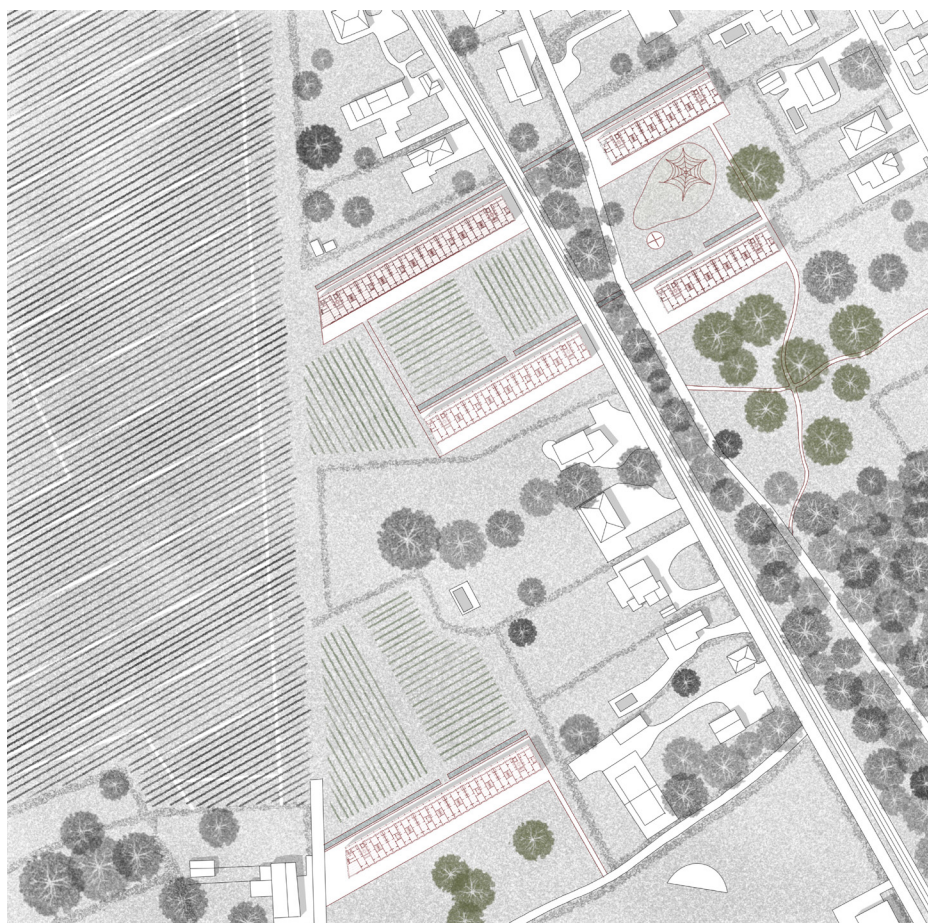
Le sol change ici complètement de statut. Libéré de la logique parcellaire, il devient en grande partie collectif et partagé. Les interstices entre les bâtiments accueillent des usages liés à l'agriculture, des espaces ouverts ou encore des zones boisées accessibles aux habitants. Cette organisation développe une forme d'habitat plus collective, où les qualités du paysage deviennent partagées plutôt qu'individualisées.

À l'échelle du fragment étudié, situé du côté de l'écurie Upper East Side, cette organisation permet également d'intégrer des usages spécifiques liés au contexte. Des parcours équestres peuvent être maintenus ou prolongés, en cohabitation avec les espaces agricoles.

EMPRISE AU SOL : +1%	SURFACE MOYENNE D'UN LOGEMENT: 120M ²
NOMBRE DE BÂTIMENTS: 29	SURFACE PLANCHER: 63 000M ²
HAUTEUR MOYENNE: R+6	VOIRIES: 3160M
NOMBRE DE LOGEMENTS: 522	



Logements en bande dans les poches vides. Figure 59



Relation habitat - agriculture. Figure 60

II.6.3 - Densification dans les poches vides

Cette hypothèse repose sur une typologie de logements en bandes. Pour développer cette réflexion, le projet s'appuie sur une référence construite : le projet 35 VPP Fornaris 34 à Majorque, réalisé par l'agence IBAVI. Les éléments ont été retravaillés et adaptés au site, afin de disposer d'une base concrète pour évaluer le nombre de logements et les surfaces.

Dans cette hypothèse, la densification se fait au cœur même des espaces aujourd'hui non bâtis. Le projet vient s'inscrire dans ces "vides" en s'appuyant sur une typologie de logements en bandes. Contrairement à une implantation classique le long des voiries, les bâtiments se développent perpendiculairement à celles-ci, venant structurer le territoire autrement.

Leur implantation suit à la fois la topographie du site et les grandes lignes du paysage existant, notamment celles du parc de Tervuren. Les bandes s'alignent ainsi sur ces logiques sous-jacentes, permettant au projet de s'ancrer dans le territoire plutôt que de s'y superposer.

Ce qui devient central ici, ce n'est plus uniquement le bâti, mais l'espace entre les bâtiments. Les interstices ne sont pas résiduels : ils sont pensés comme de véritables espaces traversants. Les terres agricoles s'y infiltrent. Cette organisation permet d'établir une cohabitation directe entre habitat et agriculture, où les deux systèmes ne sont plus séparés, mais imbriqués.

La densité est ici portée par une répétition de volumes bas (des bâtiments en R+2) qui restent proches de l'échelle existante du quartier tout en permettant d'atteindre la surface plancher fixée. Cette proximité avec le sol produit également une manière d'habiter plus directement liée aux espaces extérieurs. Les habitants vivent au contact immédiat des parcours, des espaces cultivés et des interstices paysagers, favorisant des usages plus collectifs et des relations de voisinage plus ouvertes.

À l'échelle du fragment étudié, cette logique se traduit par une forte porosité du territoire, où les continuités paysagères restent lisibles et actives malgré la densification.

EMPRISE AU SOL : +2%	SURFACE MOYENNE D'UN LOGEMENT: 80M ²
NOMBRE DE BÂTIMENTS: 20	SURFACE PLANCHER: 63 000M ²
HAUTEUR MOYENNE: R+2	VOIRIES: 4250M
NOMBRE DE LOGEMENTS: 780	



0 500m Villas urbaines le long des voiries existantes. Figure 61



0 50m Cohabitation avec la FINCA. Figure 62

II.6.4 - Densification le long des voiries

Cette hypothèse repose sur une typologie de villas urbaines, choisie comme une échelle intermédiaire entre la maison individuelle et les formes d'habitat plus denses. Elle s'appuie notamment sur les recherches développées par DOGMA autour de ce principe (voir recherches sur la villa urbaine en annexes p.128).

Dans cette hypothèse, la densification s'inscrit d'abord dans une logique d'économie de moyens. En se développant le long des voiries existantes, elle s'appuie sur une structure déjà en place, limitant les interventions lourdes et la création de nouvelles infrastructures. Elle prolonge ainsi un tissu existant plutôt que de le transformer de manière radicale.

Elle permet également de préserver au maximum les poches agricoles présentes au sein du site. Contrairement aux autres hypothèses explorées, l'intervention ne vient pas s'y implanter directement, mais se concentre sur des espaces résiduels, parfois proches de friches. Cette stratégie permet de maintenir une continuité des surfaces cultivées tout en renforçant leur usage, notamment en lien avec la FINCA, à qui une partie des terres est dédiée.

Le choix de la typologie de la villa urbaine s'inscrit dans cette même logique d'adaptation. Là où les barres peuvent apparaître trop massives dans le plan, et les tours trop imposantes en hauteur, la villa urbaine propose une échelle intermédiaire, plus en accord avec le contexte existant. Elle permet ainsi une insertion plus mesurée, sans rupture brutale avec le tissu environnant.

Le principe même de la villa urbaine repose sur une manière d'habiter plus collective, tout en conservant certaines qualités habituellement associées à l'habitat individuel. Cette typologie, particulièrement adaptée aux formes d'habitat partagé, permet de développer des espaces communs, des parcours et des usages collectifs à une échelle plus domestique et plus proche du sol. L'objectif n'est donc pas uniquement de densifier, mais aussi de proposer une autre manière de vivre ensemble au sein du quartier.

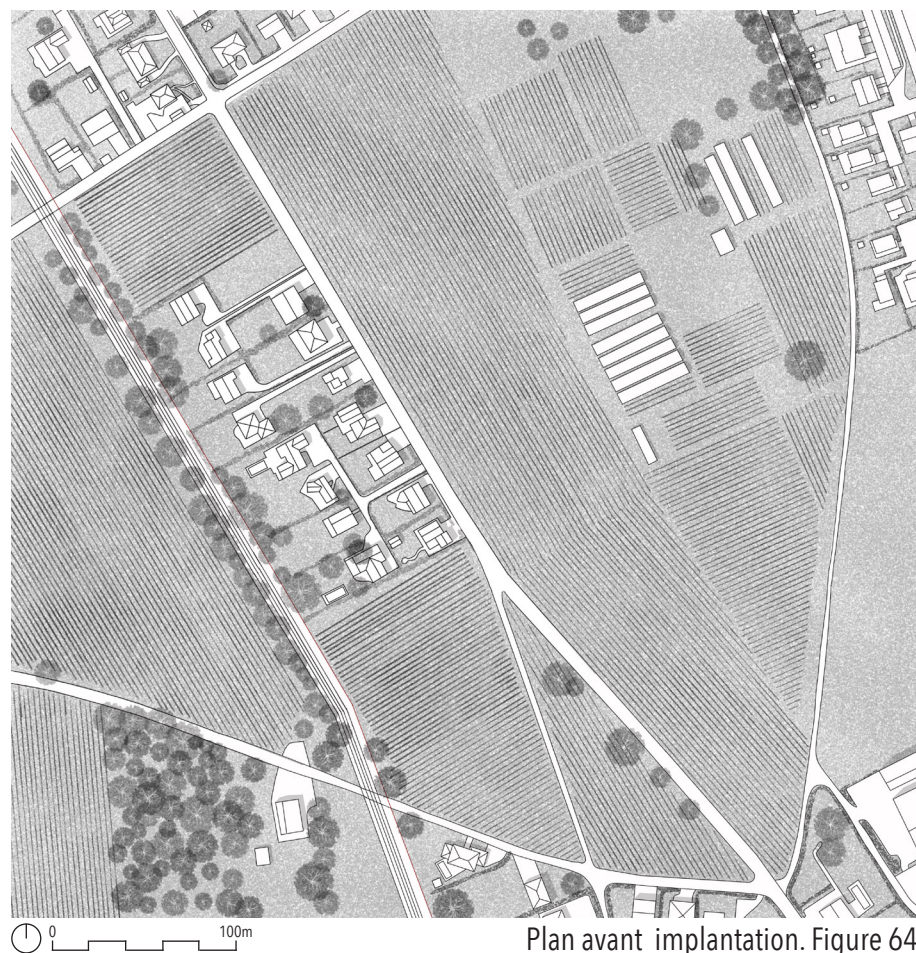
Une attention particulière est portée à la relation entre architecture et agriculture, notamment en lien avec la Finca. Le travail s'intéresse au rapport au sol, à la gestion de l'eau, ainsi qu'aux formes de cohabitation possibles entre production agricole et habitat.

EMPRISE AU SOL : +1,2%	SURFACE MOYENNE D'UN LOGEMENT: 100M ²
NOMBRE DE BÂTIMENTS: 33	SURFACE PLANCHER: 63 000M ²
HAUTEUR MOYENNE: R+3	VOIRIES: 0M
NOMBRE DE LOGEMENTS: 528	

CHAPITRE III

COHABITER AVEC L'AGRICULTURE: VERS UNE NOUVELLE TYPOLOGIE





Plan avant implantation. Figure 64



Plan projeté - cohabitation avec la FINCA. Figure 65

III.1 - INTENTIONS DE PROJET

Cette dernière hypothèse est retenue pour la suite du projet. Elle apparaît comme la plus pertinente au regard des enjeux du site et sert de base au développement architectural présenté dans ce chapitre.

L'étude se concentre dès lors sur une séquence plus précise, située dans la partie haute du quartier. À partir de ce fragment, le projet est abordé à travers plusieurs entrées.

Dans un premier temps, il s'agit d'observer les modalités d'implantation et la manière dont les bâtiments prennent place dans le tissu existant. Le travail cherche à comprendre comment cette insertion peut contribuer à renforcer la structure du quartier tout en maintenant un rapport direct au paysage agricole.

La question de la mobilité et de l'accessibilité est ensuite explorée à l'échelle du quartier. Le projet interroge notamment la place de la voiture, les continuités piétonnes et cyclables, ainsi que les possibilités de réorganisation des infrastructures existantes.

Une attention particulière est portée aux manières d'habiter avec l'agriculture. Le travail explore les relations possibles entre habitat et production agricole, mais aussi les questions liées au rapport au sol, à la gestion de l'eau et aux usages collectifs qui peuvent émerger de cette proximité. L'agriculture devient ainsi un véritable support de vie pour le quartier. Le projet propose une forme d'agriculture collaborative entre les habitants et l'exploitation existante.

Le projet s'appuie également sur les réflexions développées par Colin Moorcraft (p.26), qui propose de s'inspirer du fonctionnement des écosystèmes naturels à travers trois principes fondamentaux : la coopération, l'intégrité et la flexibilité. Ces principes traversent l'ensemble du projet et servent de fil conducteur au développement architectural présenté dans ce chapitre.

La coopération apparaît notamment à travers les dispositifs capables d'accueillir plusieurs usages simultanément, comme les rez-de-chaussée productifs ou les espaces collectifs en toiture. L'intégrité se retrouve dans la gestion de l'eau, les logiques de compostage, ainsi que dans les relations mises en place entre les différentes activités présentes sur le territoire. Enfin, la flexibilité se traduit par une attention portée aux systèmes évolutifs et transformables, notamment à travers les infrastructures de stationnement réversibles et les logements pouvant évoluer selon les besoins futurs.

III.2 - S'IMPLANTER DANS LE SITE

La réflexion sur la partie habitée commence par une question simple : comment s'insérer dans ce paysage sans le rompre ? L'objectif est de trouver une manière d'ajouter une nouvelle densité tout en maintenant les qualités paysagères et les structures déjà présentes dans le site.

Le projet prend place le long des voiries existantes, dans une logique de continuité avec la structure actuelle du quartier. Cette implantation permet de limiter les transformations trop brutales tout en utilisant les infrastructures déjà présentes comme points d'appui pour le développement du projet. Le travail s'appuie également sur certains éléments caractéristiques du site, comme les chemins, les haies et la présence diffuse des villas dans le paysage. À partir de ces éléments, le projet développe une implantation de villas urbaines accompagnées de nouveaux parcours et de haies venant prolonger les logiques existantes et dialoguer avec le tissu résidentiel déjà en place.

L'intervention s'implante principalement sur plusieurs petites parcelles agricoles résiduelles, aujourd'hui peu ou plus exploitées et se rapprochant davantage de l'état de friche que d'espaces réellement productifs. Le choix est donc fait d'éviter les grandes poches agricoles encore actives, afin de préserver leur potentiel de production. En parallèle, environ 6 hectares supplémentaires sont mis à disposition de la FINCA, afin de renforcer l'activité agricole présente sur le site, portant ainsi l'exploitation à près de 10 hectares au total.

