



L'habitat sur mesure



analyse et réflexions



LE GOUVERNEMENT
du Grand-Duché de Luxembourg

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR ET DE
L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE



Programme Directeur d'Aménagement du Territoire, Objectifs politiques

Extraits :

- > Assurer un niveau de vie équivalent à chacun, tout en respectant les besoins et droits fondamentaux de chaque individu
- > Offrir et maintenir un parc de logements attractif, diversifié et répondant aux besoins fondamentaux de la population, compte tenu des mutations socio-économiques de notre société
- > Promouvoir un développement rural et urbain ainsi qu'une nouvelle qualité de l'habitat adaptés aux exigences sociales
- > Empêcher la ségrégation sociale tant à l'échelle des quartiers, qu'à celle des villages, des villes et des agglomérations urbaines
- > Soutenir l'intégration des différentes générations, couches sociales et types de ménages en favorisant la diversité sociale
- > Tenir compte dans la composition du parc de logements, et dans sa programmation, des besoins spécifiques des personnes âgées, des personnes à mobilité réduite, des personnes handicapées, ainsi que des différents groupes sociaux particuliers tels que travailleurs étrangers et étudiants par exemple
- > Tenir compte des besoins spécifiques des enfants lors de la réalisation de nouveaux quartiers et de logements
- > Adapter la politique du logement aux besoins spécifiques des différentes étapes de la vie afin de favoriser la mobilité des occupants en termes de logement





préface

Le marché du logement, l'architecture, l'urbanisme et le développement communal sont des domaines traditionnels par nature. La durée de vie d'un immeuble et d'un quartier se compte en décennies voir siècles.

Mais l'évolution de notre société est passée en « mode accéléré ».

Ce qui signifie que tous les acteurs de l'aménagement, qui ont l'ambition d'offrir un habitat de qualité et performant à la population, sont confrontés à une situation qui demande une réponse rapide, contemporaine et durable.

En ce qui concerne les types de ménages, l'évolution de notre société a généré une population majoritairement composée de ménages à une et deux personnes (58 % de tous les ménages, tendance croissante). Notre mode de vie a également évolué. En conséquence notre utilisation des différents espaces intérieurs et extérieurs du logement a changée. De plus, le lieu de travail n'est pas une constante pendant notre vie.

La production de logements ne s'est pas réellement adaptée à cette évolution.

L'offre est principalement composée de maisons unifamiliales isolées ou jumelées sur des terrains relativement spacieux et d'appartements ne disposant pas d'espaces extérieurs privés/collectifs fonctionnels et généreux.

La palette de production présente des lacunes. Ces lacunes concernent principalement les ménages de 1 à 3 personnes, mais également les familles avec enfants qui ne disposent pas des moyens financiers pour acquérir une maison traditionnelle. Les ménages de 1 à 2 personnes qui désirent un logement avec des espaces extérieurs corrects, d'envergure adaptée, ne trouvent quasiment rien sur le marché.

Le logement sur mesure et abordable est devenu une « denrée rare ».

La pénurie de logements abordables génère une « ambiance sous tension ». Ce climat réduit le niveau des ambitions de qualité, du côté de la production et du côté des futurs acquéreurs/locataires.

Cette publication a comme objectif de promouvoir une palette de production qui offre un grand choix en ce qui concerne des logements de qualité adaptés aux besoins individuels de chaque type de ménage.

Elle présente d'une part un éventail de thèmes et sujets relatifs aux différentes typologies et d'autre part une « grille de lecture » qui permet d'évaluer un logement respectivement un projet urbain.

Elle s'adresse à tous les professionnels de l'aménagement, qu'ils soient concepteurs, promoteurs, constructeurs, ou responsables politiques.

Mais elle s'adresse principalement aux futurs acquéreurs et locataires.

Tous ceux qui cherchent un logement ont une influence certaine. Dans la mesure où ils acquièrent un savoir qui leur permet d'apprécier les différentes offres, leurs exigences seront plus complètes et précises. La production devra s'adapter à cette demande.

