

wunnen

luxembourg

Dossier spécial

LOTISSEMENTS

mearchitectes ★ Place d'Armes ★ Eclairage ★ Tom Flick

6,00€

n°55 - septembre / octobre 2017
www.wunnen-mag.lu



Jos Dell et Pierre Hurt

IL EST URGENT DE DÉVELOPPER DE NOUVELLES FORMES D'HABITATION !

Nous nous entretenons avec Jos Dell et Pierre Hurt, respectivement président et directeur de l'Ordre des architectes et des ingénieurs-conseils (OAI).

Dans quelle mesure les lotissements influent-ils sur le cadre bâti ? Comment appréhender les modalités administratives ? De quelles façons l'OAI

œuvre-t-il pour alléger le dispositif en termes de procédures ou pour augmenter la qualité architecturale et urbanistique des projets ? Lorsqu'on aborde le sujet des lotissements, on peut facilement basculer

dans un descriptif fastidieux des règlements et des innombrables cas de figure, bref dans un excès de technicité qui ferait fuir les non-initiés. C'est ce qu'on a voulu éviter en réalisant ce dossier, et en particulier

lors de notre conversation avec l'OAI. L'institution se mobilise dans les deux directions : d'un côté, il lui importe d'expliquer les modalités d'application des procédures ; d'un autre côté, l'ordre considère vital de proposer un regard circonspect, voire critique, sur les usages en vigueur. Alimenter et enrichir le débat public, cela fait partie des missions de l'OAI.

Jos Dell : « Quand on dit lotissement, le gens pensent quartier d'habitation. Or, le mot désigne plus précisément la division d'un terrain en différentes parcelles (lots) en vue de la construction, non nécessairement de logements seuls, mais de tous types de bâtiments, école, hôpital, bureaux, administrations... Lotir des terrains implique également de les viabiliser, d'aménager la voirie, de mettre en place les raccordements, les canalisations etc. Un lotissement est variable en grandeur, il peut prendre la forme d'un ensemble de quelques constructions ou d'un grand quartier comme le Ban de Gasperich, ou encore le Plateau du funiculaire à Differdange. »

LA VOLONTÉ DE CHACUN DE POSSÉDER « SON LOT » POUR CONSTRUIRE

Au-delà de la définition, il est intéressant de se pencher sur la façon dont le concept du lotissement est décliné au Luxembourg.

Jos Dell : « Une des caractéristiques les plus saillantes est la forte individualisation des pratiques, la volonté de chacun de posséder « son lot » pour construire. Cette approche est de nature à ralentir l'avènement de nouvelles solutions pour l'habitat. Dans d'autres pays, la relation avec le sol est plus nuancée. Ainsi aux Pays-Bas ou en Grande-Bretagne, le bail emphytéotique est plus largement répandu. Les gens ne sont pas propriétaires d'une parcelle précise, et ils s'accommodent d'un modèle

PLUS D'INFORMATIONS

L'OAI a consacré de nombreuses publications au sujet de la création de quartier, par exemple la brochure « Il y a du Génie dans votre quartier » ou la fiche de travail « Procédure PAG/PAP » qui sont disponibles sur le site www.oai.lu. Deux sites Internet sont par ailleurs extrêmement utiles pour comprendre les mécanismes liés à l'aménagement de territoire au Luxembourg :