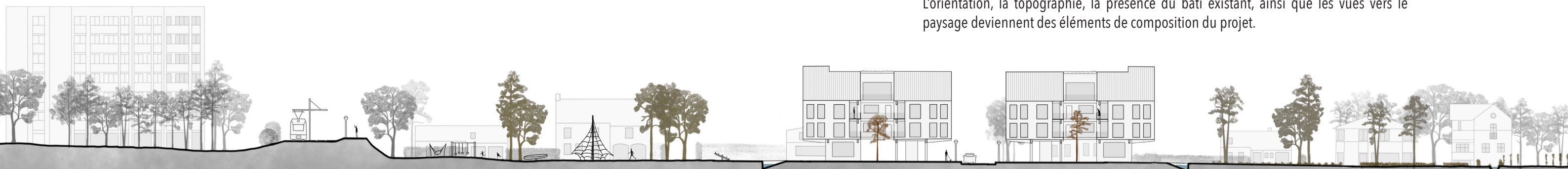
Les bâtiments ne forment pas un front continu. Des ouvertures sont maintenues entre les volumes, afin de préserver des continuités visuelles et physiques à travers le site. Ces interstices permettent notamment de conserver des vues vers le paysage agricole et de maintenir une certaine perméabilité entre les différentes parties du quartier.

La question de la hauteur vient renforcer cette logique d'adaptation au contexte. Les bâtiments varient entre R+3 et R+4 selon leur position dans le site. Les gabarits les plus bas se situent à proximité immédiate des habitations existantes, tandis que les volumes les plus hauts s'en éloignent progressivement. Cette variation permet de limiter les effets de confrontation avec le bâti voisin tout en réduisant les ombres portées.

L'implantation et les hauteurs sont ainsi pensées en relation directe avec le site. L'orientation, la topographie, la présence du bâti existant, ainsi que les vues vers le paysage deviennent des éléments de composition du projet.



Insertion du projet dans le tissu. Figure 65



Insertion en coupe. Figure 66

III.3 - HABITER LE PAYSAGE

Le choix de la villa urbaine s'impose progressivement comme une réponse adaptée au contexte étudié. Par son échelle intermédiaire, cette typologie permet de faire le lien entre la maison individuelle et des formes d'habitat plus denses, tout en conservant un rapport proche de celui du tissu résidentiel existant. Pour une analyse plus détaillée des recherches menées par DOGMA autour de la villa urbaine, voir annexe p. 111.

Cette réflexion peut également être mise en parallèle avec certaines logiques déjà présentes dans les villas palladiennes vénitiennes (voir p.20), où habitat, paysage et production agricole étaient pensés conjointement à l'échelle du territoire. La villa ne constituait pas un objet isolé, mais participait à une organisation plus large du paysage habité et productif. Cette relation entre architecture, agriculture et territoire résonne directement avec les intentions développées dans le projet.

L'objectif n'est pas de reproduire le modèle pavillonnaire, mais de proposer une autre manière d'habiter la périphérie : plus dense, plus collective, tout en maintenant une relation forte avec le paysage. Les logements cherchent ainsi à conserver des qualités souvent associées à l'habitat individuel, notamment à travers les vues, les orientations multiples ou encore les prolongements extérieurs.

Une attention particulière est portée à la perception des volumes dans le site. Le travail sur les toitures participe à cette volonté d'insertion. Les volumes se prolongent par des toitures inclinées qui accompagnent la hauteur des bâtiments et en atténuent la perception depuis l'espace public. Ce dispositif permet d'augmenter la densité tout en conservant une silhouette plus domestique et plus proche de l'échelle résidentielle environnante.

Le projet cherche également à maintenir une relation constante avec le grand paysage agricole. Les implantations, les ouvertures entre les bâtiments et les cadrages visuels permettent de préserver des vues vers les champs et de renforcer la présence du paysage dans l'expérience quotidienne des habitants.

L'ensemble du projet repose ainsi sur la recherche d'un équilibre entre densification et continuité territoriale et entre nouvelles formes d'habiter et qualités déjà présentes dans le site.



Insertion de la villa urbaine dans le tissu . Figure 67



Vue depuis une des villas urbaines sur le paysage . Figure 68

III.4 - LA MOBILITÉ

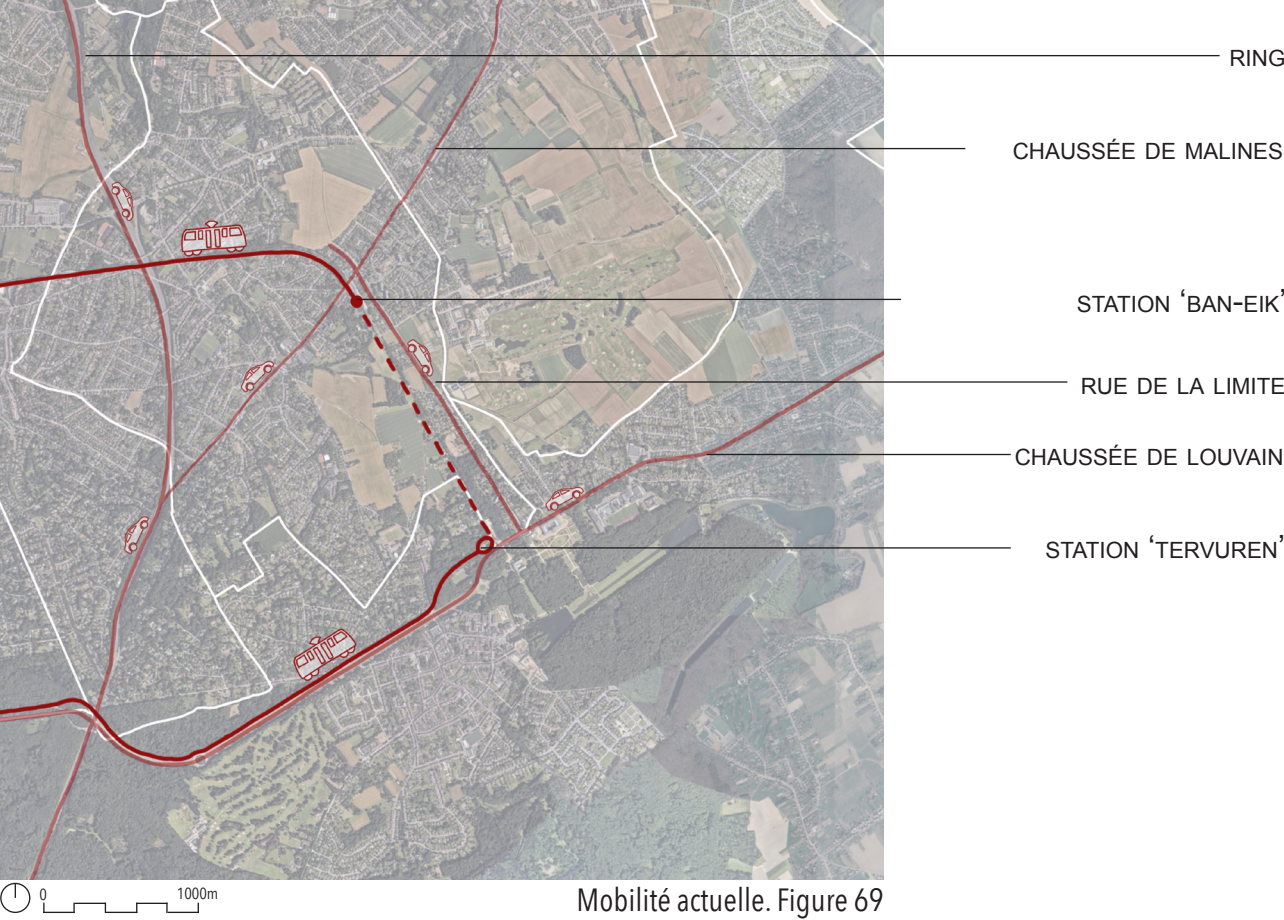
La mobilité du site est largement structurée par deux grandes chaussées : la chaussée de Louvain et la chaussée de Malines.

À leurs extrémités, deux stations de tram marquent les entrées du site : 'Tervuren' d'un côté, 'Ban-Eik' de l'autre. Bien que proches géographiquement, ces deux lignes ne sont aujourd'hui plus reliées entre elles. L'ancienne ligne de train qui assurait autrefois cette continuité a disparu, créant une rupture dans les déplacements à travers le quartier.

Entre ces deux axes, la rue de la Limite traverse le site de part en part. Elle concentre aujourd'hui une grande partie des flux automobiles en reliant directement les deux chaussées. L'espace est principalement pensé pour la circulation, au détriment des usages plus locaux ou des mobilités douces. On y passe davantage qu'on ne s'y arrête.

Cette présence automobile est encore renforcée par la proximité du ring de Bruxelles, qui alimente en permanence le trafic dans le quartier.

Malgré la présence de deux lignes de tram, le site reste donc largement dominé par la voiture, notamment en raison de la rupture existante entre ces deux infrastructures de transport.



Mobilité actuelle. Figure 69



Station Ban-eik à Wezembeek Oppem. Figure 70



Station Tervuren à Tervuren. Figure 71



Rue de la limite / Avenue Léopold III. Figure 72

Le projet propose d'agir en priorité sur la question de la mobilité, en s'appuyant sur les structures existantes.

L'intervention principale consiste à reconnecter les deux pôles du site (la station de Tervuren et de Wezembeek-Oppem) par une ligne de tram. Deux arrêts intermédiaires sont ajoutés au cœur du quartier, afin de mieux desservir les zones habitées. Cette nouvelle liaison permet à la fois d'améliorer l'accessibilité du site et de proposer une alternative crédible à la voiture. Elle contribue ainsi à réduire la pression exercée sur la rue de la Limite, aujourd'hui fortement saturée.

Dans le prolongement de cette ligne, une piste cyclable est mise en place. Accolée au tracé du tram, elle offre un parcours lisible et sécurisé pour les mobilités douces, en évitant le passage par la rue de la Limite.

Des rues secondaires déjà existantes, perpendiculaires à cet axe, viennent compléter le dispositif. Elles permettent de relier la piste cyclable et la ligne de tram au reste du quartier, assurant une bonne accessibilité tout en maintenant une hiérarchie claire des circulations.

Le projet cherche également à prolonger les logiques de promenade déjà présentes dans le site. En complément des parcours existants, de nouveaux cheminements sont créés à travers le projet, notamment le long des points d'eau et des espaces agricoles.



Zoom sur la prolongation de la ligne de tram et la piste cyclable. Figure 73



Mobilité projetée. Figure 74



III.5 - COHABITER AVEC L'AGRICULTURE

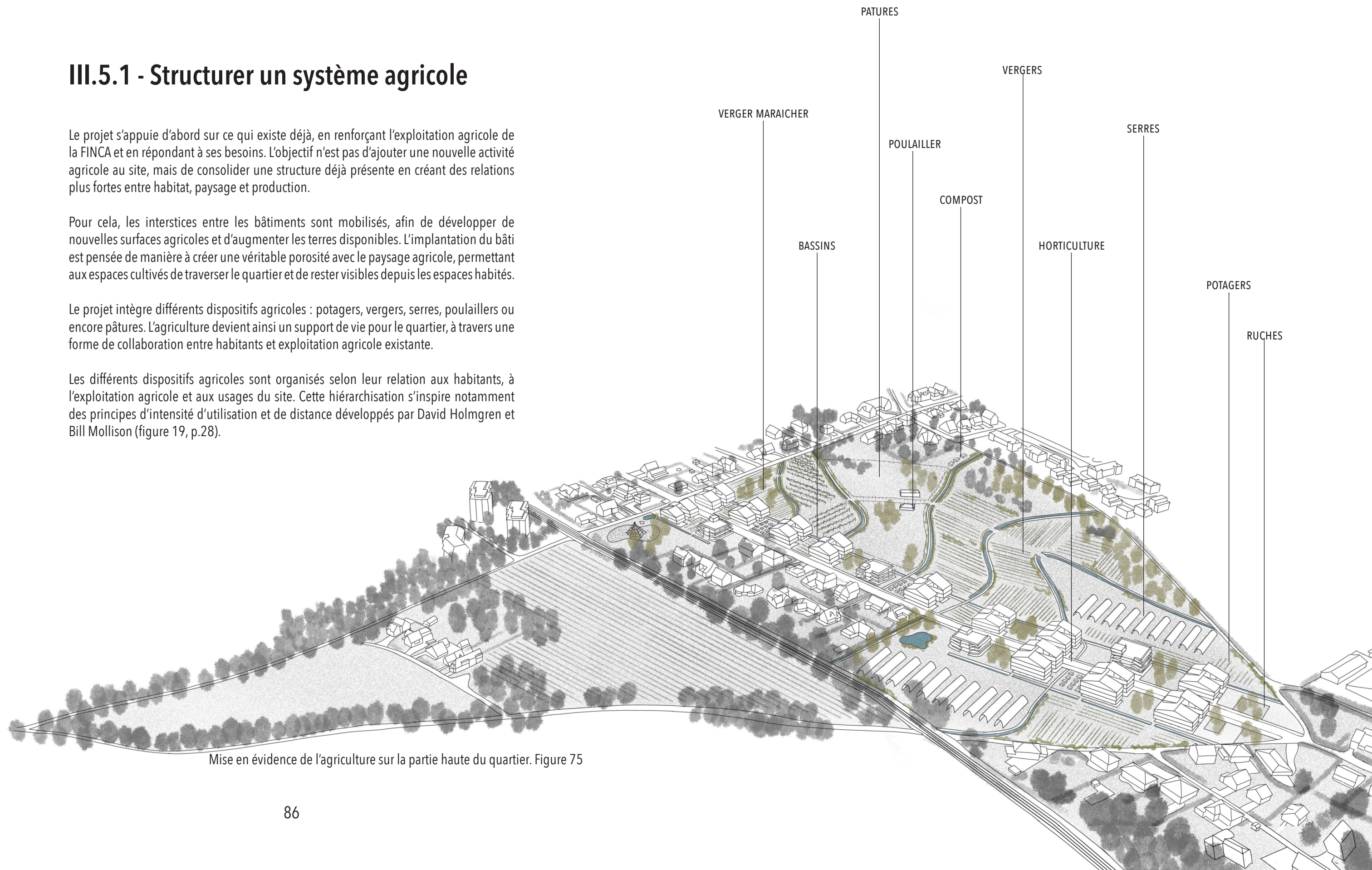
III.5.1 - Structurer un système agricole

Le projet s'appuie d'abord sur ce qui existe déjà, en renforçant l'exploitation agricole de la FINCA et en répondant à ses besoins. L'objectif n'est pas d'ajouter une nouvelle activité agricole au site, mais de consolider une structure déjà présente en créant des relations plus fortes entre habitat, paysage et production.

Pour cela, les interstices entre les bâtiments sont mobilisés, afin de développer de nouvelles surfaces agricoles et d'augmenter les terres disponibles. L'implantation du bâti est pensée de manière à créer une véritable porosité avec le paysage agricole, permettant aux espaces cultivés de traverser le quartier et de rester visibles depuis les espaces habités.

Le projet intègre différents dispositifs agricoles : potagers, vergers, serres, poulaillers ou encore pâtures. L'agriculture devient ainsi un support de vie pour le quartier, à travers une forme de collaboration entre habitants et exploitation agricole existante.

Les différents dispositifs agricoles sont organisés selon leur relation aux habitants, à l'exploitation agricole et aux usages du site. Cette hiérarchisation s'inspire notamment des principes d'intensité d'utilisation et de distance développés par David Holmgren et Bill Mollison (figure 19, p.28).



