

# L'articulation paysagère entre zones d'activités et noyaux bâtis

## *Landscape articulation between activities estates and built urban cores*

F. De Smet<sup>1</sup>

*Le territoire wallon est légalement fragmenté en aires fonctionnelles spécifiques. Chacune d'elles a des particularités formelles qui peuvent entrer en conflit visuel avec les aires voisines. Nous nous interrogeons, sur base d'observations de terrains, sur les qualités paysagères et urbaines des limites entre les zones d'activités et les noyaux d'habitat et sur les moyens à mettre en œuvre pour améliorer leur cohabitation.*

*The Walloon territory is legally fragmented in specific functional areas. Each one of them has formal characteristics which can enter in visual conflict. On the basis of sites observations, we analyse landscape and urban qualities of limits between activities estates and cores of habitat. We also wonder what means to implement to improve their cohabitation.*

**Mots-clés :** Paysage, morphologie, noyaux bâtis, zones d'activités

*Key words:* Landscape, morphology, urban cores, activities estates

L'observation des relations de coexistence entre deux individus ou groupes d'individus aux caractères différents amène à tirer des conclusions sur leurs capacités à créer une atmosphère propice à l'épanouissement de chacun et sur les moyens à mettre en œuvre pour y arriver. L'objectif final est, on peut l'espérer, que cette cohabitation soit pacifique et harmonieuse et que les conflits soient limités et structurellement gérés. D'un point de vue paysager c'est une problématique similaire qui touche les zones d'activités et les noyaux bâtis. Cet article propose de réfléchir sur ce que l'on peut, d'une manière imagée, appeler les relations de voisinage de ces aires urbaines spécifiques.

Les deux entités fonctionnelles qui nous intéressent ont des caractéristiques urbaines et architecturales propres (fig.1). Les zones d'activités sont destinées à la production et/ou à l'offre de services. Les noyaux bâtis sont des espaces principalement destinés à la résidence. À fonctions différentes, formes différentes. Sans vouloir tomber dans une logique déterministe, on peut évoquer le credo moderniste de l'architecte américain Louis Sullivan «form follows function». Dans ce contexte celui-ci a un sens : l'apparence extérieure du bâtiment mais également le contexte urbain dans lequel il s'insère sont adaptés aux fonctions de chaque composante des entités fonctionnelles. Au vu de ces spécificités, leur ad-

<sup>1</sup> Ingénieur architecte-urbaniste, Fabian De Smet est doctorant CPDT. Sa thèse porte sur l'Intégration des noyaux ruraux dans l'espace périurbain. Courriel : f.desmet@ulg.ac.be



Fig. 1 La zone d'activités de Petit-Rechain et l'entrée dans le village de Soheit Tinlot.  
Photographies : F. De Smet (2008)

jacence spatiale peut amener des conflits paysagers à petite et à grande échelle. C'est sur cette articulation que nous allons poser notre regard.

Après avoir identifié les principaux cadres référentiels qui influencent leur forme, nous présenterons la méthode d'observation que nous avons appliquée sur quelques zones d'activités implantées à forte proximité de noyaux d'habitat. Nous en dégagerons alors les résultats quant à l'identification de leurs caractères d'articulation paysagère.

### Cadres référentiels

En Région wallonne, le code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUP 2007<sup>2</sup>) réglemente les autorisations d'opérations de construction. Cet ensemble de prescriptions légales se fonde sur la loi organique du 29 mars 1962 qui a établi pour l'ensemble des communes belges de l'époque « l'éventail des outils juridiques qui régissent l'organisation spatiale du territoire » et en a défini les

