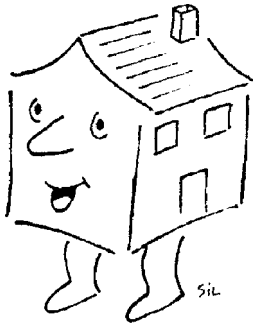
Maison
de l'urbanisme
Lorraine
Ardenne



2003/22

Bulletin de Liaison

La Maison de l'urbanisme vous souhaite une très bonne année 2004. Que tous vos souhaits de bon aménagement se concrétisent dans vos communes et que l'année qui vient soit riches de projets urbanistiques de qualité !

Danièle Antoine
Administrateur-délégué

Lotir sans tout démolir : un colloque interrégional

Le 04 novembre dernier, la Maison de l'urbanisme Lorraine-Ardenne et Ruralité-Environnement-Développement organisaient un colloque interrégional sur le lotissement comme outil qualitatif du développement des villages.

Ce colloque a réuni 130 personnes venant d'horizons professionnels différents mais toutes très concernées par l'acte de lotir : élus locaux, fonctionnaires régionaux et communaux, architectes, géomètres, urbanistes et bureaux d'études, membres d'associations, chercheurs et promoteurs, … venant de Région wallonne, du Grand-Duché de Luxembourg et de France ont ainsi eu l'occasion de débattre sur un des thèmes importants de l'aménagement du territoire. La multiplication, depuis les années 70, de lotissements sans âme et sans structure le long des routes villageoises et les conséquences négatives qui en découlent justifiaient amplement que ce sujet soit abordé par la Maison de l'urbanisme Lorraine-Ardenne. L'augmentation des appels à l'aide de la part de communes rurales désireuses de préserver leur cadre de vie tout en offrant des possibilités de logement agréable à leur population constitue aussi un signe de l'actualité de la question.

Partant de ces constats, le temps est venu d'oser parler de l'acte de lotir en terme de qualité car au-delà des aspects juridiques, techniques et réglementaires, c'est aussi la bonne intégration d'un lotissement à son environnement, la qualité de ses espaces-rues et l'harmonie de ses constructions qui génèrent un nouveau lieu où il fait bon vivre, où les habitants peuvent s'y épanouir tant individuellement que collectivement, où demain ils se sentiront chez eux …

Sommaire :

Lotir sans tout démolir : une synthèse des conclusions du colloque 1-4

Echos de nos actions : «l'atelier enduit» 4

rue des Potiers, 304
B-6717 ATTERT
Tél : 063 / 23 04 98
Fax : 063 / 23 04 99
maisonurbanisme-lorraineardenne@frw.be

La journée était divisée en deux parties :

- en matinée, étaient abordés : les conséquences néfastes du rêve pavillonnaire dans une logique de développement durable, la logique d'occupation des sols intervenant en amont de la décision de lotir, le rôle de la réglementation dans la qualité du lotissement et celui des élus dans le processus de délivrance des permis de lotir
- l'après-midi était davantage consacrée à la présentation d'expériences et de cas concrets dans les trois régions : grandes opérations immobilières, petits lotissements le long de voiries existantes, lotissements en cœur de village ou en périphérie … ont enrichi la réflexion et les débats.

La journée s'est clôturée par une réflexion illustrée sur la place de l'architecture contemporaine dans les lotissements ou les chantiers groupés car souci d'intégration et créativité architecturale ne sont pas des notions contradictoires…
L'objectif de cette manifestation était de susciter des échanges interrégionaux sur l'aspect qualitatif de l'acte de lotir qui conduisent à l'élaboration de recommandations pour une meilleure conception et gestion des lotissements en milieu rural.
Vous trouverez ci-dessous un résumé de ces recommandations parmi lesquelles nous avons plus particulièrement développé celles concernant l'échelon local de décision.

