

ETUDE concernant la petite propriété terrienne

La Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne a pour but d'entraîner les familles peu aisées de Belgique vers le « Recours à la Terre », afin qu'elles se procurent par la culture maraîchère et le petit élevage destinés à la table familiale, des ressources nouvelles en supplément des salaires et appointements ordinaires.

Pour promouvoir ce mouvement, des Sociétés Coopératives régionales sont créées et agréées par la Société Nationale. Ces régionales organisent la propagande, elles achètent au meilleur compte de vastes terrains, qu'elles morcellent et revendent aux familles peu aisées, au strict prix de revient. Elles consentent des prêts d'argent en vue de l'achat du lopin de terre et de l'érection du foyer familial, aux conditions les plus avantageuses.

N. CRUTZEN.

Pour un meilleur logis populaire

PREAMBULE

Nous souhaitons simplement que cette étude soit un témoignage de l'intérêt passionné que nous portons à tout ce qui touche la condition de l'Homme.

L'EQUERRE.

- Huit années de lutte, avec la revue L'EQUERRE, en faveur d'une meilleure architecture, plus humaine.
- Notre collaboration, en tant que Secrétariat de la Section Belge, aux Travaux des Congrès Internationaux d'Architecture Moderne (C. I. A. M.) nous ont conduits à penser que le problème du logement populaire est un de ceux qui offrent, à l'heure actuelle, le plus d'intérêt et où les questions architecturales sont le plus étroitement liées aux questions sociales.
- On ne peut l'aborder qu'avec l'esprit le plus compréhensif et le cœur le plus généreux.
- On ne doit l'aborder qu'avec la volonté la plus ferme, qu'après avoir étudié, fouillé ce que le passé nous a légué, ce que le présent nous offre.

L'examen d'une formidable documentation telle celle que nous avons la chance de posséder grâce à l'échange pratiqué avec notre revue, démontre que c'est là un souci de toujours des grandes villes.

C'est surtout un problème d'URBANISME avant que d'ARCHITECTURE.

- a) **URBANISME.** — C'est-à-dire organisation des fonctions de la vie collective ; il s'étend aussi bien aux agglomérations urbaines qu'aux campagnes. L'Urbanisme est l'organisation de la vie dans tous les pays.

(Déclaration du Congrès préparatoire international d'Architecture Moderne. La Sarraz. Juin 1928.)

Le manque d'organisation, l'insouciance ont laissé se développer de véritables chancres au sein des cités. Les taudis sont toujours là ; il faudra bien s'en occuper sérieusement un jour prochain... Les autos sont venues, ont posé le problème de la circulation ; lorsque l'on conviendra enfin que tous les règlements, tous les agents de police du monde n'ont rien résolu, il faudra bien passer aux solutions radicales, chirurgicales. Ce sera, espérons-le, notre époque qui indiquera la nouvelle route à suivre, qui en posera les premiers jalons.

A ceux qui sont aujourd'hui appelés à « créer », d'agir en conséquence.

Pour qu'il en soit ainsi, il ne faut jamais perdre de vue : 1°) que le morceau de terrain dont on s'occupe, les habitations qu'on projette d'y édifier, ce tout, si petit soit-il, est toujours une partie d'une ville, d'un pays ; 2°) qu'un échec dans la réalisation d'un noyau peut compromettre gravement l'avenir de tout l'ensemble ; 3°) que l'organisation de la région, du pays, œuvre si lourde de conséquences, dépasse souvent le cadre des connaissances d'un seul individu ; elle doit être la conjugaison des efforts, des recherches, des travaux de tous ceux qui ont voué tout leur savoir à l'amélioration de l'existence humaine.

- b) **ARCHITECTURE.** — La Ville, la Région groupant une majeure partie d'habitations populaires (y englobant Classes moyennes), la gravité de la question apparaît, car tel type de logement choisi fixe pour de longues années le statut moyen de vie d'un individu.

COMMENT LE LOGER ???