- « Un plan pour ton quartier » : élaboré par l'OAI à l'intention du jeune public, ce site propose de découvrir, à travers l'exemple de la construction d'un quartier, les principales professions d'ingénieur-conseil et leur interdépendance. www.unplanpourtonavenir.lu
 - « Guide Urbanisme » : mis en place par le ministère de la Fonction publique et de la réforme administrative en collaboration avec l'OAI, ce portail s'adresse aux particuliers ou professionnels qui désirent s'informer sur les régimes d'autorisation dans les domaines de l'urbanisme et de l'environnement. www.guide-urbanisme.lu
-

différent. La question à poser est la suivante : est-ce qu'il faut vraiment tout lotir et de façon de plus en plus fractionnée ? Est-ce qu'il est envisageable d'élaborer des parcelles plus grandes et de favoriser un autre mode de fonctionnement ? On peut citer l'exemple des « Baugruppen » en Allemagne (projets de construction participatifs) ou des coopératives d'habitation : un groupe de personnes acquièrent ensemble un terrain et elles développent ensemble leur projet d'habitation, sans le diviser en différents lots. La coopérative d'habitation est un nouveau modèle situé entre propriété et location. L'habitation appartient à une copropriété qui loue aux copropriétaires. Il me semble que nous restons trop attachés à une stricte séparation cadastrale, que ce soit sur le plan vertical ou horizontal, alors qu'il serait judicieux d'envisager une plus grande imbrication des volumes les uns dans les autres. Au Grand-Duché, nous réfléchissons de plus en plus à ces questions, mais nous n'avons pas encore suffisamment avancé dans la pratique. Il faut se rendre compte que de nouvelles formes d'habitat et nouvelles façons de vivre ensemble sont possibles, et constituent peut-être des réponses

plus adaptées aux pressions sur le foncier. »

Wunnen : La multitude des intervenants et des autorisations ne favorise pas spécialement la dynamique du processus...

Jos Dell : Développer un lotissement, surtout quand il atteint une certaine envergure, requiert naturellement et logiquement l'intervention d'une panoplie d'expertises et de compétences, propriétaires, promoteurs, concepteurs (urbanistes, architectes, ingénieurs), communes, entités ministérielles, etc. Il faut tenir compte d'une infinité de volets, depuis les aspects environnementaux jusqu'aux considérations sociologiques et politiques.

Sur le plan juridique, les situations sont souvent complexes, il y a des règlements et des lois qui se chevauchent, qui se complètent ou qui apparemment s'opposent, et il faut les considérer selon une certaine hiérarchie. On pense parfois que tout va se régler rapidement, mais surgit alors un règlement ou une contrainte qui remet tout en question. L'idéal est de réussir à mettre autour d'une table tous les acteurs impliqués, de façon à définir une action coordonnée. C'est justement dans ce but que le gouvernement a mis en place →



LE VERGER ERMESINDE - VIVRE SANS VOITURE

Lancé officiellement en juin dernier par Tracol Immobilier, le projet « Le Verger Ermesinde - Vivre sans Voiture » au Limpertsberg est novateur en termes d'écologie et de développement durable. Il s'agira en effet d'un quartier de ville exclusivement réservé aux citoyens sans voitures. Conçu par l'architecte Tatiana Fabeck, le lotissement accueillera neuf maisons unifamiliales et six résidences, comportant au total

45 appartements. Le projet « Vivre Sans voiture » implique, non seulement de participer à la diminution de la pollution et de l'émission de CO₂, mais aussi de créer, dans un quartier comme le Limpertsberg qui s'y prête formidablement bien, une oasis de quiétude et un projet pilote qui pourra faire école pour d'autres quartiers, en étant rattaché à un réseau routier donnant la priorité aux vélos.

une cellule de facilitation en matière d'urbanisme et d'environnement qui intervient en amont de l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier.

« CELUI QUI LOTIT, LOTIT POUR NOUS TOUS »

Pierre Hurt : Dans ce contexte, je voudrais revenir sur les avis émis par l'OAI en 2014 à l'occasion de la discussion autour des projets des quatre plans directeurs sectoriels. Nous avons mis l'accent sur cinq aspects principaux : la coordination entre les plans sectoriels ; la hiérarchie des outils, le timing impliquant des phases de test et de transition ; la subsidiarité (il faut laisser aux acteurs à chaque échelon leur dose de