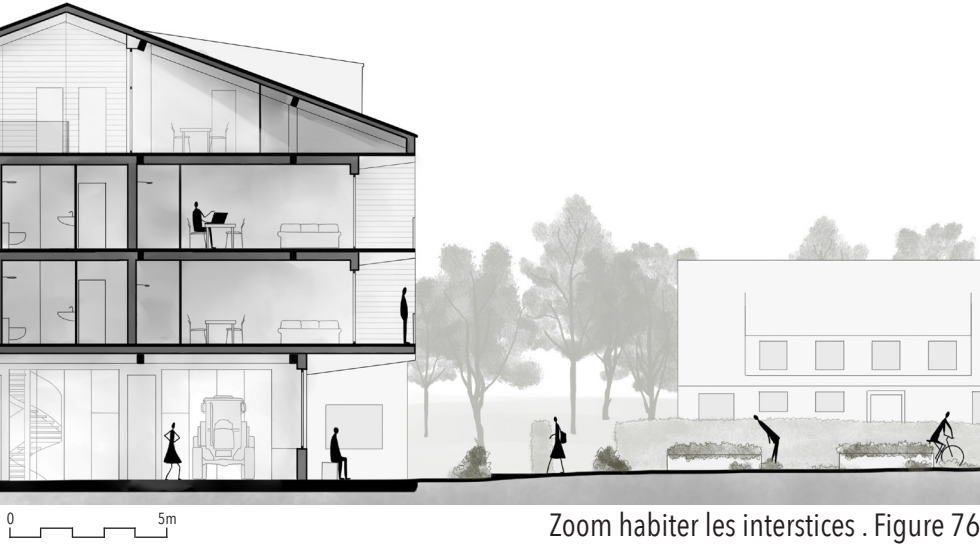
Mise en évidence de l'agriculture sur la partie haute du quartier. Figure 75

III.5.2 - Eau, parcours et paysage

En parallèle, un système de gestion de l'eau est mis en place à l'échelle du site. Les toitures, légèrement inclinées, permettent de récupérer les eaux de pluie, ensuite dirigées vers des bassins de rétention disposés perpendiculairement à la topographie. Des canaux, parallèles à cette topographie, traversent les espaces agricoles et assurent l'irrigation des cultures, tandis que le surplus d'eau est redirigé vers des mares.

Le travail autour de l'eau s'inspire notamment du projet des Dames Blanches (voir p.33 du TFE), dans lequel les parcours et les dispositifs hydrauliques participent à la structuration du paysage habité. Les canaux développés dans le projet sont ainsi directement liés aux cheminements piétons qui traversent le site. Les parcours accompagnent les systèmes d'eau et permettent de relier les différentes parties du quartier à travers les espaces agricoles.

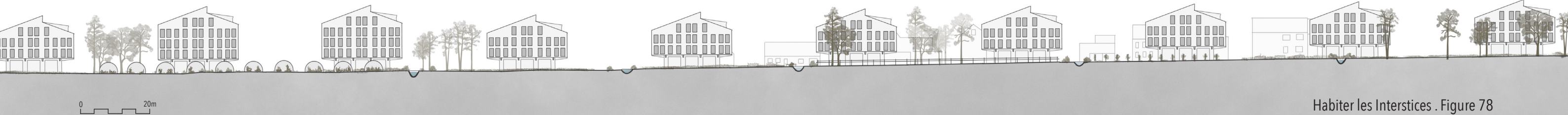
Le projet cherche également à rendre visible la présence de l'eau plutôt qu'à la dissimuler dans des infrastructures techniques. Cette approche s'inspire notamment du projet Cityplot Buiksloterham à Amsterdam (voir annexe p.105), où l'eau devient un élément fondateur de l'espace public et de l'identité du quartier. Le projet cherche ainsi à prolonger les logiques de promenade déjà présentes dans le site tout en renforçant les liens entre mobilité, paysage et agriculture.



Zoom habiter les interstices . Figure 76



Parcours de l'eau . Figure 77



Habiter les Interstices . Figure 78

III.5.3 - Habiter avec la production

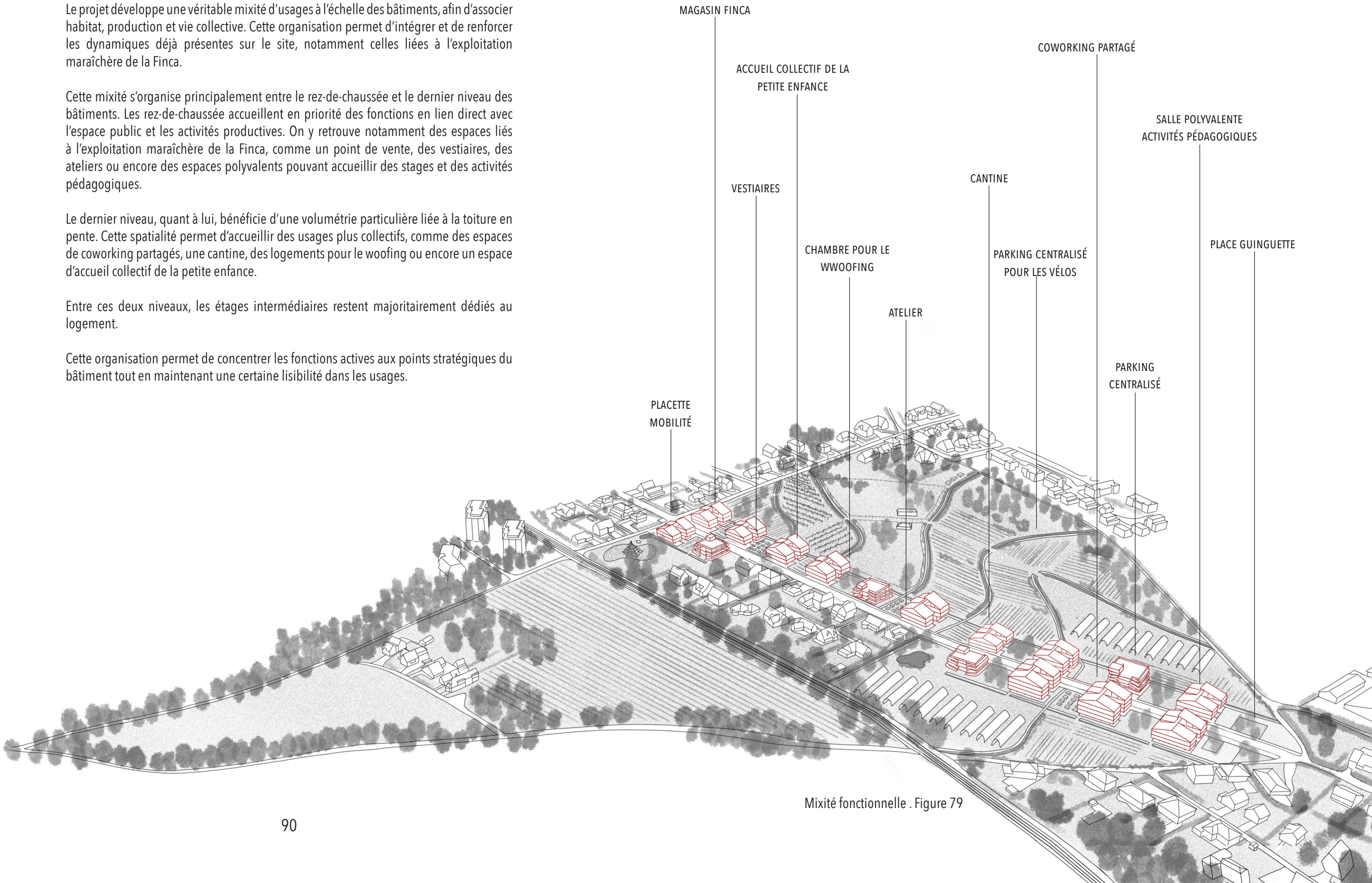
Le projet développe une véritable mixité d'usages à l'échelle des bâtiments, afin d'associer habitat, production et vie collective. Cette organisation permet d'intégrer et de renforcer les dynamiques déjà présentes sur le site, notamment celles liées à l'exploitation maraîchère de la Finca.

Cette mixité s'organise principalement entre le rez-de-chaussée et le dernier niveau des bâtiments. Les rez-de-chaussée accueillent en priorité des fonctions en lien direct avec l'espace public et les activités productives. On y retrouve notamment des espaces liés à l'exploitation maraîchère de la Finca, comme un point de vente, des vestiaires, des ateliers ou encore des espaces polyvalents pouvant accueillir des stages et des activités pédagogiques.

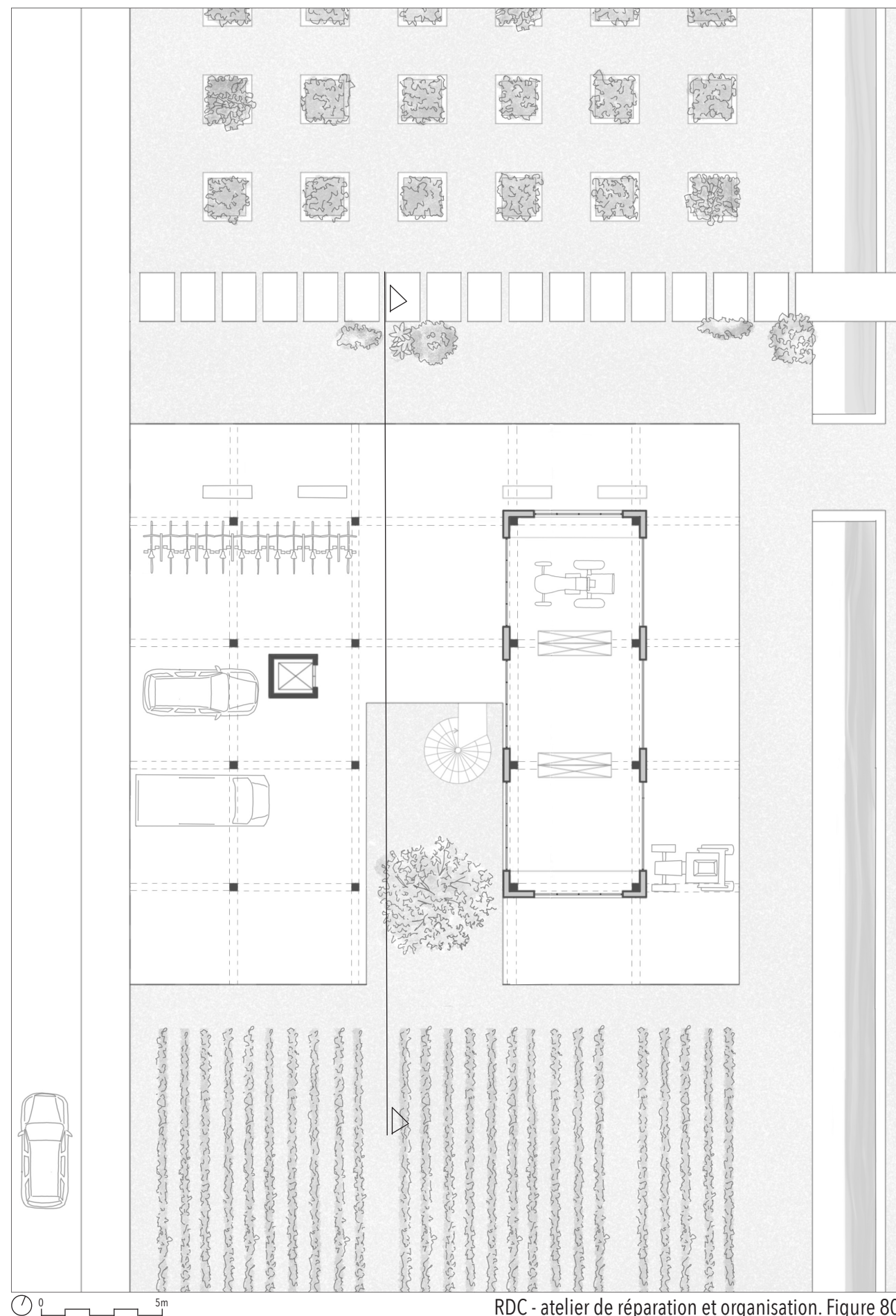
Le dernier niveau, quant à lui, bénéficie d'une volumétrie particulière liée à la toiture en pente. Cette spatialité permet d'accueillir des usages plus collectifs, comme des espaces de coworking partagés, une cantine, des logements pour le woofing ou encore un espace d'accueil collectif de la petite enfance.

Entre ces deux niveaux, les étages intermédiaires restent majoritairement dédiés au logement.

Cette organisation permet de concentrer les fonctions actives aux points stratégiques du bâtiment tout en maintenant une certaine lisibilité dans les usages.



Mixité fonctionnelle . Figure 79



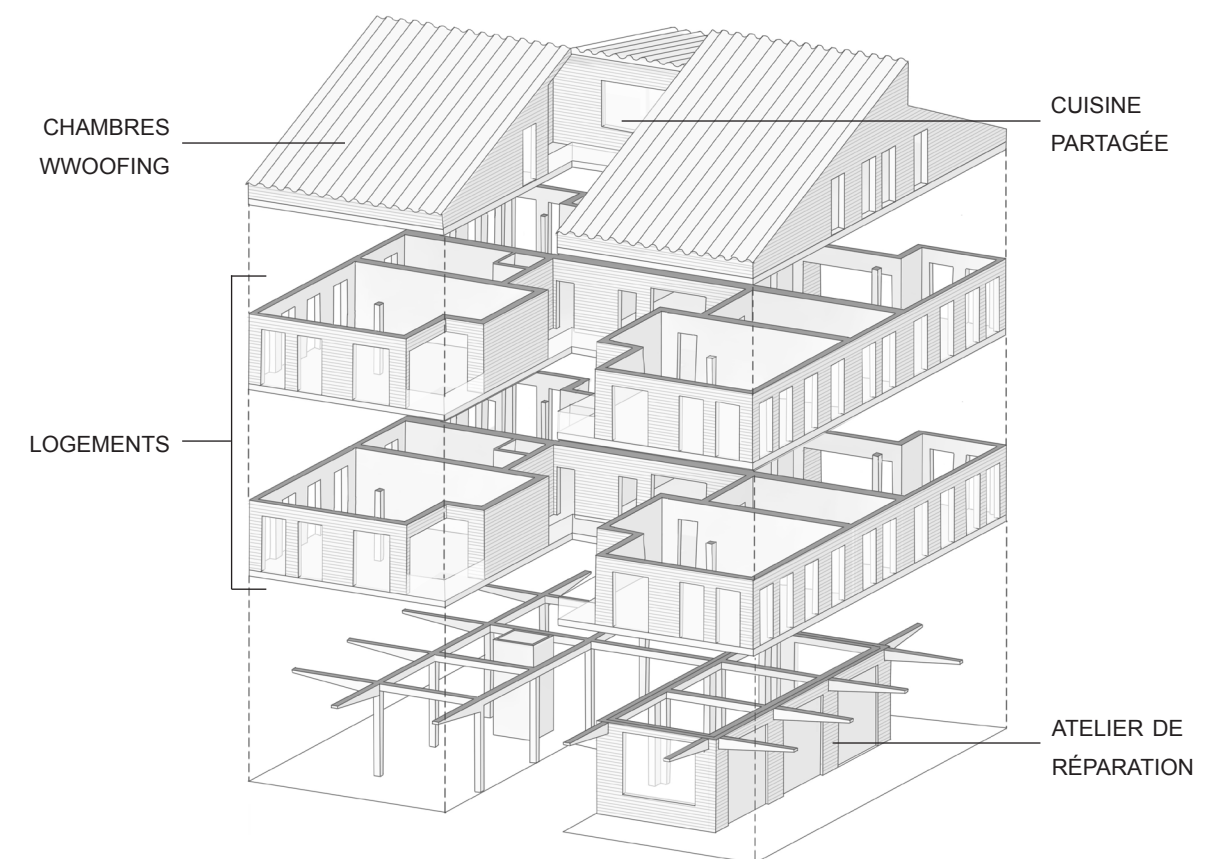
RDC - atelier de réparation et organisation. Figure 80

Le projet développe plusieurs variations de bâtiments intégrant différentes configurations et différents usages. Le bâtiment présenté ici constitue un exemple développé permettant d'illustrer l'organisation générale du projet.