Le procédé traditionnel qu'est la petite maison individuelle n'est pas sans présenter de sérieux inconvénients :

- 1°) Coût élevé de construction.
« Dans l'état actuel des choses, l'idée de procurer à la plus grande partie du peuple une maison particulière est certainement une utopie économique. » (Prof. Dr Ing. Walter Gropius.)
- 2°) Occupation d'une très grande surface du sol ; d'où peu d'espace libre.
- 3°) Grosse difficulté d'occupation des terrains accidentés.
- 4°) Dispersion considérable, d'où...
- 5°) Enormes frais de voirie, d'installations d'égouts, etc...
- 6°) Allongement des trajets.
- 7°) Difficulté d'organisation d'enlèvement des ordures.
- 8°) Entretien coûteux — la maison isolée offre le maximum de surface aux intempéries.
- 9°) Travail ménager très absorbant.

Si l'on propose de réunir un certain nombre de ces logis, de les superposer, et créer ainsi un immeuble à logements multiples, le logement urbain, l'horizon s'éclaircit et les avantages très nets apparaissent :

- 1°) La construction en série, la standardisation de certains éléments permettent, à prix égal, d'équiper le logis, unité d'un grand immeuble, de manière beaucoup plus complète que la maison individuelle.

Ne citons qu'un seul cas : le chauffage central. Sur cette question, donnons l'avis des plus autorisés de Monsieur Henri Sellier, directeur de l'Office public d'H. B. M. du Département de la Seine (France), à ce jour Ministre de la Santé Publique : « Fut-il apparemment plus onéreux que le chauffage par foyers particuliers — et sur ce point on pourrait faire la même observation que pour les autres modes de confort — les calculs les plus précis et les plus inattaquables démontrent que la calorie au chauffage central est celle qui coûte le meilleur marché, et qu'un appartement sera chauffé de cette façon avec moins de dépense que par des foyers à charbon ».

- 2°) Faible occupation du sol. Conquête de terrain pouvant être transformé en plantations. Grands espaces libres entre les immeubles. Plus d'entraves aux arrivées d'air, de soleil.

- 3°) Economie sérieuse de voirie. Facilité d'installations d'utilité publique.

- 4°) Trajets réduits au minimum.
- 5°) Entretien réduit. Minimum de surface exposée aux intempéries.

- 6°) Travail ménager : a) extrêmement limité, grâce au meilleur équipement ; b) moins fatiguant. Tous les locaux sont au même niveau. Pour la ménagère, gain de temps précieux dont profitera la famille.

- 7°) Possibilité de construire économiquement en terrain accidenté.

3°) Meilleure hygiène de l'habitation. Donnons quelques preuves :

a) Dès 1844, la Société Métropolitaine Anglaise, dans le centre de Londres, qui avait construit des maisons à étages, constatait, dans ces immeubles, que le taux de mortalité était abaissé à 17 %, alors qu'auparavant, il atteignait 30 % dans les mêmes quartiers.

b) En France, la moindre mortalité serait obtenue dans un immeuble situé rue du Télégraphe, à Paris, où la densité atteint 5.030 habitants à l'hectare. La mortalité descend, là, à 5,2 %, et ce faible taux, attribué aux espaces libres, contigus, qui permettent à l'air et au soleil de pénétrer dans toutes les pièces, n'est du moins pas contrarié par la densité exceptionnelle.

c) Dès lors que, dans les maisons collectives à haute densité, dites habitations à bon marché, édifiées notamment par la ville de Paris et le Département de la Seine, on obtient en plein centre, les taux de mortalité qu'à première vue on a jugés invraisemblables, de 8 % et moins, les taux de mortalité inférieurs à 10 % auxquels on aboutit dans l'ensemble des villes de l'Europe industrialisée et qu'on a mis en doute, se trouvent expliqués par le logement urbain.

(Pierre Bourdeix, A. A. n° 6.)

- En résumé : 1) Meilleure économie ;
2) Reconquérir le sol ;
3) Procurer plus de confort, de bien-être, de loisirs.

Ce sont là des éléments qui permettent d'affirmer qu'il s'agit d'un PROGRES SOCIAL.

C'est pourquoi nous luttons pour cette forme de l'habitation que nous appelons RATIONNELLE, ce terme embrassant dans notre cas, non seulement les préoccupations économiques, mais surtout celles psychologiques et sociales.

C'est encore le Professeur Walter Gropius qui disait : « Les obligations sociales d'une politique saine du logement sont certainement beaucoup plus importantes que les économiques ; car l'économie est plutôt un moyen pour atteindre le but, que le but lui-même.