objectifs spécifiant que « l'aménagement du territoire est conçu tant au point économique, social et esthétique que dans le but de conserver intactes les beautés naturelles du pays » (Hagelstein : 2004, 88). Plus spécifiquement les plans de secteurs découpent le territoire wallon en zones destinées ou non à l'urbanisation (art. 25 du CWATUP). Élaborés dans les années septante et quatre-vingts et revus ponctuellement depuis, les révisions globales initialement prévues n'ayant jamais eu lieu, ces plans ont comme objectif de répondre à des besoins économiques et démographiques en fixant des limites et des critères à l'urbanisation. Bien que largement controversée depuis, la méthode du zonage qu'ils illustrent reste l'outil d'aménagement du territoire prédominant, la délivrance des permis de construire leur étant légalement subordonnée. En ce qui concerne les zones d'activité économique, la loi va jusqu'à prévoir la matérialisation physique de leurs limites. Ainsi, l'article 30 du CWATUP prévoit un « périmètre ou un dispositif d'isolement » compartimentant ainsi des fonctions estimées incompatibles avec d'autres comme celles destinées à l'habitat.

<sup>2</sup> L'article se réfère au CWATUP dans le contexte de l'époque. De nombreuses dispositions ont changé depuis.

Le Schéma de Développement de l'Espace Régional (SDER, 1999) est le principal outil d'orientation en Région wallonne. Bien que les mesures qui y sont proposées n'aient pas forcément été suivies d'effet, il constitue, à notre connaissance, la seule synthèse des objectifs régionaux en matière d'aménagement du territoire. De son volet « mise en œuvre » nous pouvons extraire deux mesures portant sur la structuration des villes et des villages. Ces mesures ont trait aux relations fonctionnelles et spatiales entre activités. Il s'agit d'une part d'encourager la mixité raisonnée des activités et d'autre part d'améliorer la lisibilité de la structure spatiale. Introduite comme une « condition nécessaire à la vitalité des noyaux d'habitat » (SDER, 1999 : 152), la mixité promue par le SDER est prospective : il s'agit en effet de favoriser, dans les choix à venir, une mixité sélective d'activités compatibles et au mieux complémentaires. La démarche est louable et pleine de bon sens mais n'apporte pas de directives ou d'options générales quant aux diverses situations existantes de désstructuration des tissus d'habitat due, notamment, à l'« incrustation d'équipements hors échelle » (SDER, 1999 : 152). Une solution à ce double objectif de lisibilité et de mixité est à notre avis à rechercher dans un projet urbain adapté aux contextes particuliers de chaque site.

La problématique de la lisibilité de la structure spatiale des villes et villages est envisagée en termes de communication des informations visuelles fournies par les composantes urbaines. Ainsi cette mesure insiste sur le sens des repères visuels et sur leur hiérarchisation à l'échelle de l'agglomération. Cette problématique s'inscrit dans une pratique du découpage en trois zones fonctionnelles strictement délimitées. A plus grande échelle, d'ailleurs, le SDER décourage la dispersion de l'habitat, ce qui n'est pas contradictoire avec ce qui précède.

Auteur d'un document paru en 2004, intitulé Guide de l'urbanisme pour la Wallonie, l'administration wallonne de l'aménagement du territoire a voulu clarifier sa position de guide opérationnel en explicitant les différentes qualités spatiales qu'elle veut promouvoir pour les différents types urbains qu'elle identifie. Bien que ce document n'ait eu que peu, voire pas, d'impact sur le

territoire wallon, il reste le seul à notre connaissance à avoir envisagé l'ensemble du territoire bâti wallon dans ses caractéristiques formelles. Ainsi, sur base d'une classification morphologique et fonctionnelle des zones urbaines, il énonce diverses options urbanistiques et architecturales que l'administration entend y promouvoir. L'objectif de ces options générales est d'harmoniser visuellement chaque zone et de favoriser ainsi des cadres de vie spécifiques et cohérents. Ici encore la logique de la séparation visuelle nette est favorisée. Toutefois, l'articulation paysagère entre zones d'activités et noyaux d'habitat n'y fut pas envisagée. Par ailleurs, d'autres réglementations ont eu une action plus volontaire et contraignante sur l'urbanisation résidentielle. C'est le cas du règlement général sur les bâtisses en site rural (RGBSR). Bien que le cadre opératoire de celui-ci ait eu un impact réel sur le territoire, son action n'a pas touché l'urbanisation des zones d'activité économiques, celles-ci étant contrainte généralement par une réglementation urbanistique propre.