Une partie des typologies proposées requiert du côté des concepteurs et promoteurs une démarche contemporaine, et du côté des futurs habitants, une prise de conscience que ces logements sont des vraies alternatives bien adaptées à leurs besoins.

La maison en rangée a déjà une tradition certaine au Grand-Duché. Il importe également de développer des projets contemporains à partir de ce modèle.

Par le biais de cette publication, le Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire invite tous les acteurs de l'aménagement à créer un réel habitat sur mesure.



un habitat sur mesure



La qualité d'un logement ne se limite pas à la qualité de l'appartement, de la maison individuelle et de l'aménagement de la parcelle privée. Elle dépend du concept architectural/urbanistique et de l'intégration du bâtiment dans son contexte urbain/rural





L'objectif est de stimuler les activités (production et demande) dans le domaine du marché immobilier pour obtenir un parc de logements équilibré, de qualité et accessible à tous.

Pour des quartiers/villages attractifs et vivants - critères et objectifs :

> proximité

rapprocher les logements aux équipements, services, commerces, lieux de travail et aux transports publics - cette proximité permet d'économiser terrain et coûts de construction

> mixité

créer des types de logements diversifiés permet de répondre à la diversité de la population et aux exigences individuelles des multiples types de ménages

> identité

favoriser la création de quartiers attractifs et fonctionnels afin de créer une identité propre permettant aux habitants de s'identifier à leur quartier, leur ville, leur village

> qualité de vie

élaborer des projets architecturaux et urbanistiques offrant des typologies variées de logements et d'espaces collectifs/publics, permet d'offrir une qualité de vie élevée à chacun

> performance

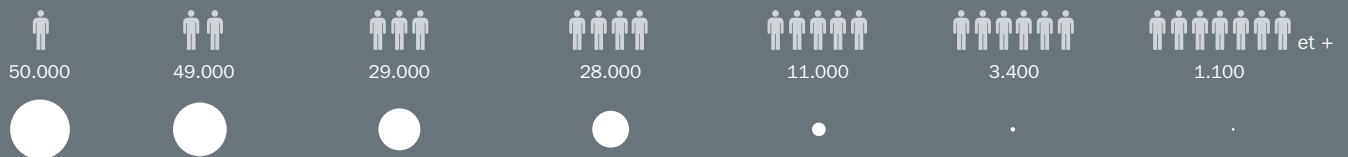
la population active et la population résidente profitent réciproquement de l'activité et de la vie dans le quartier, le village