II^{me} PARTIE

Pour toutes ces raisons et pour pouvoir continuer ainsi notre tâche de militant, nous espérons être admis à défendre notre point de vue devant les dirigeants d'un nouvel organisme qui, nous l'avons rapidement compris, pouvait jouer un grand rôle dans la solution à apporter au problème du logement populaire.

Nous remercions ici MM. les Administrateurs de « Terre et Foyer », filiale de la « Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne », de nous avoir fourni cette belle occasion. Vous ne vous en êtes pas tenus là, Messieurs : c'est un honneur précieux qui nous échoit d'être chargés de dresser un rapport sur les possibilités de réalisation de cette formule dans le cadre de vos aspirations.

Où ! nous croyons que votre Société peut jouer un grand rôle. Son but n'est-il pas, notamment, de procurer à l'ouvrier indus-

triel, à l'employé, au lieu de leur médiocre « quartier » urbain, un logis plus sain qui accompagne un jardin de superficie suffisante pour y faire de la petite culture, du petit élevage, dont les fruits seront d'un précieux apport au budget familial ?

Exprimons-le d'une manière différente : de l'ouvrier urbain, en faire un habitant rural — lui permettre de bénéficier directement des richesses naturelles du sol.

Pour en arriver là, étant donné l'assez grande surface de terrain nécessaire à chacun, il faudra opérer sur des terrains vierges d'une certaine étendue et situés dans les régions suburbaines. Il s'agit donc d'une décentralisation créant un accroissement de la surface occupée par le sol par les habitations. Si nous y ajoutons, pour le rendement maximum des jardins, la nécessité d'une orientation rigoureuse, de toute absence d'ombre portée, ce sont là deux facteurs prouvant à eux seuls que l'on se trouve surtout devant un problème d'urbanisme avant que d'architecture.

La formule que nous défendons nous paraît répondre assez bien aux différentes questions posées. Ajoutons que si elle est neuve en Belgique, de nombreux exemples existent à l'étranger qui ont été couronnés de succès.

Première constatation :

a) Tout en lui permettant la vie rurale, nous transportons l'ouvrier urbain dans un milieu qu'il connaît, auquel il est habitué : l'immeuble à logements multiples ; avec cet apport appréciable : un confort qu'il ne connaissait sûrement pas, car il était probablement logé dans des locaux dont le seul intérêt résidait en le revenu maximum que pouvait en retirer le propriétaire.

b) Nous croyons qu'à l'heure actuelle, nos populations acceptent aisément ce mode d'habitation. Ne citons qu'un seul fait : de la part des milliers de personnes de toutes conditions qui ont visité l'appartement-type que nous avons réalisé à l'occasion de notre exposition d'Urbanisme et d'Architecture du mois de mai 1936, nous avons remarqué jusqu'à de l'enthousiasme et, en tout cas, un nombre de critiques extrêmement restreint.

Comme il n'est pas possible dans les limites théoriques d'une thèse, d'examiner un plan général d'urbanisme embrassant normalement une surface importante (ce qui contribuerait pourtant et en ordre principal à faire pencher fortement la balance en notre faveur) nous serons forcés de nous limiter et allons tenter de nous expliquer sur un cas précis.

Nous donnerons des commentaires en regard de chaque plan.

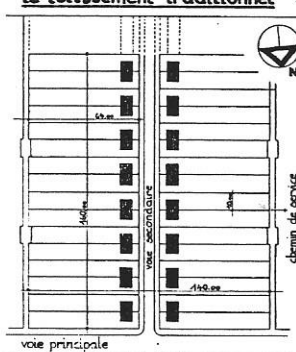
Disons, au préalable, que ce sont des principes que nous défendons, et non des plans. Ceux-ci sont fonction de trop d'éléments extérieurs que pour pouvoir les établir rationnellement. Les plans d'appartements eux-mêmes ne peuvent être pris que comme base d'étude et sont susceptibles d'être modifiés suivant les besoins divers et, notamment, le nombre de personnes à loger, les budgets attribués.

COMMENTAIRES

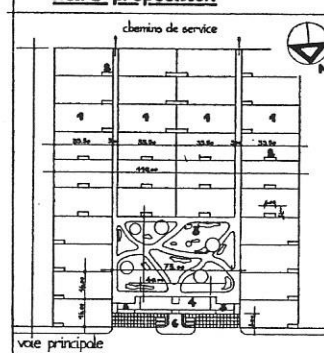
- Dimensions du terrain : Lg. 180 m., L. 140 m., S. 22.400 m².
Cas le plus favorable à un lotissement par unités de 600 m². Utilisation maximum du terrain.
- Nombre de parcelles : 32. Superficie effective d'un jardin : 530 m².
- Superficie totale des parcelles : 20.480 m².
- Superficie de la voirie : 1.920 m².

