



Les Lotissements Jardins

*Vers un urbanisme alternatif
de la périphérie namuroise*

Lallie Michel

Les Lotissements Jardins

Vers un urbanisme alternatif de la périphérie namuroise

Travail de fin d'étude de
Lallie Michel

Co-promoteurs
Chiara Cavaliere
Pietro Manaresi

Co-promoteurs Expert
Guillaume Vanneste

Université Catholique de Louvain
Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme (Site de Bruxelles)

L'élaboration de ce mémoire n'aurait pas été possible sans le soutien et les conseils de nombreuses personnes.

Merci à mon expert, Guillaume Vanneste, pour son temps généreusement accordé et son implication dans le développement du travail. Nos échanges ont été une véritable source d'inspiration.

Merci à mes professeurs d'ateliers, Chiara Cavalieri et Pietro Manaresi, pour leurs retours constructifs et leurs encouragements tout au long de ce parcours. Leurs accompagnements ont été précieux pour concevoir ce projet et affiner les réflexions.

Merci à mes proches pour leur patience et leur soutien constant tout au long de mes études. Je tiens particulièrement à remercier mon papa pour sa relecture attentive.

Enfin, merci à mes ami(e)s pour leur écoute et leur investissement dans mes questionnements et surtout pour les nombreux fous rires qui ont permis de rendre cette aventure plus légère.

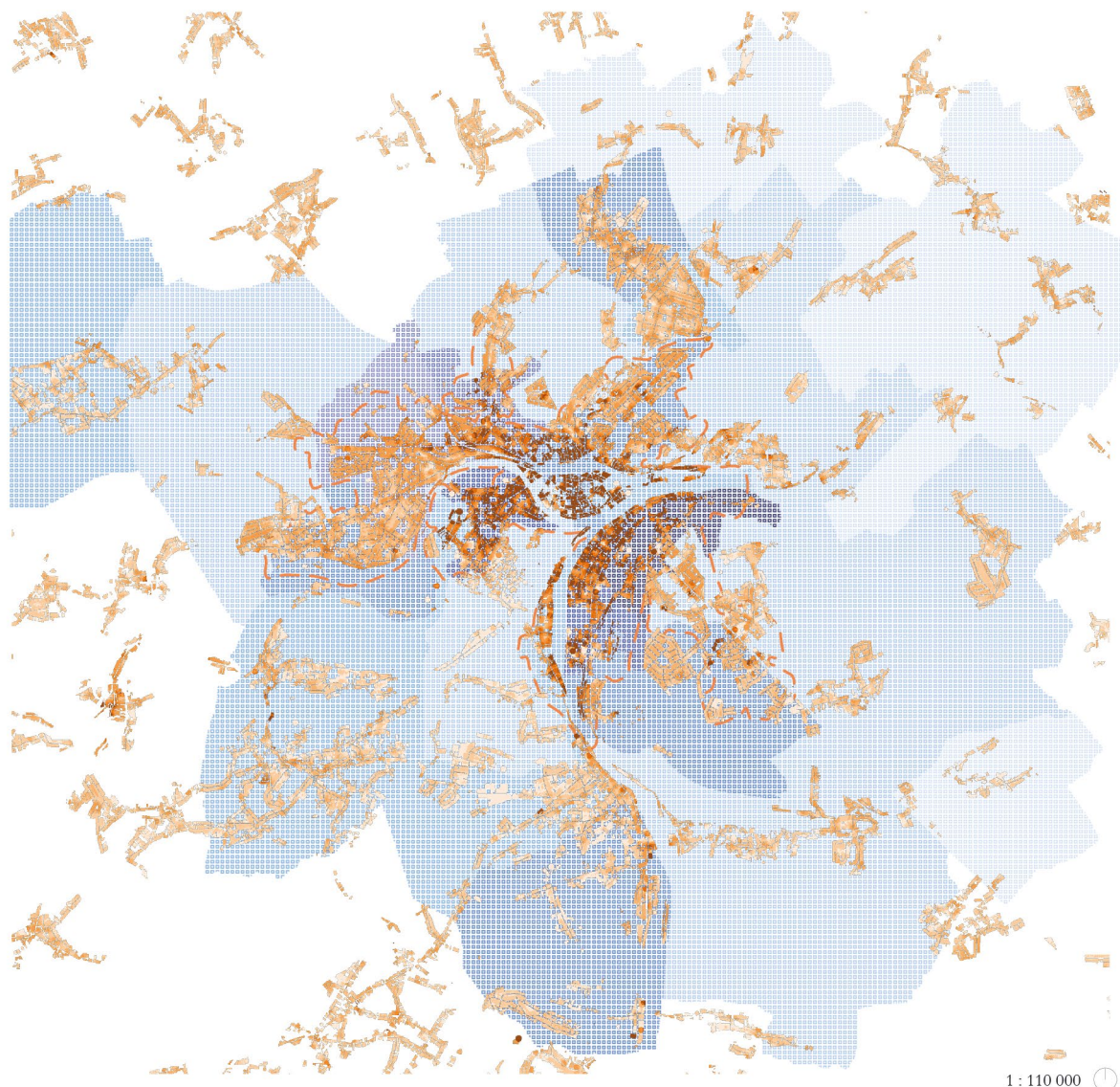
Table des matières

1.	Introduction	11
2.	Cadre de la Recherche	15
2.1.	Le territoire de la dispersion	19
2.1.1.	Belgique diffuse	19
2.1.2.	Structure propice à l'étalement	19
2.1.3.	Urbanisation de la ville de Namur	20
2.1.4.	Conséquence de la dispersion	22
2.2.	La ville compacte face à la ville diffuse	23
2.2.1.	Schéma planificateur wallon	23
2.2.2.	La ville contemporaine	24
2.3.	Réinventer le pavillonnaire	27
3.	Itinéraire de la Recherche	31
4.	Namur sous Thématiques	35
4.1.	Territoires thématiques	37
4.1.1.	Éléments paysagers	37
4.1.2.	Parcelles à urbaniser	39
4.1.3.	Mobilité	41
4.2.	Démographie en transition	43
4.3.	Logements en transition	45
4.4.	Les lotissements de la ville de Namur	46
4.5.	Cas d'études	51
4.5.1.	Urbanisation en dehors du SDT	51
4.5.2.	Présentations des cas d'études	53

5.	La mutation du lotissement de Suarlée	57
5.1.	Le lotissement en tant que trame écologique	65
5.1.1.	Le captage de l'eau	66
5.1.2.	La continuité verte	68
5.2.	Le lotissement en tant que communauté	73
5.2.1.	La requalification du pavillonnaire	75
5.2.2.	Les jardins collectifs	78
5.3.	Le lotissement en tant qu'élément multifonctionnel	83
5.3.1.	L'intensification du lotissement	84
6.	Territoire Satellite	89
6.1.	Une approche à différentes échelles	91
6.2.	Une alternative aux schémas planificateurs	93
6.3.	Limite et ambition de la recherche	93
7.	Bibliographie	95
8.	Annexes	101

INTRODUCTION

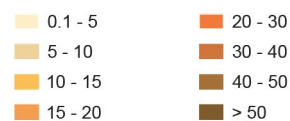
Ce premier chapitre expose la problématique et les motivations de la recherche. L'hypothèse de travail est esquissée et son champ d'action est défini.



Population totale par quartier de la commune de Namur :



Densité résidentielle nette (logement/ha dans un rayon de 50 m) :



La Wallonie encoure depuis quelques années un étalement urbain sur son territoire. La dispersion des habitations se retrouve sur des terrains « naturels » comme des champs, des prairies ou des forêts. Comme cité par Michiele Dehaene dans *Gardening in the Urban Field*, le territoire de la Belgique a été modelé par une « société propriétaire » (Dehaene 2013 : 70) qui s'est accentuée par la construction en série de maisons individuelles après la seconde guerre mondiale. Ces maisons pavillonnaires sont des habitations entourées d'un terrain qui prennent donc considérablement de place sur le territoire. Elles s'étalent en dehors des agglomérations et forment des ensembles pavillonnaires, que l'on appellera lotissements. Pour limiter cette dispersion, la Wallonie a mis en vigueur son nouveau schéma planificateur en 2024, le Schéma de Développement Territorial, qui cherche à canaliser l'étalement urbain par la densification des centralités. Le schéma planificateur wallon pose son contour de densification à la limite périphérique des centralités ce qui met à l'écart toute une population périurbaine.

La recherche questionne ce schéma planificateur qui propose une réponse normative de la ville compacte et prend comme cas d'étude la ville de Namur. Bien que cette structure de ville soit raisonnée, il ne faut pas nier le schéma « originaire » du territoire belge qui se ramène à une ville diffuse et il ne faut pas mettre de côté toute une population qui vit en dehors des centralités, qui est environ de 45 000 habitants dans la commune de Namur. Ces ensembles pavillonnaires présentent alors un potentiel d'intensification. Alors que ces lotissements sont, à l'état actuel, décrits comme des « dortoirs » (Smets 1977 : 112), c'est une mutation de ces ensembles qui est proposée dans ce travail suggérant une alternative à la densification de la ville compacte. En effet, l'approche de cette recherche se saisit du caractère diffus de la Belgique et propose une intensification du territoire périphérique de la ville, qui est un projet en attente (Secchi 1991).

Pour ce faire, un lotissement à l'ouest de la ville de Namur est choisi, pour proposer un projet de transformation. Bien entendu, le type d'interventions est propre à ce territoire particulier d'entre deux, ni-ville ni-campagne, et s'appréhende d'un urbanisme alternatif qui inclut le paysage dans son urbanisation. Les lotissements sont alors mutés pour devenir des éléments cohabitants avec le territoire, suggérant un mode de vie coopératif et devenant des pôles attractifs dans la continuité de la ville, un territoire satellite (Smets 1977 : 112).

CADRE DE LA RECHERCHE

Ce chapitre met en perspective les hypothèses de la recherche dans un contexte territorial belge et par la suite, de manière plus spécifique, dans le contexte de la commune de Namur. Pour amener au mieux la méthodologie du projet, le chapitre se concentre sur les théories d'urbanisme paysagé et les projets références sur les ensembles pavillonnaires.

La recherche s'appuie sur des théories architecturales et urbanistiques et pose une hypothèse pour le développement d'un projet dans la périphérie. Elle y voit la potentialité de la relation entre l'urbanisation et le paysage et s'inspire de l'idéologie des cités jardins.

Dans les années 1920, une urbanisation apparaît à la périphérie des villes : les garden cities. Elles ont été théorisées par Ebenezer Howard et ont inspiré de nombreux urbanistes. Elles sont apparues en Belgique après l'essor de l'industrialisation et se proposaient comme une alternative à la ville chaotique et malsaine (Smets 1977 : 68).

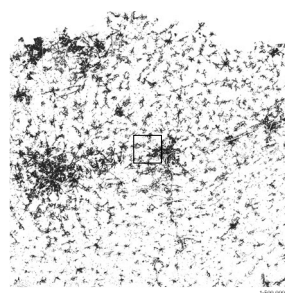
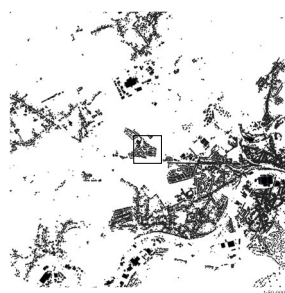
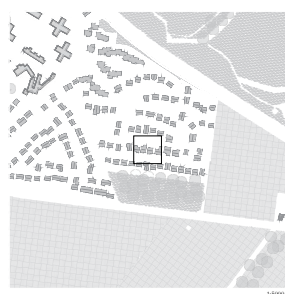
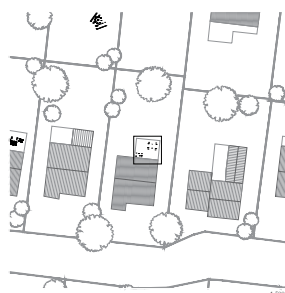
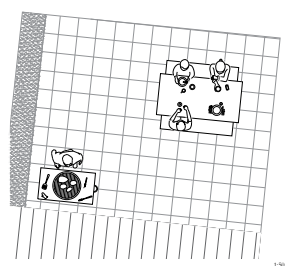
Et si la mutation des lotissements redéfinissait le développement de la ville contemporaine ?

De la même manière que les cités jardins sont apparues comme une solution à la ville surpeuplée et immorale, les lotissements jardins pourraient devenir un levier pour l'évolution de la ville contemporaine qui est vouée à se disperser.

Les hypothèses de projet se fondent sur les philosophies des cités jardins, c'est-à-dire sur l'objectif de créer une communauté coopérative et participative. Un concept majeur de ces structures sont les jardins. Ceux-ci sont appréhendés dans la recherche comme une potentialité de connexion paysagère mais également comme une potentialité de relations entre les habitants. Les jardins se voient alors comme un nœud qui permet le déploiement d'un urbanisme alternatif et d'un mode de vie coopératif.

La recherche par le projet introduira alors des concepts familiers à ceux que l'on retrouve dans les cités jardins : les jardins communs, les équipements communautaires et les équipements de nécessité et de proximité pour les habitants. La conception d'un urbanisme alternatif aujourd'hui ne se fonde plus sur un schéma d'individualités mais doit prendre appui sur des concepts de collectivités.

Afin d'établir le cadre de la recherche, il faut tout d'abord comprendre le contexte historique et actuel du territoire. Dans les prochaines pages, le travail se focalisera sur le caractère diffus de la Belgique et du cas d'étude spécifique qu'est la ville de Namur. Il s'intéressera ensuite à la confrontation du schéma planificateur wallon et de la ville contemporaine.



2.1. Le territoire de la dispersion

2.1.1. Belgique diffuse

Le territoire de la Belgique a été modelé par une « société propriétaire », en effet, historiquement les terrains appartenaient déjà à des particuliers. Pour la Belgique, il ne s'agissait pas d'avoir une justice sociale en offrant à tous le même habitat comme aux Pays-Bas, mais il était question d'élargir les possibilités d'appropriation d'un terrain (Dehaene 2013 : 70). La société belge a donc été formée par une idéologie individualiste plutôt que par des messages de collectivité. C'est la loi de 1889, qui permit aux ouvriers d'emprunter de l'argent pour s'acheter ou se construire une maison, qui a amené à développer une société propriétaire (Smets 2022 : 311). Entre les deux guerres, des mesures ont été prises pour améliorer la salubrité des logements et, après la deuxième guerre mondiale, la loi de Taeye préconise l'accès à l'habitat privé animant cette exaltation pour la maison pavillonnaire. Cependant, cela a aussi mené à une perte totale de la vie de communauté et à développer une figure individualiste (Smets 1977 : 51).

2.1.2. Structure propice à l'étalement

Le schéma du territoire belge a également permis la progression du pavillonnaire. Les nombreux axes routiers et ferroviaires permettent aux travailleurs de faire la navette entre leur domicile se trouvant à la campagne et leur lieu de travail dans la ville ou dans un site industriel. La Belgique a permis cette structure par la desservitude des trams vicinaux lors de l'époque industrielle évitant la congestion des centres villes (Smets 2022 : 310) ; et offrant un cadre de vie plus agréable que celui de la ville insalubre de cette époque. Seebohm Rowntree a énoncé (dans son livre *Land and labour, lessons from Belgium* publié en 1910) que la Belgique a créé un parfait équilibre entre la ville et la campagne (Smets 2022 : 310). Mais ces multiples voies ont également impacté une dispersion des habitations sur le territoire et sans grande planification, comme l'avait mentionné Michiele Dehaene, qu'il est difficile d'ordonner aujourd'hui. Dans *Gardening in the Urban Field*, Dehaene propose d'assumer le désordre du territoire et de le saisir comme une opportunité (Dehaene 2013 : 65).

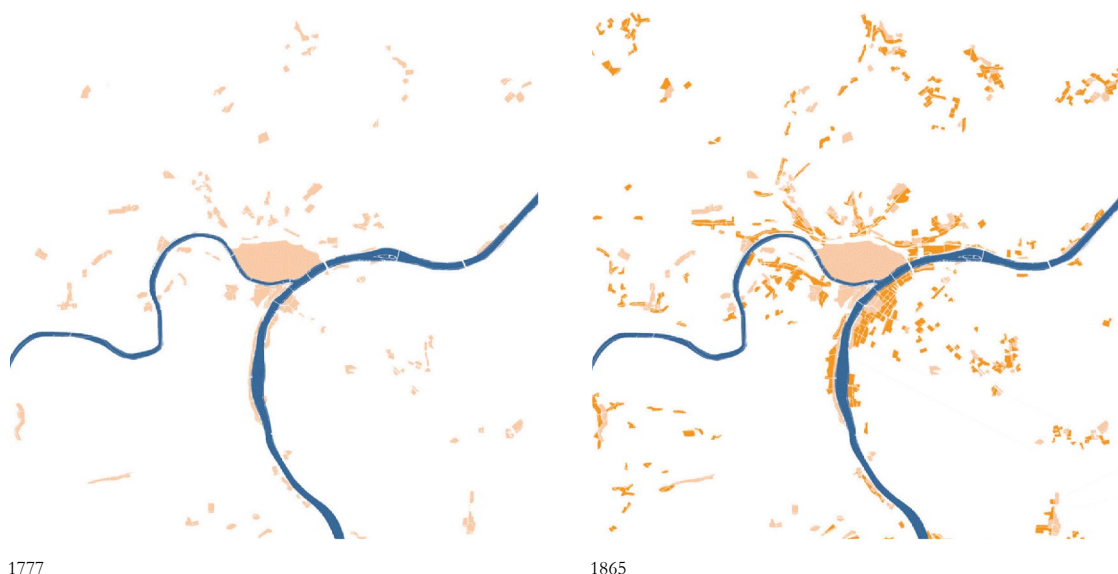


Fig. 3 - Urbanisation de Namur (Léa Gomez, 2025)

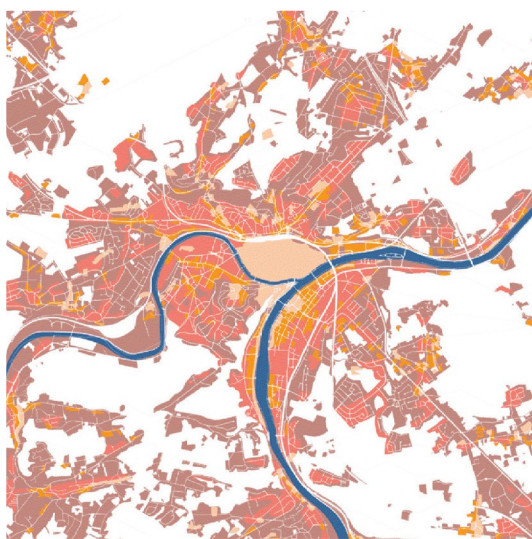
Paola Vigano mentionne également dans son livre *Les territoires de l'urbanisme* que ces « territoires de la dispersion » peuvent être appréhendés de deux manières différentes, soit comme une rupture de la stabilité entre la ville et la campagne, soit comme une continuité qui évite la rupture de ces deux éléments (Vigano 2012 : 132).

