



# Pour des quartiers et des villages attractifs et vivants

analyse et réflexions



LE GOUVERNEMENT  
*du Grand-Duché de Luxembourg*

**MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR**

Aménagement Communal et Développement Urbain

# Préface

La présente brochure destinée principalement aux personnes et familles à la recherche d'un logement fut publiée une première fois à l'occasion de la « Semaine Nationale du Logement » en 2002.

Dans le contexte actuel du marché immobilier, il est extrêmement difficile pour une grande partie des acquéreurs potentiels de trouver un logement décent à un prix abordable. Faire le choix de son logement selon un ensemble de critères de qualité devient très difficile.

Le débat sur la qualité de l'habitat au sens large risque de se marginaliser.

Le confort d'un logement est largement tributaire de son contexte. La qualité de vie dans le quartier ou le village dépend d'un ensemble de circonstances, telles que la présence et l'accessibilité des services et équipements publics, l'accessibilité aux transports publics, la qualité des espaces publics, la proximité d'espaces naturels. Il importe donc de ne jamais apprécier la qualité du logement hors de son environnement.

L'accès à un logement décent dans un contexte urbain de qualité est un droit fondamental.

Il importe d'offrir une grande diversité de logements adaptés aux besoins et aux capacités financières, notamment des familles nombreuses, des familles monoparentales, des personnes âgées et des personnes handicapées. Cette mixité assure la coexistence de toutes les couches sociales tout en évitant le risque d'exclusion.

Les autorités politiques, les urbanistes, architectes, ingénieurs ainsi que les promoteurs ont le devoir d'offrir un habitat de qualité et durable à la population. Tous contribuent à qualité de notre espace de vie.

La responsabilité dépasse donc largement les délais usuels de garanties décennales. Le quartier, le village, les espaces publics, les immeubles ont une durée de vie quantifiable plutôt en générations qu'en années. Les futurs quartiers devront offrir un cadre de vie adéquat à plusieurs générations.

On peut comparer le projet urbain durable à une greffe réussie, qui assure la connexion des différents réseaux vitaux et génère la synergie des nouveaux éléments avec leur contexte.

Par le biais de cette publication, le Ministère de l'Intérieur encourage la réalisation de nouveaux quartiers « compatibles au futur » et invite tous les acteurs de l'aménagement à appliquer dans leur travail les critères d'un développement urbain durable.



## LES OBJECTIFS POLITIQUES

### ... selon le programme directeur d'aménagement du territoire

#### **le développement urbain et rural :**

mettre en place une structure urbaine équilibrée et polycentrique et établir de nouveaux rapports ville-campagne dans un esprit de développement régional durable

#### **les transports et les télécommunications :**

développer une infrastructure et une organisation des transports qui réduisent les nuisances écologiques, garantissent une accessibilité équitable et appuient la mise en place d'une structure urbaine correspondant aux exigences du développement durable

#### **l'environnement et les ressources naturelles :**

sauvegarder et développer les fonctions écologiques des espaces naturels en assurant leur gestion intégrée et développer une politique de prévention en matière de risques naturels sur l'ensemble du territoire

## L'AMÉNAGEMENT COMMUNAL ET LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

### ... les principes

- OP1** créer et maintenir des villes, agglomérations et régions urbaines dynamiques, attractives et compétitives
- OP2** diversifier les activités économiques dans les régions rurales dans la perspective d'un développement durable
- OP3** développer des structures urbaines et rurales compatibles avec les exigences environnementales sur le principe d'un aménagement du territoire durable (diversité des fonctions, densité d'occupation et trajets courts)
- OP4** créer des villes et villages répondant aux exigences sociales, offrant une qualité de vie de haut niveau et soutenant la politique d'intégration sociale
- OP5** promouvoir le polycentrisme et la déconcentration concentrée
- OP6** développer un partenariat ville-campagne dans l'esprit d'un développement durable
- OP7** promouvoir la coopération intercommunale au niveau local, régional et transfrontalier en vue de développer les inter-complémentarités entre communes

## LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

### ... l'aménagement communal et le développement urbain doivent être exercées par référence aux exigences d'un développement durable

- > qui satisfait aux besoins des générations présentes sans compromettre la possibilité pour les générations futures de satisfaire à leurs propres besoins
- > qui garantit l'équivalence des intérêts sociaux, économiques et écologiques

### ... et dans le respect des trois grands principes :

- > coordination des demandes exprimées en relation avec l'occupation des sols
- > favoriser la participation de tous les acteurs concernés
- > faciliter la coopération entre ces acteurs

# OP4 (Objectif Politique 4)

## créer des villes et villages répondant aux exigences sociales et offrant une qualité de vie de haut niveau

### > programme directeur, extraits

- > **assurer un niveau de vie équivalent à toute la population en respectant les besoins fondamentaux de chaque individu**
  - mettre en place et maintenir un parc de logements adapté aux besoins fondamentaux de la population
  - améliorer les conditions de vie des groupes sociaux désavantagés du point de vue économique et social
  - maintenir les emplois existants, favoriser la création de nouveaux emplois stables
- > **promouvoir un développement urbain et une nouvelle qualité de l'habitat adaptés aux exigences sociales**
  - empêcher la ségrégation sociale tant à l'échelle des quartiers qu'à l'échelle des agglomérations urbaines
  - améliorer la qualité de l'habitat et des logements
  - sensibiliser les particuliers en ce qui concerne la définition et l'application de critères de qualité en matière de développement urbain et de l'habitat
- > **améliorer les conditions de vie de la population et encourager l'identification du citoyen avec son lieu de résidence**
  - garantir l'existence d'une infrastructure sociale, culturelle et sportive adéquate et encourager son utilisation par l'ensemble de la population
  - améliorer l'identification du citoyen avec son quartier, sa ville ou son village de même qu'avec sa région
- > **maintenir et améliorer les attraits sociaux et culturels des espaces ruraux**
  - renforcer la diversité des infrastructures et activités sociales et culturelles dans les centres régionaux et des pôles de développement locaux multifonctionnels et attractifs
  - adapter les infrastructures aux besoins et spécificités des régions rurales
- > **assurer une large participation des différents acteurs et groupes sociaux au développement régional**
  - améliorer l'identification des citoyens avec leur lieu de résidence en encourageant leur participation aux processus d'élaboration de projets et aux prises de décision aux niveaux régional et local

### > définition

Le développement durable signifie améliorer la qualité de vie tout en respectant la capacité de charge des écosystèmes sur lesquels elle repose.

Le développement durable est le développement qui procure des services économiques, sociaux et environnementaux à tous les habitants d'une commune sans compromettre la viabilité des systèmes naturel, immobilier et social dont dépend la fourniture des services.

# Pour des quartiers et des villages vivants

**La qualité de l'habitat ne se limite pas à la qualité de l'appartement, de la maison individuelle et de l'aménagement de la parcelle privée: les habitants de chaque quartier, de chaque village, de chaque rue ont le droit d'exiger des espaces publics bien aménagés qui facilitent les rapports sociaux.**

## > La mixité des types de logement

Un quartier bien conçu permet de loger toutes les générations. Il doit répondre aux attentes des différents groupes potentiels. Il faut prévoir un éventail complet de types de logements - maisons unifamiliales isolées, jumelées et/ou en bande, des appartements de types différents ainsi que des espaces réservés à des commerces et services de quartier.

## > L'espace public

L'espace public est un espace non bâti prévu à l'usage du public. La bonne conception de l'espace public dans un quartier va au-delà de l'aménagement de voies de circulations et de stationnement. Il doit être conçu pour le public et prévoir des lieux de rencontre, des places, des espaces verts, des chemins pour piétons, des espaces de jeu, des pistes cyclables, etc. La qualité de l'espace public dépend de la taille, des proportions et du rapport avec les bâtiments qui le délimitent. Le mobilier urbain est l'ameublement de l'espace public.