Pas de parc - La rue traditionnelle - La poussière soulevée par le vent, par les véhicules, pénétrera dans les locaux - Les enfants devront gagner les lointains parcs de jeux par les routes, s'exposant ainsi aux dangers de la circulation. - Coût moyen de la voirie à créer : 160.000 francs.

le lotissement traditionnel



Notre proposition

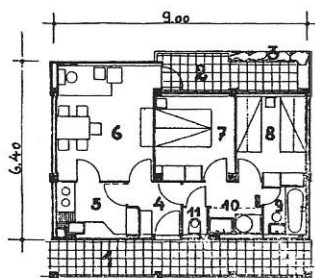


COMMENTAIRES :

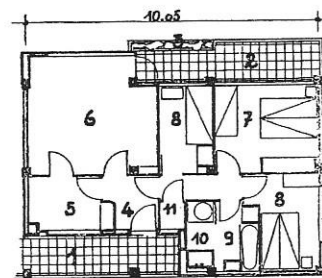
- Toutes les petites maisons sont réunies en un seul gros immeuble à logements multiples.
- Chaque jardin a une superficie exactement égale à celle prévue dans le cas du lotissement traditionnel.
- La possibilité de situer l'immeuble légèrement en recul, mais à front de la voie principale, supprime toute voie secondaire (gain : 160.000 francs).
- Les surfaces ainsi gagnées sont réutilisées et transformées en un Parc de 73 x 46 m., où les enfants pourront librement s'ébattre.
- Aucune ombre portée sur les jardins ni sur les parcs.
- Les réduits-étales sont rigoureusement orientés au Sud.

Légende

- Les jardins ; 2. Réduits-étales ; 3. Le parc ; 4. L'immeuble ; 5. Les garages ; 6. Entrée-piétons.



- LEGENDE
- | | |
|----------------------------------------|----------------------------------------|
| 1. Galerie d'accès. | 2. Terrasse privée. |
| 3. Bac à fleurs. | 4. Petit hall. |
| 5. Cuisine : 5,03 m ² . | 6. Séjour : 14 m ² . |
| 7. Ch. parents : 8,55 m ² . | 8. Ch. enfants : 7,65 m ² . |
| 9. Bains : 2,62 m ² . | 10. Buanderie : 3,60 m ² . |
| 11. W. C. | |



COMMENTAIRES

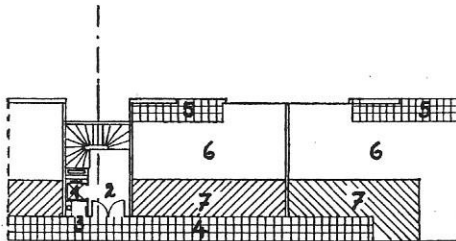
1. Grâce à la disposition des locaux de service le long de la galerie d'accès, toutes les canalisations sont réunies dans des gaines logées dans l'épaisseur du mur extérieur et, de ce fait aisément visitables. 2. Facilités pour le nettoyage des fenêtres. 3. Les locaux de service sont équipés : a) la cuisine : évier, égouttoir, table, armoires, bac à charbon ; b) le W. C. ;

c) la buanderie : un grand bac à côté duquel est laissé un espace suffisant pour y placer une machine à lessiver. Ce local qui s'agrandit normalement de la surface du dégagement, peut être clôturé par une porte accordéon ; d) la salle de bain : baignoire et lavabo. Sur la baignoire se rabat une tablette sur laquelle peut s'effectuer le repassage du linge ; 4) Eaux chaude et froide, chauffage central, placards facultatifs.

PLAN DE LA MOITIÉ D'UN ÉTAGE

LEGENDE

- | |
|-----------------------|
| 1. Ascenseur. |
| 2. Hall commun. |
| 3. Trémie à ordures. |
| 4. Galerie d'accès. |
| 5. Terrasse privée. |
| 6. Locaux de séjour. |
| 7. Locaux de service. |



COMMENTAIRES

L'immeuble comporte huit étages sur le rez-de-chaussée.