2.1.3. Urbanisation de la ville de Namur

Namur s'est développée comme une villégiature jusqu'au 19^{ème} siècle, contrairement à d'autres villes belges qui se sont développées à la suite de l'industrialisation. Cependant, Namur détenait un pouvoir militaire dû à sa position stratégique entre la Meuse et la Sambre. En 1843, la gare est construite et les chemins de fer vers les grandes villes comme Bruxelles, Liège, Arlon et Charleroi se développent jusqu'à la fin du 19^{ème} siècle. À cette période, les trams vicinaux font leur apparition permettant la desservitude entre la campagne et les pôles. C'est en 1860 que les remparts sont détruits et que la ville est donc « libérée » et entame une nouvelle phase d'expansion (Le NID 2021).



1980



2025

1 : 130 000



Durant les Trente Glorieuses, la ville poursuit sa croissance avec la mise en place des autoroutes E411 et E42. Le train perd alors la proximité de la ville et les trams vicinaux sont considérés comme le moyen de transport des plus précaires. Ils seront alors délaissés et développés sous forme de lignes de bus.

Après cette période, le centre est déserté et la population mène un exode rural pour profiter du cadre verdoyant de la campagne. Les namurois ont opté pour un mode de vie périurbain, dicté par les trajets en voiture de leur domicile dans la campagne à leur lieu de travail dans la ville (Le NID 2021). À la suite de cette euphorie de la construction dans la période de l'après-guerre, les conséquences se font ressentir. En effet, la population périurbaine augmente ce qui induit une diminution de l'attractivité du centre-ville et à l'inverse, les coûts en infrastructures dispersées sur le territoire augmentent. Namur s'est donc historiquement développée comme un centre, cependant, sa dispersion hors des remparts n'est pas à nier et la périphérie n'est pas à mettre de côté dans le développement du territoire actuel.

2.1.4. Conséquences de la dispersion

Cette dispersion de l'urbanisation sur le territoire représente la problématique de l'étalement urbain, un phénomène d'augmentation urbaine dispersée sur le territoire, qui provoque l'artificialisation des sols naturels (Grandjean 2022 : 10). Ce phénomène engendre de nombreuses difficultés. Dans un premier temps, l'étalement urbain entraîne la dépendance à la voiture, car la mobilité ne dessert pas les endroits excentrés des pôles. Ensuite, ce phénomène engendre un coût élevé en infrastructures et en équipements devant répondre aux besoins de la population. Finalement, la dispersion du territoire provoque une segmentation et une perte de la biodiversité. Ceci engendre par conséquent une mauvaise absorption des précipitations dans le sol et une accélération du réchauffement climatique car il y a une diminution des espaces végétalisés due à leur imperméabilisation. En effet, l'artificialisation se fait principalement aux dépens des terrains agricoles, forestiers et naturels. Ces sols sont prisés car non renouvelables, il est donc d'autant plus critique de les protéger (SPW 2024 : 37).

2.2. La ville compacte face à la ville diffuse

2.2.1. Schéma planificateur wallon

La Wallonie s'engage à lutter contre l'étalement urbain par le biais de schémas directeurs de planification du territoire. C'est une première fois en 1999 que la problématique a été mentionnée dans le SDER (Schéma de Développement de l'Espace Régional). Ce document a été revisité en 2024, au travers du Schéma de Développement du Territoire (SDT), qui met en avant l'ambition de la Wallonie à suivre le mouvement européen de la limitation de l'étalement urbain et de l'artificialisation des terres d'ici 2050 (Hendrickx 2022 : 5).

Le Schéma de Développement du Territoire propose de prioriser l'urbanisation des centralités des villes et des villages pour éviter la dispersion dans le territoire sur des terrains vierges. Cette intensification se développe dans des lieux bien desservis en transports en commun et au mieux sur des terrains déjà artificialisés. La densification sur des terrains excentrés sera limitée (SPW 2024 : 25). Le SDT ne marque pas de grandes distinctions selon l'intensification d'une ville ou d'un village mais il différencie les superficies constructibles selon les centralités, les bordures de centralité ou les espaces excentrés.

Bien que ce type de schéma soit raisonné, il est la réponse normative de la ville compacte comme cela a été mis en avant par Michiele Dehaene et par Pier Vittorio Aureli (Dehaene 2013 : 65) (USI 2022). En effet, l'objectif principal du SDT est de limiter l'artificialisation des terres et donc de maîtriser l'étalement urbain. Pour ce faire, la réponse instinctive est de réduire l'imperméabilisation des terres naturelles et agricoles et donc de proposer une intensification des espaces déjà urbanisés (par l'action de rénovation et de recyclage urbain) et des terres déjà artificialisées. Le schéma se spécifie davantage en privilégiant la densification des centralités due aux nombreux coûts en infrastructures dont le territoire souffre en raison de son caractère diffus (SPW 2024 : 37). Cependant, en posant son contour de délimitation, le SDT met de côté toute une population qui ne vit pas dans les centralités, environ 45 000 personnes qui devront tout de même dépendre de ces nombreuses infrastructures mais également des allers-retours à la ville (la centralité) car le reste du territoire n'en bénéficiera pas, ce qui semble donc contre-productif.

De plus, pour développer une gestion économe du sol, cela paraît paradoxal de densifier encore plus la ville. En effet, la gestion économe du sol devrait principalement passer par la réflexion de l'utilisation des terres ainsi que par son recyclage (Vigano 2018 : 10). De même, on ne peut pas imaginer de régler ces problématiques seulement par le biais de la densification. Cette action fige la possibilité d'adaptabilité future de ces territoires. Par ailleurs, cette intensification de constructions dans les centralités augmente la chaleur ambiante. Il est donc question de penser la requalification, la transformation et le recyclage de ces espaces (Vigano 2018 : 13).

La recherche ne propose pas un contre-projet au schéma planificateur mais suggère une réflexion alternative sur certains points et questionne principalement l'intensification des centralités. De multiples aspects avancés par le SDT confortent l'ambition wallonne de suivre les directives émises par l'Europe sur la gestion durable de nos territoires.

2.2.2. La ville contemporaine

La ville compacte se fonde sur des principes de hiérarchies s'organisant autour d'un centre. De nombreux théoriciens et théoriciennes proposent un autre schéma, polycentrique, où les espaces ouverts permettent une configuration isotrope (Drouilles 2019 : 40) et répondent aux besoins de la ville contemporaine, qui est vouée à se disperser. Paola Viganò et Bernardo Secchi proposent pour la première fois en 2012 le terme de la métropole horizontale (dans le contexte de la recherche de Bruxelles 2040). Les termes « métropole » et « horizontalité » se contredisent. En effet, la métropole désigne la grande ville et son pouvoir qu'elle transpose sur le territoire environnant ainsi que son organisation hiérarchique. L'horizontalité, elle, définit un territoire diffus, poreux et peu dense sans rigidité car les limites entre centre et périphérie disparaissent (Cavalieri 2020 : 10). L'étude de la métropole horizontale est alors vue comme un contre-projet à la ville compacte proposant un autre cadre que celui de la hiérarchie et ne se présente pas comme un modèle de ville générique ni comme une demande d'étalement irraisonné (Dehaene 2013 : 96). À la place, elle propose de mettre en avant les territoires qui ont été délaissés. Cette théorie incite alors de faire abstraction des idées ancrées sur l'urbanisme contemporain (Vigano 2024 : 19). Le territoire horizontal se présente également comme une structure à l'essor d'une nouvelle société et propose des relations entre l'humain et le non-humain de façon analogue à la relation entre l'urbain et le rural (Cavalieri 2020 : 13).

Ces théories s'épanouissent par une transition démographique contemporaine. Cependant, c'est déjà en 1935 que Frank Loyd Wright présente sa vision d'une ville libre, Broadacre City (Secchi 2006 : 59). Le projet de la ville territoire ne s'intéresse pas seulement à l'unification des tissus urbains et ruraux mais également à l'épanouissement d'un mode de vie qui répond à cette nouvelle population.

À la fin du 20ème siècle, un nouvel élément entre dans la pratique et questionne la manière de concevoir : l'urbanisme du paysage. Le paysage entre souvent en discussion pour atténuer les incidences liées aux crises sociales, environnementales et économiques. Et il se manifeste également dans des espaces ne présentant pas d'ordres architecturaux stricts, mais se trouve plutôt à leurs limites, comme la périphérie, où l'urbanisation peut être questionnée par le médium du paysage (Waldheim 2016 : 4).

Dans cette recherche, les jardins sont alors proposés comme le médium d'un urbanisme paysager qui permet la connectivité des paysages mais également la collectivité de la population.

La connectivité des paysages est proposée par Michel Desvignes dans le contexte de la périphérie du Grand Paris comme un parc pavillonnaire (Desvignes 2026 : 5). Il y voit la potentialité qu'ont les jardins des propriétés privées pour devenir une continuité écologique. Argument que Bernardo Secchi avait déjà mentionné dans son livre en 2006 où il expose que le projet de la ville contemporaine est alors primordialement un projet de sol (Secchi 2006 : 128). Du côté de la collectivité de la population, c'est dans le projet Gardens of Puurs que l'on retrouve cette proposition. En effet, Plus Office et Delva proposent de fusionner les espaces publics et les jardins (Verbakel 2024 : 90) en proposant un changement d'attitude face à ces espaces verts qui se sont développés comme une propriété privée entourée d'une clôture dans les tissus pavillonnaires.

C'est une théorie que l'on retrouvait dans les cités jardins mais qui a cependant disparue au fur et à mesure. En effet, les cités jardins sont devenues un schéma comme les autres, s'élaborant sur le plan formel et non plus pour son objectif coopératif (Smets 1977 : 68). En Belgique, il était question de répondre rapidement aux besoins en logements. C'est donc la construction artificielle d'ensembles pavillonnaires sous forme de lotissements qui s'est développée, se fondant sur un principe d'individualité et non plus communautaire (Smets 1977 : 120).



Fig. 4 - Le pavillonnaire (Auteure, 2025)

2.3. Réinventer le pavillonnaire

Maintenant que les fondements de la recherche sont établis sur le plan territorial et urbanistique, il est important de s'intéresser aux théories émises sur le plan pavillonnaire. En effet, il ne faut pas se contenter de l'hypothèse du projet d'élaborer une nouvelle relation paysagère et sociétale par le biais des jardins. Pour imaginer l'essor d'un nouveau mode de vie, il faut également s'intéresser à la requalification des habitats.

Plusieurs architectes et urbanistes se sont intéressés à la thématique des maisons pavillonnaires. Elles ont commencé à se développer dans les années 60 après la seconde guerre mondiale. Il était question de répondre rapidement à la pression démographique, c'est donc une vraie production en série qui s'était mise en place. Les maisons pavillonnaires dans un ensemble désignent un lotissement, qui se définit comme étant une suite de lots qui ont été subdivisés d'une parcelle foncière et réservés à être vendus ou loués (Cléménçon 2023). Ces habitations isolées recourent à une large ressource foncière, c'est à la fin du 20ème siècle que les conséquences de ces constructions se sont faites ressentir par la place qu'elles prenaient sur les territoires.

Les lotissements attirent « une population aux profils démographiques et socio-économiques » similaires (Charlier 2024 : 5), cela aboutit à ce que les habitants vieillissent ensemble, résultant à une sous-occupation des maisons. C'est donc une autre conséquence à la dispersion de cette architecture pavillonnaire sur le territoire. Un logement est décrit comme sous occupé s'il est estimé trop grand par rapport aux besoins du ménage. Les facteurs habituels de cette sous-occupation sont le maintien de l'habitation des parents après le départ de leur(s) enfant(s) (résultant également à ce que des personnes âgées restent dans leur maison familiale qui n'est plus adaptée à leurs besoins) et la séparation des familles (Charlier 2024 : 8).

L'habitat pavillonnaire s'est donc fortement développé au milieu du 20ème siècle et il a été entre autres grandement popularisé aux Etats Unis. Un lotissement emblématique est celui de Levittown, non loin de New York, qui décrit l'exaltation pour ce type d'architecture individualiste construite en masse. La demande pour ce type de logement augmente, ainsi que la population, ce qui conduit à la diminution des terrains disponibles.

Simultanément, les prix des lots haussent devenant plus compliqués d'accès à une partie de la population. De nombreux architectes se sont penchés sur cette problématique internationale.

D'un côté de l'océan atlantique, aux Etats Unis, six groupes d'architectes se sont intéressés à la densification de la ville de Los Angeles. Par le travail et l'exposition *Re : American Dream*, ils ont proposé de redéfinir la notion de propriété et de l'habitat pour répondre à la croissance démographique et à l'accessibilité au logement (Sherman 1995 : 5). De l'autre côté de l'océan, en Europe, on retrouve le bureau d'architecture Dogma qui s'est intéressé au territoire de la Vallée de la Dendre dans la région flamande en Belgique. De la même manière que ces six architectes aux Etats Unis, Dogma propose de remodeler le concept de propriété par leur projet *The Opposite Shore* (USI 2022). En effet, le bureau explore le concept de société coopérative, en s'inspirant du travail de l'américaine Dolores Hayden. Celle-ci critique le modèle pavillonnaire normatif car il reflète et reproduit les normes sociales genrées et traditionnelles (comme la famille hétéronormative et le travail domestique féminin) (Hayden 2000). Du côté de *Re : American Dream*, les architectes cherchent à prouver que ces habitats ne sont jamais indépendants. Dans chaque projet qu'ils proposent, les maisons sont réfléchies comme une unité qui fonctionne dans un ensemble, et non comme une unité individuelle (Sherman 1995 : 13).

Entre la recherche de *Re : American Dream* et *The Opposite Shore*, 20 ans se sont écoulés. Cependant, les méthodes de requalifications sont similaires et passent par la densification du tissu pavillonnaire. La population cible est cependant différente, à la fin du 20ème siècle, il était question de répondre rapidement aux demandes démographiques et de pouvoir rendre accessible à tous la propriété privée. Alors que pour Dogma il est question de répondre à des nouvelles formes d'habitat. En vingt ans, le modèle hiérarchique de la famille nucléaire ne fait plus partie de la ville contemporaine que nous connaissons aujourd'hui (Secchi 2006 : 77).

Ces types d'habitats alternatifs ont été questionnés par de nombreux architectes et s'inscrivent également dans une démarche actuelle d'optimisation du parc bâti existant, adapté à la société en transition.

De retour en Belgique dans le Brabant Wallon, nous prenons connaissance du travail de l'ingénieur architecte Guillaume Vanneste qui s'est intéressé à la réinvention du territoire suburbain. Suburbrabant est une exploration des possibles mutations des maisons pavillonnaires et de ses interstices pour répondre à la population d'aujourd'hui et de demain (Ica 2023). En France, nous retrouvons des cas concrets de transformation pavillonnaire par l'approche de ces deux start-ups françaises qui sont nées des mêmes ambitions : que l'avenir de la construction se trouve dans le « déjà là ». D'un côté, iUDO se penche sur la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ((Pavillon de l'Arsenal 2019) et de l'autre, Ville Vivante, propose une densification sur des terrains déjà artificialisés pour préserver les terrains vierges (qui se rapportent aux terrains naturels, agricoles et forestiers) (Caraire 2024 : 2). Dans les deux cas, elles proposent déjà des cas réels de densification. iUDO a mené son projet dans la ville d'Arcueil en Ile de France, en collaboration avec les habitants, pour élaborer au mieux l'évolution de leur habitat (Pavillon de l'Arsenal 2019). Ville Vivante développe deux approches, la première est nommée BIMBY (Build In My Back Yard) et propose la densification de parcelles. La deuxième est la démarche BUNTI qui revient à rénover le parc bâti ancien ou à réhabiliter des bâtiments vacants (Caraire 2024 : 3). Ces approches sont totalement à l'initiative des habitants et même si des projets ont déjà vu le jour, il y a encore un grand pas à faire pour que ces démarches deviennent accréditées. « On n'est ni pour, ni contre » a commenté une habitante lorsque Léa Gomez est partie entreprendre une série de témoignages sur le sujet de la densification urbaine à Erpent (à Namur). Les réponses étaient pour la majorité négatives à ce genre d'approches comme le BIMBY ou la subdivision de son logement. Cependant, les habitants de la périphérie veulent à tout prix sauvegarder les terrains végétalisés car c'est ce qui donne cet avantage de pouvoir être à quelques minutes de la ville tout en profitant de la nature (Gomez 2024).