Le rez-de-chaussée accueille principalement des fonctions liées aux activités productives et aux usages collectifs. On y retrouve notamment un atelier de réparation pour les différentes machines agricoles. Ce dispositif s'inspire du principe de l'Atelier Paysan (voir annexe p.109), qui développe une approche basée sur la fabrication, l'adaptation et la réparation collective des outils agricoles à travers des stages et des formations destinés aux agriculteurs.

Le rez-de-chaussée permet également de gérer les allées et venues liées au fonctionnement du bâtiment. Deux places de stationnement sont prévues, notamment pour les personnes à mobilité réduite, ainsi que pour les besoins ponctuels liés aux déménagements ou aux livraisons. Des espaces de stockage pour les vélos sont également intégrés. Les différentes machines agricoles peuvent aussi être mises à l'abri au rez-de-chaussée du bâtiment.

Cette organisation permet de créer une transition progressive entre les espaces publics, partagés et plus privés tout en maintenant une relation directe entre le bâtiment et les activités productives du site.



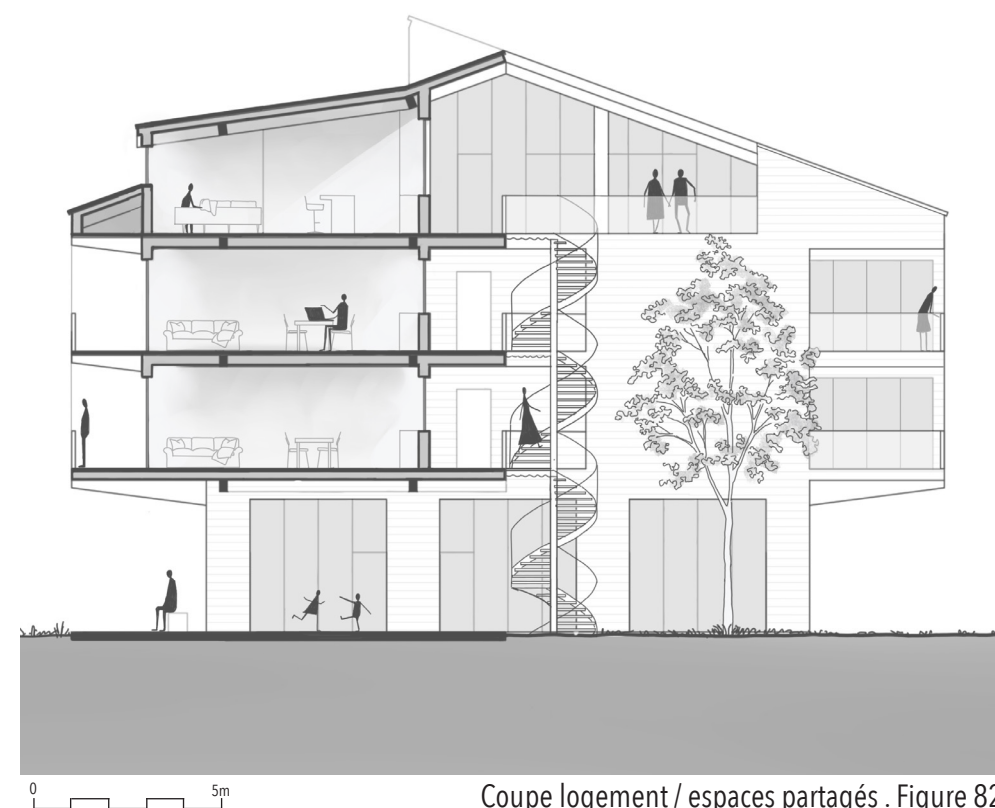
Axonométrie éclatée - organisation d'un bâtiment type. Figure 81

Les étages intermédiaires sont principalement dédiés au logement. Chaque niveau accueille quatre logements de deux chambres, un logement d'une chambre, ainsi que deux studios. L'un des studios est conçu pour répondre aux normes PMR. Les logements ont été pensés de manière à pouvoir évoluer dans le temps : les studios et les logements de deux chambres peuvent notamment être fusionnés, afin de former des logements de trois chambres ou des logements plus adaptés aux personnes à mobilité réduite si nécessaire.

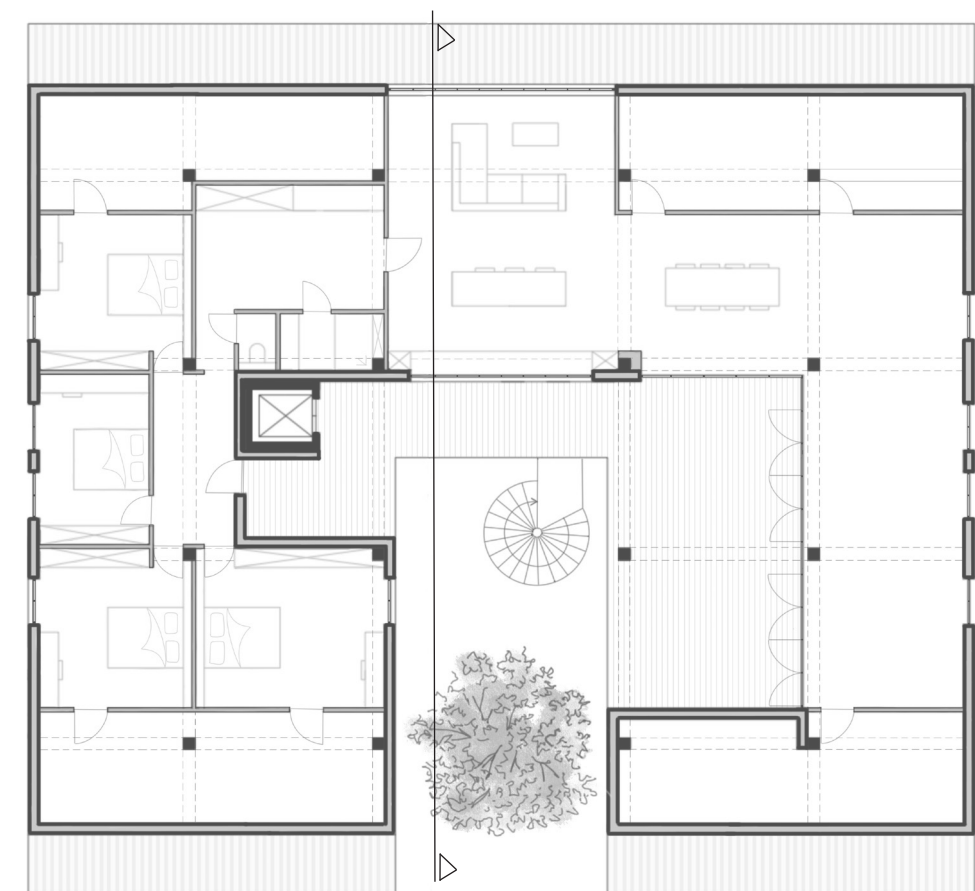
L'organisation des logements s'articule autour d'un grand espace extérieur partagé orienté vers le sud-est afin de bénéficier au maximum de l'ensoleillement. Cet espace collectif constitue un lieu de rencontre pour les habitants. À l'exception des studios, chaque logement bénéficie également d'une terrasse privative.

Le dernier niveau accueille des usages davantage collectifs. Une cuisine partagée et un espace polyvalent permettent d'accueillir différentes activités : repas collectifs, réunions ou événements liés à la vie du bâtiment. Des logements destinés au wwoofing prennent également place à ce niveau afin d'accueillir les personnes venant travailler temporairement au sein de l'exploitation agricole. Ces espaces sont directement liés aux fonctions collectives du dernier étage.

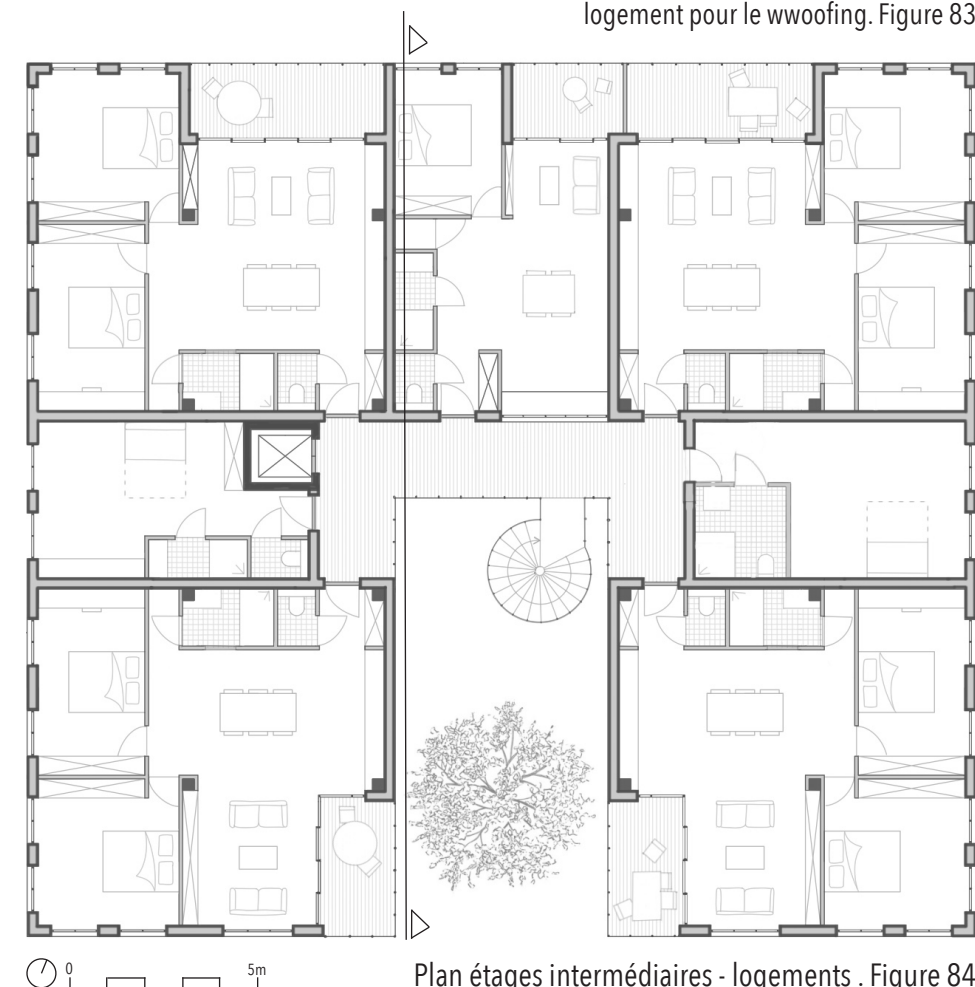
Une partie de ce niveau reste volontairement plus flexible, afin de permettre différentes appropriations selon les besoins : espace d'accueil collectif de la petite enfance, espaces communs supplémentaires ou encore terrasse partagée.



Coupe logement / espaces partagés . Figure 82



Plan dernier étage partagé: cuisine collective/ salle partagée et logement pour le wwoofing. Figure 83



Plan étages intermédiaires - logements . Figure 84



Vue depuis les champs - maquette 1/100. Figure 85



Vue depuis la rue - maquette 1/100. Figure 86

III.6 - RÉVERSIBILITÉ

Le projet intègre une réflexion autour de la réversibilité des bâtiments, notamment en ce qui concerne les infrastructures de stationnement.

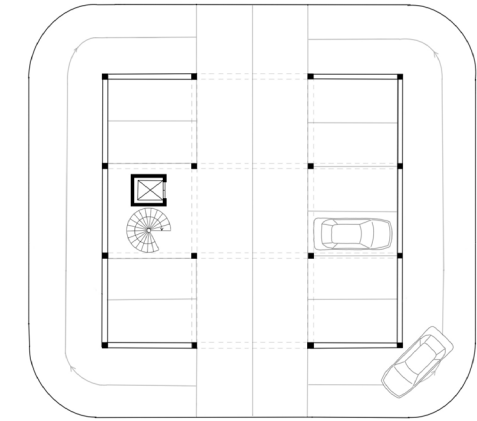
Aujourd'hui, en Flandre, les réglementations demandent généralement environ 1,5 place de parking par logement. Le projet doit donc répondre à cette réalité, même si la place de la voiture est amenée à évoluer dans le futur. Afin d'éviter une dispersion des voitures à travers le site, les places de stationnement sont regroupées dans des bâtiments dédiés et mutualisés, limitant ainsi leur impact sur les espaces publics et paysagers. Cette réflexion s'inspire notamment du projet Cityplot Buiksloterham (voir p.106 du TFE), qui met également en place une centralisation des infrastructures de stationnement afin de libérer le cœur du quartier pour les usages collectifs et paysagers.

Ces bâtiments reprennent exactement la même logique d'implantation, la même trame structurelle et la même organisation que les bâtiments de logement. Le projet part du principe que les besoins liés à la voiture pourraient progressivement diminuer avec l'évolution des modes de vie et des mobilités. L'objectif est donc d'éviter de figer ces bâtiments dans une seule fonction.

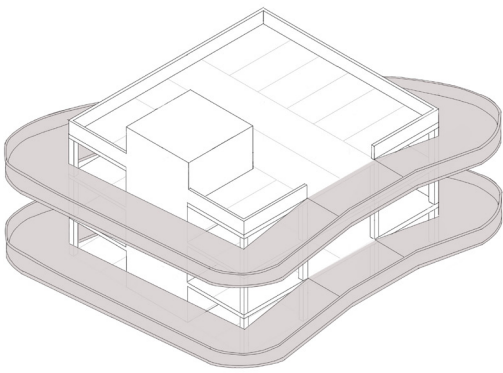
La structure porteuse, les dimensions de la trame ainsi que la position de l'ascenseur sont pensées dès le départ pour permettre cette transformation. Ce principe permet de conserver la structure principale du bâtiment.

Comme le montre le schéma ci-joint, cette évolution repose principalement sur le démontage des rampes extérieures ainsi que sur la suppression ponctuelle de certaines dalles, afin d'adapter les circulations verticales aux futurs logements. L'escalier en colimaçon, pensé comme un élément relativement autonome dans le bâtiment, peut ainsi être déplacé afin de venir s'intégrer dans une nouvelle organisation des espaces. Les anciennes rampes sont ensuite remplacées par des terrasses périphériques en bois, permettant progressivement la transformation du bâtiment de parking en bâtiment résidentiel.

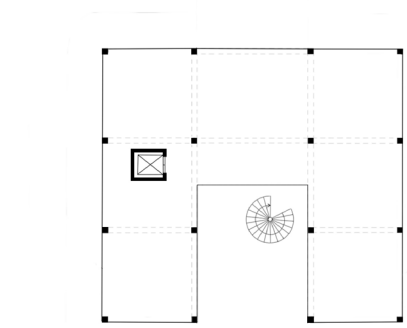
Le projet cherche ainsi à anticiper les transformations possibles du quartier et des usages dans le temps, en développant des structures capables d'évoluer plutôt que d'être remplacées.