analyse de la situation actuelle



analyses statistiques

composition ménages 2001



types logements 2002



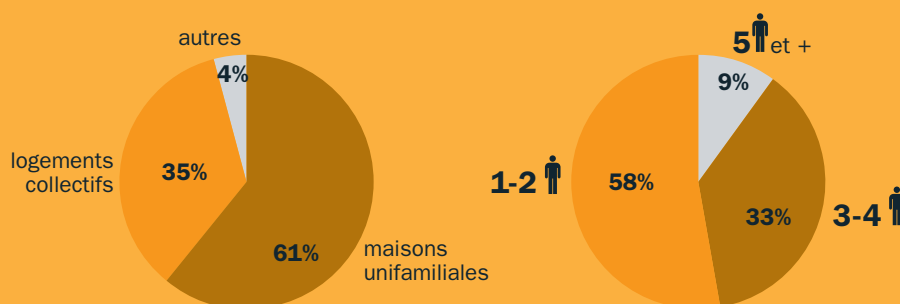
tailles logements 2002



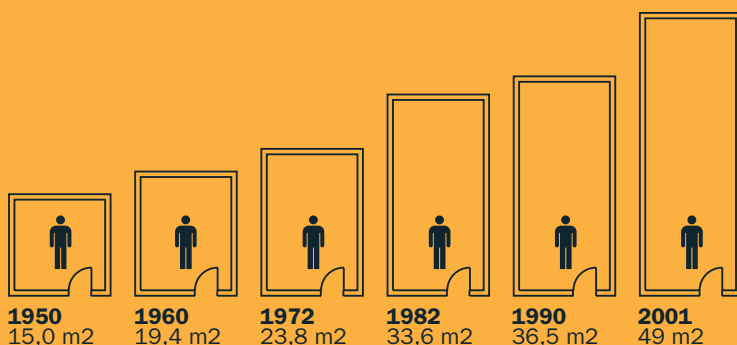
typologies traditionnelles



types de logements et tailles des ménages en comparaison



surface de logement moyenne disponible par personne 1950 -2001



la société est en mutation en ce qui concerne type et taille des ménages donc l'offre de logements devra aller de pair avec l'évolution de la société



tendances

- > **redécouverte des quartiers urbains** et des qualités de vie qu'on y trouve
- > **des projets pilote sont initiés par les promoteurs publics et les communes** répondant activement à la demande croissante de logements diversifiés.
- > **les concours d'urbanisme et d'architecture** permettent de répondre à une problématique générale par des projets d'ensemble (projets pilote).

le but d'un projet d'ensemble et des études préliminaires est de:

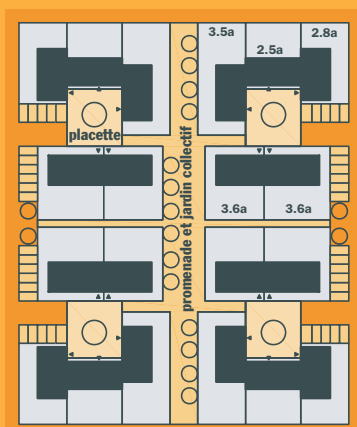
- analyser la **situation actuelle** à différentes échelles d'un quartier/village
- déterminer le **site stratégique** et les potentialités du terrain
- programmer une **mixité des fonctions** à l'intérieur du quartier/projet
- créer des **synergies** au-delà du quartier/projet
- **compléter** les quartiers existants
- faciliter l'**accessibilité** aux équipements et aux transports collectifs
- répondre aux **critères** urbanistique, spatial, démographique
- répondre à la demande croissante de **typologies diversifiées**
- proposer des **logements de qualité**, durables dans le temps
- planifier des **espaces collectifs** et des **espaces publics** cohérents allant de pair avec la qualité de l'ensemble du projet
- créer les conditions pour promouvoir **l'habitat sur mesure** à l'intérieur de quartiers cohérents

typologies alternatives



Exemple 1:

quatre groupements de cinq maisons individuelles, chacune avec jardin privatif, s'organisent autour de placettes, promenades et jardin - les espaces collectifs piétonniers donnent accès aux maisons et servent d'espace de jeu et de promenades pour les habitants. les voitures sont garées dans des carports extérieurs.



Avantages:

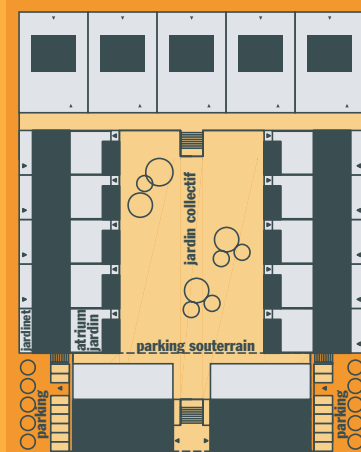
- > partager les espaces collectifs
- > rapprocher les bâtiments pour économiser terrain et coûts de construction
- > économiser l'énergie car des immeubles mitoyens consomment moins d'énergie que des bâtiments isolés

Légende

- domaine privé
- domaine collectif
- domaine public

Exemple 2:

deux immeubles collectifs (appartements de typologies variées avec terrasses, balcons, loggia, etc.), des maisons en rangée avec annexe en fond de jardin (atelier, pergola, bricolage, etc) et des maisons isolées s'organisent autour d'un jardin collectif partiellement surélevé. En dessous de l'immeuble résidentiel se situe le parking collectif.





pourquoi regrouper ?



