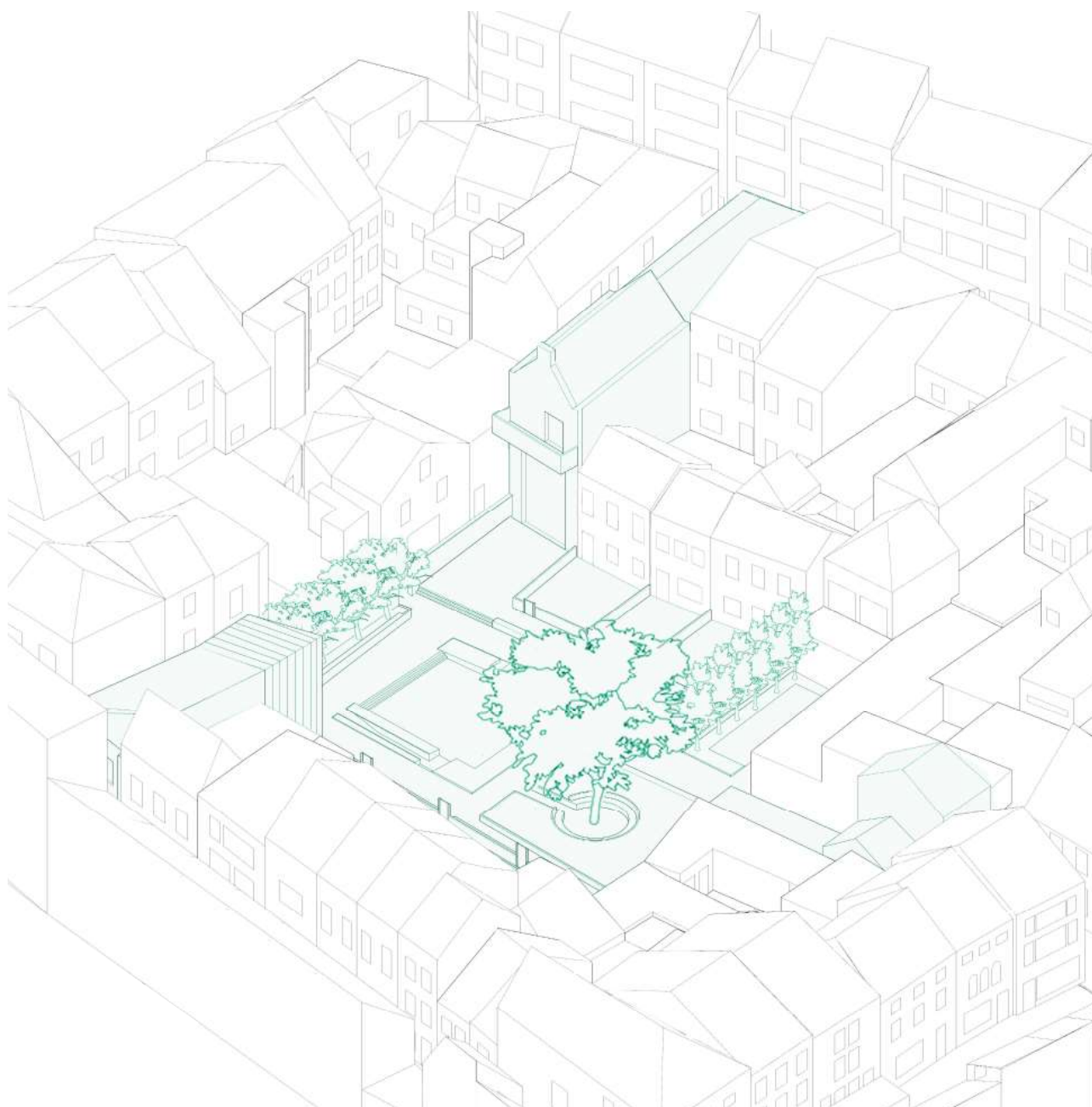


# UN NOUVEAU CŒUR POUR WAVRE

MAISON ET JARDIN COMMUNS POUR LA RÉHABILITATION D'UN ILOT URBAIN



«Là où l'architecture façonne l'espace, le jardin nourrit l'âme; ensemble, ils tissent la trame d'une communauté unie.»