A l'issue de ce chapitre, nous réalisons les nombreuses théories faites d'une part par les urbanistes sur la ville contemporaine et, d'autre part, sur les propositions de requalifications pavillonnaires faites par les architectes. Cela nous offre un panel d'actions qu'il faut adapter au contexte spécifique de la périphérie namuroise.

ITINÉRAIRE DE LA RECHERCHE

Ce chapitre organise la démarche de ce travail à la suite de la mise en contexte par l'état de l'art et l'état des lieux. Il expose la méthodologie de la recherche par le projet.



Fig. 5 - Maquette multiscalaire (Auteure, 2026)

La recherche par le projet prend appui sur les études urbanistiques et architecturales pour proposer la mutation des lotissements en périphérie des villes. La méthodologie de la recherche s'établit par différentes étapes.

Tout d'abord, une étude du territoire contextuel de la commune de la ville de Namur permet de comprendre le cadre environnant en analysant le territoire sous différentes couches : paysagères, urbanisées mais aussi sous forme d'une couche démographique. Un point primordial avant d'exécuter le projet est l'étude de la population en transition et de ses besoins en logements.

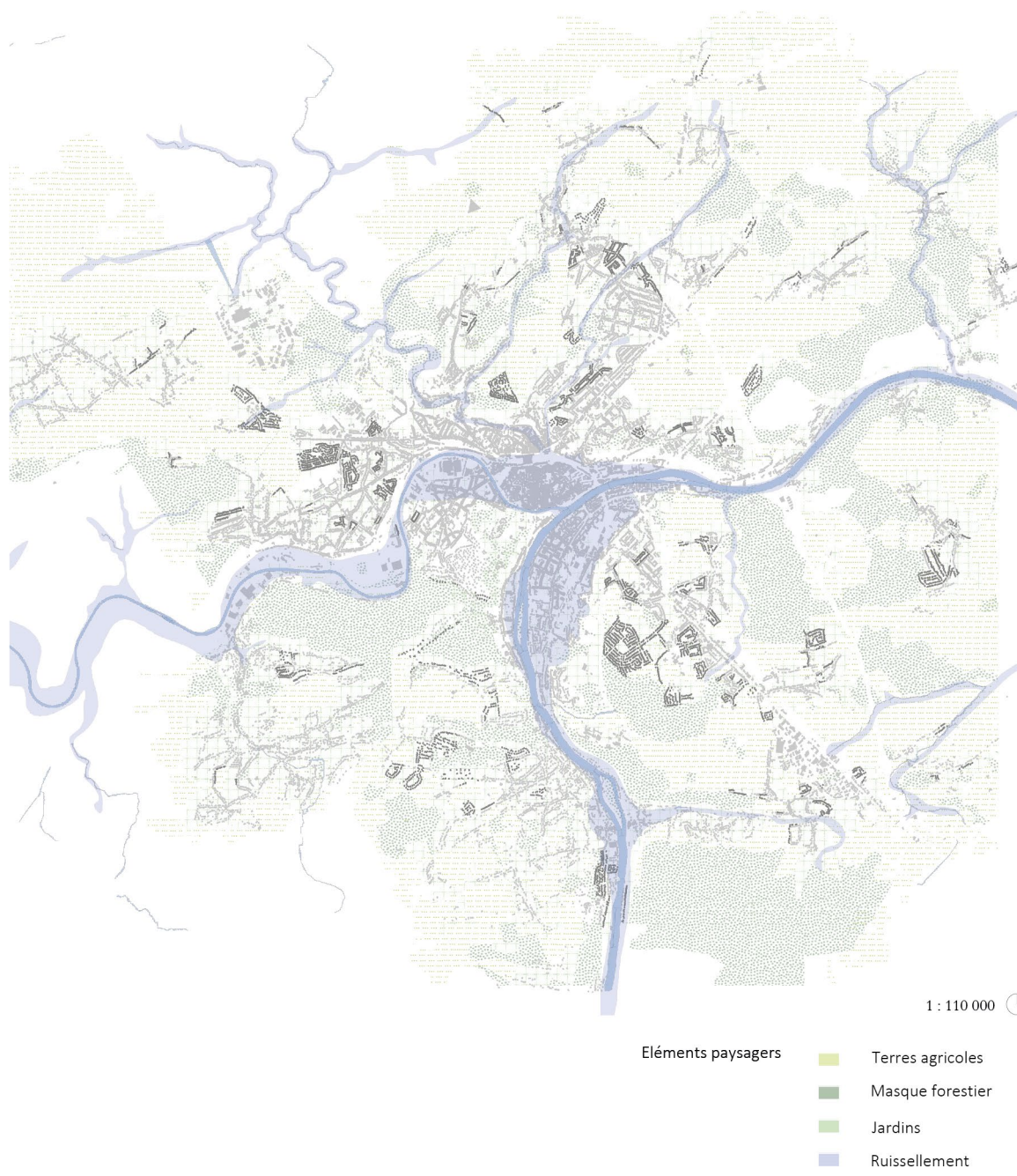
À la suite d'une recherche sur les lotissements de la commune de Namur, le travail présente divers cas d'études. Le choix de ces champs d'action se base sur différents critères, notamment sur les lotissements qui se trouvent à la limite de la délimitation du SDT. La recherche se focalise ensuite sur un lotissement spécifique pour proposer une méthode d'action pour l'ensemble de la périphérie.

La recherche par le projet se fonde sur une multitude de relevés qui permettent d'en ressortir les enjeux spécifiques du site. Ils s'organisent sous trois thématiques : le paysage, la communauté et la multifonctionnalité. Cette analyse sensible du site s'est organisée sous plusieurs cartes thématiques qui isolent les éléments : les sols minéraux, la biodiversité, la typologie du pavillonnaire et les services. Cette étude s'inspire des cartes que Denis Wood a produit sur un quartier américain. Il y cartographie des éléments improbables qui aménagent le paysage sans que l'on s'en rende compte (Wood 2010). Cette méthode permet d'isoler les éléments pour souligner leur influence sur le site. Le projet propose par le biais de ces 3 axes la mutation du lotissement par des interventions qui répondent à ces enjeux.

Ce travail s'accompagne d'une réflexion sur les impacts du projet à différentes échelles. En effet, chaque intervention se répercute de manière multiscalaire. Un arbre se trouve acteur d'un ensemble forestier, une personne participe au développement d'une communauté et l'intensification du lotissement influence la ville. Il est important de mettre en évidence ces effets dans le territoire d'entre deux, la périphérie. Le projet ne va pas seulement se distinguer à l'échelle du lotissement mais également directement dans la relation entre la ville et la campagne. La périphérie n'est alors plus vue comme une division de ces deux éléments, mais comme leur liant.

NAMUR SOUS THÉMATIQUES

Ce chapitre permet d'identifier les caractéristiques du territoire contextuel : la commune de Namur. Les grandes balises pour le projet y sont répertoriées comme l'association des couches d'éléments paysagés, des lotissements autour de la ville et du schéma planificateur pour en ressortir les cas d'études potentiels. Ce chapitre permet aussi de mettre en exergue les besoins en logements qui découlent des prévisions démographiques.



4.1. Territoires thématiques

La commune de Namur que nous connaissons aujourd'hui est née de la fusion de 26 anciennes communes en 1977. Sa superficie totale est de 176 km² alors que sa population se compte actuellement à environ 115 000 habitants.

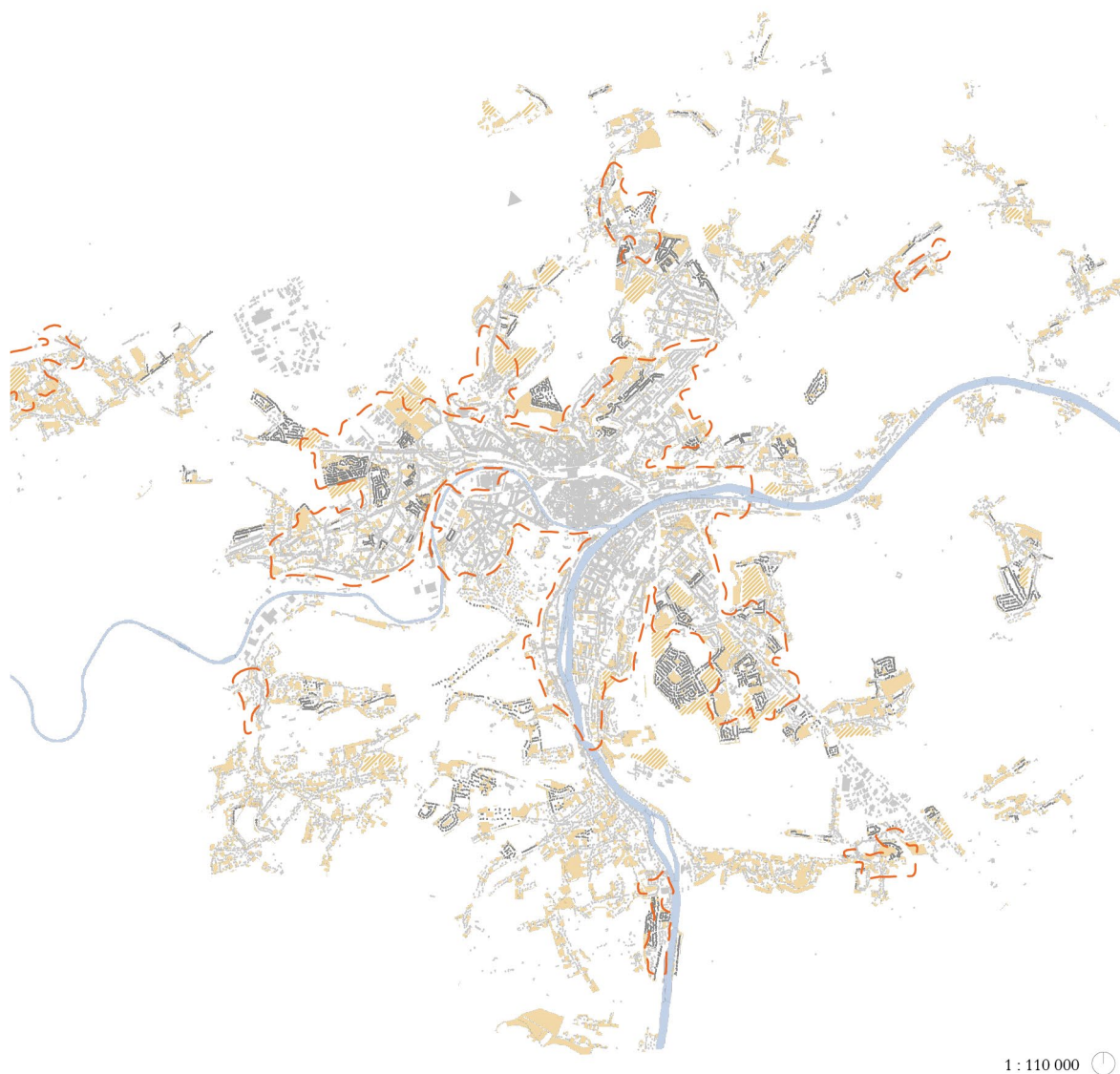
4.1.1. Eléments paysagers

Le territoire de la commune de Namur se compose de différents éléments paysagers.

La ville s'est déployée le long du sillon Sambre et Meuse qui marque la vallée du territoire. Au nord, nous retrouvons la Hesbaye et ses plateaux limoneux et au sud, le Condroz et ses plis géologiques marquant un contraste de paysage entre l'openfield agricole et les étendues boisées vallonnées (Namur Capitale 2011 : 14).

L'implantation de l'agglomération de Namur dans la vallée signifie une importante menace de risque de débordements et de ruissellements. En effet, quatre bassins versants sont présents au nord du sillon avec des affluents considérables. La composition géologique de Namur se trouve principalement sur des formations de calcaires, de sables, de limons éoliens et de dépôts alluviaux (Namur Capitale 2011 : 25).

Une importante part de ce paysage n'est pas protégée. En effet, c'est seulement le cas de 22 % du territoire, soit environ 850 hectares sur les 3 870 ha (Namur Capitale 2011 : 27). Une grande partie du paysage est mis sous pression face aux parcelles à urbaniser du plan de secteur.



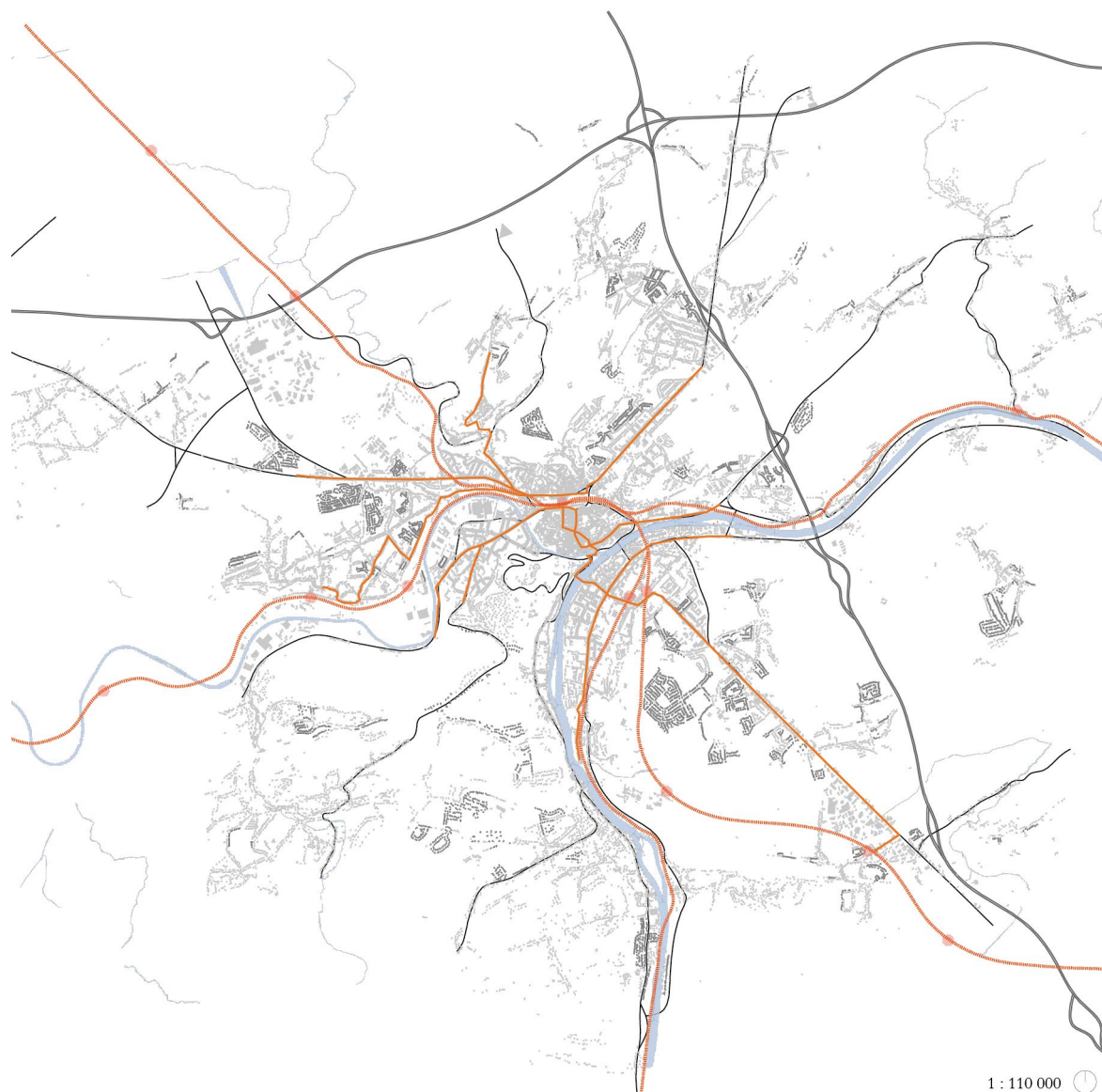
1 : 110 000

Développement du territoire

- SDC : Centralité Urbaine et Centralité Villageoise
- Zones à urbaniser
- ZACC
- Bati
- Lotissement

4.1.2. Parcelles à urbaniser

L'ambition principale du schéma de développement territorial est de limiter l'artificialisation des terres. Cependant, la région wallonne compte encore un grand nombre de parcelles à urbaniser et de parcelles ZACC (les zones d'aménagement communal concerté) sur l'ensemble du territoire. Pour que cet objectif soit respecté, il doit tout d'abord passer par la diminution du foncier disponible (Godart 2019 : 117). En Wallonie, les parcelles destinées à l'urbanisation représentent 15 % du territoire. Parmi celles-ci, 11 % sont affectées pour des zones résidentielles. Le plan de secteur permet donc encore, en théorie, l'artificialisation d'environ 104 000 ha du territoire wallon (Wallonie 2025).