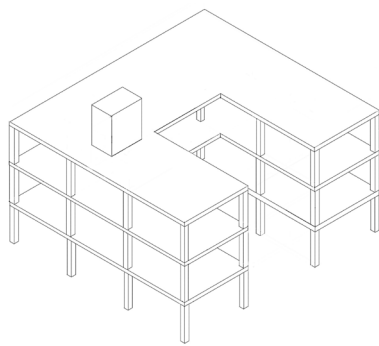
Niveau de parking. Figure 87



Bâtiment avec les rampes de parking. Figure 90



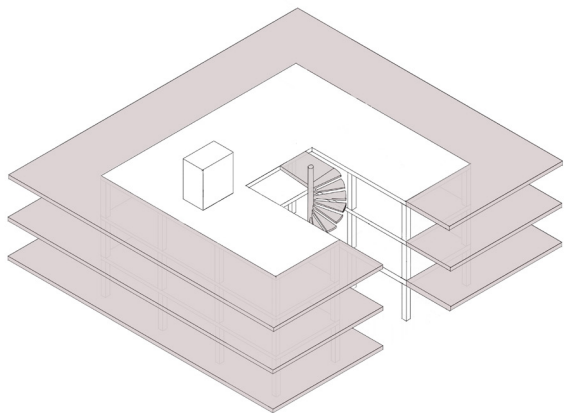
Niveau mis à nu. Figure 88



Bâtiment mis à nu. Figure 91



Niveau de logements. Figure 89



Bâtiment avec l'ajout des terrasses en bois. Figure 92

CONCLUSION

Ce projet s'inscrit volontairement dans une forme d'utopie. Il prend place sur un territoire aujourd'hui agricole, sur lequel il n'est, en l'état, pas possible de construire. Mais ce choix n'avait jamais pour objectif de proposer un projet directement réalisable. Il s'agissait plutôt d'utiliser cette situation comme un outil de réflexion, afin de questionner ce que pourraient devenir ces territoires périphériques dans le futur.

Au départ, ce travail était porté par une intuition assez simple, celle qu'il existait peut-être une autre manière d'habiter ces territoires situés entre ville et campagne. Très vite pourtant, le sujet s'est révélé beaucoup plus vaste que ce que j'imaginai. En travaillant à l'échelle du quartier, sur un territoire situé entre Bruxelles et Louvain, je me suis retrouvée confrontée à des problématiques qui dépassaient largement le cadre du logement: agriculture, mobilité, gestion de l'eau, artificialisation des sols, infrastructures, ou encore paysage.

Pendant longtemps, il a été difficile de savoir par où prendre le sujet. Certaines intentions semblaient pertinentes théoriquement, mais devenaient beaucoup plus complexes lorsqu'il fallait réellement les traduire spatialement sur le site. Chaque décision venait presque immédiatement en questionner une autre. Le territoire lui-même demandait des réponses spécifiques, liées à sa topographie, à ses infrastructures existantes ou encore à ses paysages agricoles. Ce travail m'a obligée à rester longtemps dans une phase de recherche, d'hypothèses et d'allers-retours avant de parvenir à construire une position plus claire.

Ce TFE a profondément élargi ma manière d'aborder le projet architectural. Il m'a poussée à regarder davantage l'architecture à travers les relations qu'elle entretient avec son environnement : relations entre habitants, agriculture, eau, mobilité, paysage ou production. Le projet s'est construit progressivement à travers les dessins, les tests, les références, les échanges et parfois aussi les hésitations.

Le sujet lui-même a énormément évolué pendant ces deux années. Les premières réflexions portaient surtout sur la transformation des tissus résidentiels périphériques et sur la question de la densification. Petit à petit, le projet s'est déplacé vers des problématiques plus larges liées aux relations entre habitat et agriculture. Ce déplacement a profondément changé ma manière de regarder ces territoires. L'agriculture n'est plus apparue comme un simple vide autour du bâti, mais comme un élément capable de structurer les usages, les déplacements, les espaces collectifs et les manières d'habiter.

Ce travail m'a également appris qu'un projet ne se construit pas uniquement à travers des réponses, mais aussi à travers les questions qu'il ouvre. Il m'a obligée à prendre position et à faire des choix, parfois face à des avis très différents, voire contradictoires. J'ai progressivement compris qu'il n'existait pas une seule réponse correcte, mais plusieurs manières pertinentes d'aborder un même territoire, selon les valeurs, les priorités et les intentions défendues. J'ai aussi appris à accepter que certains sujets ne puissent pas être entièrement résolus dans un seul projet.

Aujourd'hui, ce TFE donne surtout l'impression d'avoir ouvert la première page d'un sujet beaucoup plus vaste. Plus le projet avançait, plus je réalisais l'ampleur des questions qu'il soulevait. Cette recherche me paraît aujourd'hui moins comme une réponse définitive que comme une ouverture vers d'autres manières, peut-être plus responsables et plus sensibles, d'habiter les territoires périphériques sans en effacer la complexité.

Ce travail marque ainsi davantage un point de départ qu'une conclusion. Il nourrit mon envie de poursuivre ces réflexions plus loin, de continuer à explorer les relations entre architecture, paysage et production, et de mieux comprendre comment ces territoires pourraient évoluer dans le futur.



INTERVIEW FINCA

Pourquoi y a-t-il si peu de bâtiments présents sur place?

«Les terrains sont classés en zone à caractère agricole et paysager selon le code flamand. Ce qui nous empêche d'avoir des locaux prévus pour différentes activités. Même les serres et le poulailler existants ont été difficiles à faire accepter. Les seules constructions autorisées concernent des usages strictement agricoles (abris pour animaux), à condition qu'elles soient légères, mobiles et démontables. À cause de cette réglementation on a dû délocaliser notre hangar qui sert à stocker nos machines et notre matériel.»

Pourquoi n'y a-t-il plus de point de vente?

«Un ancien magasin existait également, mais il a été fermé au profit d'un système de vente par abonnements. Devoir avoir quelqu'un constamment sur place c'était impossible. Ça aurait été possible si on pouvait l'accueillir directement sur place.»

Comment s'organise la production agricole ?

«L'exploitation repose sur des pratiques biologiques, incluant la rotation des cultures et la fertilisation naturelle. Sur les quatre hectares disponibles, seuls deux hectares sont cultivés chaque année, les deux autres étant laissés au repos afin de préserver la qualité des sols.»

Le foncier appartient-il à l'exploitation ?

«Non. Les terres sont détenues par plusieurs propriétaires privés. Cette situation engendre une forte précarité foncière. Le rachat des terrains représenterait un coût d'environ 500 000 €, ce qui est économiquement irréaliste pour une structure de ce type. Cette absence de maîtrise foncière limite fortement les possibilités d'investissement et de développement à long terme.»

Quel regard portez-vous sur le développement actuel de l'agriculture urbaine ?

«L'agriculture urbaine bénéficie d'une forte valorisation symbolique et institutionnelle. Cependant, de nombreux projets restent fragiles économiquement. Ils reposent souvent sur des surfaces trop petites, une mécanisation insuffisante et une forte mobilisation humaine. Sans soutien structurel (foncier, infrastructures, débouchés économiques), ces initiatives risquent de s'essouffler à moyen terme.»

Comment est gérée l'irrigation?

«L'irrigation repose actuellement sur un système de forage, soumis à autorisation. Les politiques régionales encouragent désormais fortement la récupération des eaux de pluie, tandis que les autorisations de forage deviennent de plus en plus rares. Cette évolution accentue la vulnérabilité des exploitations agricoles face aux aléas climatiques...»

Dans l'hypothèse d'un projet associant logements collectifs et agriculture, une collaboration avec les habitants serait-elle pertinente ?

«Une collaboration est envisageable, mais elle doit être clairement structurée. Les projets de potagers partagés fonctionnent rarement sans portage fort et sans responsable identifié. En revanche, une collaboration intégrée à un projet immobilier peut être économiquement intéressante si elle permet un accès sécurisé au foncier et une mutualisation des ressources, à condition que les rôles soient clairement définis.»



**«une collaboration intégrée
à un projet immobilier
peut être économiquement
intéressante»**

Jérémy Verhelst - propriétaire de la FINCA . Figure 94





Vue du quartier depuis l'eau. Figure 95



Murs, clôtures, haies,.... Figure 96

CITYPLOT BUIKSLOTERHAM

Le projet Cityplot, situé à Buikslooterham à Amsterdam, a été réalisé par les agences DELVA et Studioninedots et livré en 2023. Le projet développe environ 63 000 m² construits comprenant près de 550 logements ainsi qu'environ 4 000 m² d'espaces de travail et d'activités. Implanté sur d'anciens terrains industriels, le quartier s'organise autour de grands îlots carrés de 100 mètres sur 100 mètres.



Plan masse du quartier. Figure 97

L'un des aspects majeurs du projet réside dans la diversité des formes d'habiter qu'il propose. Le quartier rassemble différents types de logements : habitat collectif, logements mitoyens, logements individuels, espaces hybrides ou encore certaines formes d'autoconstruction. Cette diversité permet d'accueillir une pluralité de profils et de modes de vie au sein d'un même quartier. Chaque bâtiment développe également son propre langage architectural, participant à une certaine hétérogénéité du tissu bâti et à une identité plus fragmentée du quartier.

Cette diversité se retrouve également dans le travail des espaces extérieurs (voir Figure 96). Le projet cherche à créer un véritable grain urbain à travers les murs, les clôtures, les passages, les espaces ouverts ou plus resserrés ainsi que les variations entre espaces publics et semi-privés. Cette succession de séquences produit des situations variées et favorise une appropriation plus quotidienne du quartier.

La mixité fonctionnelle (Figure 97) constitue également un élément central du projet. Le quartier ne se limite pas au logement mais intègre également des ateliers, des espaces de travail, des équipements collectifs ainsi que certaines activités liées à la production. Cette logique résonne directement avec les intentions développées dans ce travail, notamment à travers les rez-de-chaussée productifs, les espaces partagés et les relations établies avec l'activité agricole de la FINCA.

La question de la mobilité joue également un rôle structurant dans l'organisation du quartier (Figure 100). Un réseau de cheminements traverse les îlots et relie les différentes séquences du projet. Les parcours piétons et cyclables deviennent ainsi des éléments centraux de composition. Cette logique de parcours constitue une référence importante dans le cadre de cette recherche, où les cheminements participent également à articuler habitat, agriculture et paysage.

Aux extrémités de ces parcours, des bâtiments autonomes regroupent les fonctions de stationnement pour les voitures et les vélos ainsi que certaines infrastructures techniques liées à l'énergie. Cette organisation permet de libérer le cœur des îlots de la voiture afin de renforcer la place des espaces collectifs et paysagers. Cette stratégie fait directement écho au projet développé dans ce travail, notamment à travers le principe de bâtiments de stationnement mutualisés et réversibles (voir figure 97).

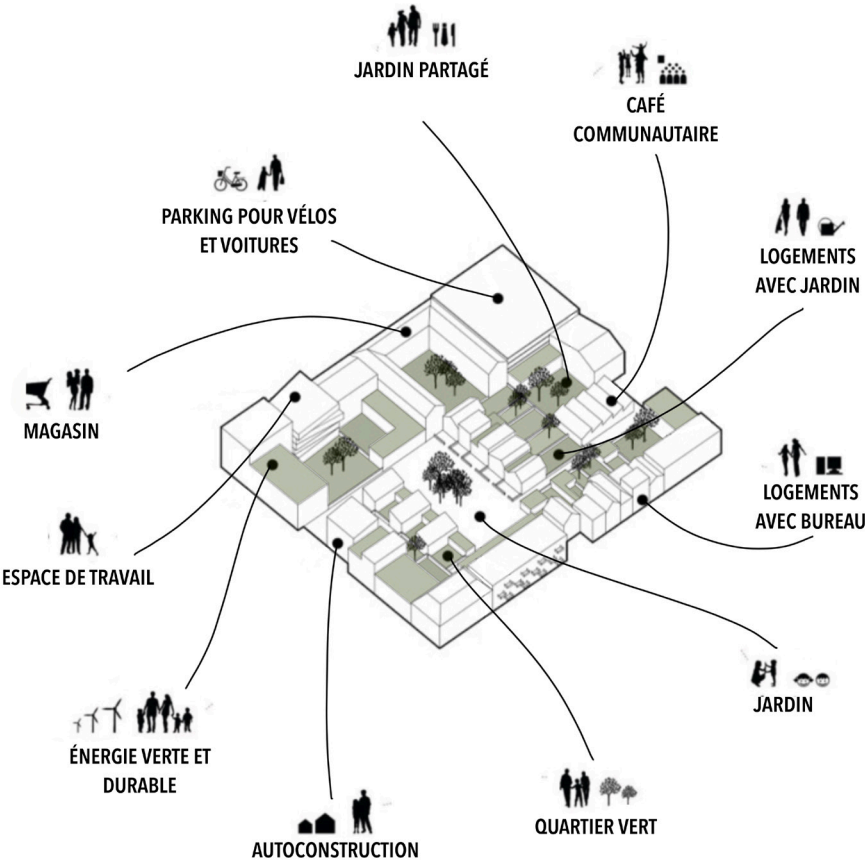
Enfin, la gestion de l'eau constitue un autre élément important du projet. L'eau est intégrée directement dans les espaces publics à travers des noues, des bassins et différents dispositifs paysagers visibles à l'échelle du quartier (Figure 98) . Elle participe ainsi à la composition des espaces extérieurs et devient un véritable élément structurant du paysage urbain. Cette approche rejoint les réflexions développées dans ce travail autour des parcours hydrauliques, des bassins de rétention et des liens entre paysage, agriculture et habitat.



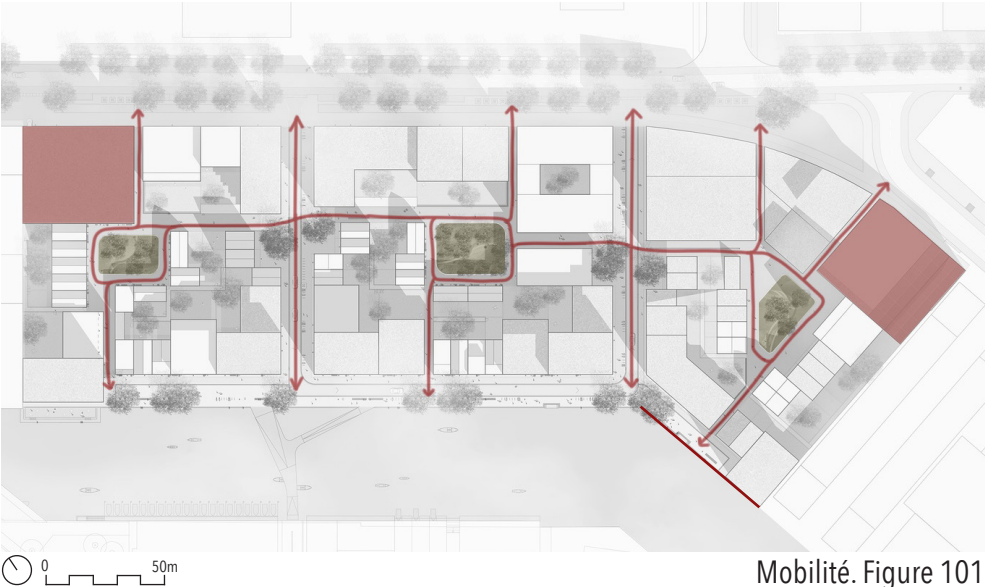
Passage le long du bâtiment autonome. Figure 98



Place verte où on peut voir la gestion de l'eau. Figure 99



Mixité fonctionnelle. Figure 100



L'ATELIER PAYSAN

L'Atelier Paysan constitue un exemple d'initiative contemporaine œuvrant à la réappropriation des moyens de production et des savoir-faire agricoles.