Léa WALGRAFFE

Université catholique de Louvain  
Promoteur-rices : Olivier Masson et Nele De Raedt  
Année académique 2023 - 2024

# UN NOUVEAU CŒUR POUR WAVRE

MAISON ET JARDIN COMMUNS POUR LA RÉHABILITATION D'UN ILOT URBAIN

Le thème de cette année portant sur la vallée de la Dyle, j'ai choisi de réaliser un projet pour la ville de Wavre. Ayant effectué mes études secondaires au Collège Notre-Dame de Basse-Wavre, une école en périphérie de « la cité du Maca », j'avais déjà une connaissance partielle de la région. Consciente du caractère ancien de cette ville, de son dépeuplement progressif et de la fermeture progressive des commerces, j'ai souhaité approfondir mes recherches.

Portée par une aspiration personnelle à la rénovation et convaincue que travailler avec l'existant est la voie de l'avenir, je suis partie à la recherche d'un bâtiment à rénover. J'ai donc pris contact avec le bureau d'urbanisme de Wavre, qui m'a orienté vers un bâtiment présentant des problèmes structurels en plein centre-ville historique. Cette démarche m'a permis de découvrir des ruelles secrètes et pittoresques, telles que la rue de la Source et la Ruelle Nuit et Jour qui, malgré mes années passées à proximité, m'étaient jusqu'alors inconnues.

Ces ruelles, imprégnées d'une atmosphère d'antan, regorgent d'art mural et de façades colorées, témoignant de la créativité des habitants de ce petit sous-quartier. Elles encadrent un îlot où se trouvent certains bâtiments vacants et un potentiel inexploité : un jardin au cœur de la ville.

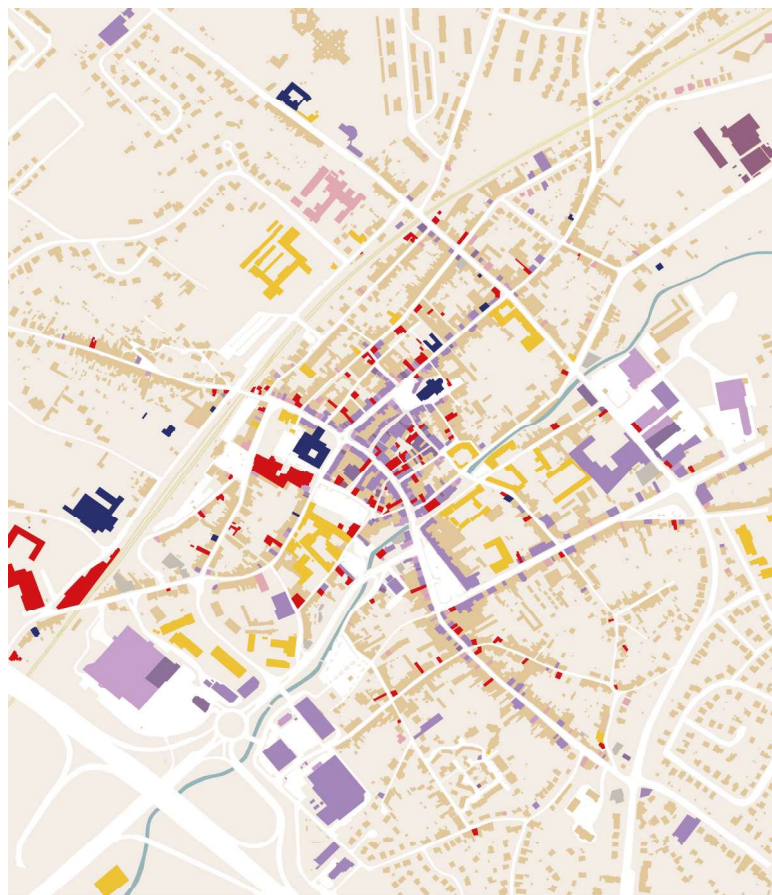
Ce constat a nourri mon inspiration pour réhabiliter cet espace en offrant à la communauté urbaine un lieu de détente et de convivialité. Toutefois, l'identité des bénéficiaires, la fonction et l'emplacement précis du bâtiment ont fait l'objet d'une réflexion extensive tout au long du projet et ont été constamment remis en question. Il s'agissait là du véritable point d'intérêt de ce travail, et en a d'ailleurs été le plus grand défi.