La fragmentation du territoire en aires fonctionnelles ou formelles additionnées a ainsi été favorisée par le cadre de référence légal et n'a guère été gérée par le cadre opératoire. D'une part parce qu'une réglementation peut difficilement couvrir l'ensemble des problèmes formels particuliers issus de la fragmentation. D'autre part le cadre opératoire arrive généralement tardivement en s'appuyant sur l'observation préalable des problèmes. En d'autres termes il arrive après coup.

## Observations

Afin de mieux cerner la problématique de l'articulation paysagère entre zones d'activités et noyaux d'habitat, nous avons procédé à l'observation de dix sites<sup>3</sup> choisis à proximité de l'autoroute E40 et des Routes Nationales 63 (RN63) et 3 (RN3) reliant Liège respectivement à Marche-en-Famenne et à Aix-la-Chapelle. Les cas d'étude correspondent à des espaces mêlant zone d'activité et zone résidentielle identifiables au plan de secteur. Chaque site a été observé selon une décomposition en trois niveaux de lecture qualitatifs : la silhouette urbaine relative à l'image et à l'atmosphère de l'agglomération dans sa globalité, les ensembles ou groupements urbains

---

<sup>3</sup> Les sites en question sont pour la RN63 : les ZAE de Soheit Tinlot, Saint-Séverin et Rotheux (Neupré) ; pour la RN3 : les ZAE de Battice (3 ZAE), des Plenesses, Petit-Rechain, Thimister-Clermont et Barchon

définissant les quartiers fonctionnels et enfin le bâti proprement dit, forme d'expression de l'individualité. L'objectif de cette analyse multi-scalaire est de définir des types d'articulation et de relations morphologiques entre les aires d'activités et d'habitat. Seuls quelques sites ont donné lieu à une observation pertinente sur ces trois niveaux. La plupart des exemples étudiés présente une information paysagère intéressante à une ou deux échelles. L'ensemble des cas a permis de dégager les quelques réflexions et conclusions qui suivent.

### La silhouette urbaine

L'analyse de la silhouette urbaine telle que nous l'envisageons correspond à une observation à grande distance d'un site. Elle se focalise dans le cadre de cette réflexion sur la reconnaissance de l'articulation des formes urbaines des zones d'activités et des noyaux d'habitat. Le critère principal est l'identification des ensembles. Celui-ci est directement influencé par la possibilité d'observer des contrastes entre la hauteur des bâtiments, la couleur et la texture de leurs surfaces mais

également leur répartition sur le terrain qui engendre une transparence visuelle particulière à chaque tissu. Sur base de cette seule lecture on peut déterminer trois principaux modes de coexistence correspondant à des types d'équilibre paysager : la dissimulation, la continuité et la rupture.

La dissimulation (fig.2) correspond à une perte d'information visuelle d'un des deux ensembles à partir de certains points d'observation. L'identification simultanée des deux types urbains étudiés n'étant pas possible, aucune articulation formelle n'est visible. Ce manque de lisibilité peut être dû à des facteurs externes à l'ensemble comme un relief mouvementé ou l'existence d'un élément masquant. Ce dernier peut être un autre ensemble urbain ou un massif végétal important formant une frontière visuelle. Théoriquement, il pourrait être également dû à des analogies architecturales et urbaines fortes (volumes et natures des surfaces notamment) que l'on peut rapprocher du mimétisme formel. Pratiquement ces derniers cas de ressemblances par camouflage sont peu probables. Du fait de leurs différences fonctionnelles, les bâtiments implantés dans les zones d'activités sont en effet nettement supérieurs en taille à ceux des noyaux d'habitat. C'est d'ailleurs ce que l'on peut observer sur le terrain. La dissimulation correspond à un déni de la mixité formelle mêlant activités et habitat, qu'elle soit volontaire ou non.