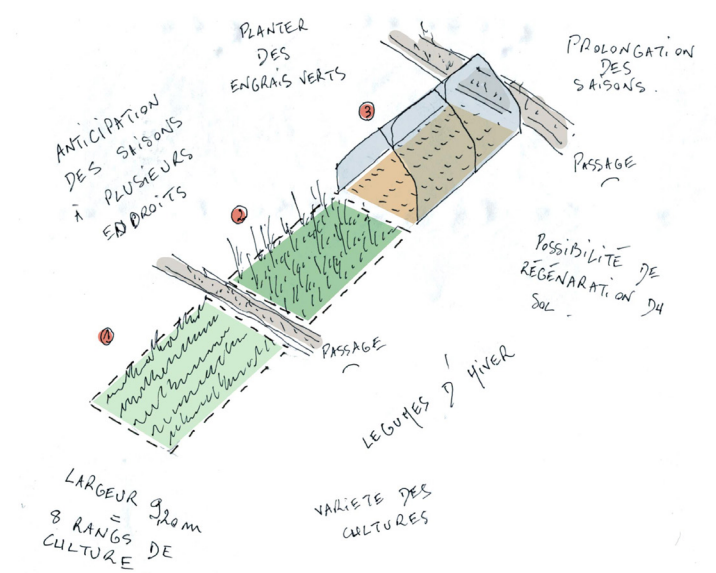
À travers des formations à l'autoconstruction, la coopérative propose aux agriculteurs de fabriquer eux-mêmes leurs outils, leurs machines ou encore leurs bâtiments. L'objectif est de redonner aux paysans la maîtrise de leurs instruments de travail, en s'affranchissant des équipements industriels, souvent coûteux, standardisés et imposant des logiques d'usage peu compatibles avec des pratiques comme la permaculture.

Parmi les équipements développés, la serre mobile (figure 37) facilite le déplacement des cultures au fil du temps, en alternant les phases de production et de repos du sol, sans artificialisation durable. Le poulailler PDG 250 (figure 38 et 39) est quant à lui basé sur une structure modulaire et mobile, organisée autour d'un noyau central fonctionnel et de modules latéraux repliables. Ce type de bâtiment limite l'impact sur le sol tout en s'adaptant aux cycles d'élevage.

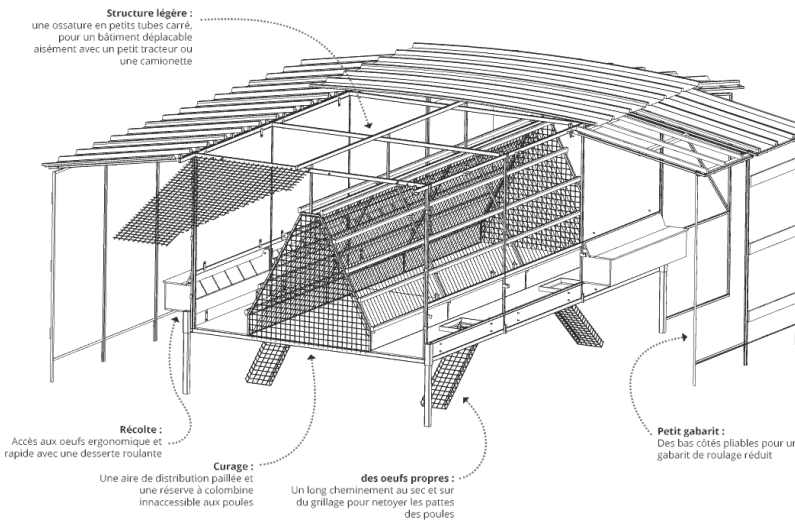
L'Atelier Paysan met aussi à disposition des recueils techniques et des plans en open source, qui expliquent concrètement comment fabriquer les outils, étape par étape. Ces supports permettent à chacun de plus facilement s'en approprier et participent à la diffusion des savoir-faire, dans une logique de partage et de transmission.

Au-delà des objets, la démarche de l'Atelier Paysan est aussi profondément politique. Elle cherche à freiner, voire à inverser l'exode rural, en facilitant l'installation de nouveaux agriculteurs et en renforçant les réseaux locaux. L'objectif est de recréer des territoires productifs, où l'on peut à nouveau habiter et produire de manière plus autonome.

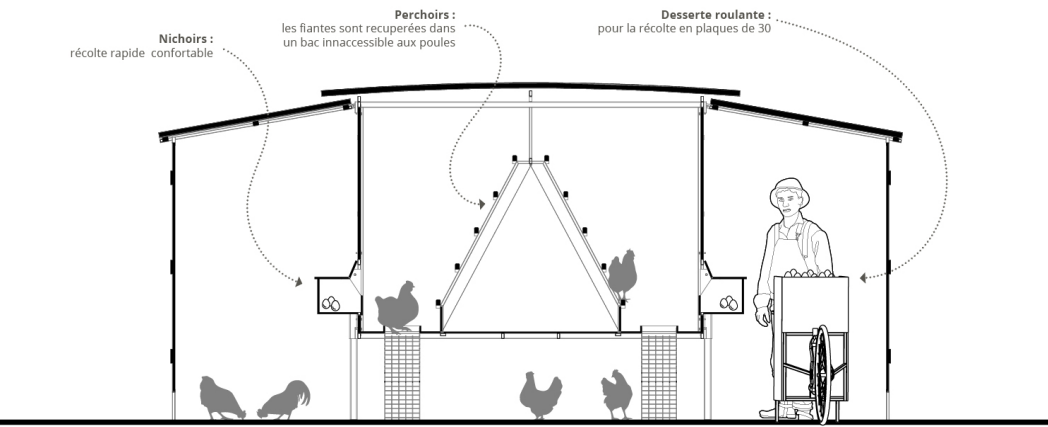
L'Atelier Paysan constitue un levier concret pour réancrer la production dans les territoires et amorcer une transition vers des systèmes plus résilients. Il s'inscrit ainsi comme une pierre posée à l'édifice d'une agriculture inspirée du vivant.



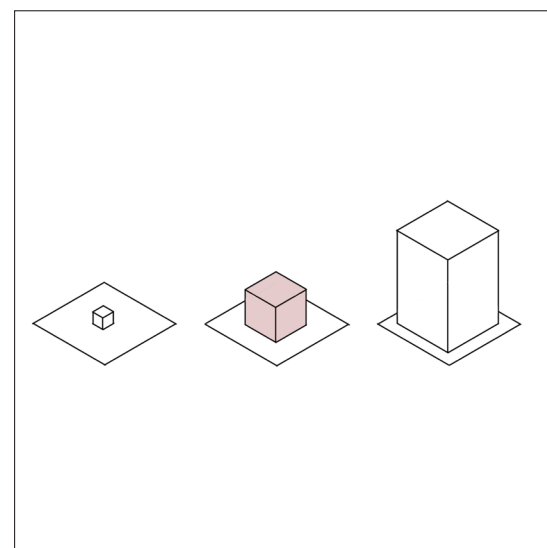
Serre mobile - Atelier Paysan. Figure 102



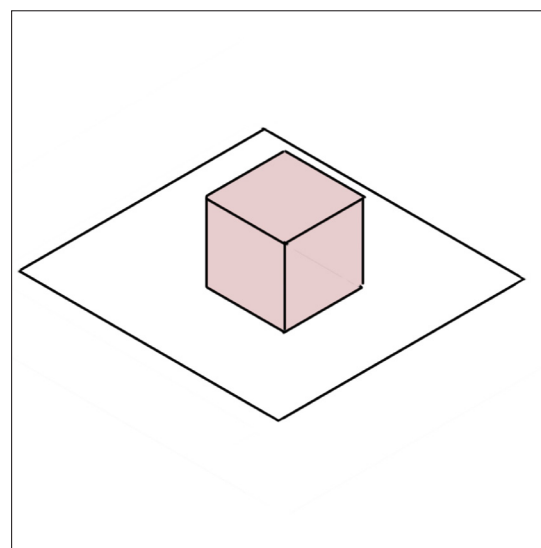
Poulailler - Atelier Paysan. Figure 103



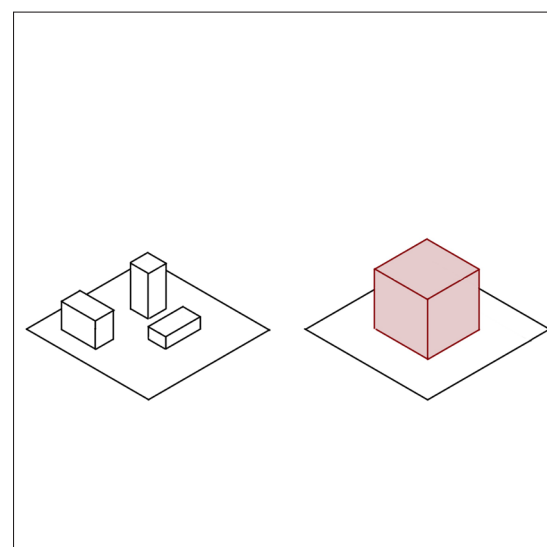
Coupe poulailler - Atelier Paysan. Figure 104



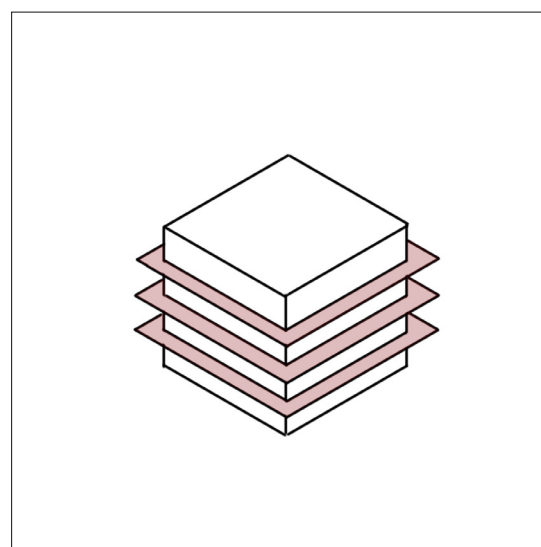
Taille/densité moyenne. Figure 105



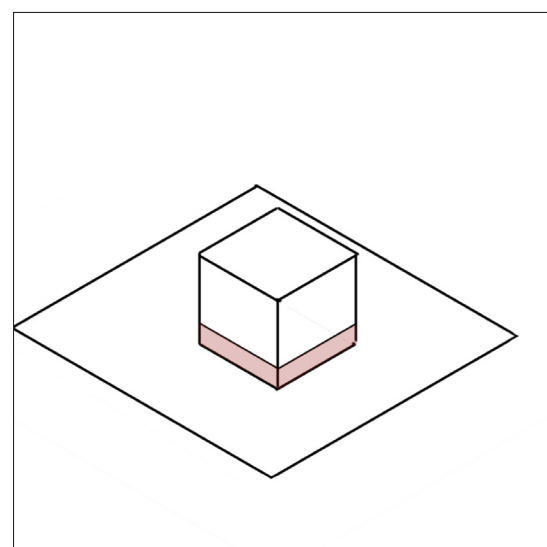
4 façades. Figure 106



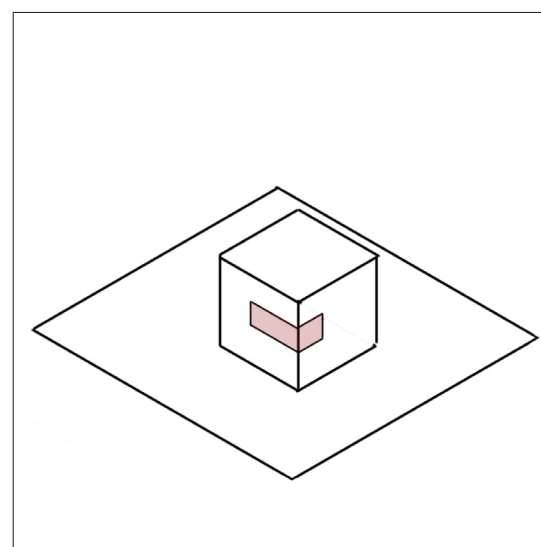
Compacité. Figure 107



Balcons périphériques. Figure 108



Espaces partagés. Figure 109



Double ou triple orientation. Figure 110

UNE TYPOLOGIE INTERMÉDIAIRE : LA VILLA URBAINE

Pour le projet, je me suis appuyée sur les recherches menées par DOGMA autour de la typologie de la villa urbaine.

La villa urbaine est une forme d'habitat collectif apparue au XIXe siècle, aujourd'hui largement répandue dans de nombreuses villes européennes. Elle ne relève pas uniquement d'un choix architectural, mais aussi d'une logique économique, directement liée aux coûts du foncier.

Elle naît de la volonté de concilier deux aspirations à priori opposées : d'un côté, le mode de vie suburbain associé à la maison individuelle, et de l'autre, les contraintes de densité propres au contexte urbain.

À partir de ces recherches, j'ai identifié une série de caractéristiques architecturales propres à cette typologie, qui me servent de base pour le projet.

Figure 105: La villa urbaine se situe dans une échelle intermédiaire, avec une densité moyenne : elle n'est ni une maison individuelle, ni une forme massive comme une barre ou une tour. Elle permet de conserver une échelle domestique tout en introduisant une forme de vie collective, avec un sentiment de communauté plus présent.

Figure 106: Elle se développe généralement sur quatre façades, ce qui permet une implantation libre dans la parcelle, sans mitoyenneté. Le bâtiment fonctionne alors comme un objet autonome dans le paysage.

Figure 107: La forme est compacte et rationnelle, souvent organisée autour d'un noyau central, ce qui permet une grande efficacité dans la distribution.

Figure 108: Les espaces extérieurs y occupent une place importante, généralement sous forme de balcons périphériques ou de loggias, prolongeant les logements vers l'extérieur.

Figure 109: Enfin, cette typologie intègre régulièrement des espaces partagés, que ce soit à travers les circulations, les balcons ou les rez-de-chaussée.

Figure 110: Chaque logement bénéficie d'une double, voire triple orientation, favorisant la ventilation naturelle, l'apport de lumière et la diversité des vues.

L'ensemble de ces caractéristiques constitue une base de travail pour le développement du projet.

BIBLIOGRAPHIE ET SITOGRAPHIE

Documents théoriques

« Avenir du pavillonnaire (retour à la terre).pdf », s. d.

Béatrice Mariolle et Jean-Michel Léger. «Densifier, dédensifier : penser les campagnes urbaines». Marseille: Parenthèses, 2018.

bimbyopensource.org. « bimbyopensource.org ». Consulté le 4 janvier 2025. <https://www.bimbyopensource.org>.

Chauvier, Éric. « L’oiseau et la baie vitrée. Anthropologie des déchets dans une zone périurbaine pavillonnaire ». Sociologie. A contrario 19, no 1 (2013): 17-33. <https://doi.org/10.3917/aco.131.0017>.

« Chelers_62121600_2021.pdf », s. d.

Cyrille Souche, «Quand la permaculture inspire l’habitat et l’entreprise». Consulté le 22 mars 2026. <https://cdurable.info/quand-la-permaculture-inspire-lhabitat-et-lentreprise/>

Dérivations 9. Pour le débat urbain - ce que l’urbain fait au rural. Édition urbAgora asbl, 2024.

Documentaire Société, Le goût de la terre: réapprendre à vivre avec la nature. Consulté le 7 mai 2026. <https://www.youtube.com/watch?v=ZljwPPZYdis>

Ebenezer Howard Garden City model. Consulté le 24 février 2026. https://www.researchgate.net/figure/Ebenezer-Howard-Garden-City-model-1898_fig1_307138728,

« Éco-quartiers.fr : le 1er espace de débat en ligne sur les éco-quartiers et la ville durable ». Consulté le 22 février 2025. <https://www.eco-quartiers.fr/#!/fr/blog/2011/03/la-genese-des-eco-quartiers13-5/>

Énergie. Les carnets du paysage; 36. Versailles: École nationale supérieure du paysage, 2019.

France 3 Grand Est. « Eco construction : Rolf Disch, un architecte visionnaire, fête ses 70 ans. » 5 avril 2014. <https://france3-regions.francetvinfo.fr/grand-est/2014/04/05/eco-construction-rolf-disch-un-architecte-visionnaire-fete-ses-70-ans-453605.html>.