Les conclusions complètes sont disponibles sur les sites internet de :

- Ruralité-Environnement-Développement : www.ruraleurop.org
- la Fondation rurale de Wallonie : www.frw.be

Le dossier complet relatif à ce colloque sera disponible au prix de 8 € dès le 10 janvier 2004 (sur demande par courrier, mail ou téléphone).

Le lotissement comme outil qualitatif du développement des villages : synthèse des conclusions du colloque

En amont de l'acte de lotir, il est de plus en plus nécessaire de disposer d'un projet de développement territorial au sein duquel s'inscrira le lotissement. Gérer l'espace en fonction des spécificités des territoires, savoir gérer la croissance sans compromettre l'avenir, améliorer les outils de planification existants, mettre en concordance les outils régionaux et leur utilisation au plan local, utiliser les outils de gestion foncière existants … sont d'autres mesures importantes dans le cadre de la gestion des territoires.

Des extensions des villages conçues sans projet territorial ni souci d'intégration

L'acte de lotir : prendre davantage en compte l'aspect qualitatif

Intégrer la qualité des espaces publics dans la conception des lotissements

La conception d'espaces publics de qualité ne doit pas être négligée dans la réalisation de lotissements d'autant plus que le tracé des voiries, l'aménagement de leurs excédents, la création d'espaces d'aération, la mise à disposition de lieux de convivialité,… jouent un rôle primordial dans la création et l'animation de nouveaux espaces-rues. La mobilité est un élément qui doit également être pris en compte tant au niveau de la coexistence des différents usagers de l'espace que des nécessaires places de parking …

Abandonner les règles «soft» et floues au profit de règlements simples et précis

Qu'ils évoquent des règlements communaux ou des prescriptions urbanistiques accompagnant une demande de permis de lotir, les participants ont plaidé pour des règles simples et précises qui mettent davantage l'accent sur la conception urbanistique que sur l'architecture du bâtiment.

« En légiférant trop, on élimine le pire et on crée l'ordinaire ».
L'implantation des maisons en référence aux limites parcellaires du terrain, la relation de la nouvelle construction avec les maisons voisines et avec le tracé de la voirie, la prise en compte du relief du terrain naturel sont des notions primordiales et prioritaires qui permettent de prolonger un espace-rue ou d'en générer de nouveaux. Une volumétrie qui s'inscrit dans les gabarits locaux et des matériaux adaptés viennent ensuite compléter l'arsenal réglementaire. Enoncés clairement, ces principes d'intégration doivent constituer l'essentiel d'une réglementation. Nul besoin d'y ajouter des considérations architecturales ou urbanistiques parfois tellement détaillées qu'elles entraînent presque systématiquement des demandes de dérogations…

Des constructions insérées sans heurt dans leur environnement bâti

En Région wallonne, le RGBSR (règlement général sur les bâtisses en site rural) est basé sur des principes d'intégration. Il constitue pour les communes « *un outil de composition urbanistique qui tend à l'intégration paysagère des nouvelles constructions et des nouveaux ensembles bâtis mais également à la primauté de la gestion de la chose publique face aux initiatives individuelles* ». Dans le même esprit, un règlement régional sur les lotissements est en cours de réalisation ; celui-ci devrait permettre « *aux auteurs de projet de connaître le niveau minimal de qualité que doit atteindre tout plan de lotissement mais également produire des plans qui soient à la hauteur de leurs aptitudes à composer des espaces de qualité.* »

Les cahiers de prescriptions-types (cahiers des charges assez détaillés rassemblant les différentes rubriques nécessaires à la réglementation urbanistique du lotissement) sont des outils utiles pour le lotisseur et son auteur de projet mais leur rôle devrait se limiter à donner des indications de base à adapter ou compléter au niveau du projet précis : le « copier-coller » devrait être interdit de manière à éviter tout systématisme de composition … Lorsque ces prescriptions-types sont rédigées par aire géographique ou administrative distincte, il faut également veiller à leur harmonisation (sans gommer les diversités régionales, un même niveau d'exigence de qualité devrait être imposé).

Exiger des plans de lotissement complets

Légendes complètes et détaillées, coupes en long et en travers, implantation précise des bâtisses sur leurs parcelles (angle de bâtisse, front de bâtisse ou mitoyenneté obligatoires clairement indiquées sur les plans) devraient être exigés dans la composition de tout permis de lotir.

Afin que l'auteur de projet travaille en connaissance de cause et que l'Administration communale puisse juger de la pertinence du document qui lui est soumis, notamment en matière de composition urbanistique, un extrait cadastral le plus large possible, voire de l'entièreté du village concerné devrait également accompagner la demande de permis de lotir.

L'amorce de l'urbanisation d'un îlot (ensemble de terrains appartenant à plusieurs propriétaires et dont l'urbanisation nécessite la création d'une voirie) par un permis de lotir sans disposer d'un plan global d'aménagement de l'îlot peut conduire à des non-sens urbanistiques : un schéma directeur ou un plan communal d'aménagement (pouvant alors éventuellement remplacer le permis de lotir) devrait être exigé préalablement à tout octroi de permis de lotir dans la zone.

Informer, conseiller et dialoguer

L'application d'une politique urbanistique cohérente en matière de lotissements repose aussi sur une bonne information de la population et la possibilité pour les demandeurs et leurs auteurs de projet de recevoir un avis préalable sur leur projet. En accompagnement de la réglementation, un espace de concertation et de dialogue doit être prévu au niveau communal.
Selon des formules diverses en fonction des régions, les communes ont souvent la possibilité de recourir à une aide technique à la décision. Lorsque les règles du jeu sont bien fixées, ce conseil technique ne peut que profiter aux élus locaux qui ne devraient pas hésiter à y recourir.

En Région wallonne, les communes peuvent être aidées financièrement dans le cadre de l'engagement d'un conseiller technique. C'est à elles de saisir cette chance et de rechercher la personne la plus qualifiée possible pour assurer cette difficile tâche d'aide à la décision au quotidien.

Au-delà des plans et des règles, d'autres ingrédients de la réussite sont indispensables : il est notamment important d'exiger la qualité au niveau des concepteurs de lotissement car sans bons auteurs de projet, il n'y aura pas de bon projet …
Le rôle des élus est également primordial ; ce rôle a plusieurs facettes : régulateur, créateur, initiateur et précurseur, l'élu a une fonction centrale et une responsabilité importante dans la réalisation qualitative des lotissements.
Un contrôle de bonne réalisation à court et moyen terme sera enfin le garant d'une bonne opération.

ECHOS DE NOS ACTIONS... ECHOS DE NOS ACTIONS... ECHOS DE NOS

ACTIONS... ECHOS DE NOS ACTIONS... ECHOS DE NOS ACTIONS...

Les enduits traditionnels de nos maisons : les enfants ont mis la main à la pâte...

Dans le cadre des animations pédagogiques du mercredi après-midi organisées par le parc naturel de la Vallée de l'Attert, la Maison de l'urbanisme Lorraine-Ardenne a réalisé une animation sur le thème des enduits traditionnels le 22 octobre dernier.
Après un petit parcours dans le village destiné à prendre connaissance des matériaux traditionnels, du rôle des enduits et de leurs teintes, les enfants se sont regroupés autour des animatrices pour quelques mots d'explication sur la fabrication des enduits et des badigeons.

La partie active de l'animation, très attendue par les enfants, a pu dès lors commencer : travail individuel avec truelle et taloche pour enduire les plaques d'eraklith, choix des pigments, mélange et application de ceux-ci au pinceau …

Une façon somme toute bien agréable de rapprocher les enfants de leur patrimoine …

Si vous souhaitez bénéficier de cette animation dès le printemps prochain, n'hésitez pas à nous contacter dès que possible !

Idées, suggestions, informations...
N'hésitez pas à nous contacter :

Rue des Potiers, 304
B-6717 ATTERT
Tél : 063 / 23 04 98
Fax : 063 / 23 04 99
maisonurbanisme-lorraineardenne@frw.be