



Maison de l'urbanisme
LORRAINE ARDENNE

Bulletin de liaison

2006/32



Viens chez moi, j'habite...

... dans un loft ou un noft, un logement tremplin ou kangourou, dans un éco-village ou en habitat groupé ou encore dans un immeuble au centre du village !

Ces différents modes d'habiter, autrefois issus de l'imagination de doux utopistes ou tout simplement réservés à la ville, se développent aujourd'hui en milieu rural.

A l'origine de ces nouveaux choix de vie, nous pouvons pointer plusieurs phénomènes, plus ou moins récents : la pression foncière dans les régions périurbaines ou frontalières qui porte les prix à la hausse et rend impraticable le modèle de la villa isolée pour les familles aux revenus moyens, la hausse des coûts des ressources énergétiques qui oblige à développer des types d'habitat plus économes et respectueux du développement durable, la multiplication des modèles familiaux qui rendent obsolète la classique maison au milieu de sa parcelle et peut-être aussi - qui sait - une certaine lassitude face à la morne répétition des lotissements pavillonnaires dont certains enlaidissent nos rues et dénaturent nos paysages...

Si elles séduisent à plus d'un titre (apport d'une nouvelle population, dynamisation de la vie locale, contribution au maintien des services, mise à disposition de logements mieux adaptés aux modes de vie actuels et, dans certains cas, contribution à la gestion parcimonieuse du sol...), ces nouvelles manières de se loger au village peuvent aussi comporter certains inconvénients (risque de densité excessive, problème de mobilité, modes de vie inadéquats en milieu rural, surexploitation de bâtiments existants et, dans certains cas, intégration urbanistique non assurée...)

Soucieuse d'apporter des éléments d'information et de réflexion pouvant faciliter le choix des élus et des acteurs locaux, la Maison de l'urbanisme Lorraine-Ardenne, en collaboration avec Ruralité-Environnement-Développement, consacrera son septième colloque interrégional à ce thème, le 14 novembre prochain à Attert.

LE LOGEMENT TREMPLIN, UNE EXPÉRIENCE INTÉRESSANTE, CONCRÉTISÉE EN PAYS D'ARLON...

Et pour vous donner l'eau à la bouche, vous pouvez découvrir, dans les pages intérieures de ce bulletin, un de ces nouveaux types d'habitat : il s'agit de quatre logements tremplins construits récemment à Martelange. Tout en permettant à de jeunes ménages d'accéder à un logement à loyer modéré, la mise à disposition de ces logements locatifs par une commune vise à encourager les ménages à s'installer plus tard sur le territoire communal grâce à un mécanisme de restitution d'une partie du loyer en cas d'achat ou de construction d'un logement dans cette même commune.

PROCHAINEMENT SUR LE WEB...

Le site internet de la Maison de l'urbanisme Lorraine-Ardenne dont nous vous annonçons le début de la conception dans notre dernier bulletin est en voie de concrétisation. Nous espérons sa mise en ligne pour la fin du mois d'octobre.

Si vous souhaitez être informé du moment précis de cet événement, nous vous invitons à laisser vos coordonnées via le site www.murla.be.

Au plaisir de vous retrouver sur le web...

Danièle Antoine
Administrateur-délégué

PROCHAINEMENT

Colloque annuel

"Nouvelles formes
d'habitat en milieu
rural"

le 14 novembre 2006

Maison de l'urbanisme
Lorraine -Ardenne a.s.b.l.