Guelton, Mayalène. « La cité-jardin dans le Grand Paris – Du quartier modèle d’habitations à bon marché à un dispositif structurant dans le zoning métropolitain ». Text. Inventer le Grand Paris, 2016. <https://www.inventerlegrandparis.fr/article/la-cite-jardin-dans-le-grand-paris-du-quartier-modele-dhabitations-a-bon-marche-a-un-dispositif-structurant-dans-le-zoning-metropolitain/>.

Histoire itinérante, «Quand la cité fait société : une histoire urbaine et sociale des grands ensembles». Consulté le 25 février 2026. <https://histoire-itinerante.fr/histoires-itinerantes/histoire-urbaine-sociale-grands-ensembles/>

Howard, Ebenezer, 1850-1928. Garden Cities of To-Morrow. London: Taylor & Francis, 2013.

« Images de la culture : Construire ensemble la rue Auguste Delacroix - catalogue général ». Consulté le 10 juin 2025. <https://imagesdelaculture.cnc.fr/-/construire-ensemble>.

« Imaginaire de transformations – Lacaton & Vassal ». Design Luminy, 4 avril 2020. <https://designluminy.com/imaginaire-de-transformations-lacaton-vassal/>.

Lambert, Anne. « France pavillonnaire, l’envers du décor ». Sociologie. Sciences Humaines 274, no 9 (2015): 16-16. <https://doi.org/10.3917/sh.274.0016>.

Lefebvre, Henri, 1901-1991. Le droit à la ville. 3e édition. Anthropologie. Paris: Economica, 2009.

Lefèvre, Pierre. Les écoquartiers : l’avenir durable. Apogée., 2009.

Lefèvre, Pierre. Les écoquartiers : l’avenir durable. Apogée. 2009.

Lemaréchal, Ophélie. « Régénération pavillonnaire ». 2024.

Martin, Elsa. « Matthieu Gateau, Hervé Marchal, 2020, La France pavillonnaire. Enjeux et défis:Levallois-Perret, Bréal, 96 pages ». Sociologie. Questions de communication 38, no 2 (2020): 694-97. <https://doi.org/10.4000/questionsdecommunication.24783>.

Ministère de la transition écologique, Densifier les zones résidentielles en s’appuyant sur le BIMBY. Consulté le 15 mai 2026. https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/sites/artificialisation/files/inline-files/GuideSF_4_densifier_web.pdf

Morel-Brochet, Annabelle. « La densification : un tabou dans l’univers pavillonnaire ? » Norois. Environnement, aménagement, société, no 231 (septembre 2014): 231. <https://doi.org/10.4000/norois.5102>.

Sébastien, Marot. «Prendre la clef des champs - agriculture et architecture». Édition Wildproject, 2024.

Sudry, Fabien. « Quand l’habitant et la collectivité participent conjointement au développement du territoire. », 2015.

Vignerot, Rémy. « BIMBY ». Terme. Géoconfluences, École normale supérieure de Lyon, juillet 2024. ISSN : 2492-7775. <https://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/bimby>.

Worldpress, «principe de la permaculture, la fleur permaculturelle. Consulté le 22 mars 2026. <https://madeinearth.wordpress.com/2009/01/06/principes-de-la-permaculture-la-fleur-permaculturelle/>

Documents relatifs au site

AFRICA Museum, Histoire du musée. Consulté le 2 mai 2026. <https://www.africamuseum.be/fr/discover/history>

Anyways, Plusofficearchitects bv. «La ville accessible». Perspective.brussels, 2022.

Arau, «Habiter Bruxelles - notices générales». Consulté le 25 février 2026. <https://www.arau.org/fr/habiter-bruxelles-notices-generales/>

Bouwmeestermaîtrearchitecte, «Peterbos». Consulté le 25 février 2026. <https://bma.brussels/factsheet-peterbos/>

Brussels Star, La finca, un projet agricole alliant qualité et humanité. Consulté le 15 mai 2026. <https://brussels-star.com/2015/05/01/la-finca-un-projet-agricole-alliant-qualite-et-humanite-lafinca-wezembeek-oppem-vlaamsbrabant-bio-agriculture/>

Bruxelles en mouvement. «logement social». Inter-environnement-Bruxelles, 2023.

Carole. «Urbanisation du 20e siècle dans et autour de Bruxelles ». Text. perspective.brussels, 20 avril 2022. <https://perspective.brussels/fr/enjeux-urbains/urbanisation-et-metropolisation/urbanisation-du-20e-siecle-dans-et-autour-de-bruxelles>.

Census 2011, déplacements domicile-lieu de travail. Consulté le 15 mars 2026. https://census2011.fgov.be/analyse/flux_fr.html#:~:text=3.3.8.,à%20passer%20la%20frontière%20provinciale.

Cercle d'histoire de Bruxelles, la section congolaise de l'exposition internationale de Bruxelles de 1897. Consulté le 16 mars 2026. <https://www.cehibrux.be/chroniques/document-du-mois/396-la-section-congolaise-de-l-exposition-internationale-de-bruxelles-de-1897>

Citytools, GRAU. «La double granulométrie». Perspective.brussels,2022.

De Sutter Naturally, Les écuries de l'Upper East Side optent pour des clôtures fiables pour les pistes et les pâturages. Consulté le 16 mars 2026. <https://www.desutter-naturally.be/fr/omheiningen-schuilstallen/referenties/les-ecuries-de-lupper-east-side-optent-pour-des-clotures-fiables-pour-les-pistes-et-les>

François Piette, Voici le prix moyen d'une Belgique!. Consulté le 15 mars 2026. [https://immovlan.be/fr/article/69342/prix-maisons-belgique-2024-lkdn#:~:text=En%20Flandre%2C%20toutes%20les%20provinces%20ont%20vu,avec%20une%20maison%20moyenne%20à%20423.274€%20\(+0%2C7%25\)](https://immovlan.be/fr/article/69342/prix-maisons-belgique-2024-lkdn#:~:text=En%20Flandre%2C%20toutes%20les%20provinces%20ont%20vu,avec%20une%20maison%20moyenne%20à%20423.274€%20(+0%2C7%25)).

Geopunt. Consulté le 16 mars 2026. <https://www.geopunt.be>

Golf in Flanders, The national Sterrebeek Green Belt. Consulté le 16 mars 2026, <https://www.golfinflanders.com/en/club/the-national?>

La FINCA. Consulté le 17 mars 2025. <https://www.la-finca.be/contact/>

Marjan Beelen, Jean-Marie Halleux, Jean-Marc Lambotte, Gilles Rixhon, Isabelle Thomas, Etienne Van Hecke,

Ann Verhetsel, Le mouvement pendulaire en Belgique. Consulté le 15 mars 2026. https://doc.statbel.fgov.be/publications/S210.A1/S210.A1F_Recensement_2001_Tome_10.pdf

OpenEdition Journals, Les déplacements entre Bruxelles et sa périphérie : des situations contrastées. Consulté le 15 mars 2026. <https://journals.openedition.org/brussels/2831>

Statbel, Ménages. Consulté le 16 mars 2026. <https://statbel.fgov.be/fr/themes/population/structure-de-la-population/menages>

Statbel, Prix de l'immobilier - 3e trimestre 2025. Consulté le 15 mars 2026. <https://statbel.fgov.be/fr/nouvelles/prix-de-limmobilier-3e-trimestre-2025>

Statbel, Régime de propriété. Consulté le 16 mars 2026. <https://statbel.fgov.be/fr/themes/census/logement/regime-de-propriete#:~:text=Selon%20le%20census%20de%202021%2C%2082%2C1%25%20des%20maisons,cas%20pour%20toutes%20les%20régions>.

Tania, En famille. Consulté le 16 mars 2026. <http://textespretextes.blogspot.com/tag/tervuren>
Verhelst Group, Terrain de Golf sur l'ancien hypodrome de Sterrebeek. Consulté le 16 mars 2025. <https://www.verhelstgroup.com/fr/realisations/terrain-de-golf-sur-lancien-hippodrome-de-sterrebeek?>

Julie Hermesse, Des maraîchers dans la ville. Dix parcours d'installation en Région bruxelloise. PU Louvain, 2019.

Werken aan de Ring, La longue histoire du Ring. Consulté le 15 mai 2026. <https://www.werkenaandering.be/fr/en-savoir-plus/nouveautes/la-longue-histoire-du-ring>

Zylberberg, Sam. « Histoire de l'urbanisme à Bruxelles: comprendre son urbanisation », 20 septembre 2018. Consulté le 16 mars 2026. <https://jeretiens.net/histoire-urbanisme-bruxelles-evolution-ville/>.

1010 architecture urbanism, Fallow. «La ville qui respire». Perspective.brussels, 2022.

« 210709_atlas_laboxxi_fr_s », s. d.

« ISILF23p0-Edito », s. d.

Références

AAA. « R-Urban », 24 septembre 2015. <https://www.urbantactics.org/projets/r-urban/>.

Archdaily, Cityplot Buiksloterham. Consulté le 5 avril 2026. <https://www.archdaily.com/1028455/cityplot-buiksloterham-studioninedots-plus-delva-landscape-architecture>

Architectesassoc+, Dames Blanches. Consulté le 3 avril 2026. https://www.architectesassoc.be/en/projects/Dames_Blanches/221/

Architecture, le service marketing de Chroniques d'architecture. « Régénération Ile de Nantes : l'îlot Bergeron d'Alexandre Chemetoff ». Chroniques d'architecture (blog), 18 janvier 2024. <https://chroniques-architecture.com/regeneration-ile-de-nantes-l-ilot-bergeron-dalexandre-chemetoff-samoa/>.

Atelier Kempe Thill, Dames blanches. Consulté le 3 avril 2026. <https://atelierkempethill.com/projects/0281-dames-blanches-housing/>

Atelier Paysan. Consulté le 22 mars 2026. <https://www.latelierpaysan.org/Recueils-techniques>

bma. « STEPHENSON », 14 mai 2020. <https://bma.brussels/appeal-stephenson-2/>.

« Bo01, Malmö, Sweden | Urban Green-blue Grids ». Consulté le 11 juin 2025. <https://urbangreenbluegrids.com/projects/bo01-city-of-tomorrow-malmo-sweden/>.

« Cité du Kapelleveld – Inventaire du patrimoine architectural ». Consulté le 7 juin 2025. https://monument.heritage.brussels/fr/0/Cite_du_Kapelleveld/9005.

« Cité-jardin du Foyer Laekenois – Inventaire du patrimoine architectural ». Consulté le 11 juin 2025. <https://monument.heritage.brussels/fr/buildings/38504>.

« Cité-jardin La Roue ». Consulté le 7 juin 2025. <https://www.visit.brussels/fr/visiteurs/venue-details.Cite-jardin-La-Roue.273619>.

Delva, Cityplot Buiksloterham - Amsterdam. Consulté le 5 avril 2026. <https://delva.la/en/projects/buiksloterham/>

Design Luminy. « Imaginaire de transformations – Lacaton & Vassal », 4 avril 2020. <https://designluminy.com/imaginaire-de-transformations-lacaton-vassal/>.

Dogma, Urban Villa. Consulté le 15 mai 2026. <https://www.dogma.name/project/urban-villa/>

Énergie. Les carnets du paysage; 36. Versailles: École nationale supérieure du paysage, 2019

Ferme du bec hellouin, Bienvenue à la ferme du bec Hellouin. Consulté le 15 mai 2026. <https://www.fermedubec.com>

Habitat coopératif, Dogma considère la villa urbaine idéale pour l'habitat coopératif. Consulté le 15 mai 2026.

<https://cooperatiefwonen.be/fr/2024/10/17/dogma-considere-la-villa-urbaine-ideal-pour-lhabitat-cooperatif/>

Île de Nantes – Fabriquer la ville autrement. « Une ambition : construire la ville sur mesure ». Consulté le 11 juin 2025. <https://www.iledenantes.com/le-projet-de-lile/une-ambition/>.

« Ilot Stephenson ». L'Observatoire CAUE, s. d. Consulté le 12 juin 2025. <https://www.caue-observatoire.fr/ouvrage/ilot-stephenson/>.

« Images de la culture : Construire ensemble la rue Auguste Delacroix - catalogue général ». Consulté le 11 juin 2025. <https://imagesdelaculture.cnc.fr/-/construire-ensemble>.

Kroll, Lucien, 1927-2022. Alma & la Mémé à Bruxelles. Tout est paysage. 4. Paris: Sens & Tonka, 2016. <https://ils.bib.uclouvain.be/global/documents/1952351>.

« « La Mémé », la résidence étudiante de la Maison Médicale de l'Université de Louvain, Woluwé-Saint-Lambert, Belgique ; architecte Lucien Kroll (1970). Kroll a été chargé de concevoir huit bâtiments résidentiels. Une fois achevées, les structures sont devenues le symbole d'une approche pluraliste de l'architecture. [640x462] : r/ArchitecturePorn ». Consulté le 10 juin 2025. https://www.reddit.com/r/ArchitecturePorn/comments/15j3ghh/la_m%C3%A9m%C3%A9_the_maison_m%C3%A9dical_student_housing_at_the/?tl=fr.

« lacaton & vassal ». Consulté le 11 juin 2025. <https://www.lacatonvassal.com/index.php?idp=80>.

Metalocus, strategic and resilient. cityplot buiksloterham by studioninedots. Consulté le 5 avril 2026. <https://www.metalocus.es/en/news/strategic-and-resilient-cityplot-buiksloterham-studioninedots>

« R-Urban ». AAA, 24 septembre 2015. <https://www.urbantactics.org/projets/r-urban/>.

R-Urban. « R-Urban ». Consulté le 10 juin 2025. <http://r-urban.net/>.

« STEPHENSON ». bma, 14 mai 2020. <https://bma.brussels/appeal-stephenson-2/>.

« Une ambition : construire la ville sur mesure ». Île de Nantes – Fabriquer la ville autrement, s. d. Consulté le 11 juin 2025. <https://www.iledenantes.com/le-projet-de-lile/une-ambition/>.

Studioninedots, Cityplot Buiksloterham. Consulté le 5 avril 2026. <https://studioninedots.nl/project/cityplot-buiksloterham/>

Transformations pavillonnaires : faire la métropole avec les habitants, huit projets à Arcueil. Paris: Pavillon de l'Arsenal, 2019.

Vai, Dogma: Urban Villa. Consulté le 15 mai 2026. <https://www.vai.be/en/agenda-expos-en-programma/dogma-de-stadsvilla>

ICONOGRAPHIE

Figure 1: Agriculture au premier plan avec des logements collectifs en arrière-plan.

Photo personnelle

Figure 2: Villa 4 façades et présence de voitures.

Photo personnelle

Figure 3: Maraîchage urbain (FINCA) avec des immeubles en arrière-plan.

Julie hermesse, des maraîchers dans la ville. Édition PU Louvain, 6 avril 2019, page de couverture.

Figure 4: modèle théorique des cités jardins de Ebenezer Howard (dessin personnel basé sur un dessin existant).

Guelton, « La cité-jardin dans le Grand Paris – Du quartier modèle d’habitations à bon marché à un dispositif structurant dans le zoning métropolitain ».

Figure 5: Exemple d’un grand ensemble de logements construit après la guerre à Bruxelles: Peterbos.

Bouwmeestermaîtrearchitecte, «Peterbos». Consulté le 25 février 2026. <https://bma.brussels/factsheet-peterbos/>

Figure 6: Villas 4 façades à Sterrebeek.

Photo personnelle

Figure 7: Villas à Tervuren en rapport direct avec le grand paysage.

Photo personnelle

Figure 8: Village néolithique d’Abu Hureyra, Syrie du Nord, 7200 av-JC, Andrew Moore, 2000.

Sébastien, Marot. Prendre la clef des champs - agriculture et architecture. Édition Wildproject, 2024, p22.