La continuité (fig.3) est relative à une situation plus complexe. La silhouette urbaine est formée par l'addition et l'imbrication des deux tissus au sein d'une agglomération urbaine plus large. Elle laisse penser à (et parfois procède d') un enclavement des zones d'activités dans l'habitat et vice versa. L'identification de chacun des ensembles est permise grâce à l'existence de contrastes principalement architecturaux. Ce deuxième équilibre formel est à rapprocher de la cohabitation et du mélange, les deux ensembles par-



Fig. 2. La dissimulation. ZAE de Battice. En ROUGE l'habitat, en BLEU la zone d'activités, en VERT le masque végétal. Photographie : F. De Smet (2008).



Fig. 3. La continuité. ZAE de Battice. En ROUGE l'habitat, en BLEU la zone d'activités, en VERT le masque végétal. Photographie : F. De Smet (2008)

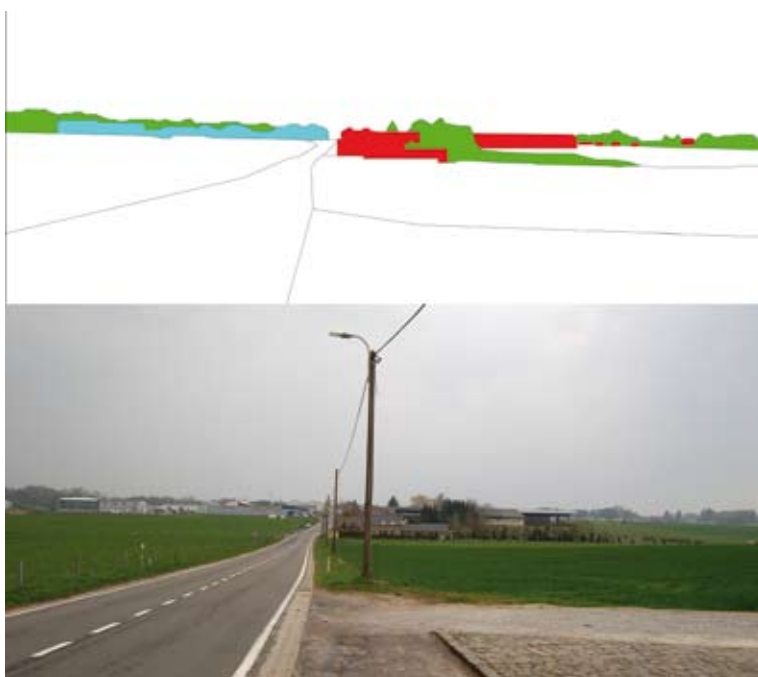


Fig. 4. La rupture. ZAE de Soheit Tinlot. En ROUGE l'habitat, en BLEU la zone d'activités, en VERT le masque végétal. Photographie : F. De Smet (2008)

Participant à l'image générale d'une entité urbaine plus grande. Il remet en question, pour quelques stations d'observations, l'existence même de limites et de frontières entre zones.