Cette réflexion a donné lieu à une série d'analyses selon deux échelles : celle de Wavre et de son îlot urbain. Ces études m'ont permis de comprendre les enjeux du projet, les destinataires concernés, ainsi que l'ampleur de celui-ci.



## Les usagers de Wavre

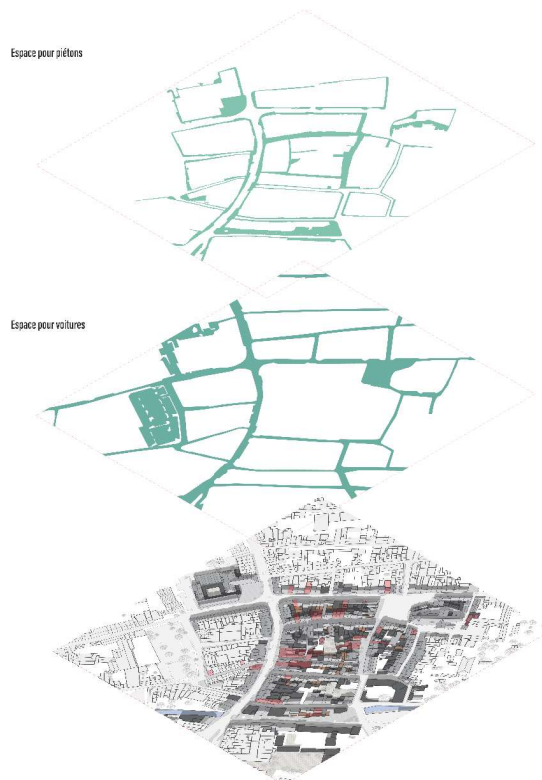
Cette cartographie met en évidence que Wavre est principalement occupée par trois groupes d'usagers : les commerçants (en mauve), les résidents (en beige) et les établissements scolaires (en jaune). Il est également notable qu'un grand nombre de bâtiments, en particulier dans le centre-ville, sont vides ou abandonnés (représentés en rouge). Ces bâtiments accueillent principalement des commerces en difficulté, dont beaucoup ferment successivement. Par exemple, 17 % des cellules commerciales à Wavre sont non-exploitées et un grand nombre d'habitations inoccupées. Cette situation découle de la concurrence directe des zones commerciales situées au sud et au nord de la ville, ainsi qu'aux centres commerciaux tels que l'Esplanade à Louvain-la-Neuve ou le Douaire à Ottignies. De plus, les habitations, souvent surannées, ne sont pas toujours adaptées à un usage résidentiel moderne. ▶



La Dyle ● Public - Culture - Culte ● Loisir - Sport ● Habitation

## Les espaces publics à Wavre

La ville accorde actuellement une place prépondérante aux voitures, souvent au détriment de la création de beaux espaces publics. Cependant, cette situation évolue : la municipalité envisage de transformer certains parkings afin de rendre la ville plus attractive pour le commerce et laisser place au public. La gouvernance de ville ne cache pas son désir d'attirer prioritairement de la clientèle, notamment au travers du projet « Wavre 2030 » et son schéma de développement commercial. Néanmoins, Wavre n'est pas fait que d'échoppes et les habitants ont droit à leur part de l'espace. Les projets qui leur sont destinés semblent souvent être à l'ombre du géant commercial. ▶



Le centre-ville est une zone caractérisée par une forte concentration de commerces, ainsi que par des rues et bâtiments anciens et étroits. Ce secteur présente donc une série de défis significatifs en matière de rénovation urbaine. Afin de limiter la zone d'étude, l'attention s'est portée sur une partie spécifique du centre historique, située entre la Dyle et sa parallèle, la route Nivelles-Louvain, ainsi que la route Namur-Bruxelles et sa parallèle en direction de Bruxelles. Cette zone inclut un secteur piétonnier, au centre duquel se trouve un îlot au fort potentiel. ▶