## > L'espace collectif

L'espace collectif ou l'espace semi-public est un espace destiné à un usage de voisinage. Un quartier agréable à vivre propose des espaces collectifs. Ils permettent de multiples facilités pour les habitants et encouragent à la communication.

## > Les espaces verts

La végétation et les plantations dans l'environnement urbain sont les régulateurs de l'air ambiant. Ils structurent le paysage urbain et participent à l'ambiance du quartier.

## > Centralité, mixité, densité, proximité

L'organisation d'un quartier ou d'un village autour d'un noyau - le centre - permet de réduire les trajets de courte distance et de regrouper les équipements publics et les services de quartier à proximité des logements. Un quartier à caractère mixte, permettant d'accueillir habitat, travail, commerce, loisir et éducation présente une qualité de vie élevée pour tous les usagers et habitants. L'ensemble de ces qualités permet de définir une identité propre au quartier ou au village.

## > La connexion à la structure urbaine existante

Les nouvelles zones à aménager doivent être planifiées selon une hiérarchie des voies très claire, se connecter aux structures urbaines existantes (centre du quartier ou du village) et permettre la continuité urbaine.



# Les logements sur le marché: la demande

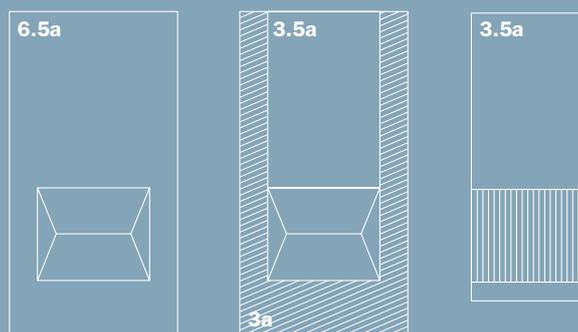


- Les demandeurs:** la famille, le jeune couple, le célibataire, la personne âgée, tous les acteurs de la société
- Leur rêve:** la maison individuelle, un appartement, la maison à rénover
- Les critères:** accessibilité en voiture, à pied, par transports en commun, tranquillité, proximité aux commerces, équipements, services, école, loisir, la proximité au travail
- La recherche:** selon des critères financiers, d'organisation du quotidien, critères régionaux et de proximité par rapport à la famille
- La réalité:**
- les prix élevés du terrain
  - les prix élevés du logement
  - une offre restreinte et insatisfaisante pour une grande partie des demandeurs, l'offre de logements sur le marché ne propose pas une multitude de typologies, le choix est très restreint
  - les banques proposent entre-temps des prêts allant jusqu'à 40 ans de remboursement

## Prenons une parcelle à bâtir dans un lotissement ayant la superficie nécessaire pour la construction d'une maison individuelle, unifamiliale :

Une surface d'au minimum 6a est requise pour l'implantation de la maison unifamiliale isolée. Les surfaces obligatoires de reculs latéraux ordonnés par les réglementations usuelles réduisent la surface utile/nécessaire de façon considérable.

Vu le prix élevé du terrain à bâtir, une typologie de maison unifamiliale autre que la maison isolée permet un gain financier considérable - par exemple la maison jumelée, la maison en bande, etc.



prix du terrain <b>6a</b>	-	reculs <b>2,5a</b>	=	prix du terrain <b>3,5a</b>
<b>150000 €</b>		<b>62500 €</b>		<b>87500 €</b>





# Les logements sur le marché: l'offre

## Les acteurs

de l'aménagement: les communes, les promoteurs immobiliers, les entreprises de construction, les banques, les urbanistes, les architectes, les ingénieurs, l'Etat.