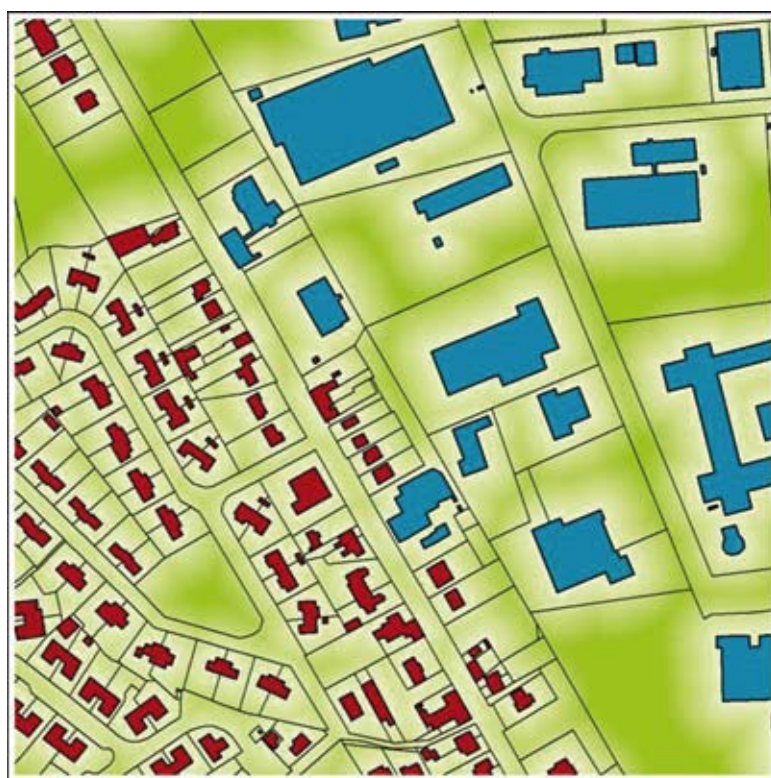
Le dernier type d'équilibre paysager relevé est celui de l'isolement ou de la rupture urbaine (fig.4). Il est significatif des situations mettant en scène une séparation nette des deux ensembles observés permettant ainsi leur identification de manière franche. Dans ces cas, leur articulation est formée par un élément intermédiaire formant une frontière visuelle : un espace vierge de construction, de la végétation haute ou une route. Les deux ensembles urbains ne sont pas imbriqués mais clairement divisés et lisibles. Ils peuvent par contre être implantés l'un en face de l'autre.

L'isolement et la continuité sont deux formes d'articulation opposées. La dissimulation n'est quant à elle pas une forme d'articulation en tant que telle. La plupart des sites présentent plus d'un type d'équilibre paysager sur l'ensemble de leurs faces. L'existence d'un nombre important de points d'observation et donc de silhouettes urbaines ne permet pas d'apporter une caractérisation unique à chaque agglomération. Les trois types de silhouettes définis ici sont une proposition de classification paysagère. Ils ne sont en aucun cas une évaluation de la réussite ou de l'échec de la coexistence urbaine des zones d'activités avec l'habitat qui relève plus de l'acceptation ou du déni de la mixité de ces activités. Dans tous les cas la modification des caractères paysagers d'une silhouette d'agglomération est à envisager au cas par cas dans une logique de projet global intégrant une analyse et une mise en contexte.



## Les ensembles urbains

A une échelle plus grande l'observation des masses bâties permet de comparer les caractéristiques des zones d'activités et des noyaux d'habitat à un niveau de détail relatif à la forme urbaine. De l'analyse des différents sites ressortent trois éléments déterminant pour la compréhension de l'articulation et de l'organisation des deux tissus étudiés : la logique d'implantation des constructions, les types d'agencements urbains et la gestion de l'espace intermédiaire entre les deux aires fonctionnelles.





 bâti résidentiel  
 bâti d'activités

Fig. 5 Des logiques d'implantations différentes ? Illustration des vides entre constructions. F. De Smet : 2008

Le mode d'occupation du sol des constructions présentes dans les zones d'activités est simple. Il s'appuie la plupart du temps sur une division en lots permettant une implantation en milieu de parcelle ou du moins avec un recul prononcé par rapport aux limites et notamment