Chaque étage est accessible par un ascenseur et un escalier de secours débouchant sur une galerie à air libre qui dégage à la manière d'un trottoir ou, mieux, du pont d'un paquebot, tous les appartements, entièrement de plein-pied et mieux isolés les uns des autres que les maisons particulières entre pignons.

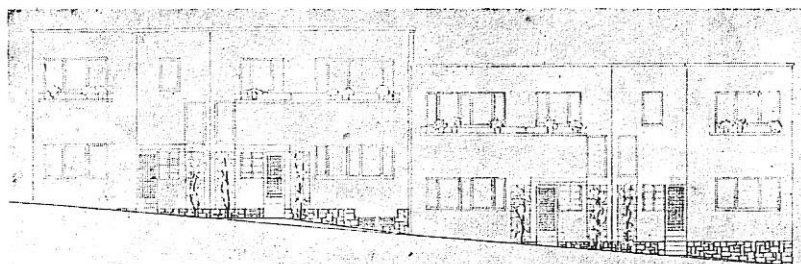
Chaque appartement comprend d'une part, VERS LA BONNE ORIENTATION, les locaux de séjour donnant tous sur une grande terrasse fleurie, privée, bien à l'abri des regards étrangers et, d'autre part, le long de la galerie d'accès, les locaux de service.

Un lotissement avec applications et projet de blocs comme décrits ci-dessus, a été étudié dans des terrains en pente des environs de Liège et ont démontré encore mieux les avantages sur les petites maisons dans ce genre de terrains. Ces travaux seront publiés prochainement.

UNE CITÉ MODÈLE DE 20 PETITES HABITATIONS va être érigée dans le domaine de Beaufraipont (Liège)

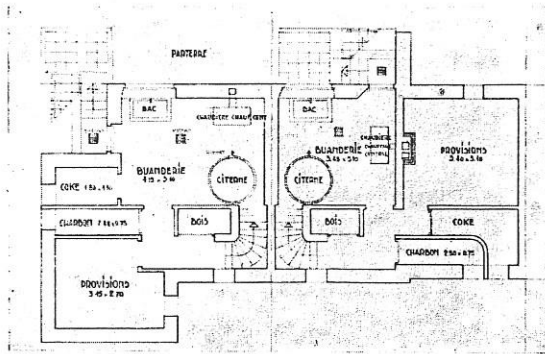
pour la Société régionale TERRE ET FOYER.

Arch. : GROUPE L'ÉQUERRE.

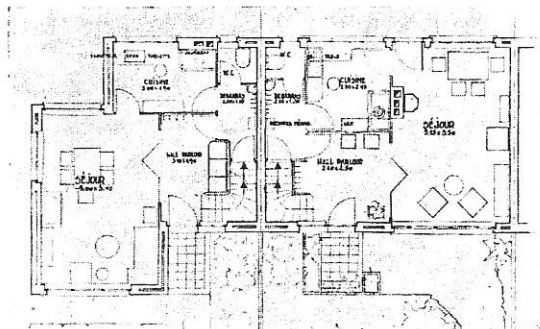
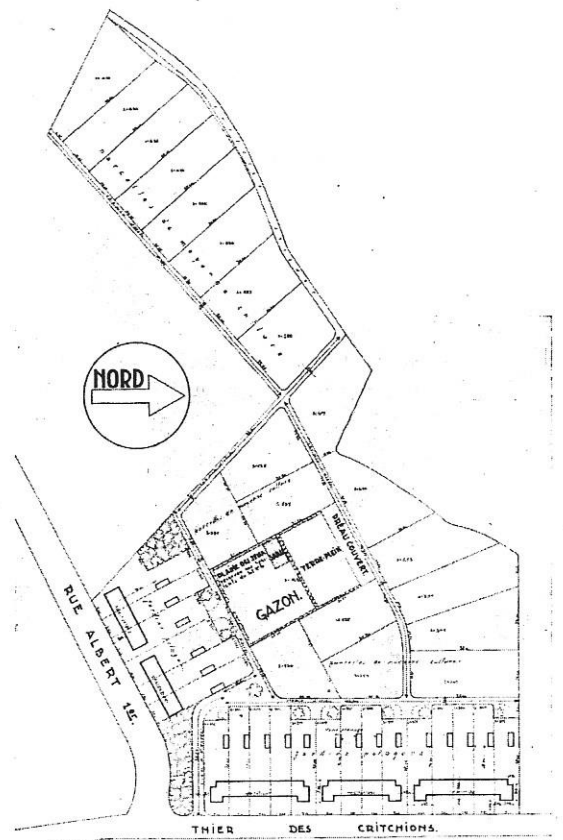


Façade d'un groupe de 4 habitations.