### Sa structure

L'îlot présente plusieurs singularités. D'abord, il est traversé par une ancienne ruelle de service, la Ruelle Nuit et Jour, qui reliait autrefois la rue Haute à la Dyle. Aujourd'hui, cette ruelle est utilisée par les habitants pour accéder à leurs habitations au sein de l'îlot. Ensuite, il est délimité par la rue Charles Sambon et la rue de la Source, chacune présentant un élargissement au bout duquel se trouve une butée. Ces butées, ainsi que la ruelle de service, constituent des points d'accès potentiels vers l'intérieur de l'îlot. Enfin, en son centre se trouve un espace inexploité : un jardin. ▼



### Son ambiance

Contrairement aux façades austères et impersonnelles que l'on observe en parcourant les principales rues commerçantes bordant l'îlot, le cœur de celui-ci révèle un esprit de communauté distinct. Les murs de la ruelle de service sont ornés de fresques réalisées par des artistes locaux. La rue de la Source, étroite, est bordée de petites maisons peintes aux couleurs de l'arc-en-ciel. Les commerces y sont davantage orientés vers l'artisanat local, et les restaurants et bars exploitent l'espace public pour créer un environnement accueillant, représentant une micro-communauté au sein de la ville. Cependant, malgré ces différences en termes d'atmosphère, cette zone reste marquée par un caractère minéral, dense et étroit. ▶



## Son occupation

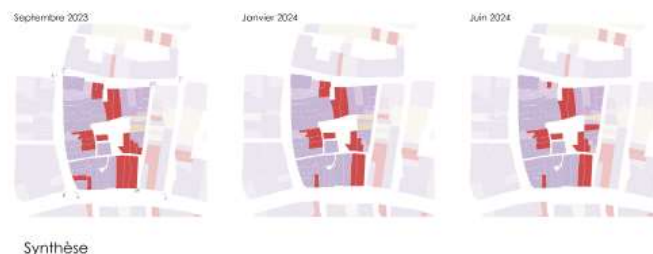
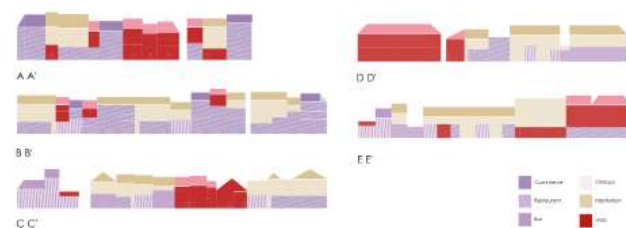
Pour mieux comprendre son occupation, une enquête de terrain a été réalisée en faisant du porte-à-porte afin d'observer l'utilisation des bâtiments. Les plans et coupes présentés montrent qu'il existe un mélange de commerces (mauve), de restaurants (mauve claire) et d'habitations (beige), similaire à celui que l'on trouve dans la ville. On y observe également quelques bâtiments abandonnés, vides ou en ruine. Il a été noté que de nombreux commerces n'exploitent qu'une partie de leurs locaux, négligeant souvent les étages ou certaines zones moins accessibles. Bien que la première analyse ait été réalisée en septembre 2023, des retours ultérieurs à Wavre ont montré que certains bâtiments avaient été abandonnés, d'autres réaffectés ou restés vacants. Cette situation indique une certaine instabilité dans l'occupation des bâtiments, avec des fonctions souvent non pérennes.



Des témoignages des habitants, visibles ci-contre, ont également été recueillis afin de comprendre leur ressenti par rapport à leur environnement. En discutant avec eux et en visitant leurs logements, un manque commun d'espaces intérieurs et extérieurs a été constaté. Résidant principalement dans des appartements de 1 à 3 pièces ou dans des studios, les habitants se rassemblent et socialisent difficilement. Ils expriment le besoin d'équipements tels qu'un jardin pour organiser des barbecues, un espace pour célébrer des événements, une grande cuisine pour accueillir famille et amis autour d'une même table, ainsi qu'un « garage » qui pourrait servir d'atelier de bricolage. De plus, ils manquent souvent d'une pièce supplémentaire comme une salle de jeux pour les enfants ou un bureau.