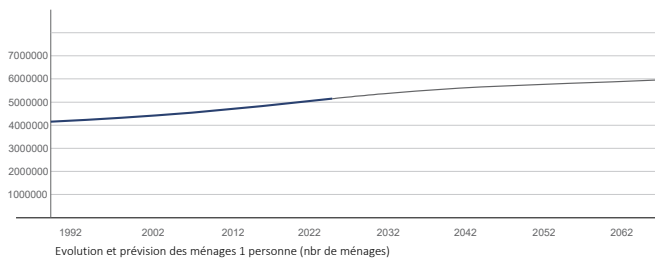
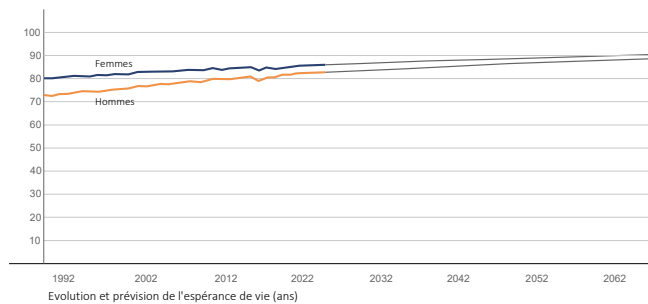
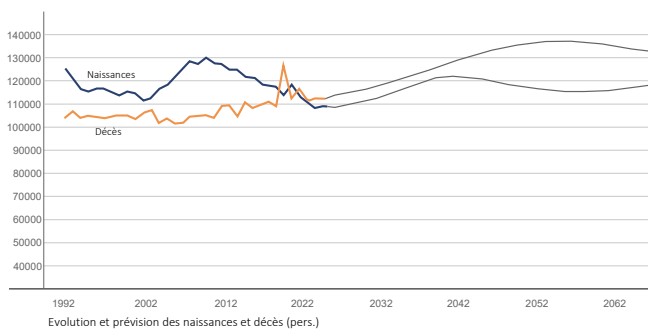
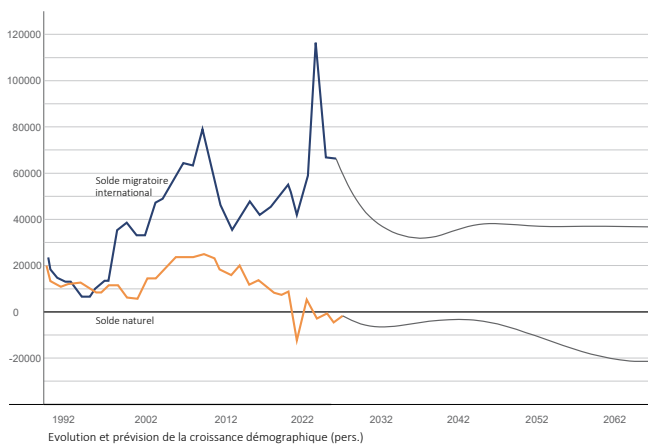


Réseaux de transports

- Lignes de bus structurantes
- |||| Lignes ferroviaires
- Gares
- == Autoroutes
- Nationales

4.1.3. Mobilité

La commune de Namur se trouve bien desservie en transports en commun dans son agglomération mais ce n'est pas le cas des villages à l'extérieur de la délimitation du SDT (Namur Capitale 2011 : 23). Cette situation accentue alors la dépendance à la voiture de la population en dehors des centralités et elle exclut également la part de la population vieillissante qui ne peut plus se déplacer par ce moyen. La ville présente tout de même sa volonté dans le SDT de remplir les besoins d'accessibilités de la population par la mobilité douce.



Source : BFP prévisions démographiques

4.2. Démographie en transition

Les prévisions démographiques nous permettent de prévoir les tendances de la population et de ses besoins. Pour la totalité de la Belgique, le Bureau Fédéral du plan (BFP) prévoit un vieillissement important de la population d'ici les prochaines années jusqu'en 2080. Les ménages augmenteront de 18.7% (passant de 5 200 000 à 6 170 000), alors que la population en Belgique va croître de 11,4% jusqu'en 2080 (passant de 11.8 millions à 13.1 millions). Cette croissance repose sur la migration internationale car le solde naturel de la population belge est négatif, il y aura en effet plus de décès que de naissances (BFP 2026).

En Wallonie, les prévisions nous indiquent que la région comptera environ 3.7 millions d'habitants en 2080, chiffre identique à celui de 2025. La Wallonie prévoit, d'ici 2042, une croissance de 2.4% (environ 86 000 habitants en plus). Cependant, vers l'année 2060, on remarque une diminution de la population de -3 000 à -4 000 habitants par an. La taille des ménages se voit elle aussi en décroissance, passant d'une moyenne de 2.2 personnes par ménage en 2025 à 2 personnes en 2080. Les prévisions en nombre de ménages augmentent plus que le nombre d'habitants. Ceci s'explique par l'évolution d'une population vieillissante et de ménages instables qui réclament des logements privés (Kondi 2026).

À Namur, les estimations prévoient un accroissement de 16 334 d'unités privées d'ici 2042. Entre 2018 et 2024, le nombre de ménages privés était de 7 490, le chiffre va donc doubler, s'expliquant d'une part par l'augmentation des personnes âgées mais également par la croissance de la population de 3.9% (+ 12 584 habitants) (Charlier 2025 : 120).

4.3. Logements en transition

À la suite des prévisions démographiques, nous apprenons que la demande en logements devra répondre à une population vieillissante et à des ménages instables (couples sans enfants et ménages monoparentaux) qui cherchent à se loger dans des habitats plus petits et flexibles (Hanin 2012 : 84).

Les données qui ressortent de nombreuses études sur la population wallonne et son occupation des logements sur le territoire démontrent que le rapport entre la taille du ménage et la taille de l'habitation est inadéquat (Charlier 2024 : 9). Une étude récente de l'IWEPS se focalise sur la part des maisons wallonnes occupées par des propriétaires de plus de 65 ans et expose donc un point de vue sur les réserves de logements à venir d'ici 2050 (Charlier 2026 : 3). 233 617 maisons sont occupées par une population âgée de plus de 65 ans. Pour la commune de Namur, il s'agit de 6 400 maisons (Charlier 2026 : 7). Ce chiffre provient essentiellement en Wallonie de l'urbanisation périphérique en lotissements.

Ces maisons sous-occupées présentent une possibilité de reconversion pour répondre à la demande en logements. D'une pierre deux coups, ces propositions permettraient également de suivre les directives émises par la Wallonie dans le SDT, c'est-à-dire d'éviter l'artificialisation des terres naturelles en réadaptant les habitations sur des terrains déjà artificialisés (Charlier 2024 : 5). Il y a différentes manières de reconvertir le parc bâti existant (Charlier 2024 : 29) : soit subdiviser les habitations pour augmenter le nombre de logements (et de réduire la taille du logement) dans une maison, soit construire sur une parcelle (abondante) déjà bâtie. Ces deux méthodes sont proposées par le collectif Ville Vivante. Il est bien évidemment possible de démolir et reconstruire des habitations plus efficaces et adaptées aux demandes, cependant est-ce vraiment nécessaire ? Charlotte Malterre Barthès, par son initiative A Moratorium on New Construction, propose de remettre en question nos pratiques aujourd'hui de sur-construction en envisageant, entre autres, l'utilisation des structures existantes. Ce sujet est aussi à prendre en compte d'un point de vue environnemental (la surexploitation des ressources) et social (l'inégalité d'accès au logement) (Malterre-Barthès 2021).

4.4. Les lotissements de la ville de Namur

A la suite des Trente Glorieuses, l'urbanisation namuroise se développe entre ville et campagne, sous forme d'ensembles pavillonnaires que l'on nommera lotissements. Bien que le modèle des maisons quatre façades et de leur dispersion soit similaire aux villages que nous avons décrits plus haut, l'identité n'est pas la même. En effet, les lotissements ne présentent pas la même structure qu'un village ou qu'une ville, ne disposant pas de centralité et n'étant pas dictés par une hiérarchie. Ils ne disposent également pas d'équipements et sont donc monofonctionnels, rendant les allers retours à la ville ou aux services les plus proches constants. Cela leur donne donc cette apparence de « lotissement dortoir ». Cependant, ce type d'habitat périurbain est préféré car il se trouve à proximité de la ville et dans un cadre paysager où la tranquillité est assurée (Desgrandchamps 2010 : 123).

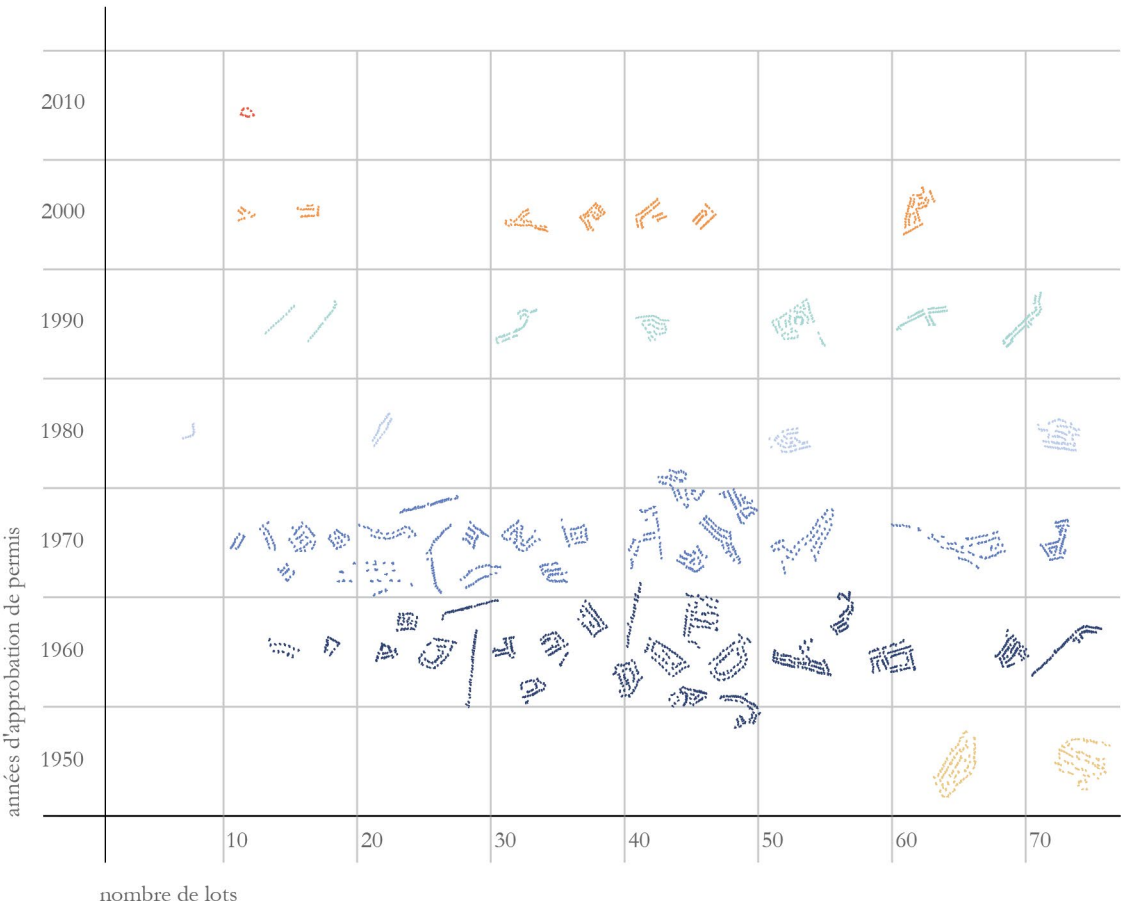
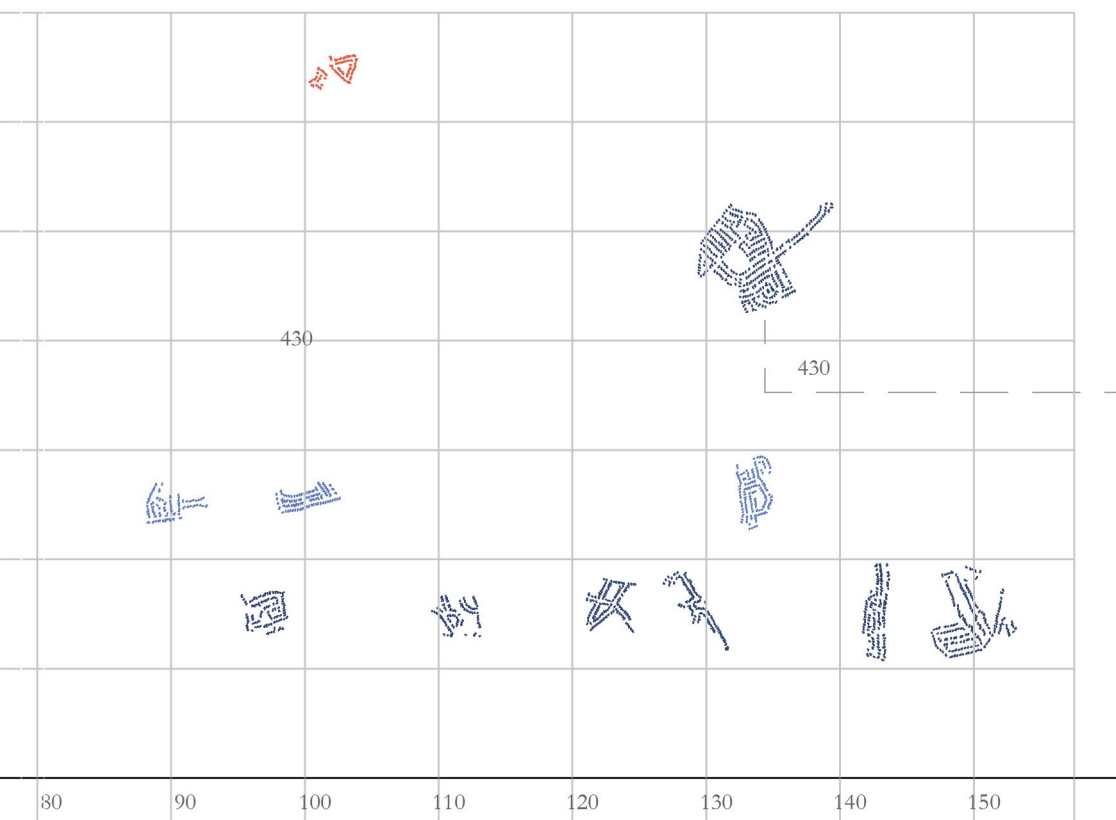


Fig. 10 - Catalogue typologique des lotissements (Auteure, 2026)

Les lotissements se sont principalement développés dans les années 1960 et 1970 où les plus grandes typologies s'édifient dans la périphérie de Namur. Ces ensembles pavillonnaires ont des formes organiques qui ne suivent pas de logique de compacité. En effet, les lots sont imposants et les voiries mènent à des impasses.

Jusqu'au début du 21ème siècle, on remarque l'apparition de plus petits lotissements et de greffes dans les lotissements existants. On remarque la différence de typologie entre les deux siècles (fin du 20ème et début du 21ème) par la diminution des lots et, par conséquent, menant à une organisation plus compacte qui réduit le prix du foncier.



Approbation du permis de lotir en :