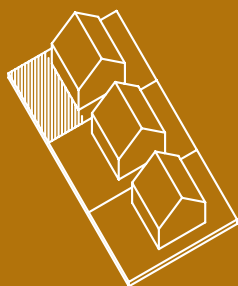
les objectifs au niveau du quartier/village et les avantages pour les habitants :

- > accessibilité aisée aux équipements, transports publics et aux services - "Stadt der kurzen Wege"
- > utilisation commune et partage des espaces collectifs (jeux, promenades et espaces d'agrément)
- > planification conjointe des logements et des espaces publics/collectifs/privés
- > redéfinition de l'habitat en tant que cadre de la vie active dans le quartier/village
- > assemblage des typologies de logements par une implantation optimisée
- > gestion des relations de voisinage pour faciliter échanges et rapports sociaux
- > garantir intimité et individualité des ménages par l'organisation spatiale et fonctionnelle des bâtiments et des espaces extérieurs
- > recherche d'interrelations avec le contexte urbain/rural existant pour favoriser le sentiment d'appartenance et d'identification des habitants à leur quartier/village
- > la combinaison du parcellaire et des typologies façonne l'espace collectif par rapport à l'espace public et génère la qualité du quartier, la qualité de vie des habitants

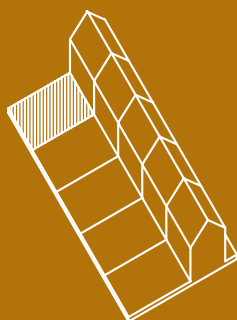


les objectifs au niveau de l'aménagement du territoire :

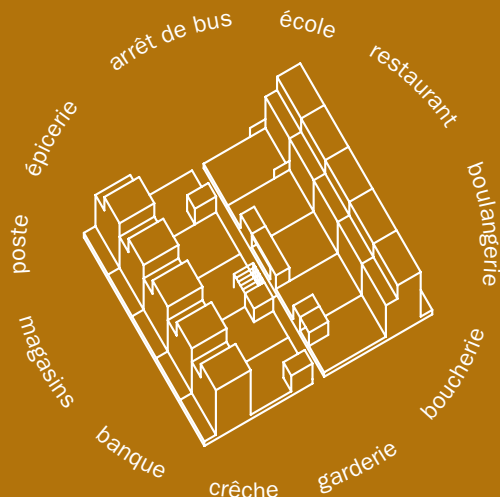
- > utilisation rationnelle du sol dans le but du développement durable
- > mixité des fonctions, proximité des services et équipements
- > valorisation des équipements
- > promotion de la "mobilité alternative"



3 maisons isolées:
terrain: $3 \times 5a = 15a$
surface habitable: 250 m²
surface jardin: 170 m²



5 maisons en rangée:
terrain: $5 \times 3a = 15a$
surface habitable: 250 m²
surface jardin: 170 m²



comment regrouper ?



les outils :

- > plan d'aménagement général et particulier (PAG+PAP)
- > création de nouveaux quartiers
- > construction d'ensembles de logements
- > densification dans un tissu urbain existant :



ajout d'un étage



extension



restructuration
toiture/comble



construire sur des
parcelles inutilisées
"dents creuses"