Selon les estimations, chaque habitant de Wavre dispose d'environ 30 m<sup>2</sup> au sol, espaces habitables et jardins inclus. En comparaison, à Bruxelles en 2015, la superficie moyenne par habitant était de 40 m<sup>2</sup>. Il est important de noter que cet îlot est situé dans une zone particulièrement dense, ce qui pourrait indiquer que la moyenne des espaces disponibles est encore plus faible.

Fort de ces constats, un projet a été développé visant à améliorer les conditions de vie des habitants du centre-ville de Wavre.



Synthèse





Où, je vois très bien le jardin, mais en tant que commerçant, il m'est difficile d'en profiter. Pour moi, il est plus avantageux d'utiliser la rue animée pour installer ma terrasse et attirer des clients. On m'a dit que si une reconstruction devait avoir lieu ici, il serait obligatoire d'aménager un jardin à l'arrière. Quant à la grange à côté, personne ne sait à qui elle appartient.

Où, je vois très bien ce jardin d'ici. Un jardin partagé serait effectivement une bonne idée. J'apprécie tout ce qui est social, c'est même mon domaine professionnel. Ce qui me dérange le plus près de chez moi, ce sont les chats errants non castrés qui traînent dans le bâtiment brûlé. À part ça, je pense qu'une domotie ou une digitale sociale serait une excellente initiative pour le quartier. Ce sont des lieux où l'on peut se poser et faire des rencontres.

Le jardin de ma voisine est important pour elle à cause de ses chiens, donc elle doit absolument le garder. Personnellement, j'adorerais avoir un espace comme un jardin partagé. Des potagers, un poulailler, des bancs... mais surtout, il faudrait qu'il soit accessible aux personnes âgées. Avec les bâtiments abandonnés et celui qui a brûlé dans le coin, nous avons des problèmes de squattage et de rats, ce qui est vraiment désagréable. Je pense qu'il me manque surtout un endroit où organiser des fêtes entre voisins ou entre amis.

Je ne savais pas que mes voisins avaient un jardin. Je suis très familier avec le concept de jardin partagé, ayant été sans-abri pendant plusieurs années. C'est vraiment une belle initiative, avec des petits potagers et des bancs où tu peux faire de belles rencontres et te sentir partie d'une communauté. C'est un élément qui manque dans mon quartier je trouve... Cependant, maintenant que j'ai des problèmes de dos, il m'est difficile de m'occuper d'un potager, surtout quand cela nécessite de rester à quatre pattes toute la journée.

Un jardin derrière la bouquinerie ? Tout ce que je vois, c'est un mur. Personnellement, je retrouve mes amis à la maison des jeunes, un peu plus loin, où il y a un baby-foot. Mais c'est vrai, un jardin me manque pour faire un barbecue avec ma famille et profiter du soleil quand il est là.

Ma fille, je peux apercevoir un peu le jardin de ma voisine, bien qu'il soit en partie caché par la bouquinerie. Normalement, elle est généralement calme, mais le soir, il arrive que des sautes de lit se produisent dans l'immeuble ou dans le coin à gauche, ce qui peut créer un échec. La rue n'est pas spécialement tranquille car les habitants du quartier. Nous dansis aussi aggrave la nuit en saignant les parois pour y ajouter de la couleur. On peut compléter une ligne d'enfants âgés de 3 à 15 ans. Concernant l'issue d'un jardin partagé, je dois avouer que je n'ai pas le temps de m'occuper d'un potager. Ce qui nous serait vraiment utile, c'est un barbecue, un terrain de tennis, et un espace sécurisé où je pourrais occuper à mon fils à faire du vélo.