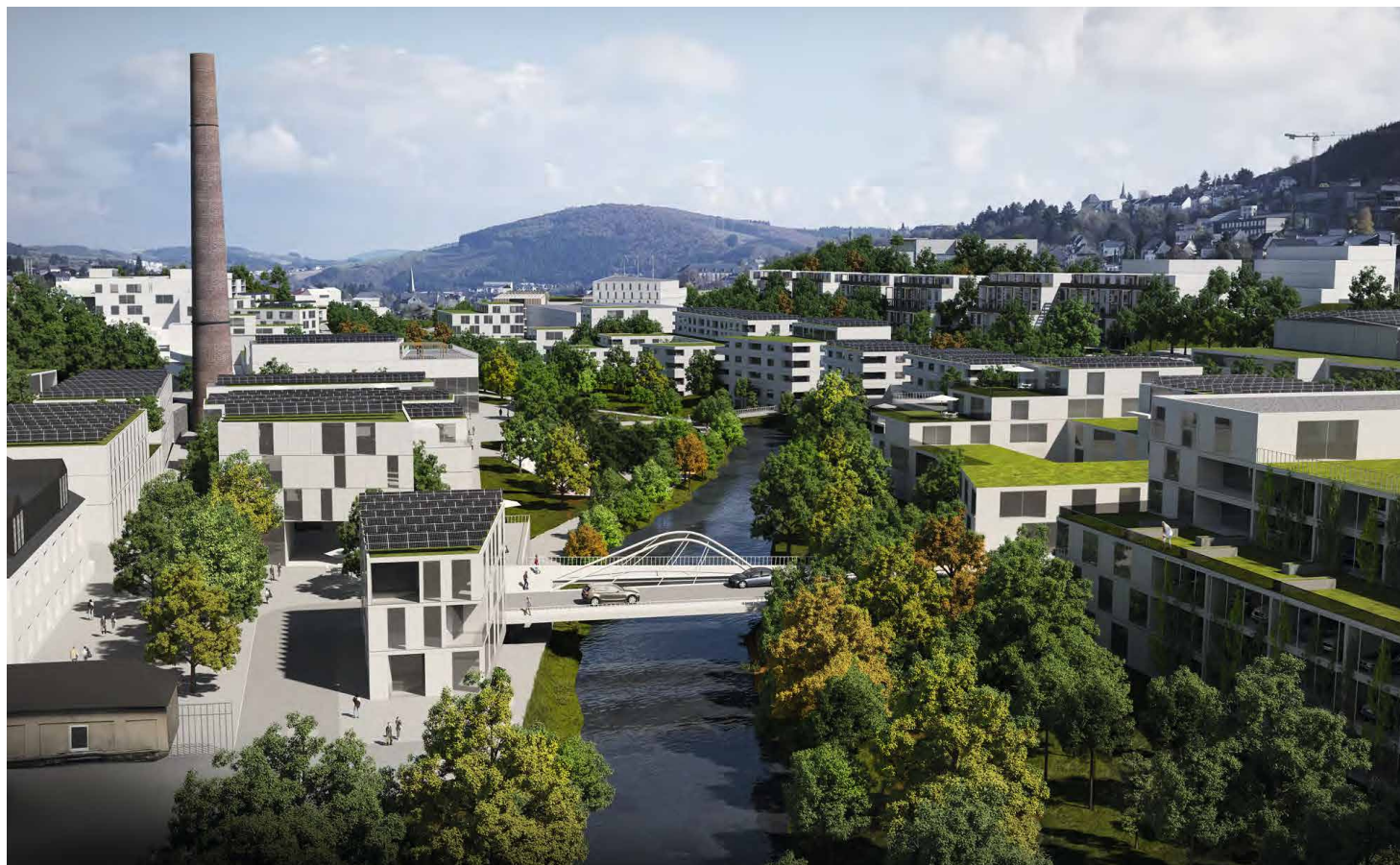
liberté et de créativité) ; l'échelonnement des mesures et les effets de transversalité. L'aménagement du territoire est une question fondamentale dans l'organisation de notre vivre ensemble. On dit souvent « qui construit pour lui, construit pour tous » ; on pourrait tout autant dire « celui qui lotit, lotit pour nous tous, la collectivité ». Tout lotissement a un impact sur l'aménagement local et global. Tout est relié, connecté. Si les lotissements fonctionnent bien, l'ensemble de la ville fonctionnera bien également.

Voilà, je pense, l'un des messages principaux à faire passer, l'importance de la portée collective et qualitative du lotissement. Il ne s'agit pas simplement d'une opération

commerciale, c'est un ouvrage qui impacte le bon fonctionnement de la ville, le bien-être de ses habitants, à la fois dans l'immédiat et dans le futur.

Jos Dell : Il faut cependant récuser le cliché du promoteur avide de gain, qui ne voit dans le lotissement qu'un objet de rentabilisation.

Pierre Hurt : Le promoteur a des visées commerciales, c'est clair, c'est son métier, mais il doit proposer au final un produit qui répond aux besoins de ses clients. De plus, il évolue dans un cadre fortement réglementé. Et c'est la mission de l'urbaniste d'apporter au lotissement une vision globale, de trouver le juste équilibre entre l'intérêt de celui qui investit, le bien-être des futurs usagers et



LE PROJET « WUNNE MAT DER WOOLTZ »

L'ambition de ce masterplan visionnaire réalisé par le Fonds du logement est de développer un projet innovant, référentiel en matière de durabilité, privilégiant l'économie circulaire, sociale et solidaire. Le plan directeur prend en compte les enjeux liés à la situation géographique, à la mobilité, aux défis énergétiques et environnementaux actuels. L'assainissement du sol, la création d'espaces verts et

d'espaces urbains ainsi que la renaturation du cours d'eau de la Wiltz font partie intégrante du projet d'urbanisation et offriront des espaces de loisir et de rencontres entre riverains.

Maîtrise d'œuvre : hsa - heisbourg strotz architectes ; Maja Devetak Landschaftsarchitektur ; Schroeder & Associés Ingénieurs-Conseils.

www.ml.public.lu

l'intérêt de la collectivité. C'est le rôle de la profession de l'urbaniste aménageur de garantir d'une certaine façon le vivre ensemble.

PROPOSER DE NOUVEAUX TYPES DE LOTISSEMENTS

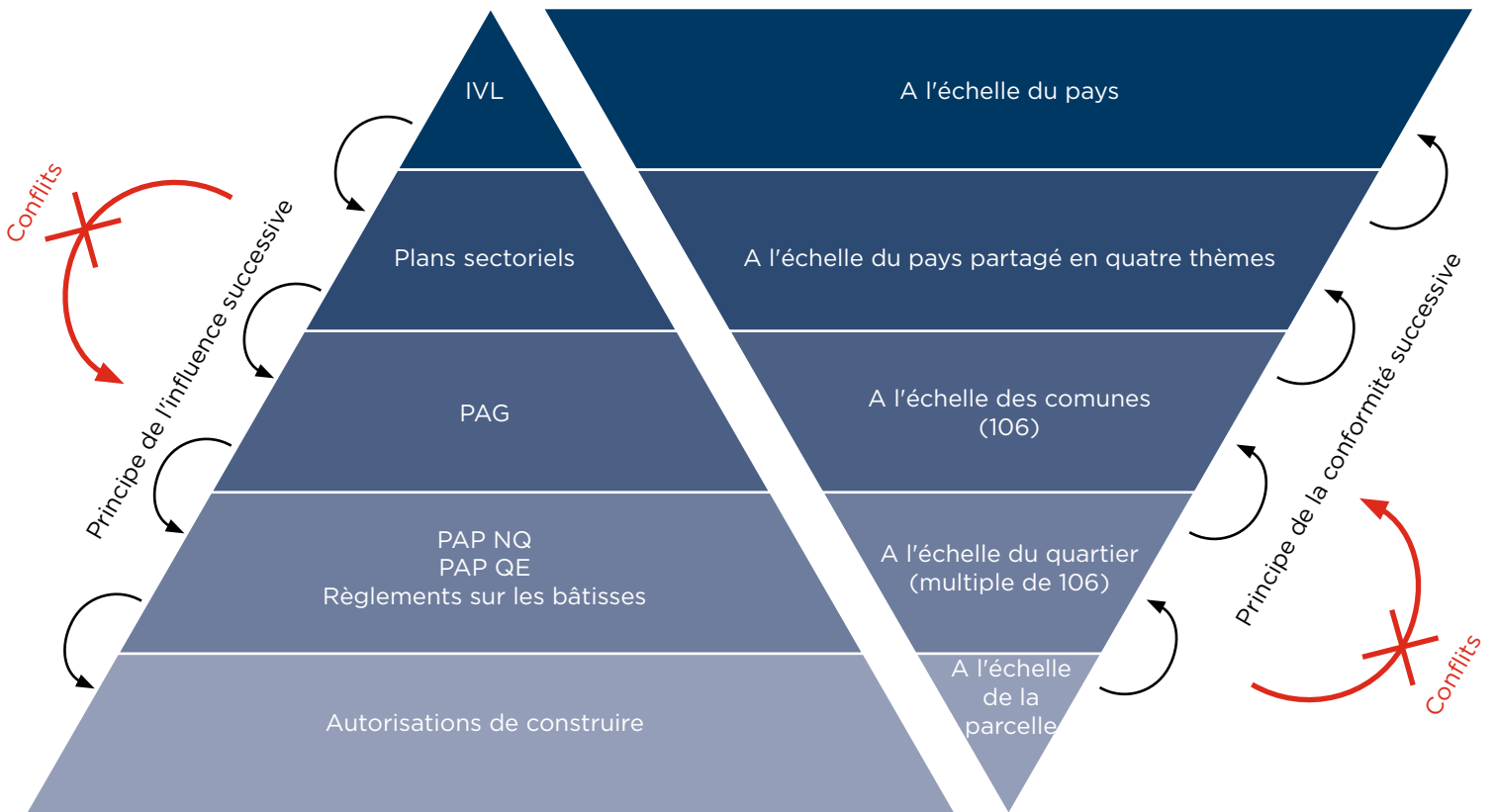
Wunnen : Face au besoin de création rapide de logements, les lotissements se multiplient dans tout le Grand-Duché. Le risque n'est-il pas d'aller trop vite, et de ne pas réfléchir à toutes les implications ?

Jos Dell : La pression sur le résidentiel est énorme, nous en sommes tous conscients ; pour répondre à la croissance démographique, il faudrait construire 6.500 nouveaux logements par an, or les dernières années

on dépassait à peine la moitié... Mais il ne faut pas négliger le fait que les lotissements de grande envergure ont besoin de temps pour se développer correctement. En parallèle, le débat d'idées est lancé depuis plusieurs années et engage fortement les acteurs de tous les domaines. Et le débat porte ses fruits, petit à petit. Ainsi, parmi la quantité de lotissements mis en œuvre, on constate de plus en plus de propositions audacieuses et engagées, qui remettent en question les formes traditionnelles d'habitat. Par exemple, le projet « Le Verger Ermesinde-Vivre sans Voiture » au Limpertsberg sera exclusivement réservé aux citoyens sans voitures. Un autre projet à Capellen prévoit de décaler les parkings en

périphérie, de façon à libérer le nouveau quartier des voitures et à favoriser la vie sociale entre les gens. Une autre piste de réflexion porte sur la modularité des volumes intérieurs des constructions : il serait avantageux de pouvoir réorganiser des logements dans le temps – appartements ou maisons individuelles – en fonction de la composition et de l'évolution des familles.