subdivision
d'un logement

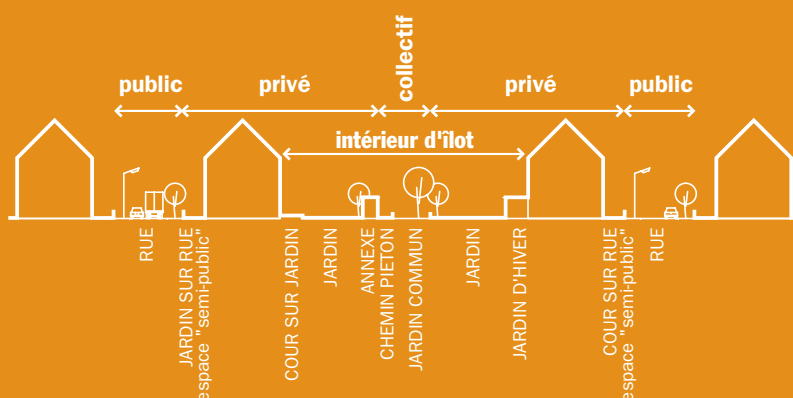


reconversions de
bâtiments industriels
en friche

...

Les projets d'aménagements généraux et particuliers, les "zones de développement" permettent à toutes les communes :

- > de participer activement au développement de projets cohérents
- > de développer des typologies alternatives afin d'augmenter la qualité de vie
- > de contribuer au développement durable
- > d'intégrer harmonieusement voisinage et environnement



Regrouper et densifier

- > pour une vie sociale équilibrée
- > pour une qualité de vie améliorée
- > pour une performance urbaine optimisée

l'habitat sur mesure - un modèle dynamique à développer :

- > pour permettre la diversification des types de logements
- > augmenter et valoriser à moyen et à long terme la qualité des logements
- > et ainsi tonifier la qualité de vie dans les communes

liste non exhaustive des acteurs de l'aménagement :

- > la commune
- > le maître d'ouvrage / le particulier / le futur propriétaire
- > les architectes, urbanistes et ingénieurs
- > les promoteurs privés et publics, les constructeurs
- > le Ministère du Logement / le Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire / ...



typologies de logements

La mixité et la panoplie des typologies de logements augmentent la qualité de vie en milieu urbain et en milieu rural



mixité des typologies de logements



multitude de types de ménages



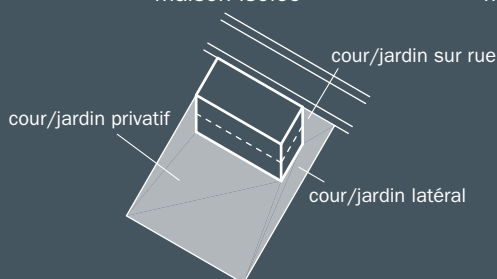
habitat sur mesure

Des typologies optimisées permettent:

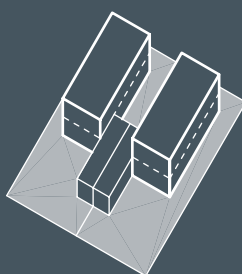
- > d'optimiser les qualités de la vie urbaine et de la vie à la campagne
- > d'économiser en coût de construction
- > d'offrir une qualité de logements supérieure
- > de réduire la consommation de terrain
- > de répondre mieux aux besoins des ménages
- > **de redécouvrir et de traduire des typologies traditionnelles dans un langage architectural contemporain**

“Assemblages” sur terrains individuels:

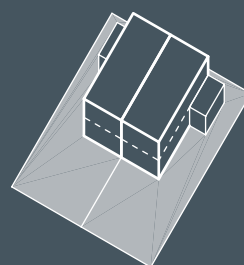
maison isolée



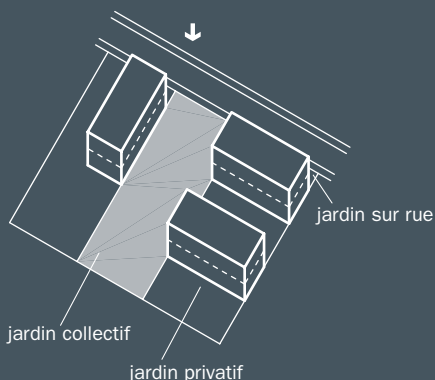
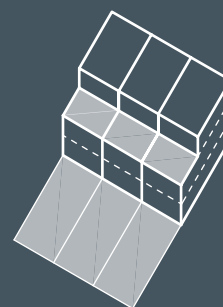
maison jumelée par annexe