## Le projet

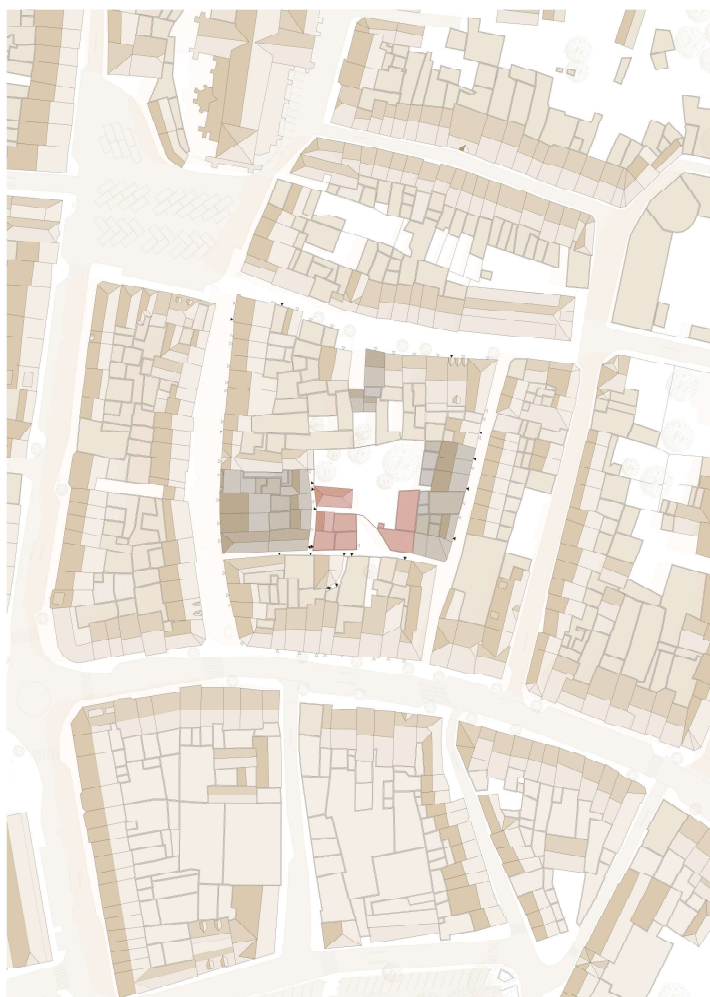
Le projet vise à offrir aux habitants des espaces communs de qualité, à travers un ensemble de transformations architecturales, allant de la démolition (en rouge) à la réhabilitation (en brun). La création d'un grand jardin central entouré de jardins privés, ainsi qu'une maison commune décomposée en trois bâtiments distincts autour de ce dernier, est proposée.

Pour libérer l'espace nécessaire à cette configuration, la démolition d'une maison ayant subi un incendie, d'une ancienne bouquinerie (bâtiment carré), ainsi que d'un entrepôt situé dans le jardin est prévue. Ces démolitions permettront de dégager la forme la plus simple et ouverte possible en suivant certaines lignes structurales, notamment celles des parcelles environnantes. Les commerces bordant les jardins privés seront rénovés, en réaménageant les espaces jusque-là négligés, afin de créer de nouvelles habitations. ▶

Deux bâtiments le long de la ruelle Nuit et Jour feront l'objet d'une réaffectation. Le plus grand, situé en bas à gauche du plan (cfr. page 9), conservera sa façade du côté de la rue commerçante, mais subira des transformations significatives. Ces interventions incluront l'intégration de grandes ouvertures sur les autres façades et l'aménagement de volumes intérieurs spacieux. La circulation verticale, placée de manière décentralisée, permettra de créer des espaces aux gabarits variés, et d'offrir des perspectives traversantes sur toute la longueur du bâtiment. Cette configuration assurera également une grande polyvalence grâce à l'utilisation de portes coulissantes. Ce bâtiment abritera une cuisine partagée avec accès à une terrasse donnant sur le jardin, une salle polyvalente orientée vers la rue commerçante, un espace de jeu et un salon au premier étage, ainsi qu'un espace de coworking au dernier étage.