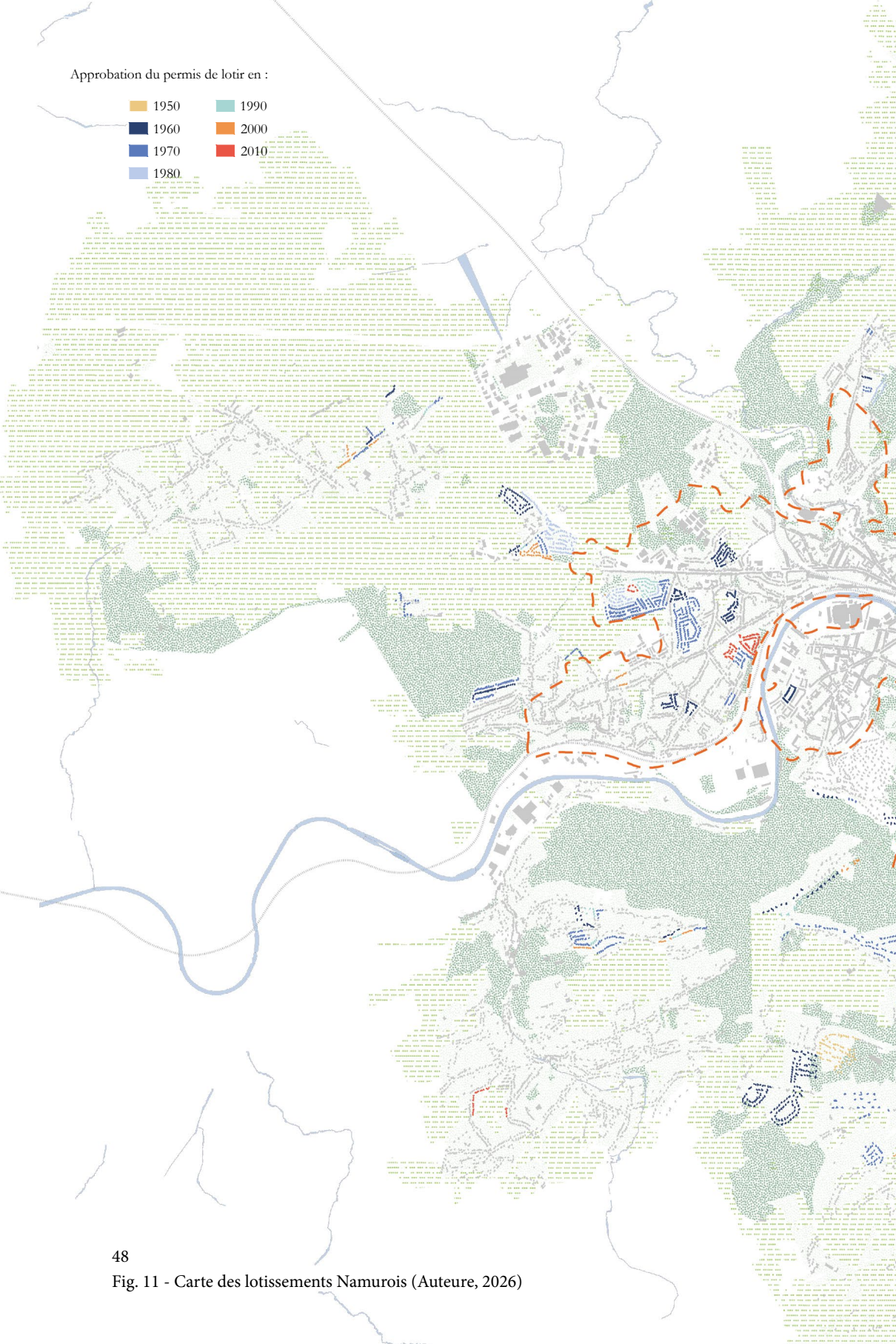
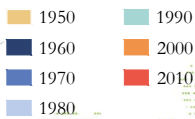
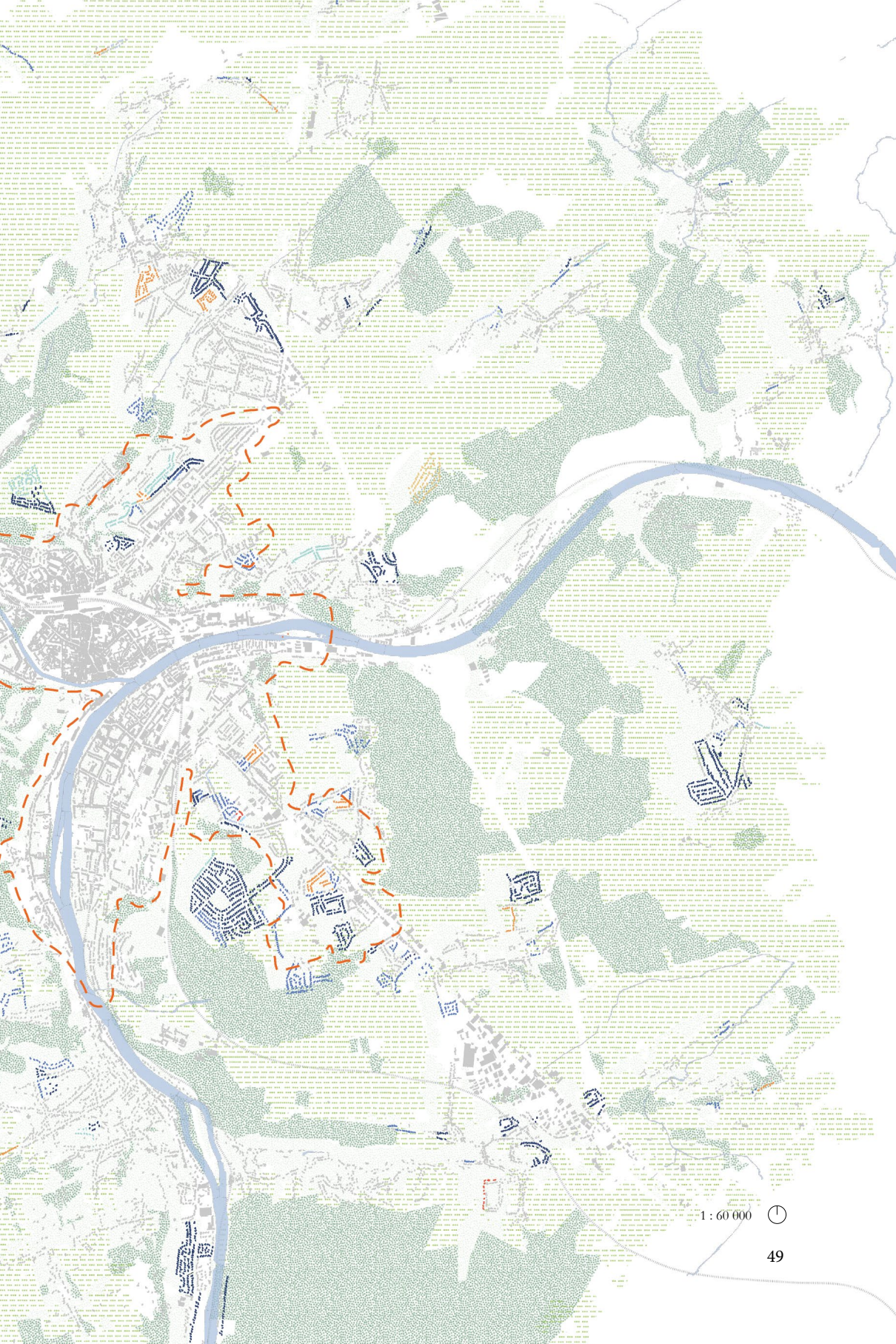


Fig. 11 - Carte des lotissements Namurois (Auteur, 2026)



1 : 60 000





4.5. Cas d'études

4.5.1. Urbanisation en dehors du SDT

Lorsque nous superposons la carte des lotissements de la commune de Namur avec la délimitation du SDT, nous remarquons que la plupart des lotissements, qui se trouvent en périphérie de la ville, ne sont pas compris dans le schéma. A l'exception de certains se trouvant le long d'axes routiers structurants comme l'avenue Jean Pochet à l'ouest, la chaussée de Louvain au nord ou la chaussée de Marche au sud-est.

Trois lotissements se trouvent à la limite du schéma planificateur mais n'y sont pas compris alors qu'ils font partie de grands ensembles pavillonnaires :

- Le lotissement de Saint Servais au nord composé de 145 lots.
- Le lotissement d'Erpent au sud-est composé de 454 lots.
- Le lotissement de Suarlée à l'ouest, composé de 227 lots en tout.

Les lotissements se trouvant à la limite du schéma mais n'en faisant pas partie se présentent alors comme des cas d'étude pour la recherche. En effet, comme cela a été présenté, ces ensembles pavillonnaires, se servant d'une ressource foncière importante, présentent des potentialités de mutation et d'intensification.



4.5.2. Présentations des cas d'études

Le lotissement de Saint Servais se trouve isolé de son contexte. En effet, il se situe au milieu des champs et n'est relié à l'agglomération que par une voirie. Le lotissement d'Erpent se trouve à proximité de la chaussée de Marche, un axe structurant. C'est le plus grand ensemble pavillonnaire de la commune de Namur. Il se trouve également isolé entre des zones boisées et des agglomérations. Le lotissement de Saint Servais et le lotissement d'Erpent sont tous les deux soumis à un schéma de développement durable. Ce type de schéma émet et oriente des directives de la ville de Namur face aux développements de ces territoires. Il permet à ce que les décisions prises soient cohérentes dans leur contexte et évite l'urbanisation incontrôlée de ces dernières années. Il prévoit entre autres des logements adaptés aux besoins de la population (à la suite d'une analyse de celle-ci), une desservitude en infrastructures et équipements de nécessité et une urbanisation responsable et économe du sol en protégeant les espaces agricoles et naturels (Namur capitale 2009 : 1).

Le lotissement de Suarlée ne présente pas de schéma planificateur durable ce qui marque l'importance de valoriser une urbanisation cohérente sur tout le territoire namurois. De plus, la chaussée de Nivelles (extension de l'avenue Jean Pochet), ne se présente pas comme un axe fortement desservi en services à l'exception de certains nœuds commerciaux. C'est pour cela que cet ensemble se présente comme le cas d'étude qui sera détaillé dans les prochaines pages et présentera la proposition de sa mutation. Cette recherche se voit alors comme un exemple de marche à suivre pour les autres lotissements de la périphérie bien que l'implantation des interventions soit propre au contexte de Suarlée.





LA MUTATION DU LOTISSEMENT DE SUARLÉE

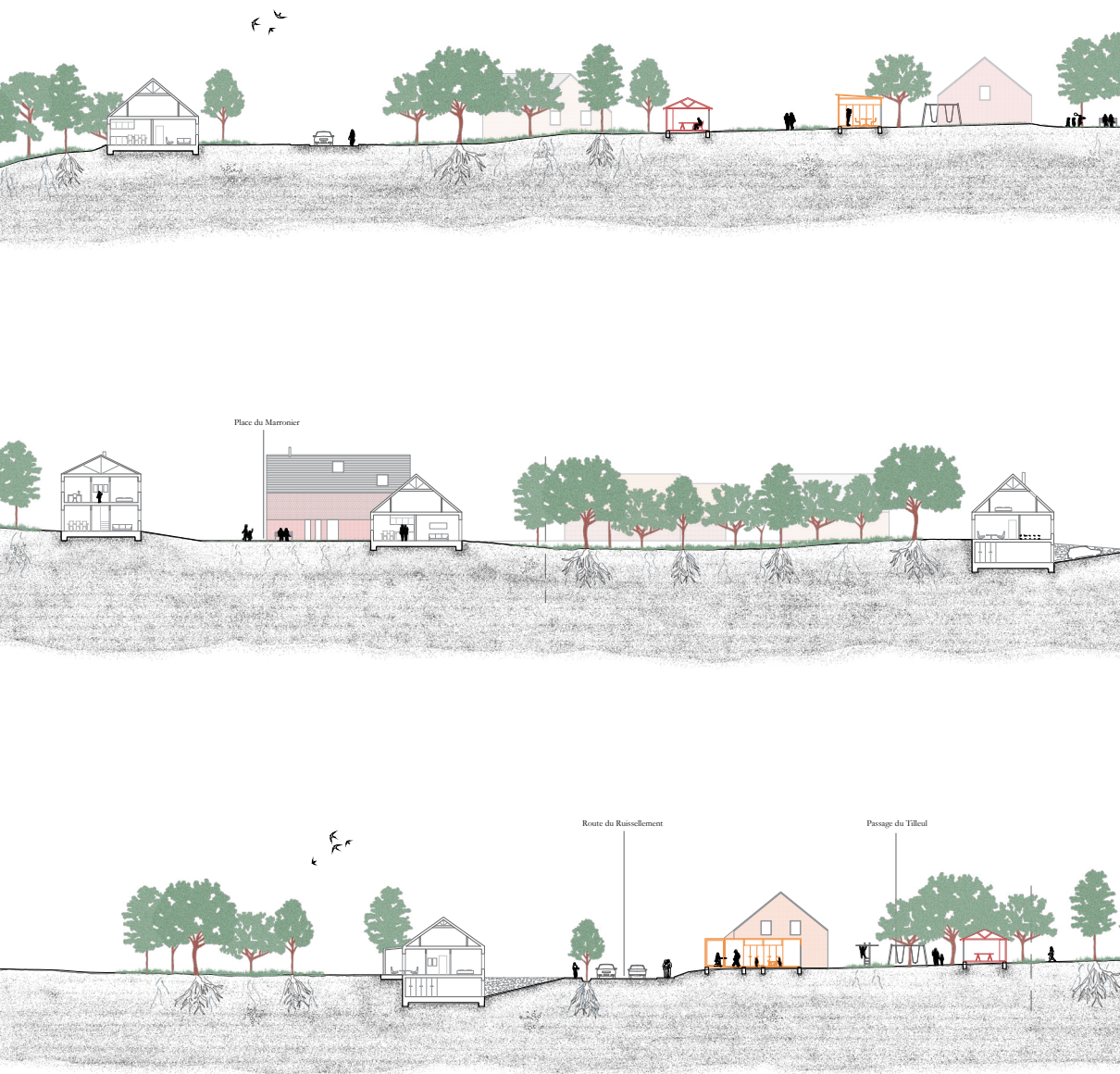
La recherche par le projet repose sur l'analyse de site du lotissement qui en a révélé ses enjeux. Le chapitre s'articule sous trois thématiques d'interventions : le paysage, la communauté et la multifonctionnalité. À travers ces trois axes, le projet propose une mutation du lotissement qui s'appuie sur les théories urbanistiques et les références architecturales exposée dans l'état de l'art.

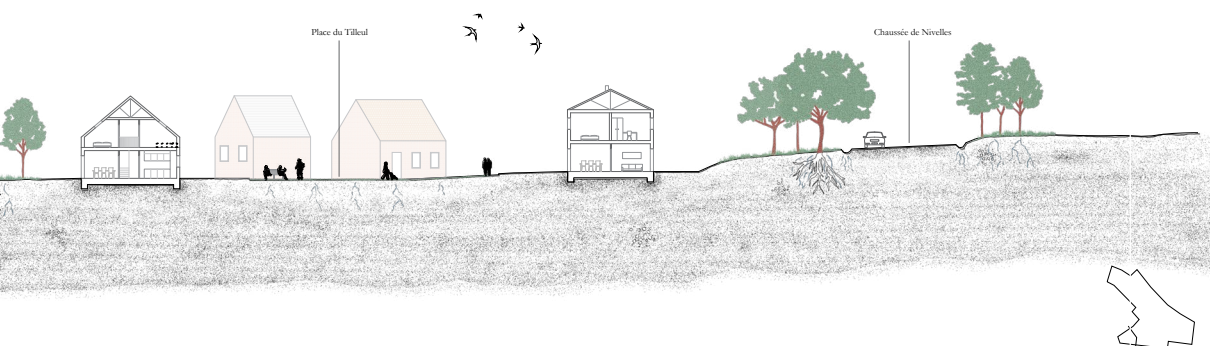
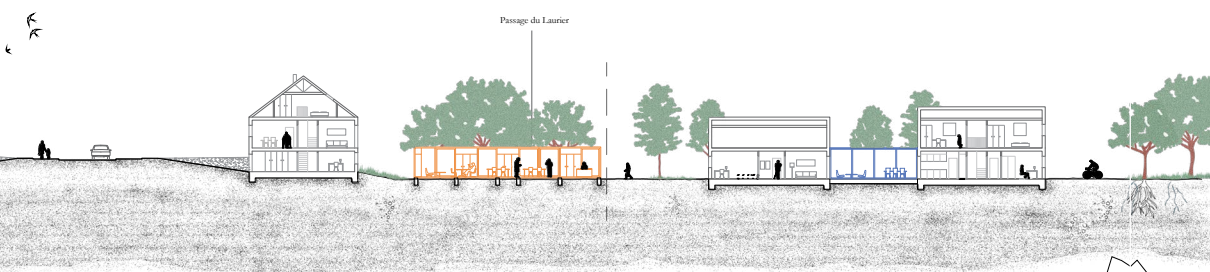
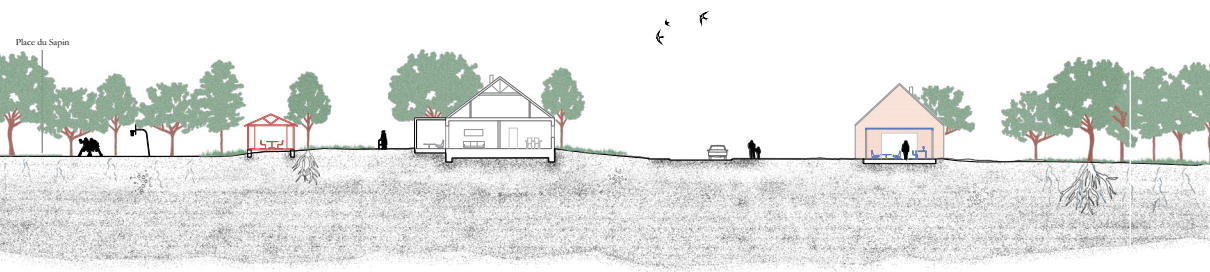




1 : 3 500







1 : 700

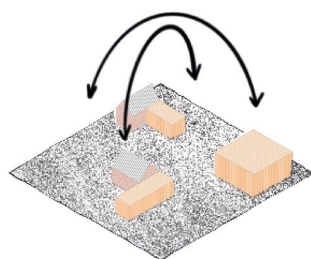
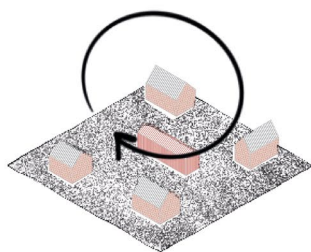
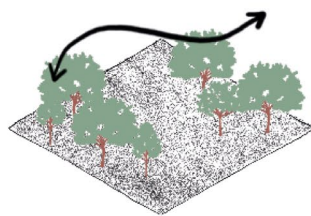
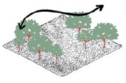




Fig. 19 - Relevé paysager (Auteur, 2026)



5.1. Le lotissement en tant que trame écologique

Le lotissement de Suarlée se trouve à l'ouest du centre-ville namurois. Il est délimité par deux axes routiers passants : la chaussée de Nivelles et la route de Louvain -la-Neuve. Ils isolent l'ensemble pavillonnaire de l'urbanisation aux alentours.

Il se retrouve également isolé au milieu du paysage. En effet, de chaque côté des routes, nous rencontrons des cultures agricoles. Un peu plus loin, nous retrouvons des étendues forestières, le bois de Néverlée au nord du lotissement et l'ensemble forestier au sud, constitué du bois du Roi, du bois de la Flache et du bois Royal du Fayt. Le lotissement fait également partie d'un maillage de balades à vélo et de randonnées.

Le lotissement se trouve au point bas d'une petite vallée. Du nord, descend le ruisseau du fond de Morivaux, un affluent du cours d'eau Houyoux. Ce ruisseau descend jusqu'à la route de Louvain-la-Neuve causant des écoulements d'eau dus à l'artificialisation des sols. Le ruissellement est élevé au niveau de l'axe principal du lotissement.