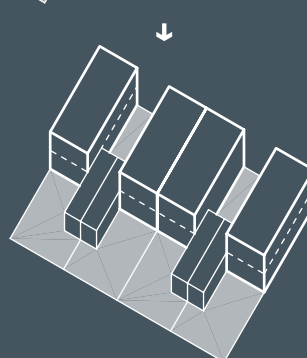
maison jumelée



maison en rangée



maisons isolées avec jardin privatif et espace collectif

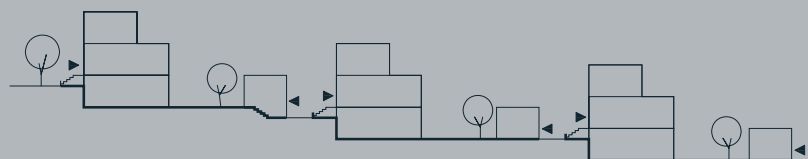
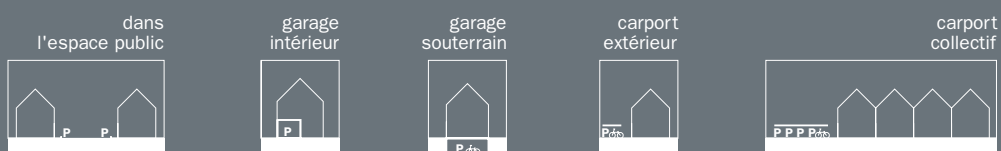


"Kettenhaus"



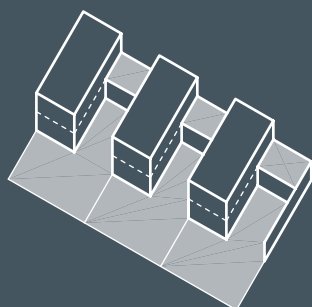
Typologies de stationnement des voitures :

La création de nouveaux quartiers permet d'ajuster la densité par l'implantation optimisée des bâtiments et de repenser les schémas des accès carrossables. **Regrouper** des fonctions comme **le stationnement** des voitures, les caves, les équipements techniques est une méthode.



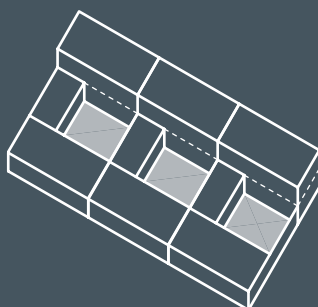
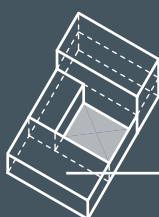
La topographie génère les typologies: l'orientation et les dénivelés de chaque terrain permettent de définir et de développer des typologies particulières à chaque site.

maison patio



maisons en rangée avec patio

maison atrium



maisons en rangée atrium

Le logement annexe (Einliegerwohnung)

permet aux ménages de répondre de façon flexible à leurs besoins. L'aménagement de l'annexe peut varier dans le temps selon les besoins ou la situation financière :

- location, sous-location ou besoin propre
- bureau, travail à domicile, profession libérale
- jeune fille au pair
- hébergement d'un étudiant
- soin d'un proche à domicile
- garage, atelier, loisirs
- ...

...



“Assemblages” pour immeubles résidentiels :

dans le domaine du logement collectif, un habitat sur mesure est un habitat qui:

- > offre plusieurs types de logements dans un seul immeuble résidentiel
- > assemble différentes typologies pour réagir à la demande spécifique de chaque ménage
- > possède un espace extérieur généreux (terrasse, jardin, balcon, loggia, atrium, etc.)