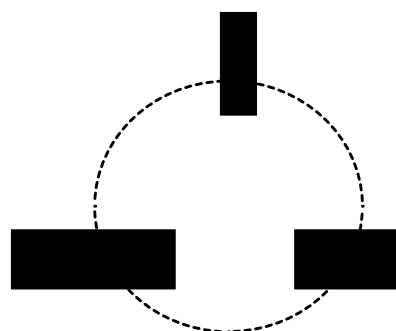
Le second bâtiment, plus petit, contiendra une buanderie partagée accessible depuis la rue de la Source, ainsi qu'un atelier réparti sur deux étages, offrant une variété d'espaces adaptés à différentes activités. Une extension en double hauteur, conçue comme un jardin d'hiver, reliera les étages tout en s'ouvrant sur une vaste terrasse extérieure, favorisant ainsi le déploiement des activités en plein air.

Un dernier bâtiment sera construit le long d'une ancienne grange, spécialement ouverte pour créer un accès au jardin. Cet espace sera conçu comme un abri de jar-



© 2024

© 2024



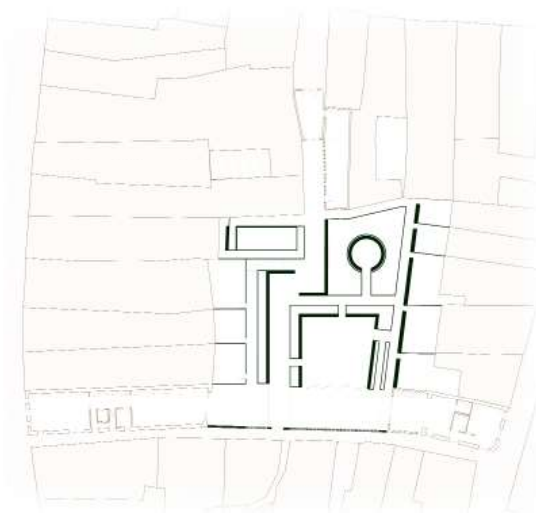
din, destiné au stockage des vélos ainsi que d'autres équipements appartenant aux habitants.

La composition architecturale repose sur trois éléments principaux : les murs, la végétation, et le métal.

### Murs



Les murs en béton délimitent les espaces du jardin, notamment le long de la ruelle Nuit et Jour, où un mur en blocs de béton ajourés crée une séparation physique sans rompre la continuité visuelle dans cette rue étroite et sombre. Ces murs structurent le jardin en différents espaces, comprenant une plaine et sa terrasse, un espace de contemplation, un terrain de pétanque, et des jardins privatifs.



### Végétation



La végétation enrichit les frontières des espaces, jouant avec l'intimité, la colorimétrie, et la texture. Les haies des jardins privatifs créent des barrières visuelles, tandis que les plantes plus hautes de l'espace de contemplation forment un cocon qui isole des distractions extérieures. Les végétaux qui entourent la plaine sont de hauteur moyenne, donnant l'impression que les corps flottent dans le jardin. Certains arbres sont placés stratégiquement pour ombrager des zones comme la terrasse et le terrain de pétanque.

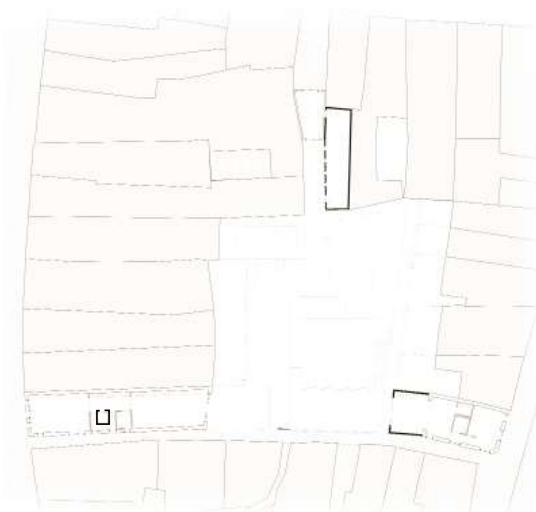


### Métal



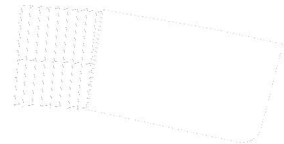
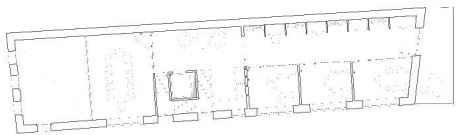
Le métal est utilisé pour souligner toutes les transformations et extensions réalisées dans le cadre du projet, marquant ainsi l'intervention contemporaine au sein de l'existant.