Il ne s'agit pas uniquement du déversement du ruisseau dans le fond de la vallée mais également du ruissellement qui se crée à la suite de l'écoulement des eaux de pluies sur les surfaces imperméables : les toitures avec une couverture en membrane bitumineuse, synthétique, en tuiles ou en ardoises ; les surfaces en asphalte, en béton ou en pavés. Ces surfaces permettent l'évacuation rapide des eaux pluviales (Cavalieri 2019 : 150)

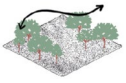
L'enjeu de cette thématique paysagère est de proposer un urbanisme alternatif, en accord avec le paysage aux alentours. Les lotissements, se trouvant en périphérie des villes, entre urbanisation et paysage, présentent un potentiel de relation entre l'humain et le non-humain. De plus, comme cela a été rapporté par Michel Desvignes dans son analyse sur le Grand Paris, les tissus pavillonnaires autour de la ville peuvent être vus comme un parc qui permet les couloirs paysagés (Desvignes 2026 : 11).

5.1.1. Le captage d'eau

Un relevé des sols minéraux dans le lotissement de Suarlée permet de se rendre compte de l'étendue de ces surfaces.

Ces revêtements minéraux imperméabilisent le sol et perturbent l'infiltration naturelle de l'eau résultant par la stagnation et du ruissèlement des eaux pluviales, en ce compris : les routes et les impasses, les trottoirs, les allées et les terrasses du pavillonnaire et les plus grandes zones minéralisées comme les parkings. Le projet propose de questionner la minéralisation des sols. En effet, ces espaces ne sont exploités qu'une partie de la journée et pourraient donc être composés d'un autre revêtement permettant le captage des eaux de pluies continuellement.



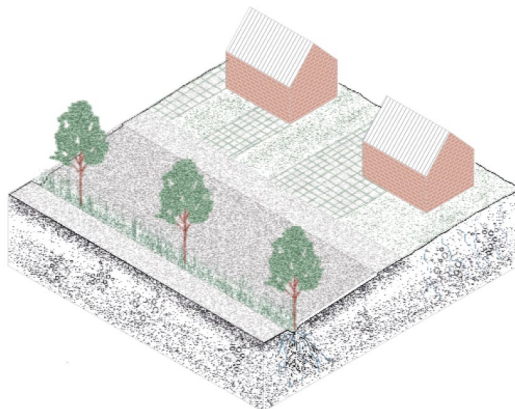


Le lotissement perméable

Tout d'abord, le projet propose d'agir sur l'axe principal où l'on rencontre un ruissellement élevé. La présentation d'une noue en bordure de route permet de laisser les écoulements d'eau s'absorber dans le sol. En effet, les caniveaux existants, conçus en béton ou en asphalte, saturent rapidement les conduites d'eaux usées. La noue, elle, permet l'infiltration graduelle de l'eau de ruissellement dans le sous-sol, permettant d'alimenter les eaux souterraines. Une noue infiltrante est proposée car la composition du sol limoneux présente des caractéristiques de drainage naturel favorable (SPW 2023 : 61).

Ensuite, à la suite du relevé des sols minéraux du lotissement, nous remarquons une quantité considérable de sols imperméables. Le projet propose d'agir en premier lieu sur les impasses qui sont des espaces inexploités et pourtant sont de larges surfaces bétonnées. La perméabilisation des impasses sert alors de levier pour créer des espaces de rencontre. En second lieu, comme les allées de parking sont des zones seulement utilisées lorsque la voiture y est garée, il semble superficiel d'avoir un grand espace imperméable. Finalement, les terrasses dans les jardins à l'arrière peuvent également être source à une réflexion.

Pour ce faire, différents types de surface permettent l'infiltration de la majeure partie des eaux de pluie : les revêtements en graviers, en pavés ou en une surface spécialement infiltrante (comme les systèmes alvéolés) (Cavalieri 2019 : 151). Ceci permet alors l'infiltration de l'eau de pluie dans le sous-sol et évite la surcharge des égouts (Cavalieri 2019 : 187).

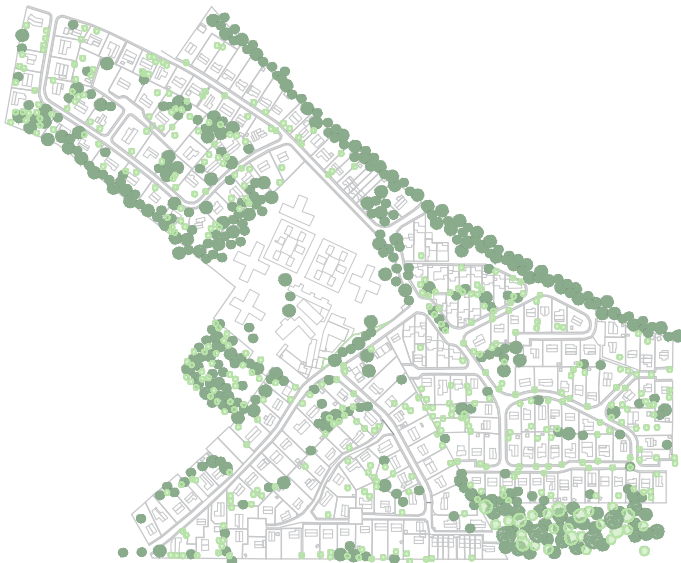


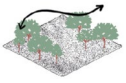
5.1.2. La continuité verte

Le relevé sur la présence d'arbres dans le lotissement nous démontre que malgré ces nombreux jardins, les habitants ne se servent pas de toute la potentialité que pourraient avoir ces lieux dans un contexte paysager. En effet, les jardins pavillonnaires sont pour la plupart du temps seulement composés d'une étendue de pelouse qui présente peu d'attrait à la biodiversité.

Un parc en intérieur d'îlot pavillonnaire

Une seconde action paysagère concerne alors le développement de la biodiversité dans les lotissements pour permettre la continuité verte dans la périphérie. En effet, c'est dans ces endroits que les zones paysagères sont mises sous pression. Les lotissements, qui ont causé une segmentation du paysage par leur urbanisation diffuse et leur artificialisation, pourraient alors devenir les acteurs d'un couloir paysager. Le lotissement de Suarlée a été érigé sur d'anciennes parcelles agricoles mais se trouvent également entre deux étendues forestières. Le projet propose alors de créer une connexion paysagère entre ces deux forêts en commençant par la transformation des jardins privés du pavillonnaire.





Desvignes démontre dans son rapport sur le Grand Paris que les jardins sont une composante primordiale dans la continuité verte et bleue. Pour profiter de cette potentialité, les habitants sont invités à accommoder leurs jardins pour permettre ces corridors paysagers. Les pelouses ne présentent pas de grande qualité en termes de biodiversité, pour les enrichir, il faut favoriser la plantation d'arbres et d'arbustes et opter pour des limites de propriétés poreuses, permettant de laisser traverser la petite faune. Cette intervention se présente également comme une exigence dans le contexte climatique permettant de lutter contre les îlots de chaleur et donc de rafraîchir nos territoires (Desvignes 2026 : 11).

Pour ce faire, les limites de propriétés des parcelles doivent être raccourcies pour mutualiser les fonds de jardins. Ceci permet d'y créer un parc végétalisé, partagé par tous les habitants de l'îlot, mais n'étant pas forcément ouvert au public pour garder cette privacité. Les limites de propriétés ne sont pas éradiquées pour encore permettre à la « société propriétaire » belge d'avoir une certaine individualité.

Cette intervention rappelle les cités jardins du début du 20ème siècle. En effet, dans ces ensembles, les urbanistes comme Raymond Unwin (qui a le plus influencé les cités jardins belges) propose un jardin partagé dans le prolongement des parcelles privées. Cet espace commun est aussi aménagé d'équipements communautaires, d'espaces de repos et de plaines de jeux. En effet, Unwin a proposé l'élaboration d'un projet à la suite de son idée de créer une communauté (Smets 1977 : 116).



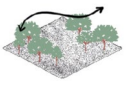


Fig. 24 - Le pavillonnaire et le parc en intérieur d'îlot (Auteure, 2026)



Fig. 25 - Relevé de la typologie du pavillonnaire (Auteure, 2026)



5.2. Le lotissement en tant que communauté

La section précédente s'intéressait à la dimension paysagère du lotissement, celle-ci propose de se pencher sur l'aspect de la communauté.

Les lotissements, bien qu'ils aient été formellement conçus dans un ensemble, se définissent idéologiquement par leur individualité. En effet, cela a commencé par le morcellement de la grande parcelle foncière en un nombre de plus petits lots. S'en est suivi la construction de chaque habitation pavillonnaire et la délimitation physique des propriétés privées. Les lotissements ne proposent pas d'équipements collectifs ou d'espaces de rencontre entre les habitants ce qui accentue alors cette architecture individualiste et l'absence de communauté dans ces ensembles.

L'enjeu de cette thématique est alors de requalifier le lotissement pour développer une communauté. Pour ce faire, deux types d'interventions sont présentées par le projet. Tout d'abord la requalification des habitats, qui propose la transformation du tissu pavillonnaire pour répondre et s'adapter aux besoins de la population à la suite de la transition démographique qui s'opère. Ensuite, la seconde intervention concerne la mise en place d'équipements collectifs pour les habitants permettant d'entretenir cette communauté.

Cela nécessite donc une compréhension de la population du lotissement de Suarlée et des caractéristiques architecturales du bâti.

Suite à une analyse démographique (en annexe) sur la commune de Namur, nous en tirons les conclusions suivantes pour la localité de Suarlée : l'âge moyen est actuellement de 41 ans, ce qui signifie que d'ici 2050, une grande partie de la population sera âgée de plus de 60 ans. Il faudra alors concevoir des logements adaptés pour ces habitants. La taille moyenne des ménages dans le lotissement de Suarlée est d'environ 2.5 personnes. Comptant le nombre de lot à 227, nous estimons une grandeur de population de plus au moins 550 habitants. Cependant, d'ici 2050, les enfants quitteront l'habitat familial résultant en la sous-occupation de la maison.

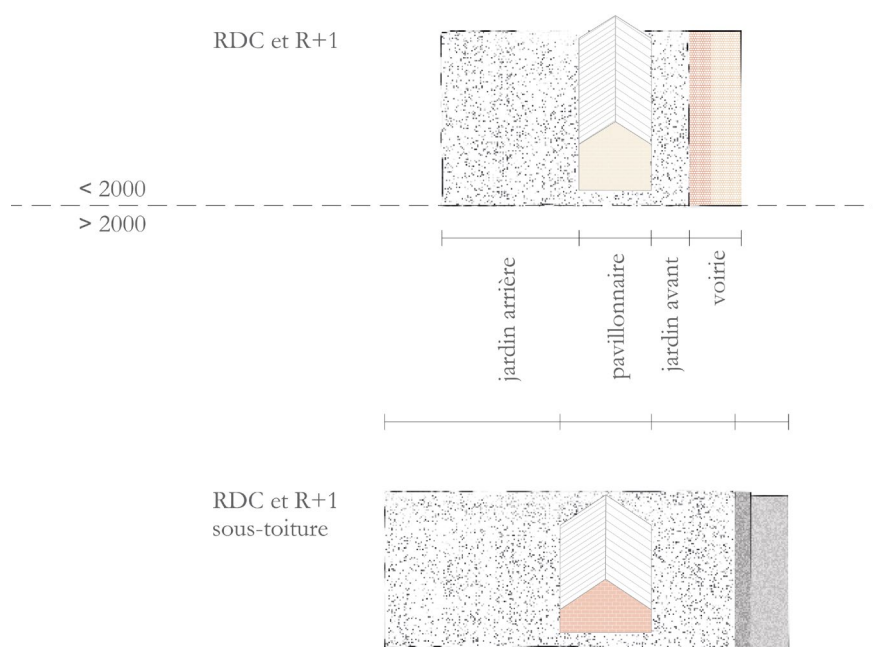


Fig. 26 - Différences typologiques (Auteure, 2026)



5.2.1. La requalification du pavillonnaire

Un relevé typo-morphologique a été élaboré dans le lotissement de Suarlée et se base sur les différentes années de construction du pavillonnaire (1960-69, 1970-79, 1980-89 et 2000-10). Ce catalogue typologique (en annexe) met en comparaison différents critères tels que la taille des parcelles, la typologie des maisons, la matérialité des voiries et le lien entre l'habitat et la voirie.

La recherche typo-morphologique permet de mettre en relation la morphologie urbaine et la typologie architecturale (Vanneste 2023 : 92). Elle est utile à ce point du travail car elle met en avant les caractéristiques des constructions des différentes décennies et permet d'en découler les possibles transformations.

Cette étude fait émerger qu'il existe deux grands groupes, les typologies de la fin du 20ème siècle et celle du début du 21ème siècle. Avant 2000, la typologie des maisons était plus petite (RDC et R+1 sous toiture), après 2000, les habitats sont composés de deux étages toutes hauteurs. La matérialité des voiries change aussi selon ces années, après 2000, on remarque des routes pavées et pas de différence de niveau avec le trottoir (seulement un changement de couleur du pavé). Finalement la distance entre l'habitat et la voirie évolue également, avant 2000, une importance est donnée aux jardins à l'avant et à leurs configurations, après 2000, cette distance diminue et, à certains endroits, les jardins de devant disparaissent.

Le pavillonnaire

Aujourd'hui, il y a donc une plus grande demande de logements une personne et flexibles et cette demande ne va qu'augmenter d'ici les prochaines années due au vieillissement de la population et au changement de la tendance des ménages (couples sans enfants et familles monoparentales ne suivant pas la structure d'une famille hétéronormative). Les habitats pavillonnaires présentent une large réserve foncière et une potentialité de transformation pour proposer des habitats flexibles. Cela s'inscrit également dans la continuité de la volonté du SDT de freiner l'artificialisation des terres en favorisant l'utilisation du bâti existant. Le bureau d'architecture Dogma a proposé la requalification du pavillonnaire dans son étude Park City ou encore dans le projet The Opposite Shore. Ils proposent l'aménagement d'un volume entre les maisons pavillonnaires. Ceci permet le réaménagement du rez-de-chaussée pour le partage d'espaces communs (Dogma : 201).



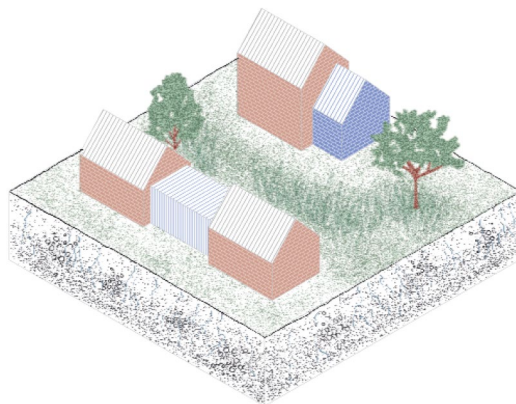


Dans *The Opposite Shore*, le bureau propose la transformation du bâti existant par la subdivision interne pour qu'une maison accueille plusieurs ménages. De plus, les garages existants peuvent également être réaménagés en des pièces supplémentaires et multifonctionnelles (Dogma : 268).

Tout d'abord, les maisons de plain-pied sont avantageuses pour la population vieillissante permettant un déplacement plus facile. Pour proposer un mode d'habitat alternatif qui répondrait aux besoins de flexibilité, le projet propose la connexion des maisons pavillonnaires par un volume, supplémentaire, qui permettrait de mutualiser des fonctions. En effet, cet espace peut devenir, par exemple, une cuisine collective, ou un espace de bureau, tout comme une salle de jeu et de repos. La connectivité des maisons permet une plus grande flexibilité des espaces. Si des fonctions sont mutualisées, alors des espaces peuvent être libérés pour avoir une chambre supplémentaire.

Ensuite, les maisons se composant d'un RDC et d'un R+1 toute hauteur sont récentes dans le lotissement de Suarlée. Elles pourront être subdivisées dans le cas où il n'y aurait plus de grande famille qui habite le lotissement. Finalement, les garages et les annexes pourraient également être requalifiés en habitat ou transformés en un service de quartier.

Le projet propose donc des modes d'habitats alternatifs mais n'exclut pas le besoin de privacité et d'individualité de la population. À la suite de la transition démographique, il est question de repenser nos habitats existants pour les adapter et donc de requestionner ce concept d'individualité pour les maisons pavillonnaires.



5.2.2. Les jardins collectifs

Les jardins sont un élément principal de l'urbanisation suburbaine et rurale. Ce n'est pas le plus souvent dans la rue que les habitants se rencontrent (comme dans la ville) mais c'est plutôt par-dessus la haie dans leurs jardins qu'ils discutent. Les jardins à l'arrière se présentent comme un potentiel de collectivité pour les îlots du pavillonnaire.

Quel type de collectivité pour les lotissements ? Comme cela a été questionné par Ward Verbakel dans les villages, la collectivité n'est pas la même qu'en ville. Dans le projet Gardens of Puurs, les jardins et les espaces publics sont réunis (Verbakel 2024 : 90). Les jardins peuvent devenir une alternative à un espace collectif que l'on retrouve dans la ville, s'inspirant des théories d'Ebenezer Howard sur les Garden Cities. En effet, un ensemble pavillonnaire (dans un lotissement ou dans un village) demande un autre concept de collectivité.





L'abri de jardin comme espace de rencontre

Comme cela a été proposé dans l'intervention de la structure paysagère, les limites de propriétés disparaissent et laissent place à une nouvelle biodiversité (et collectivité) qui renforce les éléments paysagés (et la communauté). Mais cette disparition de la clôture permet également la mutualisation des fonds de jardins et met à disposition un mini parc en intérieur de l'îlot pour les habitants. Dans ces fonds de jardins, on y a relevé la présence de remises. Ces abris de jardin mesurent en général 15 m² et suivent une typologie de petit chalet avec un toit à deux pentes.