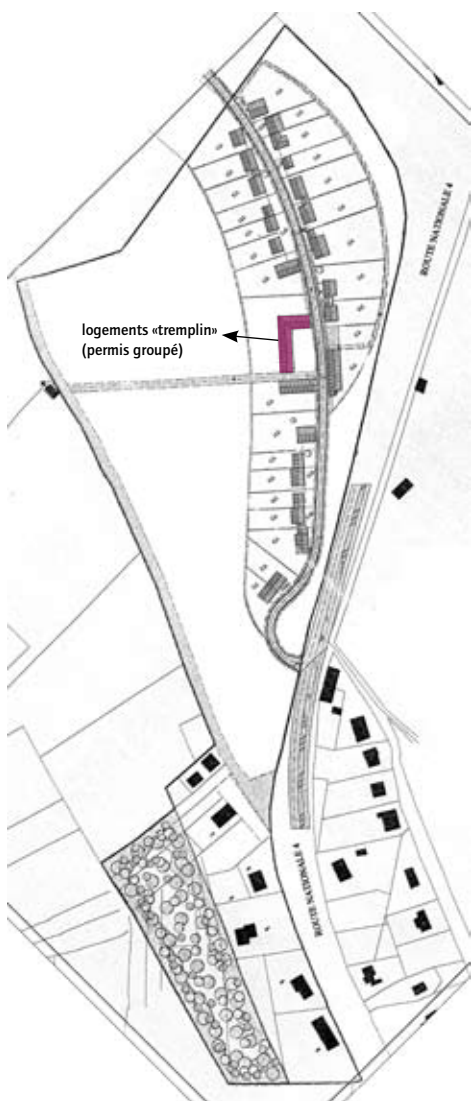
rue des Potiers, 304
B-6717 ATTERT
tél.: 063/23 04 98
fax: 063/23 04 99
email: info@murla.be
www.murla.be



Commune de Martelange
Village de Martelange

Maître d'ouvrage : la commune
Auteur de projet : Marc MEIERS – groupe Atrium
Réalisation : 2005

Quatre logements à Martelange : un tremplin pour s'installer au village (*)



LE CONTEXTE

La commune de Martelange mène une opération de développement rural depuis 1996. Un des objectifs prioritaires de son PCDR (programme communal de développement rural) approuvé en 2001 est d'augmenter le nombre de ses habitants tout en facilitant l'accès au logement des jeunes ménages aux revenus faibles ou moyens. Cet objectif s'expliquait à l'époque par un contexte démographique négatif.

Propriétaire de terrains situés entre le centre du village et la N4 Namur – Arlon, la commune décide de réaliser une opération immobilière pour valoriser ceux-ci en concordance avec ses objectifs de développement. Cette opération (construction de logements locatifs pour jeunes ménages et aménagement des abords et de la place) est financée à 80 % par le développement rural.

Un plan communal d'aménagement dérogatoire est réalisé sur l'ensemble de la zone afin de convertir l'affectation des terrains (initialement situés en zone agricole et en zone d'activité économique) en zone d'habitat à caractère rural. Ce PCAD réserve l'espace central de la zone pour des logements à réaliser en permis groupé. Les autres terrains sont découpés en parcelles à vendre grâce à l'établissement de trois permis de lotir successifs. Une voirie existante, parallèle à la route régionale, a été aménagée, reliant le nouveau quartier, d'une part à la N4 et d'autre part au cœur de Martelange situé à un kilomètre de là.

DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS, COMPLÉTÉS PAR DES PARTIES COMMUNES

Les quatre logements « tremplin » ont fait l'objet d'un premier permis groupé, proposant des habitations à trois chambres (logements 1 et 2) ou à quatre chambres (logements 3 et 4). Si les terrasses sont privées, les quatre logements bénéficient également d'un jardin commun. Entre les logements 3 et 4 est inséré un petit volume de rangement commun à toit plat (vélos, poubelles, barbecues...).

Des places de parking sont disponibles au niveau de la voirie, sur l'espace public. Et enfin, un local à vocation communautaire est aménagé pour l'ensemble du quartier dans l'espace situé sous le logement 1 avec accès direct et de plain-pied avec la voirie.

(*) Le numéro 2 des « Cahiers de la Fondation rurale de Wallonie » est consacré au logement tremplin ou logement à loyer modéré pour jeunes ménages avec épargne foncière locale.