L'objectif: élaborer ensemble des nouveaux modèles dans la planification urbaine sur l'ensemble du territoire du pays

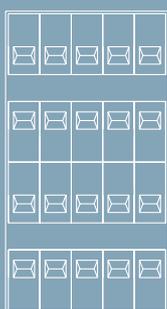
Le but: définir un fil conducteur dans la planification urbaine dans les villes (les quartiers) ainsi que dans les villages (développer le caractère rural) pour enrichir le niveau et la qualité de vie des résidents

Un fait: - une population croissante  
 - une offre restreinte de terrains à bâtir  
 - le coût élevé des terrains et des logements  
 - un développement urbain souvent réalisé au coup par coup

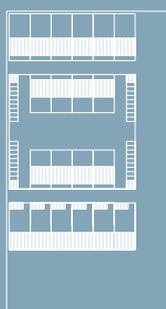
## Les responsabilités

des acteurs de l'aménagement: - garantir et augmenter à long terme le niveau et la qualité de vie dans le pays  
 - offrir aux demandeurs des logements à des prix abordables sur l'ensemble du territoire

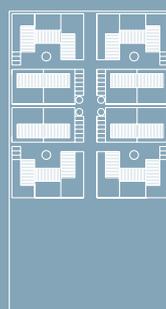
L'APPEL À LA PRISE DE CONSCIENCE COLLECTIVE EST LANCÉ AUPRÈS DES ACTEURS DE L'AMÉNAGEMENT ET AUPRÈS DES UTILISATEURS DANS LE SEUL BUT DE GARANTIR ET D'AUGMENTER À LONG TERME LE NIVEAU DE LA QUALITÉ DE VIE.



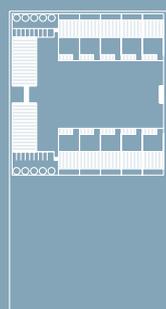
20 maisons unifamiliales  
154a



20 maisons unifamiliales  
97a



20 maisons unifamiliales  
95a



10 maisons unifamiliales et immeubles-appartements  
83a

Les alternatives: Regrouper plusieurs types de maisons autour d'un espace public ou collectif (une place ou un espace vert, commerce, école, crèche, ...) permet de réduire considérablement le terrain tout en augmentant la qualité de vie en dehors de l'espace privatif (la parcelle privée).

“ L'art de gérer l'espace ne se limite pas à l'intérieur de la maison, le vide est aussi une matière à travailler, à respecter.” *IVD*

## types logements 2002

ferme  
3400

maison isolée  
50000

maison jumelée  
17000

maison en bande  
47500

appartement  
50000

collectif et autre  
4200

## tailles logements 2002

moins 50m<sup>2</sup>  
10800

50-99m<sup>2</sup>  
47000

100-149m<sup>2</sup>  
54000

150-199m<sup>2</sup>  
24000

200-249m<sup>2</sup>  
12000

250-299m<sup>2</sup>  
4400

300m<sup>2</sup> et plus  
4100



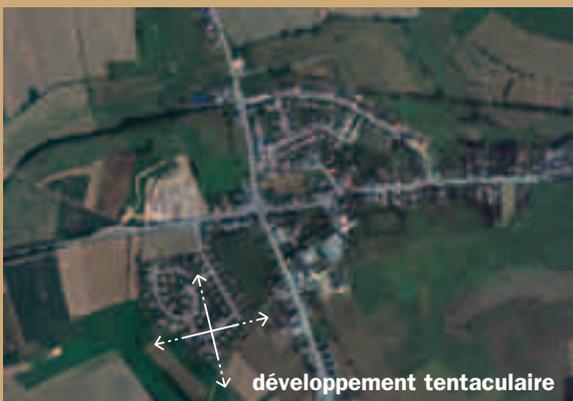
## 49 45 N, 6 10 E

**Land:** 2,586 sqkm / **Land boundaries:** 356km / **Elevation extremes:** lowest point: Moselle River 133m, highest point: Buurgplätz 559m / **Railways:** 274km / **Highways:** 5166 km including 118km of expressways / **Population:** 442,972 / **Total fertility rate:** 1.7 children born/woman / **Age structure:** 0-14 years: 18.91%, 15-64 years: 67.03%, 65 years and over: 14.06% / **Labor force:** 248,000 (of whom 70,200 are foreign cross-border workers primarily from France, Belgium, and Germany)