Figure 9: Siedlungen Ziebigk, Dessau, Leopold Fischer et Leberecht Migge.

Sébastien, Marot. Prendre la clef des champs - agriculture et architecture. Édition Wildproject, 2024, p42.

Figure 10: Photo de la villa Emo avec barchesses latérales et terres agricoles adjacentes . Figure 10

Dérivations 9. Pour le débat urbain - ce que l’urbain fait au rural. Édition urbAgora asbl, 2024, p326

Figure 11: Interieur de la barchessa - villa Emo . Figure 11

Dérivations 9. Pour le débat urbain - ce que l’urbain fait au rural. Édition urbAgora asbl, 2024, p327

Figure 12: Scène de labour de paturages - Olivier de Serres - 1600.

Sébastien, Marot. Prendre la clef des champs - agriculture et architecture. Édition Wildproject, 2024, p82.

Figure 13: Enclosures - France - 1666.

Sébastien, Marot. Prendre la clef des champs - agriculture et architecture. Édition Wildproject, 2024, p86.

Figure 14: «Ferme du futur» - Davis Meltzer - 1970.

Sébastien, Marot. Prendre la clef des champs - agriculture et architecture. Édition Wildproject, 2024, p98.

Figure 15: Extractivisme forestier - Stan Eales - 1991.

Sébastien, Marot. Prendre la clef des champs - agriculture et architecture. Édition Wildproject, 2024, p101.

Figure 16: Wendell Berry travaillant dans la ferme familiale - Look and see - 2016.

Sébastien, Marot. Prendre la clef des champs - agriculture et architecture. Édition Wildproject, 2024, p130.

Figure 17: Paysage d’autosuffisance: propriété de trois acres, Flight from the City, Ralph Borsodi - 1933.

Sébastien, Marot. Prendre la clef des champs - agriculture et architecture. Édition Wildproject, 2024, p120.

Figure 18: Habitat autosuffisant, Home & Cities, Colin Moorcraft - 1982.

Sébastien, Marot. Prendre la clef des champs - agriculture et architecture. Édition Wildproject, 2024, p156.

Figure 19: Quartier autonome : Radical Technology, Clifford Harper - 1976.

Sébastien, Marot. Prendre la clef des champs - agriculture et architecture. Édition Wildproject, 2024, p160.

Figure 20: Permaculture: principes éthiques et principes de projet - David Holmgren - 2002.

Cyrille Souche, «Quand la permaculture inspire l’habitat et l’entreprise». Consulté le 22 mars 2026. <https://cdurable.info/quand-la-permaculture-inspire-lhabitat-et-lentreprise/>

Figure 21: Relation intensité utilisation/distance - D. Holmgren - B. Mollison - 1978.

Sébastien, Marot. Prendre la clef des champs - agriculture et architecture. Édition Wildproject, 2024, p186.

Figure 22: Structure des ménages en Belgique.

Document personnel qui prends appuis sur la source suivante:
Statbel, Ménages. Consulté le 16 mars 2026. <https://statbel.fgov.be/fr/themes/population/structure-de-la-population/menages>

Figure 23: Structure du parc belge.

Document personnel qui prends appuis sur la source suivante:
Statbel, Régime de propriété. Consulté le 16 mars 2026. <https://statbel.fgov.be/fr/themes/census/logement/regime-de-propriete#:~:text=Selon%20le%20census%20de%202021%2C%2082%2C1%25%20des%20maisons,cas%20pour%20toutes%20les%20régions.>

Figure 24: Localisation du projet.

Document personnel

Figure 25: Site enclavé dans un tissu résidentiel.

Document retravaillé basé sur les documents de la source suivante:
Atelier Kempe Thill, Dames blanches. Consulté le 3 avril 2026. <https://atelierkempethill.com/projects/0281-dames-blanches-housing/>

Figure 26: Vue extérieure de la crèche.

Architectesassoc+, Dames Blanches. Consulté le 3 avril 2026. https://www.architectesassoc.be/en/projects/Dames_Blanches/221/

Figure 27: Plan masse avec les zones.

Document retravaillé basé sur des documents des source suivantes:
Atelier Kempe Thill, Dames blanches. Consulté le 3 avril 2026. <https://atelierkempethill.com/projects/0281-dames-blanches-housing/>
Architectesassoc+, Dames Blanches. Consulté le 3 avril 2026. https://www.architectesassoc.be/en/projects/Dames_Blanches/221/

Figure 28: Mixité fonctionnelle.

Document retravaillé basé sur des documents de la source suivante:
Architectesassoc+, Dames Blanches. Consulté le 3 avril 2026. https://www.architectesassoc.be/en/projects/Dames_Blanches/221/

Figure 29: Eau et parcours.

Document retravaillé basé sur des documents de la source suivante:
Architectesassoc+, Dames Blanches. Consulté le 3 avril 2026. https://www.architectesassoc.be/en/projects/Dames_Blanches/221/

Figure 30: Logements mitoyens sur deux niveaux et centre communautaire.

Atelier Kempe Thill, Dames blanches. Consulté le 3 avril 2026. <https://atelierkempethill.com/projects/0281-dames-blanches-housing/>

Figure 31: logements mitoyens sur trois niveaux.

Atelier Kempe Thill, Dames blanches. Consulté le 3 avril 2026. <https://atelierkempethill.com/projects/0281-dames-blanches-housing/>

Figure 32: Opération d’ensemble de logements à Sterrebeek le long de la FINCA.

Photo personnelle

Figure 33: Vue depuis le site: grandes villas et agriculture.

Photo personnelle

Figure 34: Pression immobilière et flux dans l’aire métropolitaine Bruxelles–Louvain.

Document personnel qui prend appui sur les sources suivantes:

Census 2011, déplacements domicile lieu de travail. Consulté le 15 mars 2026. https://census2011.fgov.be/analyse/flux_fr.html#:~:text=3.3.8.,à%20passer%20la%20frontière%20provinciale.

OpenEdition Journals, Les déplacements entre Bruxelles et sa périphérie : des situations contrastées. Consulté le 15 mars 2026. <https://journals.openedition.org/brussels/2831>

Marjan Beelen, Jean-Marie Halleux, Jean-Marc Lambotte, Gilles Rixhon, Isabelle Thomas, Etienne Van Hecke, Ann Verhetsel, Le mouvement pendulaire en Belgique. Consulté le 15 mars 2026. https://doc.statbel.fgov.be/publications/S210.A1/S210.A1F_Recensement_2001_Tome_10.pdf

Figure 35: Le site à la rencontre de 3 territoires avec un rapport au grand paysage.

Document personnel

Figure 36: Axes principaux du site.

Document personnel

Figure 37: Avenue Léopold III.

Photo personnelle

Figure 38: Carte de 1745 - 1748.

Ingénieur royal Villaret 1745-1748, Institut National de l’Information Géographique et Forestière, Saint-Mandé (France). Consulté le 16 mars 2026. <https://www.geopunt.be>

Figure 39: Carte de 1777.

Vue d’ensemble des cartes numérisées et référencées de la «Carte du Cabinet des Pays-Bas autrichiens et de l’évêché de Liège», J. J. F. graaf de Ferraris, 1777, exemplaire de la Bibliothèque royale de Belgique. Consulté le 16 mars 2026. <https://www.geopunt.be>

Figure 40: Carte de 1841.

Plans d’ensemble et plans détaillés des atlas des routes de quartier de Flandre, établis vers 1840. Vue d’ensemble des feuilles de plan numérisées et géoréférées des atlas des 5 provinces flamandes. Consulté le 16 mars 2026. <https://www.geopunt.be>

Figure 41: Carte de 1846 - 1854.

Image en mosaïque de feuilles de cartes numérisées et référées des «Cartes topographiques de la Belgique», 1/20 000, P. Vandermaelen, 1846-1854, pour la Flandre. Consulté le 16 mars 2026. <https://www.geopunt.be>

Figure 42: Carte de 1897

Document personnel produit à partir des cartes provenant des sources suivantes:

Image en mosaïque de feuilles de cartes numérisées et réfrérées des «Cartes topographiques de la Belgique», 1/20 000, P. Vandermaelen, 1846-1854, pour la Flandre. Consulté le 16 mars 2026. <https://www.geopunt.be>

Cercle d’histoire de Bruxelles, la section congolaise de l’exposition internationale de bruxelles de 1897. Consulté le 16 mars 2026. <https://www.cehibrux.be/chroniques/document-du-mois/396-la-section-congolaise-de-l-exposition-internationale-de-bruxelles-de-1897>

Figure 43: Carte de 1950 - 1970

Cartes topographiques établies par le ministère des Travaux publics et de la Reconstruction entre 1950 et 1970. Cet ensemble de données ne couvre pas la zone, seules des parties du littoral et un certain nombre de zones urbaines sont incluses. Consulté le 16 mars 2026. <https://www.geopunt.be>

Figure 44: Carte de 1979 - 1990

Cette couche de grille est une compilation des orthophotomosaïques (enregistrements d’été) qui ont été créés pour la Flandre dans la période 1979-1990. La compilation a une résolution au sol de 1 m. Consulté le 16 mars 2026. <https://www.geopunt.be>

Figure 45: Carte de 2003

Cette couche de grille est une compilation des orthophotomosaïques (enregistrements d’hiver) qui ont été créés pour la Flandre au cours de la période 2000-2003. La compilation a une résolution de sol de 25 cm. Consulté le 16 mars 2026. <https://www.geopunt.be>

Figure 46: Carte de 2024

Cette couche de grille est une compilation des orthophotomosaïques (enregistrements d’hiver) qui ont été créés pour la Flandre en 2024. La compilation a une résolution au sol de 15 cm. <https://www.geopunt.be>

Figure 47: Point de vue des différentes balades.
Photos personnelles

Figure 48: Ensemble des balades dans le quartier.
Document personnel

Figure 49: Axonométrie du quartier.
Document personnel

Figure 50: Poulailier mobile.
Photo personnelle

Figure 51: Ruches, serres, verger de la FINCA.
Photo personnelle

Figure 52: Champs de légumes de la FINCA.
La FINCA. Consulté le 17 mars 2025. <https://www.la-finca.be/contact/>

Figure 53: Plan simplifié de la FINCA
Document personnel

Figure 54: Délimitation des limites du travail de recherche.
Document personnel

Figure 55: Continuité du modèle actuel.
Document personnel

Figure 56: Privatisation complète.
Document personnel

Figure 57: Tourettes le long des limites du site.
Document personnel

Figure 58: Cohabitation avec le centre équestre.
Document personnel

Figure 59: Logements en bande dans les poches vides.
Document personnel

Figure 60: Relation habitat - agriculture.
Document personnel

Figure 61: Villas urbaines le long des voiries existantes.
Document personnel

Figure 62: Cohabitation avec la FINCA.
Document personnel

Figure 63: Habitation en relation avec les champs
Document personnel

Figure 64: Plan avant implantation.
Document personnel

Figure 65: Plan projeté - cohabitation avec la FINCA.
Document personnel

Figure 66: Insertion en coupe.
Document personnel

Figure 67: Insertion de la villa Urbaine dans le Tissu.
Document personnel

Figure 68: Vue depuis une des villas urbaines sur le paysage.
Document personnel

Figure 69: Mobilité actuelle.
Document personnel

Figure 70: Station Ban-eik à Wezembeek Oppem.
Photo personnelle

Figure 71: Station Tervuren à Tervuren.
Photo personnelle

Figure 72: Rue de la limite / Avenue Léopold III.
Photo personnelle

Figure 73: Zoom sur la prolongation de la ligne de tram et la piste cyclable.
Document personnel

Figure 74: Mobilité projetée.
Document personnel

Figure 75: Mise en évidence de l’agriculture sur la partie haute du quartier.
Document personnel

Figure 76: Zoom habiter les interstices.
Document personnel

Figure 77: Parcours de l’eau.
Document personnel

Figure 78: Habiter les interstices.
Document personnel

Figure 79: Mixité fonctionnelle.
Document personnel

Figure 80: RDC - atelier de réparation et organisation.
Document personnel

Figure 81: Axonométrie éclatée - organisation d'un bâtiment type.
Document personnel

Figure 82: Coupe logement / espaces partagés.
Document personnel

Figure 83: Plan dernier étage partagé: cuisine collective/ salle partagée et logement pour le wwoofing.
Document personnel

Figure 84: Plan étages intermédiaires - logements.
Document personnel

Figure 85: Maquette 1/200.
Document personnel

Figure 86: Maquette 1/200.
Document personnel

Figure 87: Plan du parking.
Document personnel

Figure 88: Plan structure mis à nu.
Document personnel

Figure 89: Plan de l'ajout des terrasses en bois.
Document personnel

Figure 90: Bâtiment avec les rampes de parking.
Document personnel

Figure 91: Bâtiment mis à nu.
Document personnel

Figure 92: Bâtiment avec l'ajout des terrasses en bois.
Document personnel

Figure 93: Axonométrie complète.
Document personnel

Figure 94: Jérémy Verhelst
La FINCA. Consulté le 17 mars 2025. <https://www.la-finca.be/contact/>

Figure 95: Vue du quartier depuis l'eau.
Archdaily, Cityplot Buiksloterham. Consulté le 5 avril 2026. <https://www.archdaily.com/1028455/cityplot-buiksloterham-studioninedots-plus-delva-landscape-architecture>

Figure 96: Murs, clôtures, haies,....
Archdaily, Cityplot Buiksloterham. Consulté le 5 avril 2026. <https://www.archdaily.com/1028455/cityplot-buiksloterham-studioninedots-plus-delva-landscape-architecture>

Figure 97 Plan masse du quartier.
Document retravaillé basé sur des documents de la source suivante:
Studioninedots, Cityplot Buiksloterham. Consulté le 5 avril 2026. <https://studioninedots.nl/project/cityplot-buiksloterham/>

Figure 98: Passage le long du bâtiment autonome.
Archdaily, Cityplot Buiksloterham. Consulté le 5 avril 2026. <https://www.archdaily.com/1028455/cityplot-buiksloterham-studioninedots-plus-delva-landscape-architecture>

Figure 99: Place verte où on peut voir la gestion de l'eau.
Delva, Cityplot Buiksloterham - Amsterdam. Consulté le 5 avril 2026. <https://delva.la/en/projects/buiksloterham/>

Figure 100: Mixité fonctionnelle.
Document retravaillé basé sur des documents de la source suivante:
Metalocus, strategic and resilient. cityplot buiksloterham by studioninedots. Consulté le 5 avril 2026. <https://www.metalocus.es/en/news/strategic-and-resilient-cityplot-buiksloterham-studioninedots>

Figure 101: Mobilité.
Document retravaillé basé sur des documents de la source suivante:
Delva, Cityplot Buiksloterham - Amsterdam. Consulté le 5 avril 2026. <https://delva.la/en/projects/buiksloterham/>

Figure 102: Serre mobile - Atelier Paysan.
Atelier Paysan, Serres mobiles. Consulté le 22 mars 2026. <https://www.latelierpaysan.org/Serres-mobiles-4462>

Figure 103: Poulailier - Atelier Paysan.
Atelier Paysan, Poulailier PDG 250. Consulté le 22 mars 2026. <https://www.latelierpaysan.org/Poulailier-PDG-250#telecharger>

Figure 104: Coupe poulailier - Atelier Paysan.
Atelier Paysan, Poulailier PDG 250. Consulté le 22 mars 2026. <https://www.latelierpaysan.org/Poulailier-PDG-250#telecharger>

Figure 105: Taille/densité moyenne.
Document personnel

Figure 106: 4 façades.
Document personnel

Figure 107: Compacité.
Document personnel

Figure 108: Balcons périphériques.
Document personnel

Figure 109: Espaces partagés.
Document personnel

Figure 110: Double ou triple orientation.
Document personnel