à la voirie. De cette manière la construction est isolée, bien visible et domine sa parcelle. L'aire périphérique est utilisée à des fins de stationnement, de stockage ou réservée pour une possible extension ultérieure. La forme urbaine globale des zones d'habitat est en général plus complexe et hétérogène. Elle est le résultat de l'assemblage d'ensembles résidentiels homogènes, chacun ayant des caractéristiques de formes et de densités spécifiques. En particulier, la logique d'implantation du bâti résidentiel quatre façades est analogue à celle que l'on peut voir dans les zones d'activités. Plus généralement et malgré la diversité des cas observés,

nous avons relevé que la différence marquante des rapports au site des deux types d'ensembles urbains est relative à leur échelle et a trait à la distance entre la voirie et les autres bâtiments (fig.5). Dans le cas des zones d'activités nous parlerons d'une logique d'implantation en plateau, chaque construction étant entourée de grands espaces vides et situées à l'écart de l'espace public. Pour les noyaux d'habitat, nous préférons parler d'une logique de rue au vu de la proximité plus prononcée des constructions entre elles et avec la voirie.

Le mode d'aménagement de la partie non construite des parcelles est également un élément générateur de deux ambiances urbaines dissociées (fig.6). Dans le cas des espaces résidentiels nous avons pu observer que la grande majorité des parcelles est plantée d'espèces végétales hautes qui forment une structure permettant d'harmoniser les constructions. A contrario, dans les zones d'activités, la végétation haute semble proscrite à l'exception de quelques rares plantations à l'écart des constructions. Les raisons de ces différences peuvent être de différents ordres. Il est possible qu'une logique fonctionnelle liée au transport et au

stockage a entraîné une couverture plus minérale du sol. Il est également possible que cette situation « minérale » soit le résultat d'un désintérêt ou d'un manque de temps ou de moyens des entreprises à gérer la problématique des aménagements verts. Quoiqu'il en soit le



Fig. 6 Des ambiances urbaines dissociées. Distribution des types d'aménagements urbains. F. De Smet : 2008

résultat est la production d'agréments urbains spécifiques. Les ambiances urbaines ainsi générées identifient clairement les sphères privées et professionnelles.

L'espace intermédiaire entre les deux tissus observés est la plupart du temps non géré de manière égale. A la fois les espaces non bâtis et les façades arrières de bâtiments diffèrent de part leur aménagements (fig.7). Dans le cas des bâtiments résidentiels, la façade arrière est généralement moins soignée. Dans les zones d'activités cette différence peut être plus forte encore, Les arrières des bâtiments ne bénéficient pas du même niveau de traitement architectural que les façades à rue et sont dans beaucoup de cas abandonnés à un esthétisme purement économique et fonctionnel. Quant aux fonds de parcelles résidentielles ils sont individuellement appropriés et aménagés. Par contre dans les zones d'activités, ils servent régulièrement d'aires de stockage sauvage dans le sens où, manifestement, rien n'a été prévu pour les abriter ou les dissimuler au regard. L'apparence chaotique qui se dégage de l'ensemble fait de cette zone d'interface un no man's land urbain. Au mieux, celui-ci est occupé par de la végétation haute qui forme une frontière visuelle et isole l'activité de la résidence.



Fig. 7 Des espaces intermédiaires autour des zones d'activités de Petit-Rechain et de Battice. Photographies : F. De Smet (2008)