## Vu du ciel

“imaginez le Luxembourg de demain se développer sans entraves. La substance urbaine des centres anciens serait détruite, seules subsisteraient les façades. Les voies reliant les noyaux urbains seraient entièrement bordés de constructions. La campagne serait couverte entièrement de lotissements pavillonnaires. Les forêts et vergers auraient disparu, seuls resteraient les sapins et thuyas des jardins particuliers. Entre les lotissements se trouveraient quelques grandes propriétés publiques ou privées fermées sur elles-mêmes et à contourner. Le tracé des voies sans hiérarchie et fixé au coup par coup serait incohérent.” IVD

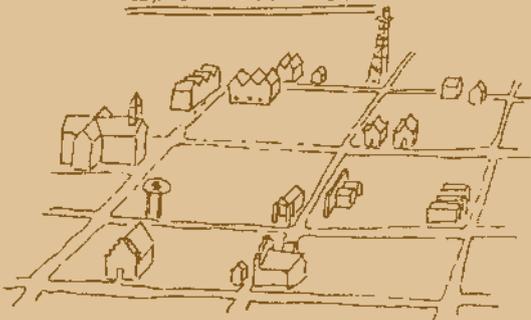


# Tendances actuelles



- > **étalement urbain:** les structures urbaines se dispersent dans le paysage selon les disponibilités foncières.
- > **conurbation:** les villages/communes se rejoignent. Le passage d'un village à un autre n'est plus perceptible.
- > **zoning:** les éléments qui caractérisent les quartiers/villages sont regroupés dans des zones monofonctionnelles et forment des entités indépendantes.
- > **rue couloir:** les habitations s'organisent le long des voies de circulation. Elles s'étalent dans le paysage, s'éloignant du noyau du quartier/village.
- > **urbanisation au coup par coup:** l'implantation de lotissements et d'autres types d'urbanisations mono-fonctionnels se fait selon les disponibilités de terrains sans relation avec les structures urbaines existantes.
- > **absence de centralité:** les villages se sont développés autour des grands axes d'accès vers les agglomérations urbaines. Ces rues couloir ne permettent plus d'identifier le noyau historique de la localité.
- > **déconnexion:** les lotissements sont isolés de la structure urbaine existante et représentent une entité à part monofonctionnelle.
- > **développement tentaculaire:** mode de développement urbain caractérisé par la formation ou la croissance linéaire, le long d'un axe inducteur, généralement la route.

la ville américaine (Nord)  
ex omnibus urzum



- > la circulation des voitures est considérée comme prioritaire dans l'espace public
- > rues désertes - voies de transit et cités dortoirs
- > un habitat anonyme
- > typologie d'habitation uniformisée
- > la vie de tous les jours devient de plus en plus objet d'une gérance logistique
- > nécessité d'acheter une, deux, trois voiture par ménage
- > utilisation obligatoire de la voiture
- > utilisation négligeable de la rue pour les piétons - pour aller où ?
- > les transports en commun sont inefficaces à cause d'une densité trop faible de la population
- > l'absence quasi totale d'équipements de quartier
- > le fait que chaque contact social requiert l'utilisation de la voiture individuelle rend des lotissements de ce type peu attractifs pour une grande partie de la population