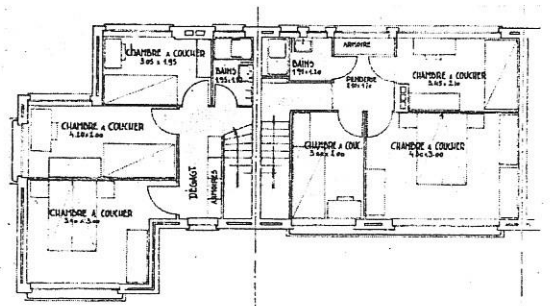
Plan terrier de l'ensemble
du lotissement groupant
les 20 habitations



Plan du sous-sol.



Plan du rez-de-chausée.

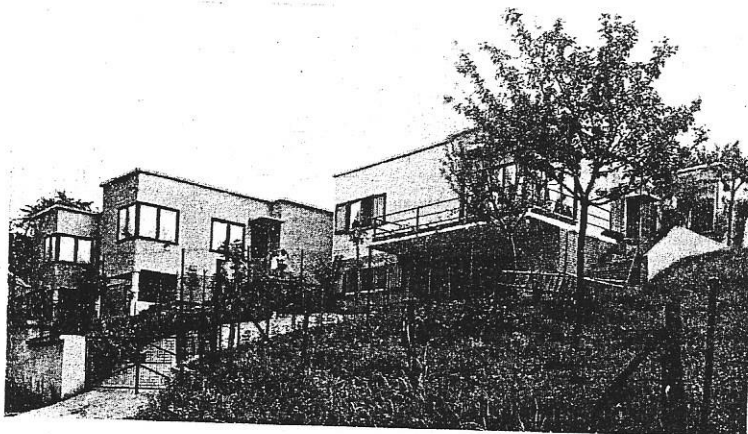


Plan du premier étage.

VILLAS EN ARDENNE. TILFF.

Ivon FALISE. Arch. S.B.U.A.M.

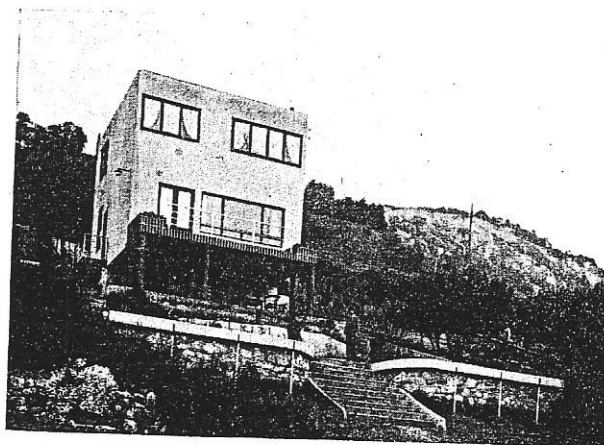
Construction à ossature métallique. Murs à deux parois. Paroi extérieure en ciment appliqué sur treillis en métal. Hourdis sur coffrage perdu en blocs de bines. Toitures en bines sur arcs en treillis nervurés. Plafonds suspendus en treillis plafonnés. La toiture étant visible du jardin, est protégée par une couche de gravier extra blanc. 2 hourdis de villas ont été exécutés sur tôles en acier, pliées en queue d'aronde et servant d'armature. Mur du hall en dalles de verre.



HABITATION A FLEMALE-HAUTE.

Emile PARENT. Architecte S.B.U.A.M.

Construction à ossature principale en béton et ossature secondaire en acier. Murs à double paroi. Paroi extérieure en ciment sur treillis. Hourdis et toiture sur coffrage perdu en bloc de bines. Toiture en ciment volcanique.



DEUX MAGASINS A LIEGE.

A. TIBAUX. Architecte U.P.A.Lg.

Eclairage supérieur en dalles de verre du Val-Saint-Lambert. Intérieur réalisé en plaques de Masonite.