Le projet propose de remplacer les abris de jardin individuels par un équipement collectif qui met à disposition un espace de partage. Cet équipement est formé de cellules en structure légère permettant la flexibilité de construction et de déconstruction. Ces espaces seraient aménagés selon les envies et les besoins des habitants : un espace de bricolage avec le partage d'outils, un espace de travail, un atelier de tricot, ... Ces cellules sont aménagées selon les envies et les besoins des habitants et permettent d'entretenir la communauté du lotissement.

Cette intervention rappelle les cités jardins proposées par Raymond Unwin avec les équipements communautaires dans les jardins partagés. Unwin estime que, par l'ajout d'équipements communs, d'autres seront nécessaires par la suite et prendront de plus en plus d'ampleur, jusqu'à rendre le lotissement presque auto-suffisant (Smets 1977 : 87).

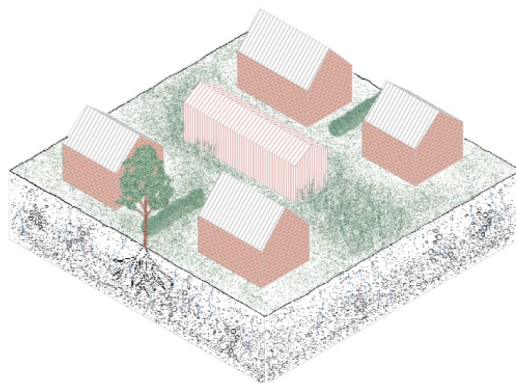
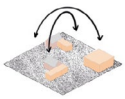




Fig. 31 - Le pavillonnaire et l'abri de jardin collectif (Auteur, 2026)



Fig. 32 - Relevé des services et de l'accessibilité (Auteure, 2026)



5.3. Le lotissement en tant qu'élément multifonctionnel

Les lotissements se décrivent aujourd'hui comme des espaces d'ortoirs monofonctionnels. En effet, de la même manière que l'on n'y retrouve pas d'aménagements collectifs entre les habitants, il n'y a également pas ou peu de services disponibles.

Dans les alentours du lotissement de Suarlée, nous retrouvons certains ensembles de services tels que des commerces et des fonctions publiques sur la chaussée de Nivelles. Au nord-ouest, le parc économique Ecolys se présente comme un point majeur du développement économique namurois (Namur Capitale 2011 : 54). Nous retrouvons également des établissements liés à l'éducation. Dans le village de Suarlée se trouve une école primaire et maternelle et dans le lotissement de Suarlée un centre éducatif et résidentiel spécialisé. Plus loin dans le village de Temploux, une formation en pâtisserie est proposée et pourtant il y a peu de boulangeries dans les alentours.

L'accessibilité de la périphérie ouest en transports en commun est moindre. En effet, la desservitude des lignes structurantes de bus de la TEC s'arrête à la localité de Suarlée laissant place aux lignes secondaires, elles sont donc moins desservies. Nous retrouvons deux arrêts de bus à l'entrée du lotissement de Suarlée sur la chaussée de Nivelles. De plus, le réseau ferroviaire ne passe pas par ce territoire.

Un point important à relever est l'absence d'équipements pour les personnes âgées. En effet, l'important vieillissement de la population entraînera une demande en infrastructures de loisir et de santé (Hanin 2012 : 84). Il sera alors également nécessaire de penser à l'aménagement du lotissement en conséquence de cette transition démographique. En effet, jusqu'à maintenant, les lotissements sont difficilement accommodés pour une population vieillissante : trottoirs non praticables ou non-existants et manque de mobiliers urbains (Despres 2002 : 252).

L'enjeu de cette analyse est de proposer des infrastructures de proximité aux habitants du lotissement pour réduire la dépendance à l'agglomération, ce qui limitera par conséquent les allers-retours et le besoin de la voiture. En proposant de nouveaux services de proximité, nous supposons que les lignes de bus seront alors plus fréquentes. L'objectif est également de penser à l'intensification de ces ensembles pavillonnaires dans la continuité d'une ville satellite qui se saisit du caractère diffus du territoire.

5.3.1. L'intensification du lotissement

Le projet propose de répondre aux demandes des habitants par des services dits de proximité, mais aussi de proposer un service à une plus grande échelle qui s'adresse à toute la population autour du lotissement.

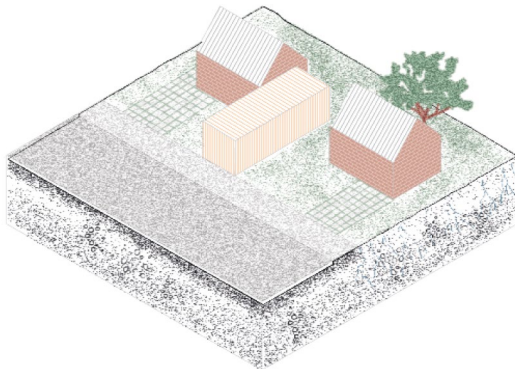
Des services de proximité

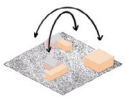
Les services de proximité permettent la relation entre les habitants et sont authentiques du caractère rural de la proximité. En ce compris : une garderie, une école des devoirs, des espaces de bien être, des bureaux de coworking, une bibliothèque, un atelier de loisir, une plaine de jeux ou encore un café.

Le projet propose le développement des équipements publics en lien avec le tissu pavillonnaire, permettant la relation entre l'habitat privé et la voirie publique. En effet, l'intervention propose la construction sur les surfaces minéralisées comme les allées de parking et suggère le réemploi des garages. Ces structures se voient flexibles et permettent la reprogrammation selon les nécessités.

Ces services se placent principalement sur l'axe principal du lotissement. Nous retrouvons également des équipements à certains nœuds : des ensembles formés par les impasses requalifiées, activées par des mobiliers urbains et des plaines de jeux, et par les équipements publics. C'est à ces endroits que l'on a créé des passages permettant des raccourcis dans le lotissement et évitant ainsi de longer les longues rues organiques. L'aménagement du lotissement en mobiliers urbains est primordial pour la population des aînés pour marquer des temps de repos.

Ce schéma s'inspire des anciennes cités jardins, qui étaient également desservies par un grand nombre d'équipements en les imaginant auto-suffisantes. Cependant, dans le contexte de ce projet, nous imaginons le lotissement comme un élément multifonctionnel.



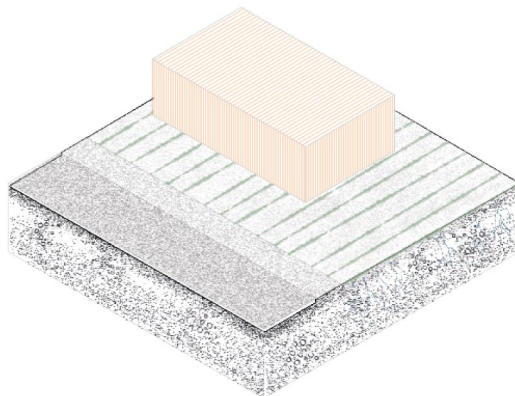


Un équipement public attractif

Le lotissement propose également une intensification à plus grande échelle ce qui permettra son développement en tant que pôle secondaire.

Pour répondre aux besoins d'équipements pour les personnes âgées, le projet propose tout d'abord l'implantation d'un centre sportif et communautaire s'adaptant à la réhabilitation pour la population vieillissante, mais pas seulement, car il s'inscrit dans le complexe éducatif du site. Il n'y a, en effet, pas de complexe sportif à proximité. Le plus proche se trouve dans le village de Temploux. Et comme cela a été introduit dans l'analyse de site, le lotissement de Suarlée se trouve dans un réseau de pistes cyclables et de randonnées. Le centre sportif et communautaire se place alors à un nœud du réseau proposant un temps d'arrêt, ou un point de départ pour des activités.

Ensuite, des fonctions de quartier sont aussi proposées pour animer le cadre de vie du lotissement et des personnes vieillissantes. Des espaces de loisirs et de rassemblement sont proposés comme une salle des fêtes pour offrir un endroit de rencontre des habitants et d'une épicerie locale. Cette dernière intervention permet alors de créer un lotissement multifonctionnel à l'échelle des relations rurales et périurbaines.



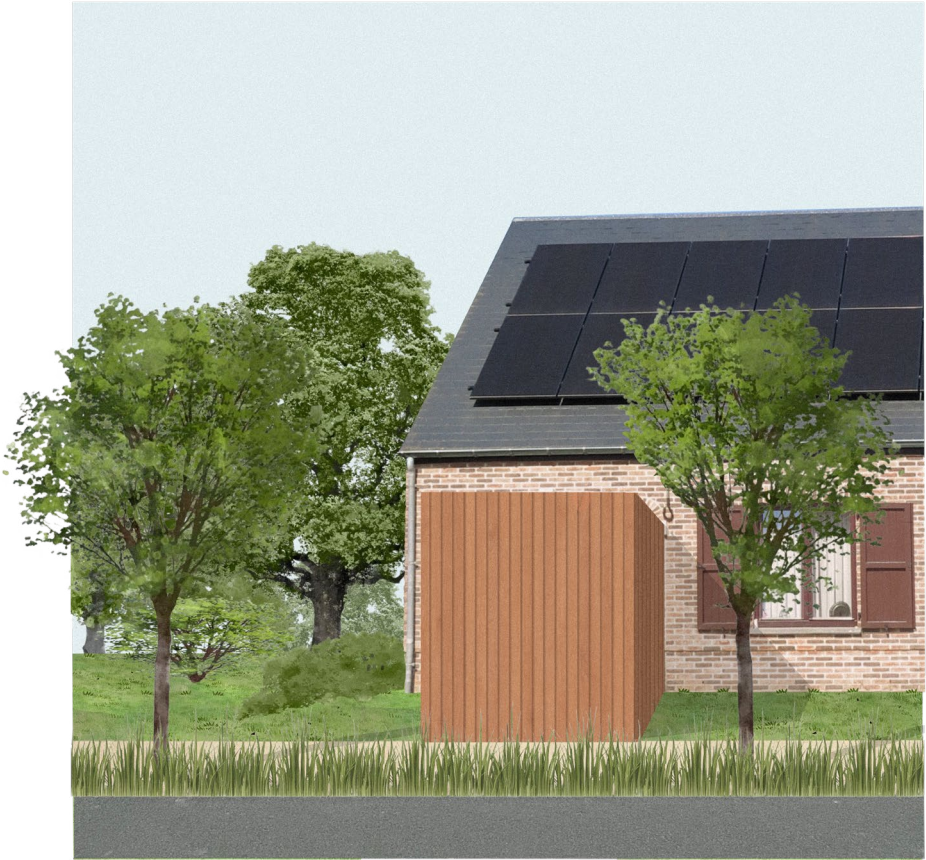
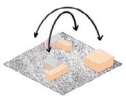


Fig. 35 - Le pavillonnaire et la proximité des services (Auteure, 2026)

TERRITOIRE SATELLITE

Ce chapitre final propose une synthèse des thématiques explorées et explicite l'articulation des interventions de projet et leurs effets à différentes échelles. Il dresse une conclusion mettant en avant les initiatives menées et les limites de la démarche.



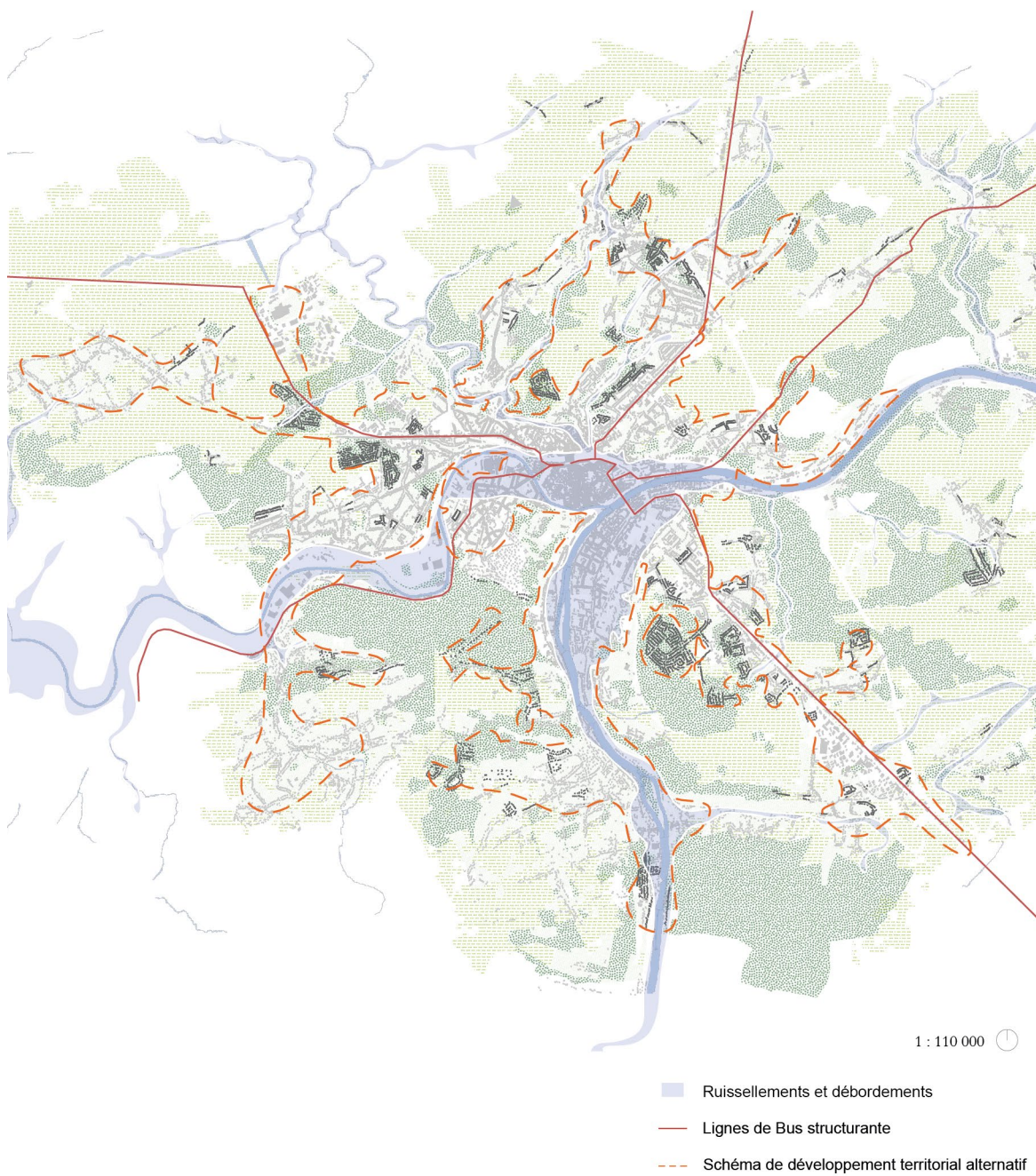
6.1. Une approche à différentes échelles

Dans le chapitre précédent, la recherche par le projet a proposé diverses interventions dans le lotissement de Suarlée. Elles résultaient des enjeux du site qui se sont présentés sous différentes thématiques : sur l'aspect paysager, un enjeu de continuité paysagère ; sur l'aspect communautaire, un enjeu de requalification des modes de vie ; et finalement sur l'aspect des nécessités, un enjeu de multifonctionnalité du lotissement. Chacune de ces interventions présente des impacts à différentes échelles. La recherche expose alors le lien multiscale entre les opérations effectuées pour la mutation du lotissement.

En premier lieu, le travail de couloir paysagé à l'échelle du lotissement est favorable à la grande échelle de la périphérie ou de la ville permettant à ce que le paysage qui a été segmenté par l'urbanisation puisse se reconnecter ou créer de nouveaux corridors naturels. L'impact de ce type d'interventions est également bénéfique à la petite échelle, permettant d'un côté le développement de la flore et de sa biodiversité et de l'autre côté le passage de la faune.

En second lieu, l'impact de la transformation du pavillonnaire, adapté à la population d'aujourd'hui et de demain, se perçoit à différentes échelles. Tout d'abord, à l'échelle de la personne âgée qui souhaite vieillir dans le quartier qu'elle connaît, mais également pour une personne jeune qui souhaite se mettre en ménage en passant par un habitat locatif. A l'échelle de la ville, le lotissement propose une variété d'habitat flexible permettant de loger une mixité de population, cela permet aussi de répondre à leurs envies d'habiter dans un cadre verdoyant et proche de l'urbain. Le lotissement, à son échelle, ne se présente alors plus comme un endroit qui accueille une population aux caractéristiques démographiques et sociales similaires mais comme une entité mixte qui sort de sa monotonie.

En troisième lieu, les actions d'intensification du lotissement présentent des potentialités à différentes échelles. Tout d'abord à une échelle de proximité entre les habitants permettant la création de liens sociaux, ensuite à une échelle de la périphérie, le lotissement apparaît comme un nouveau pôle actif qui remplit des besoins de nécessité. Finalement à l'échelle de la ville, le lotissement se présente comme une entité multifonctionnelle ne devant pas dépendre des constants allers-retours à la ville.