# Projections dans le futur

proximité - mixité - identité - qualité de vie



## Répondre aux besoins sociaux dans le domaine de l'habitat:

- > proposer des typologies d'habitat diversifiées, compactes, mixtes et adaptées aux besoins de chacun
- > planifier des logements flexibles et adaptables dans le temps
- > encourager le travail à domicile
- > implanter des équipements publics et collectifs de quartier
- > prévoir des structures pour petits commerces de quartier
- > organiser les nouveaux quartiers et tous les logements selon les critères d'un ensoleillement optimal
- > rendre les transports en commun accessibles aux habitants surtout aux personnes âgées et aux enfants
- > regrouper enseignement, culture, loisir et sport à proximité des autres équipements de quartier dans le but de réduire les trajets et de promouvoir les déplacements en vélo et à pied
- > planifier des espaces verts publics et collectifs comme catalyseur pour la communication
- > **augmenter le temps libre et la qualité de vie des habitants**



La ville Européenne  
pré-industrielle  
la ville selon sa grandeur est  
faite de ses ou de plusieurs agglomérations  
religieuses, militaires, civiles (marchands)



Leon Krier



Un développement polaire se développe par anneaux concentriques et forme un quartier.

Plusieurs quartiers reliés forment une ville.

## Les avantages de «la densification vers l'intérieur» génère «la performance urbaine» Les avantages pour l'utilisateur:

- > gain économique
- > diversité de typologies d'habitat individuel et collectif
- > proximité, mixité, identité
- > coexistence de toutes les générations dans le quartier
- > des espaces publics et collectifs de qualité
- > un mélange social équilibré
- > une vie de quartier ou de village
- > commerce et services publics dans le quartier

L'espace public n'est pas un espace résiduel entre les voies de transit et les emplacements de voitures - c'est l'espace de vie et de rencontres en dehors du logement privé.

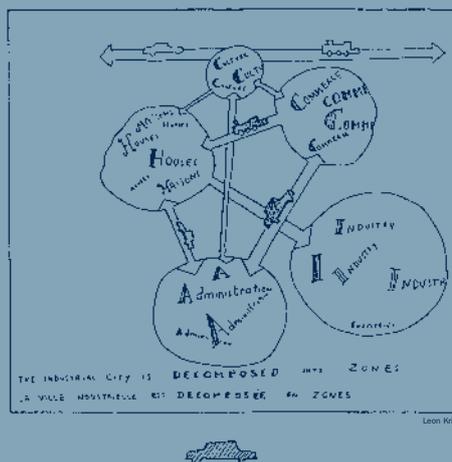
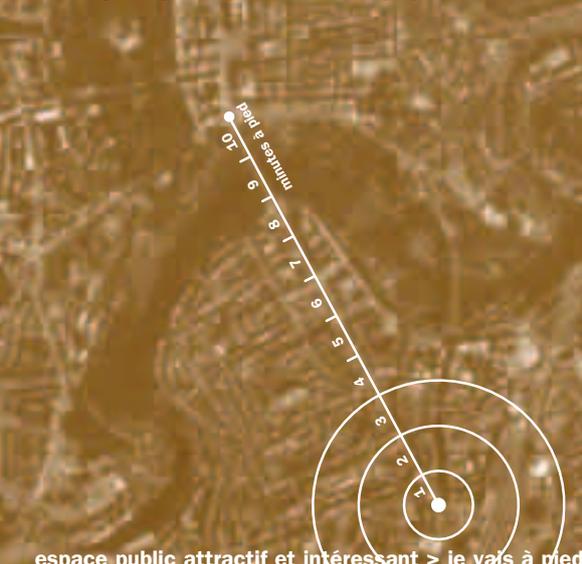