Pierre Hurt : Dans un lotissement, les surfaces non construites sont tout aussi importantes que les logements individuels. En devenant jardins communautaires ou espaces interactifs et créatifs, ces espaces « in between » peuvent souder les liens de la communauté. Dans ce sens, Detroit aux Etats-Unis, →



HIÉRARCHIE DES OUTILS ET PRINCIPE DE SUBSIDIARITÉ

Chaque processus de planification se fait de par sa nature de l'ensemble au détail et respecte le principe de la subsidiarité et de l'influence successive. Si ce principe se voit bafoué, des conflits et des blocages sont inévitables. Devant notre responsabilité sociétale, il est important de respecter la hiérarchie des outils de planification. Ainsi, chaque échelon n'interfère qu'avec les échelons adjacents. Si dans le futur, chaque PAG respecte les indications des

plans sectoriels, et que par la suite chaque PAP NQ respecte le PAG y afférent, et que l'autorisation de construire respecte le PAP NQ, cette autorisation de construire respectera les plans sectoriels en vigueur lors de l'entrée en vigueur du PAG afférent. Par contre, si avant l'adaptation des PAG aux plans sectoriels, des instruments de régularisation plus bas dans la hiérarchie doivent se conformer aux plans sectoriels, il y a un fort risque de conflits et de blocages.

Source : OAI - www.oai.lu

ville postindustrielle, est un exemple d'innovation urbaine : la municipalité a vu se multiplier, après la crise, les projets participatifs les plus inventifs en termes de vivre ensemble et de « urban farming ». Chez nous, on peut aussi mentionner le projet « Wunne mat der Wooltz », placé sous la maîtrise d'ouvrage du Fonds du logement, dont le masterplan a été présenté au printemps dernier – il s'agit d'un éco-quartier sur les friches industrielles à Wiltz qui intègre, dès sa conception, des objectifs liés à l'économie circulaire.

OBJECTIF : QUARTIER DE VIE

Jos Dell : On assimile trop souvent nouveau lotissement et cité-dortoir. Or, un quartier agréable à vivre devrait cristalliser en lui toute la diversité de la vie qui nous entoure – les

habitants les plus variés, une diversité dans les âges, les catégories sociales, les cultures... Il est regrettable que, durant ces dernières décennies, on ait transféré en périphérie, loin de nos yeux, tout ce qui pourrait nous gêner, les activités artisanales et autres services. Mais l'intégration dans notre tissu urbain de ces manifestations de vie et de travail est porteuse de valeurs, d'inspiration, d'échanges humains. Je pense qu'il est utile de réfléchir à cet aspect des choses également. Comment imprégner un lotissement d'expressions de vie fortes ? Rapprocher les lieux de travail des lieux de vie devrait dans une certaine mesure également apporter une réponse positive à la problématique de la mobilité. Pierre Hurt : En réalité, on en revient à revaloriser certaines des qualités

des anciens villages et quartiers urbains. Et il est certainement important de réfléchir à ces aspects en amont de chaque projet, car lotir veut dire également organiser la vie en société. Dans cette perspective, l'OAI a entamé des réflexions en profondeur avec les ministères compétents, en vue de poser les bases pour établir un cadre légal rendant plus aisés les lotissements atypiques, basés par exemple sur les coopératives d'habitation. En tout état de cause, il est urgent de trouver des solutions pour débloquer la situation actuelle. Le coût du logement pour une grande partie des habitants devient en effet disproportionné. Les gens travaillent juste pour habiter, et non plus pour vivre. Ce n'est pas là un modèle de société réellement satisfaisant. ♦

NOUS ACHETONS

votre **TERRAIN**

votre **BIEN IMMOBILIER**

pour l'inscrire dans un patrimoine

durable.

Contactez-nous



+352 39 59 22 1

codur.lu