Type appartement/studio



+



Type "maison individuelle"



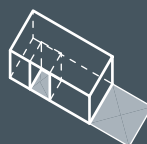
+



Type loggia



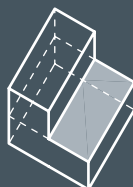
+



Type duplex



+



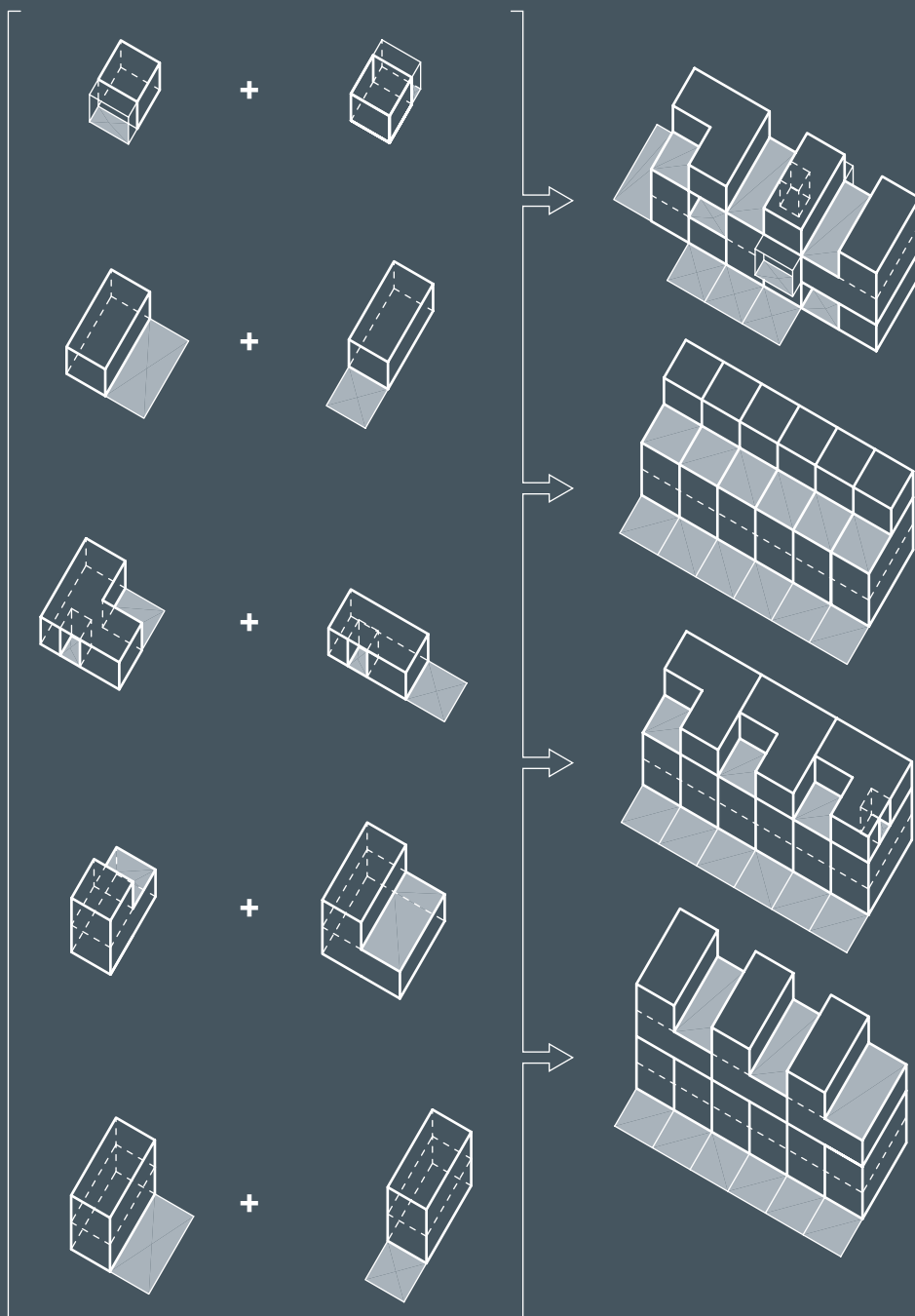
Type maisonnette



+



...



glossaire

typologies:

maison unifamiliale Maison individuelle logeant un seul ménage, sans distinction de la typologie.

maison isolée Maison avec espace privatif autour de la maison.

maison jumelée Maison accolée par un pignon à une autre maison au détriment de l'espace latéral.

maison jumelée par annexe Maison accolée à une autre maison, souvent par le garage.