6.2. Une alternative aux schémas planificateurs

Le projet propose une alternative au schéma planificateur de la Wallonie en suggérant la périphérie comme le champ d'interventions au lieu des centralités. Cette réflexion découle de la gestion économe des sols et de leurs flexibilités sans figer l'adaptabilité future des territoires. Cette proposition présente également l'ambition d'explorer le développement d'un territoire diffus, satellite, comme une alternative à la ville générique et compacte. La recherche avance également la volonté d'inclure la population périurbaine (une démographie en vieillissement), en dehors du SDT, pour bénéficier des équipements et des infrastructures nécessaires. La recherche par le projet, en proposant la mutation des lotissements, consolide le territoire qui a été fragmenté par cette urbanisation par le biais paysager des lotissements jardins.

6.3. Limite et ambition de la recherche

La limite de ce travail se trouve dans la dimension réglementaire des interventions. En effet, la recherche par le projet s'éloigne de ce cadre car elle estime que ce n'est pas forcément et uniquement un changement réglementaire qui devrait opérer mais aussi un changement de mentalité dans les actions des habitants eux-mêmes. En effet, ces types d'interventions se voient également comme des démarches à l'initiative des habitants qui ne se fondent plus sur des actions individuelles mais des propriétés collectives. Pour engager une évolution de la société, il faut également s'imaginer un changement de pratique.

Ce travail propose une méthode pour le développement de la ville contemporaine, dispersée, en respectant les directives du schéma planificateur qui souhaite cesser l'artificialisation des terres. La recherche se saisit du potentiel d'intensification des lotissements mais elle ne se voit pas comme la solution unique. La recherche propose une perspective d'actions sur le développement de la périphérie, un territoire en attente.

En conclusion, ce mémoire s'appréhende d'une réflexion qui sort de la hiérarchie et de la rigidité de la ville compacte. Il espère avoir offert des pistes pour repenser nos territoires en s'inspirant de l'idéologie coopérative des cités jardins et en s'appuyant sur un urbanisme en accord avec le paysage.

7. Bibliographie

Ouvrages généraux : Théories

Cavalieri, C. Viganò, P. (2020). *The Horizontal Metropolis: A Radical Project*. Park Books.

Després, C. et Lord, S. (2002). Chapitre 9 : Vieillir en banlieue. *La banlieue revisitée*. (p.233 -298).

Hayden, D. (2000). What would a non-sexist city be like? Speculations on Housing, Urban Design and Human Work. In *Gender, Space and Architecture*. Routledge.

Malterre-Barthes, C. (2021). A Global Moratorium on New Construction. [En ligne], consulté le 8 mars 2025. URL : <https://www.charlottemalterrebarthes.com/practice/research-practice/a-global-moratorium-on-new-construction/>

Secchi, B. (1991). *La Periferia*. Casabella, 583, 20–22. URL : https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-030-56398-1_23

Secchi, B. (2006). *Première leçon d'urbanisme*. Marseille, Parenthèses.

Viganò, P. (2012). *Les territoires de l'urbanisme : le projet comme producteur de connaissance*. MétisPresses.

Viganò, P. (2018). Préface : Dans la métropole horizontale. Dans *Densifier, dédensifier : penser les campagnes urbaines*. Marseille, Parenthèses.

Viganò, P. (2023). *Le jardin biopolitique : espaces, vies et transition*. Genève, MétisPresses.

Viganò, P. (2024). Space, Life and Design. In *Territorial urbanism now! : call for social and ecological urban planning and design*. Berlin, Jovis.

Waldheim, C., ed. (2016). *Landscape as urbanism: a general theory*. Princeton: Princeton University Press.

Wood, D. (2010). *Everything Sings: Maps for a Narrative Atlas*. Siglio.

Ouvrages généraux : Le territoire de la Belgique

Dehaene, M. (2013). *Tuinieren in het Stedelijk Veld. Gardening in the Urban Field*. Gent : A&S/books.

Smets, M. (2022). Belgium or The Radiant Periphery (p.310-315). *The Horizontal Metropolis: The Anthology*.

Smets, M. (1977). *L'avènement de la cité-jardin en Belgique : histoire de l'habitat social en Belgique de 1830 à 1930*. Mardaga.

Ouvrages scientifiques

BFP. (2026). « Perspectives démographiques pour la Belgique : plus de 13 millions d'habitants et une espérance de vie de 90 ans à l'horizon 2080 ». Bureau fédéral du Plan : analyse et prévisions. URL : https://www.plan.be/sites/default/files/documents/PRESS_20260205_FR.pdf

Bianchet, B., Godart M-F. et Hanin Y. (2022). « Expertise 2 : Analyse contextuelle du SDT – Rapport final 2022 ». [En ligne], consulté le 23 décembre 2024. URL : <https://territoire.wallonie.be/storage/territoire/documents/content/page/wallonie-2050/analyse-contextuelle-.pdf>

Charlier, J., et Debuissou M. (2024). « Vieillesse des populations des lotissements résidentiels : un potentiel de densification douce en Wallonie ». Working Paper n°43. Namur : Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique (IWEPS). URL: <https://ediwall.wallonie.be/iweps-working-paper-43-vieillesse-des-populations-des-lotissements-residentiels-un-potentiel-de-densification-douce-en-wallonie-2024-numerique-132723>

Charlier, J. et al. (2025). « Perspectives de population et de ménages entre 2024 et 2042 en Wallonie ». Regards Statistiques n°16. Namur : Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique (IWEPS). URL : <https://www.iweps.be/wp-content/uploads/2025/04/RS16.pdf>

Charlier, J. (2026). *Décryptage : Localiser les maisons occupées par leur propriétaire de 65 ans et plus : pour quels usages ?* URL: <https://www.iweps.be/wp-content/uploads/2026/05/D10.pdf>

Godart, M-F. et Ruelle, C. (2019). « Recherche 5 : gérer le territoire avec parcimonie rapport scientifique ». Conférence Permanente du Développement Territorial (CPDT). URL : <https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/04/Rapport-scientifique-2019-1.pdf>

Grandjean, M., Leclercq A. (2022). « Annexe R1.2B – Volet 2 : Perspective opérationnelle de suivi de l'artificialisation et de l'étalement urbain à l'échelle communale (et infra communale) ». Recherche 1 : Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture. [En ligne], consulté le 22 décembre 2024. URL : https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/CPDT_RF_Dec_2022_Annexe_R1.2b_SuiviEtalementUrbain.pdf

Hanin, Y., Meuris, C., & Léonard, F. (2012). Habiter en Wallonie : évolution, tendance et prévisions à l'horizon 2040. In Cahiers nouveaux n°84.

Hendrickx, S., Lambotte, J-M. et Stenuit, A-S. (2022). « Annexe R1.6 – Analyse des politiques européennes et des régions voisines relatives à l'objectif d'arrêt de l'artificialisation ». Recherche 1 : Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture. [En ligne], consulté le x décembre 2024. URL: https://cpdt.wallonie.be/wpcontent/uploads/2023/03/CPDT_RF_Dec_2022_Annexe_R1.6_Volet6PolitiquesZAN.pdf

Le NID. (2021). Namur - Géographie d'une commune en mouvement. URL: <https://storymaps.arcgis.com/stories/2ac05204e20d4147aeb32208447600e8>

Namur Capitale (2009). Schéma directeur d'aménagement durable du Sud-Est de Namur. Note de Synthèse. URL : <https://www.namur.be/fr/ma-ville/administration/services-communaux/service-technique-du-developpement-territorial/outils-de-planification/schemas-directeurs-damenagement-durable/adaptations-amenagement-durable-sud-est.pdf>

Namur Capitale (2011). Schéma de structure communal de la ville de Namur. Partie IV : résumé non technique. URL : <https://www.namur.be/fr/ma-ville/administration/services-communaux/service-technique-du-developpement-territorial/outils-de-planification/schema-de-developpement-communal/resume-non-technique.pdf>

Kondi, K. et al. (2026). « Perspectives de la population : Le solde naturel ne contribue plus positivement à la croissance démographique belge jusque 2080 ». Statbel : la Belgique en chiffre. URL: <https://statbel.fgov.be/fr/themes/population/perspectives-de-la-population>

SPW Territoire. (2023). Référentiel : Gestion durable des eaux pluviales. URL: <https://territoire.wallonie.be/storage/territoire/documents/content/publication/spw-referentiel-eaux-pluie-9-juin-2023.pdf>

SPW Territoire. (2024). « Schéma de développement du territoire (SDT). Optimisation spatiale ». [En ligne], consulté le 20 novembre 2024. URL : <https://territoire.wallonie.be/storage/territoire/documents/content/publication/sdt-web-pages.pdf>

Wallonie. (2025). Utilisation des zones d'affectation fixées au plan de secteur. URL: <https://etat.environnement.wallonie.be/contents/indicatorsheets/TERRIT%204.eewGeneratePdf.do>

Références architecturales

Caraire, D., Hernandez A. (2024). « BIMBY et BUNTI : faire des habitants les maîtres d'ouvrage de la transformation des tissus urbains et ruraux ». Retranscription de la conférence du 18 janvier 2024 à l'Institut de France (Paris) Colloque Organic Cities. [En ligne], consulté le 20 février 2025. URL : <https://papers.organiccities.co/bimby-et-bunti-faire-des-habitants-les-maitres-d-ouvrage-de-la-transformation-des-tissus-urbains-et-ruraux.html>

Cavalieri, C. et Vanin, F. (2019). The language of water. Uclouvain

Desgrandchamps, G., et al. (2010). Lotir les lotissements. Conditions architecturales, urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel (p. 117-138). [En ligne]. URL : <https://hal.science/hal-01022540>

Dérivation (2025). « Suburbrabant. Re : Banlieu Radieuse ». Habiter en commun, n°10. p 332-354.

Desvignes, M. (2026). « Vers un parc pavillonnaire du Grand Paris : Mise en valeur d'une mosaïque de jardins individuels ». URL : https://www.apur.org/sites/default/files/2025-12/vers_parc_pavillonnaire_grand_paris.pdf?openfile_analytics=19340

Dogma. (2022). Dogma: Living and Working. Cambridge: The MIT Press.

Pavillon de l'Arsenal. (2019). Transformations pavillonnaires : faire la métropole avec les habitants. Pavillon de l'Arsenal.

Sherman, R. (1995). Re: American Dream: six housing prototypes for Los Angeles. Princeton Architectural Press.

Verbakel, W. (2024). The Gardens of Puurs, in Search of a Village Urbanism for Flanders. In Territorial urbanism now! : call for social and ecological urban planning and design. Berlin, Jovis.

Doctorats et travaux universitaires

Drouilles, J-E. (2019). Quartiers résidentiels périurbains en transition : Comparaison multicritère de scénarios prospectifs à l'horizon 2050. Doctorat, EPFL.

Gomez, L. (2024). Densification Urbaine : entre lotissement et approche douce, un défi pour l'avenir de nos villes. URL : <https://www.facebook.com/USIAccademia/videos/440393164872476>

Vanneste, G. (2023). « Urbanisation et parcellaire : Formation et transformations de la ville-territoire autour des grandes propriétés du Brabant wallon au 19e et au 20e siècle ». Doctorat, Université catholique de Louvain.

Verbakel, W. (2024). « A practice in the making: Village Urbanism in Flanders ». Doctorat, KU Leuven.

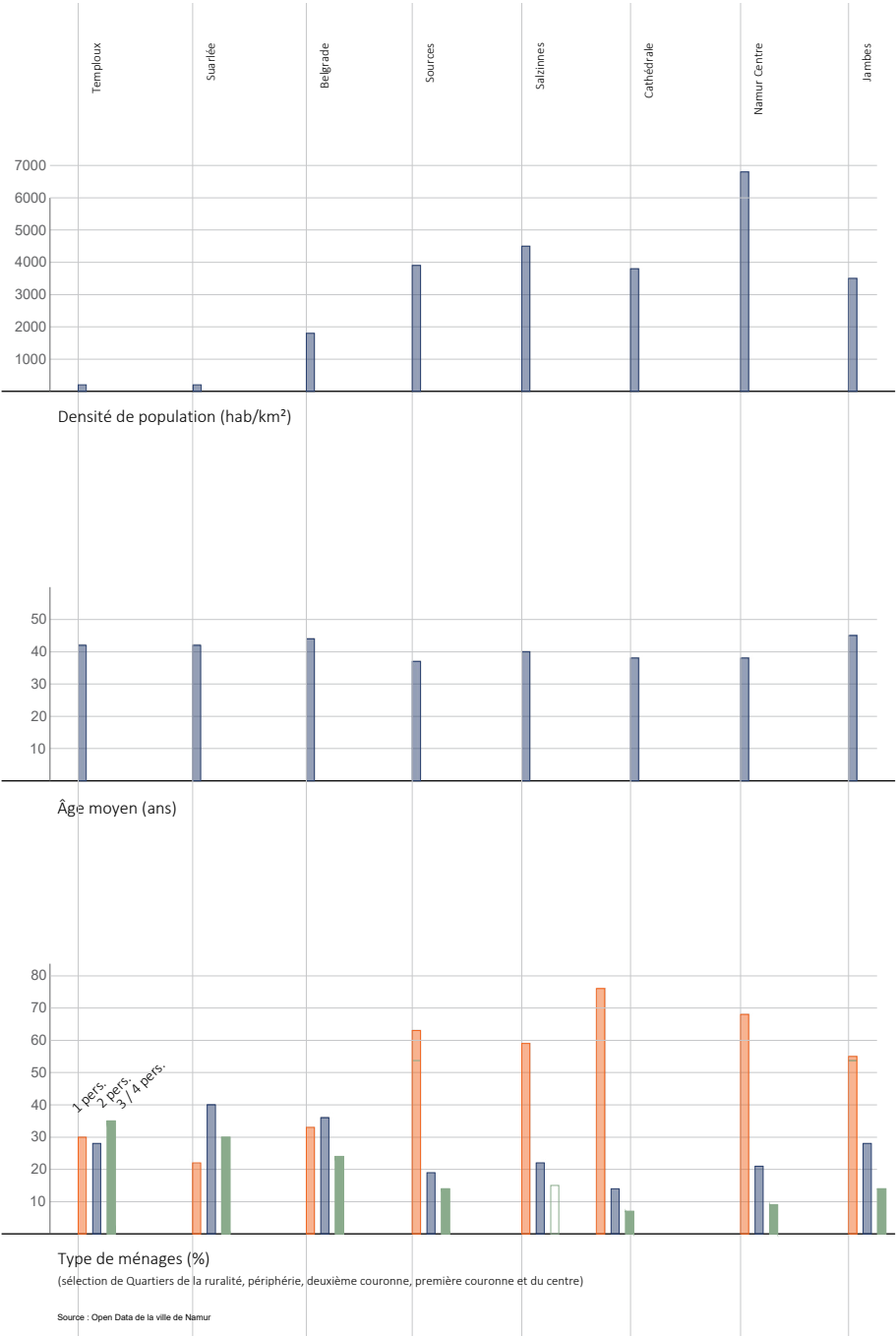
Conférences

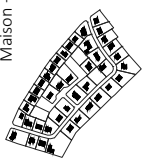
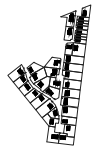
Arc en rêve centre d'architecture. (2022). Susanne Eliasson et Anthony Jammes - Métropole Jardin. URL : <https://arcenreve.eu/actions/rencontre-inaugurale-metropole-jardin>

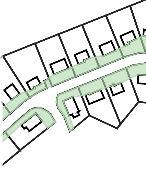
Universita della Svizzera italiana (USI). (2022) Pier Vittorio Aureli - The Opposite Shore. URL : <https://www.facebook.com/USIAccademia/videos/440393164872476>

8. Annexes

Topographie sociale de la commune de Namur



	Permis de lotir	Parcellaire bâti	Parcellaire non bâti	La voirie
1960-70	 47 lots	 Parcelle +/- 1500 m ² Maison +/- 150 m ²		
1970-80	 17 lots	 Parcelle +/- 1100 m ² Maison +/- 120 m ²		
1980-90	 70 lots	 Parcelle +/- 800 m ² Maison +/- 110 m ²		
2000-10	 32 lots	 Parcelle +/- 900 m ² Maison +/- 100 m ²		

Matérialité Voirie	Distance entre bâti et voirie	Typologie du pavillonnaire	Place de la voiture
		 - RDC + R+1 sous toiture principalement brique -	- garage attenant à la maison (RDC ou R-1)
		 - RDC + R+1 sous toiture principalement brique -	- garage attenant à la maison (RDC ou R-1) - carport/annexe
		 - RDC + R+1 sous toiture principalement brique claire -	- garage attenant à la maison (RDC ou R-1) - carport/annexe
		 - 2 étages principalement brique claire -	- parking extérieur (devant la maison / prévu par voirie)

Et si la mutation des lotissements redéfinissait le développement de la ville contemporaine ?

Ce mémoire interroge le Schéma de Développement Territorial adopté par la Wallonie en 2024 qui encourage la densification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain. Il ne prend pas compte de la grande part de la population périurbaine et du caractère diffus de la Belgique ancrés dans le territoire. En prenant pour cas d'étude la ville de Namur, la recherche explore une alternative par l'intensification de la périphérie et plus particulièrement par l'intensification des lotissements, souvent décrits comme « dortoirs ». Ce travail s'inspire des théories sur l'urbanisme paysager et s'appuie des principes des cités jardins pour muter les lotissements en des pôles satellites à la ville. Le projet propose l'intégration du paysage et des modes de vies coopératifs et suggère des interventions ponctuelles permettant d'agir sur divers enjeux tels que la trame verte et bleue, la communauté et la multifonctionnalité du lotissement. À travers la transformation d'un lotissement namurois, la recherche soutient un urbanisme alternatif, où les jardins deviennent des connexions paysagères et sociales. Le travail démontre les impacts et les relations multiscales des interventions et soumet la potentialité d'un territoire satellite.