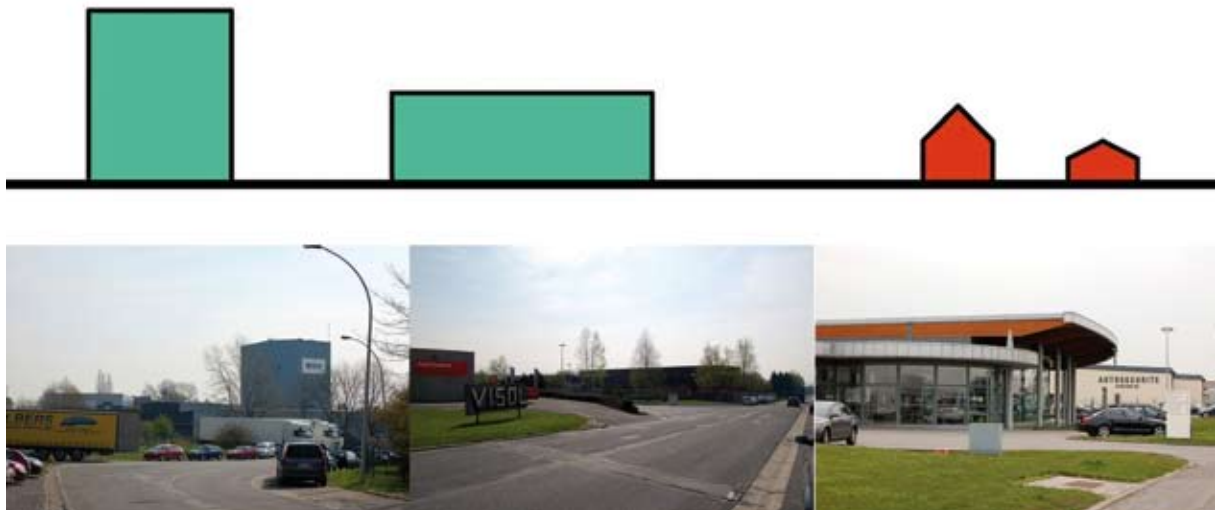


fig. 8 Types architecturaux de zones d'activités. ZAE de Petit-Rechain. Photographie : F. De Smet (2008)

## Le bâti

La dernière échelle d'analyse se focalise sur le bâtiment. Nous avons affirmé en début de cette réflexion que l'apparence des bâtiments est adaptée aux fonctions qu'ils abritent. L'œil que nous avons posé sur les types de constructions présentes dans chaque zone s'est voulu suffisamment généralisateur pour pouvoir comparer des productions très diversifiées.

Nous avons classé les constructions des zones d'activités en trois types sur base de leurs caractéristiques géométriques (fig.8). Les deux premiers reprennent les bâtiments composés selon une géométrie simple, nous les avons nommés les caisses verticales et les caisses horizontales. L'aspect extérieur des bâtiments est simple et présente peu d'ouvertures. Ce sont des parallélépipèdes rectangles à tendance respectivement verticales et horizontales. Ils sont dans la majorité des cas liés à des activités de production et de manutention. L'aspect extérieur des bâtiments est simple et présente peu d'ouvertures. Le troisième type reprend des formes architecturales plus complexes et fortement diversifiées. Ils correspondent à des activités, généralement de services, qui nécessitent une bonne visibilité et un potentiel de séduction important. L'architecture du bâtiment est en quelque sorte un média de communication publicitaire.

Bien que les gabarits des constructions présentes dans les noyaux d'habitat soient fort variés, ils diffèrent fondamentalement de ceux relevés dans les zones d'activités, ce qui entraîne, dans les zones de promiscuité, des rapports d'échelle déséquilibrant.

La qualité des surfaces architecturales des bâtiments des zones d'activités est directement liée à leur caractère fonctionnel (fig.9). Le rapport pleins/vides des façades, qui compare leur degré d'ouverture et de fermeture, ou en d'autres mots la transparence du bâtiment, est proportionnel à la nécessité d'éclairer le bâtiment ou d'exposer des produits ou des services, comme c'est le cas pour les surfaces de ventes. Quelle que soit l'activité ou la fonction, le revêtement est le plus souvent de type industriel comme un bardage d'acier, des vitrages autoportants ou des structures métalliques apparentes. La nécessité pour beaucoup de ces bâtiments d'être repérés facilement a entraîné une surenchère de marquages publicitaires divers : « L'architecture de ces programmes doit répondre aux critères de visibilité dans un espace publicitaire saturé : l'enveloppe s'identifie à la marque, et la marque à l'enveloppe » (Mangin : 2004, 119). Ce phénomène a amené une saturation visuelle qui peut, à terme, rendre le repérage plus difficile et être contre-productive. Ce marquage visuel des bâtiments dans les zones d'activités est formellement comparable



à ce que nous pouvons observer dans la plupart des quartiers résidentiels récents où tant l'architecture que les aménagements extérieurs reflètent l'individualité de chacun. L'ampleur des moyens déployés est par contre, comme pour la volumétrie, tout à fait différente.