# Mobilité - les déplacements



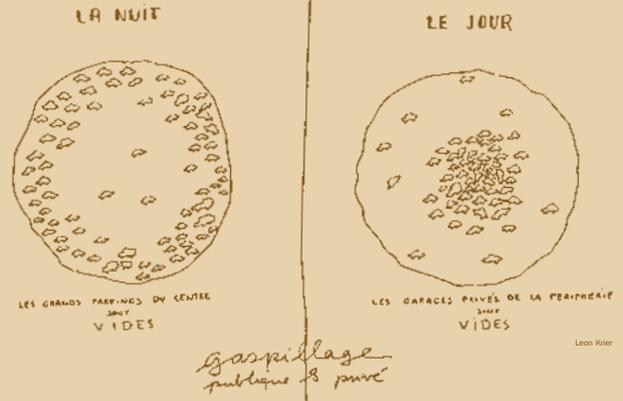
## Le rêve de la mobilité absolue

- > la voiture privée - à raison d'1 voiture pour 2 habitants (enfants compris) (442.972 habitants = 221.486 voitures privées)
- > le stress - les embouteillages - l'énervement - la perte de temps - pollution
- > la voiture (circulation et emplacement) dévore l'espace urbain
- > la perception de l'espace public se réduit à l'espace des voies de circulation, pour les adultes et pour les enfants



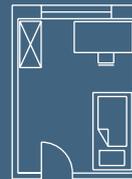


LES AUTOMOBILES DANS LA VILLE  
LES EFFETS DU "ZONING" FONCTIONNEL  
UTILISATION DU PARKING

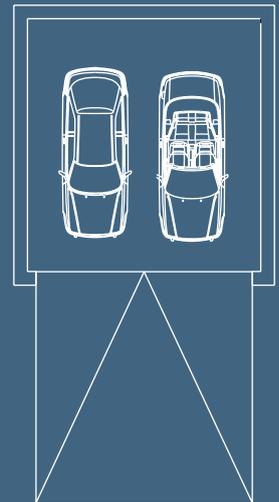


- > La proximité du logement par rapport à l'école, au travail, au loisir, au commerce, aux équipements culturels, au parc, à la nature - augmente la qualité de vie et encourage aux déplacements à pied, quel gain de temps !!
- > Les transports publics (bus, train) fonctionnent efficacement dans les agglomérations urbaines et rurales compactes.
- > Les pistes cyclables permettent une accessibilité à moyenne distance.

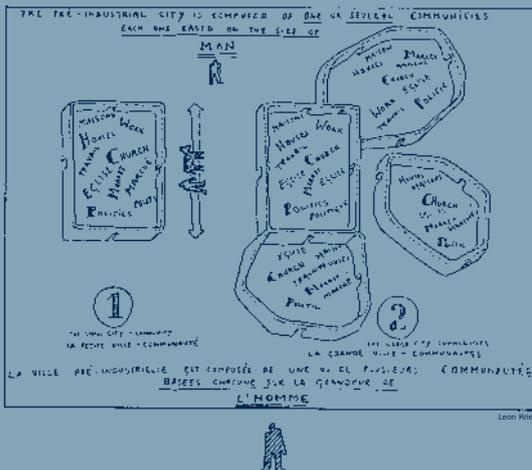
chambre enfant 12m<sup>2</sup>



garage 35m<sup>2</sup>



Saviez-vous qu'un garage individuel nécessite une surface de 20-40m<sup>2</sup> minimum (hors rampe d'accès) par rapport à une chambre d'enfants d'environ 12m<sup>2</sup> ?!



> espace commercial et centre ville à la même échelle!







**impresum:**

textes, photos: claudine kaell, architecte  
concept graphique: marianne grisse, graphiste  
impression: imprimerie faber - mersch

**sources:**

- programme directeur d'aménagement du territoire, 2003
- administration du cadastre et de la topographie (photos de survol)
- statec
- illustrations: leon krier, architecte
- citations: isabelle van driessche, architecte
- rapport bruntland, 1987
- cia world factbook 2001
- dessins d'enfants: julie, sophie, catherine, philippe, frederik, lisa, meggie, june

© 2004 - **Ministère de l'Intérieur**

**“ ma famille, mon quartier, ma rue, mon voisin, mon épicier, mon bou-  
langer, mon école, mes amis, mon banc préféré, mon facteur, mon  
vélo, ma terrasse préférée, mon bus, mon arbre, ma vie de quartier ”**