◀ Le résultat de ces interventions aboutit à la création d'un ensemble communautaire, une maison complémentaire pour les habitants de Wavre, articulée autour d'un jardin. Ce dernier, d'une ampleur telle qu'il fragmente et disperse les composantes réinterprétées d'une maison commune.

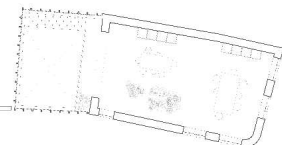
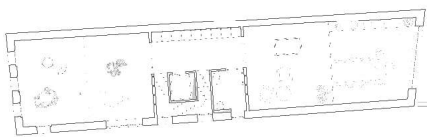




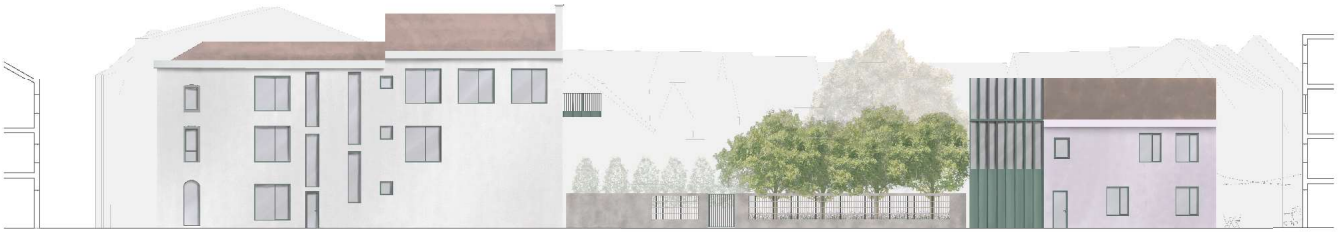
R+2



R+1



A A'



B B'



D D'



C C'



Au cours de ces cinq années d'études, j'ai développé une compréhension profonde de l'architecture, enrichie par de nombreuses rencontres avec des professionnels du domaine. Il y a cinq ans, je ne connaissais rien de cette discipline, mais aujourd'hui, je réalise que l'architecture va bien au-delà de la simple construction de bâtiments. Elle façonne l'environnement quotidien, influence le bien-être des individus et structure leurs interactions avec l'espace. L'architecture se situe à l'intersection du créatif et du technique, combinant la forme, la structure, la matière et l'espace pour créer des environnements où l'on vit.

Qu'il s'agisse d'urbanisme, de paysagisme, de construction ou de rénovation, ces pratiques, bien qu'à des échelles différentes, partagent un objectif commun : répondre à un besoin concret. Selon moi, l'essence de l'architecture réside dans cette capacité à écouter et à répondre aux exigences contextuelles, qu'il s'agisse, de l'environnement ou des personnes qui en bénéficieront. En tant qu'ingénieure architecte, j'aspire à créer des espaces qui résonnent avec les utilisateurs, en tenant compte de leurs besoins et de leur bien-être, mais également en intégrant les défis mondiaux actuels. Bien que leur intégration dans la conception architecturale représente un véritable challenge, ces enjeux sont inévitables et je suis déterminée à les relever avec enthousiasme.

J'ai eu la chance de croiser de nombreuses personnes qui ont contribué de manière significative à mon parcours. Leur expertise, leurs conseils et leur soutien ont été essentiels pour mon développement en tant qu'ingénieure architecte. Chaque rencontre, qu'elle ait été brève ou prolongée, m'a permis d'acquérir de nouvelles perspectives, d'affiner mes compétences, et de grandir, non seulement sur le plan professionnel, mais aussi personnel. Je tiens à exprimer ma profonde gratitude envers toutes ces personnes qui ont partagé leur temps, leurs connaissances et leur expérience avec moi.