### Quel dialogue ?

Lors de l'observation de l'articulation paysagère des zones d'activités économiques avec les noyaux d'habitat, nous avons pu relever que la distorsion d'échelle des composantes urbaines et architecturales des deux ensembles des bâtiments est un point de rupture déterminant. Les réalités fonctionnelles des deux ensembles urbains déterminent des formes qui leur sont spécifiques. Cela a pour conséquence de fragmenter le territoire en entités urbaines découpées identifiables à différentes échelles de l'observation à grande distance, à celle de l'objet architectural en passant par celle de l'ensemble bâti.

La problématique principale qui ressort de cette réflexion est celle de l'identification des moyens à mettre en œuvre pour assurer une coexistence harmonieuse de deux aires urbaines fonctionnellement spécifiques. Préalable-

ment il convient de poser la question suivante : à quelle échelle morphologique agir pour favoriser un dialogue urbain, voire paysager entre ces deux mondes formels ? La logique du projet urbain que ce soit en amont ou en aval de l'urbanisation nous semble la seule à même de corriger et d'apporter des solutions globales à des problèmes qui ne peuvent être réglés qu'individuellement. C'est l'échelle de l'ensemble urbain qui nous paraît la plus porteuse d'articulation et d'harmonisation. Bien que cette solution ne soit certainement pas la seule, le recours à une structure d'éléments secondaires peut se révéler efficace tant dans une logique de réparation que de prévention. Celle-ci a l'avantage de permettre de relier et de hiérarchiser des tissus urbains aux caractéristiques différentes voire dissonantes. L'addition d'une trame urbaine harmonisatrice s'appuyant par exemple sur de la végétation haute, un choix de mobilier urbain homogène et des aménagements de voiries formellement cohérents est à même de gommer quelque peu l'hétérogénéité des spécificités urbaines et architecturales et d'amener à « la constitution de paysages urbains quasi autonomes du bâti » (Teller : 2004, 125). En suivant une telle logique structurelle, il doit être possible de limiter et de gérer au mieux les conflits de voisinage formels entre ces deux aires fonctionnelles différentes.



fig. 9 Surfaces architecturales de zones d'activités. ZAE de Soheit Tinlot. Photographie : F. De Smet (2008)

## Références bibliographiques

HAGELSTEIN R. (2004), *Approche de pratiques passées et actuelles du règlement d'urbanisme et du plan d'aménagement*. Thèse de doctorat, Université catholique de Louvain, 336p.

MANGIN D. (2004), *Infrastructures et formes de la ville contemporaine – la ville franchisée*, éditions de la Villette, Paris, 480p.

Ministère de la Région Wallonne, (2004), *Guide d'urbanisme pour la Wallonie*, Direction générale de l'Aménagement du territoire, du Logement et du Patrimoine, Namur, 227 pages

TELLER J. (2004), *Paysage et projets urbains*, in Territoires, urbanisation et paysages – Actes des 4es rencontres de la Conférence Permanente de Développement Territorial pp.122-125

[X] (1999), Schéma de Développement de l'Espace Régional, adopté par le gouvernement wallon le 27 mai 1999, [en ligne] disponible sur : <http://sder.wallonie.be/>

[X] (2007), CWATUPE – coordination officieuses du 14 mars 2007, Ministère de la Région wallonne [en ligne] disponible sur : <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/DGATLP/PagesDG/CWATUP/GEDactualise/GED/gedListeArbo.asp#coord>