Même si l'on peut regretter la trop grande palette de matériaux utilisés, la composition de l'ensemble du quartier, avec ses maisons souvent regroupées par 2 ou 3, permet la création d'un « espace-rue »

UNE BELLE ACCROCHE AU TERRAIN NATUREL ET À LA VOIRIE

Construit sur un terrain en net contre-haut par rapport à la voirie, l'ensemble de logements a très bien exploité cette différence de niveau. Les trois premiers logements sont implantés perpendiculairement à la rue et encastrés dans le terrain naturel. Placé sur l'alignement (limite public – privé), le pignon s'impose dans l'espace-rue tout en ancrant fortement le groupe de logements dans son environnement. Les espaces intérieurs des logements 2, 3 et 4 sont conçus en demi-niveaux et permettent une adaptation adéquate au terrain naturel. La différence de niveau est également judicieusement exploitée par l'occupation de la salle communautaire au sous-sol du premier logement.

Le quatrième logement est construit en retour d'équerre, créant ainsi l'amorce d'une place centrale agréablement aménagée que viendront prochainement compléter trois nouveaux logements construits, par un promoteur immobilier, dans le même style architectural.

UN STYLE ARCHITECTURAL PLAISANT ET ADÉQUAT

Situé en Ardenne mais à proximité de la région agro-géographique de la Lorraine, Martelange présente un habitat traditionnel de transition, également métissé par la présence d'habitat plus urbain et de maisons ouvrières liées à son passé ardoisier.

Les toits d'ardoises et l'enduit ou le chaulage recouvrant les façades aux ouvertures verticales ainsi que des volumes francs coiffés de toitures à deux pans parfois recoupés par des croupettes caractérisent néanmoins l'habitat. Cette typologie se retrouve intelligemment dans les quatre logements, sans aucun mimétisme facile. L'expression contemporaine des façades, l'usage du bois pour souligner, ici une entrée en avancée, là un ensemble d'ouvertures ainsi que la liaison à toit plat permettent de signer l'ensemble comme un projet de son temps...



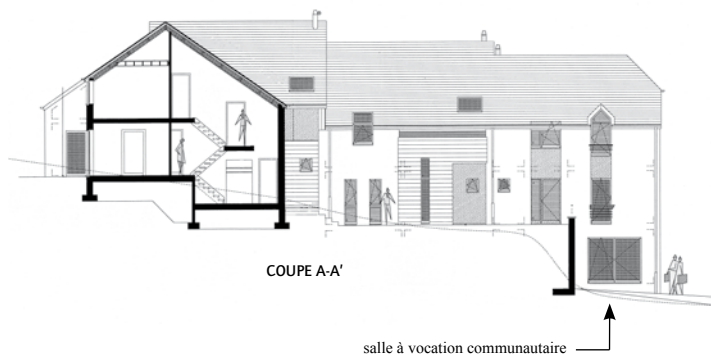
L'ancrage des logements dans l'espace-rue grâce au pignon implanté sur l'alignement



Une expression architecturale contemporaine et adaptée au contexte



L'ensemble tel qu'il se présentera avec les trois logements complémentaires



La placette agréablement aménagée



Une vue arrière des logements à flanc de colline

LES CONDITIONS DU LOGEMENT « TREMLIN » À MARTELANGE :

Les logements sont loués par la commune à de jeunes ménages sans conditions de revenus et à un prix intéressant. Si, dans le futur, un des ménages locataires achète un terrain privé ou public dans la commune de Martelange, celle-ci lui remboursera une somme égale à 100 euros par mois multiplié par le nombre de mois de location.

Nous remercions vivement Emilie Dubois, Thierry Kenler et Marc Meiers pour leurs informations et leur relecture.

Paysage intérieur des villages : l'album photos de la visite du 5 juillet dernier...

La visite du paysage intérieur de Jamoigne, Florenville, Herbeumont et Martelange, organisée en juillet dernier par Ruralité-Environnement-Développement avec le concours de la Maison de l'urbanisme Lorraine-Ardenne s'est déroulée sous un soleil généreux - et les pluies aoûtiniennes ne font que renforcer le souvenir agréable de cette journée...



Elle a, semble-t-il, également été vécue avec satisfaction par la cinquantaine de participants ainsi que par les conférenciers à qui nous adressons une nouvelle fois nos remerciements.



A l'heure où vous lirez cet article, deux autres visites auront eu lieu, l'une au Grand-Duché de Luxembourg, l'autre en Lorraine française. Nous ne manquerons pas d'en faire écho dans notre bulletin d'automne...