"Kettenhaus" Juxtaposition de plusieurs maisons jumelées par annexe.

maison en rangée Maison accolée par les deux pignons, avec jardin et cour/jardin sur rue.

"Einliegerwohnung" Logement attaché au logement principal, pouvant servir également à d'autres fins.

logement collectif Plusieurs logements et/ou équipements en copropriété de type résidentiel ou autre

duplex Appartement sur deux étages réunis par un escalier intérieur.

maisonnette Appartement sur deux étages avec entrée directe depuis l'extérieur, souvent avec jardin privatif.

penthouse Appartement construit sur la toiture-terrasse d'un immeuble de plusieurs étages: appartement terrasse.

loft Appartement, souvent spacieux, dans un bâtiment industriel ou commercial reconverti.

...

éléments architecturaux:

carport Abri pour le stationnement de la voiture, normalement devant la maison. Sans voiture, l'espace peut être utilisé comme aire de jeux couverte. Un carport collectif permet de regrouper les voitures de plusieurs ménages à proximité des maisons.

atrium Cour intérieure dans les habitations romaines, dans l'architecture contemporaine souvent un espace intérieur vitré commandant les autres locaux.

patio Cour intérieure d'une maison.

loggia Pièce extérieure, le plus souvent en étage, largement ouverte sur l'extérieur par des baies libres.

véranda Galerie vitrée attenante à une maison.

terrasse Plate-forme accolée à une maison ou toiture horizontale d'une maison.

balcon Plate-forme disposée en saillie sur une façade, et entourée d'une balustrade.

pergola Structure en bois ou en métal formant une colonnade servant de support à des plantes grimpantes.

...



critères pour un habitat de qualité



Un logement ou un ensemble de logements répond aux **critères de qualité** :



à l'intérieur du logement : l'espace privé

- ☐ concept architectural cohérent et lisible
- ☐ matériaux de construction durables
- ☐ agencement fonctionnel des espaces privés
- ☐ hiérarchie volontaire des espaces (espace jour/nuit)
- ☐ qualités spatiales du logement (p.ex.: hauteurs sous plafond élevées ou variées)
- ☐ présence d'espaces privés extérieurs (p.ex.: jardins, balcons, terrasses, loggias, toitures terrasse/jardin)
- ☐ ensoleillement, vues et orientations optimales
- ☐ flexibilité et potentialités des logements dans le temps



aux alentours du logement : l'espace collectif

- ☐ gestion de l'intimité des ménages (éviter conflits par la promiscuité de voisinage)
- ☐ mixité de typologies de logement à l'intérieur de l'immeuble et/ou dans le quartier
- ☐ espaces collectifs intérieurs et extérieurs de qualité
- ☐ hiérarchie volontaire des espaces: public, semi-public, privé, collectif, ...



dans le quartier, le village : l'espace public

- ☐ aménagement des espaces publics
- ☐ connexion et interrelations du projet à son environnement (quartier/village)
- ☐ facilité d'accès aux équipements, aux transports publics et aux voies non-motorisées
- ☐ implantation des volumes de construction et des espaces extérieurs par rapport à la topographie et l'orientation





Impressum :

réalisation: tom beiler, boris jäger, claudine kaell, architectes

graphisme: arnaud mouriamé

impression: imprimerie faber - mersch

Sources :

- programme directeur de l'aménagement du territoire, 2003

- stateg, ILRES, CEPS

- observatoire de l'habitat, ministère du logement

- administration du cadastre et de la topographie, photos aériennes

© 2004 - Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire

