



## **Master Complémentaire en Urbanisme et Aménagement du territoire**

### **Projets Urbains : études de cas concrets**

**Prof. : Jacques Teller**

Kaat WYNANTS –Pierrette RAZAFINDRANAO - Maria RAMIANDRISOA  
– Razvan SANDU – Gustavo RONDON

2013-2014

# Table des matières

---

Introduction.....	3
I. Contexte.....	4
II. Présentation du projet .....	8
III. Historique du projet.....	12
IV. Enjeux et objectifs.....	13
V. Les acteurs et ses besoins.....	15
VI. Outils urbanistiques et d'aménagement urbain .....	19
VII. Analyse critique .....	22
VIII. Sources et références.....	26

## Introduction

Dans le cadre du cours, 'Analyse de projets urbains', nous avons analysé le projet ' Les Terrasses du Lac', situé dans la commune de Vielsalm. 'Les Terrasses du Lac', un projet d'immeuble, fait partie d'une opération plus vaste : la revitalisation urbaine du centre de Vielsalm.

Le travail à été effectué par un groupe qui se compose de Gustavo Rondon, géographe, Marie-Pierrette Razafindranao, ingénieur, Antsa Maria H. Ramiandrisao, ingénieur, Razvan Sandu, géographe et Kaat Wynants, sociologue : une équipe multidisciplinaire avec quatre nationalités.

Nous allons commencer par placer le projet dans son contexte urbain, ensuite nous allons faire une description du cas traité. Dans le troisième chapitre, nous parlerons des enjeux et des objectifs, pour ensuite continuer avec les principaux acteurs. Dans le sixième chapitre, vous allez trouver les outils qui ont été utilisés pour la réalisation du projet et nous finirons avec une analyse critique.

## I. Contexte

### a. Contexte géographique

La commune de Vielsalm est située au nord-est de la province de Luxembourg en Région Wallonne, Belgique. La commune de Vielsalm se trouve en bordure de la Province de Liège, non loin des frontières luxembourgeoise et allemande (Voir Figure 1). La ville la plus proche est Liège, à 68 km. Arlon, le chef-lieu de la province Luxembourg, se trouve à 87 km de Vielsalm. A proximité de Vielsalm, il y a 2 autoroutes: E25 (Liège- Arlon-Luxembourg (pays)) et E42 (Verviers- Allemagne). La ligne de chemin de fer connecte Vielsalm à Liège et Luxembourg –pays- (*Google Maps, maps.google.be*).

La province de Luxembourg consiste en 44 communes. Avec une superficie de 4 440 km<sup>2</sup>, elle est la plus grande province de Belgique, alors qu'elle est la moins peuplée avec environ 274 000 habitants. La ville plus grande est Arlon, avec environ 28 300 habitants (*Statbel.gov*).

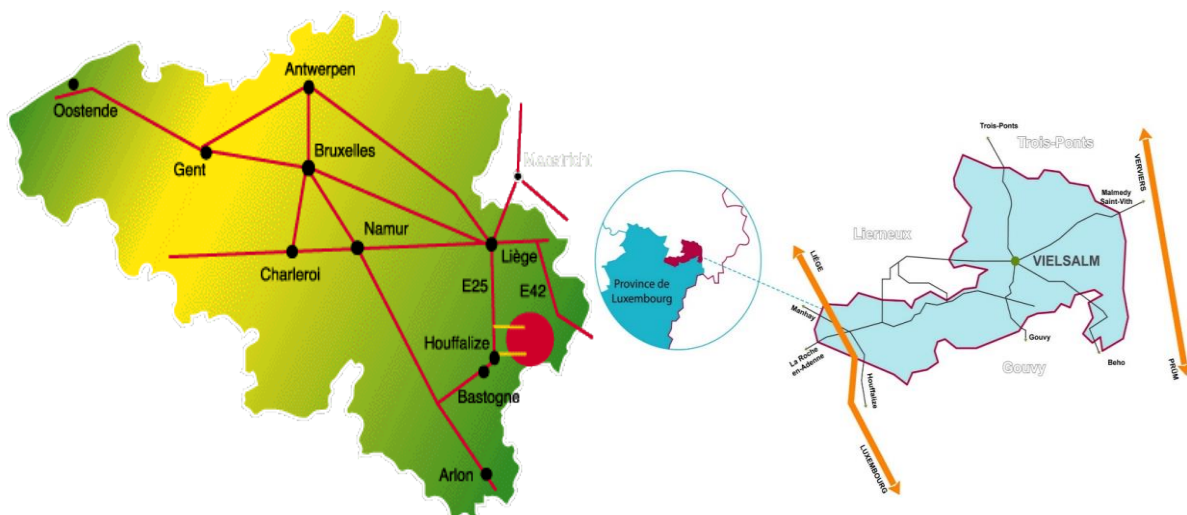


Figure 1 : Localisation géographique de Vielsalm. Source : 'Les terrasses du Lac' [www.lesterrassesdulac.com](http://www.lesterrassesdulac.com)

La densité dans la province de Luxembourg est 62 habitants/km<sup>2</sup>; pour comparer: la moyenne en région Wallonne est 210 habitants/km<sup>2</sup>, la moyenne de la Belgique 355 habitants/km<sup>2</sup>. Par conséquent, la province de Luxembourg est une province très verte avec beaucoup d'activité agricole; la province est aussi connue pour la force d'attractions touristiques.

On trouve plus ou moins la même tendance dans la commune de Vielsalm. Avec une superficie totale de 13 976 ha; environ 20 % est déterminée comme superficie agricole, 70% comme superficie forestière. Seulement 10 % de la superficie est urbanisée. L'altitude maximale est le Baraque de Fraiture, avec 652 mètres le troisième plus haut sommet de Belgique; l'altitude minimale est la vallée du Glain à Grand-Halleux, 300 mètres. Le paysage est caractérisé par des collines vertes, des vues panoramiques et des pentes boisées. Au centre, un lac artificiel de 14 ha détermine le paysage.

La commune de Vielsalm est composée de 4 sections : Bihain, Grand-Halleux, Petit-Thier et Vielsalm (siège).

---

#### b. Contexte démographique

Comme on a déjà dit, Vielsalm a une superficie de 13 976 ha avec 7621 habitants (3/12/2012, [www.vielsalm.be](http://www.vielsalm.be)) ; avec une densité de 53 habitants/km<sup>2</sup>. Le centre de Vielsalm, où notre projet est situé, est la zone la plus fortement urbanisée en comparaison avec les autres sections de la commune.

Vielsalm est une destination importante pour les touristes; en conséquence on y trouve plusieurs appartements et maisons comme résidence secondaire : dans la saison basse, beaucoup des résidences sont vides. Malheureusement, on n'a pas de chiffres. On l'a constaté en parlant avec des personnes de l'administration de la commune et des habitants.

Dans la publication 'Votre commune à la loupe- profil socio-économique de la province de Luxembourg par Idelux, on trouve plusieurs données démographiques de la commune de Vielsalm. De 1990 à 2008 on voit une augmentation des habitants de plus ou moins 8 % (pour comparer : Wallonie augmentation de 7 % ; province Luxembourg ; une augmentation 14 %). Les revenus moyens et la structure par âge de la population suivent la moyenne de la Wallonie Il y a deux parcs d'activités économique à Vielsalm, avec une superficie totale de 50 hectares: une source d'emploi très important pour les habitants de Vielsalm. Le taux de demande d'emploi est plus bas en comparaison avec la région Wallonne (11 % pour la commune versus 16 % région Wallonne).

#### c. Vielsalm: grande force d'attraction touristique

Vielsalm, le pays du bois, de la pierre et de l'eau; avec des paysages magnifiques et une nature variée, est une destination importante pour les touristes, surtout de Belgique et des Pays-Bas. Le point culminant à la Baraque de Fraiture (652 m) est bien connu pour ses pistes de ski en hiver. Le lac de 14 hectares, au centre de Vielsalm, renforce les atouts paysagers. Avec plusieurs bâtiments classés avec une valeur historique, on trouve aussi des attractions culturelles dans la région ([www.wikipédia.org](http://www.wikipédia.org)).



Figure 2 : Lac des Doyards. Source : [www.vielsalm.be](http://www.vielsalm.be)

Par conséquent, on trouve beaucoup d'équipements touristiques dans la commune, surtout dans le centre de Vielsalm et autour du lac. Le tourisme est aussi, logiquement, une source de revenu très important pour les commerces de Vielsalm.

d. Situation du projet "Les Terrasses du Lac"

Le projet 'Les Terrasses du Lac' se situe dans le centre de Vielsalm. A proximité du projet, on se trouve beaucoup de services : un parc communal, la maison communale, la maison d'emploi et la bibliothèque. 'Les terrasses du Lac' est situé sur la Rue du Vieux Marché, l'axe commercial de Vielsalm. Nous pouvons dire que l'immeuble 'Les Terrasses du Lac' est vraiment dans le centre de Vielsalm.

De l'autre côté du projet, nous trouvons le Lac des Doyards avec beaucoup d'équipements, comme des bungalows, pour les touristes. Les habitants de Vielsalm ne sont pas attirés par le lac, il manque une liaison entre le centre, avec des services publics, et le lac. Dans le chapitre 3, on discutera des objectifs du projet. Créer une liaison entre le lac et le centre, est un des objectifs.



Figure 3 : Situation ' Les Terrasses du Lac' dans le centre. Source: [www.lesterrassesdulac.be](http://www.lesterrassesdulac.be)

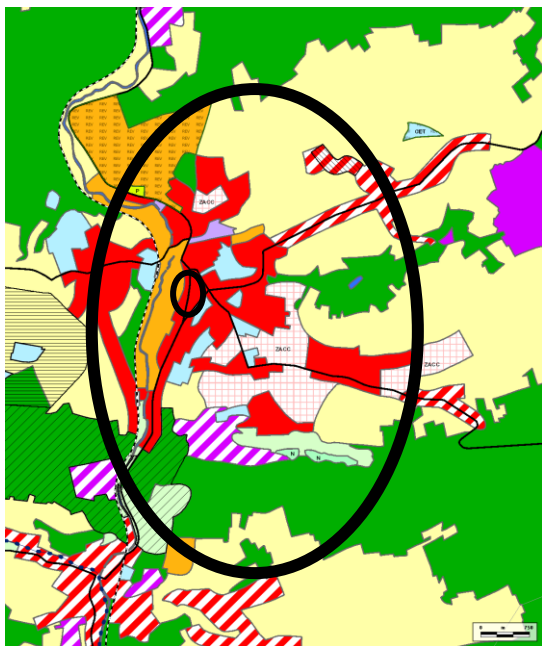


Figure 4 : Plan de Secteur, Vielsalm. Source : WallonMap : <http://cartographie.wallonie.be/NewPortailCarto/>

e. Pour résumer : Plan de Secteur du centre de Vielsalm

Au plan de secteur (figure 4), on voit trois zones principales dans le centre (grand cercle noir): zone urbanisée, zone de loisirs (Lac des Doyards et villages de vacances) et plusieurs zones avec des services publics comme le parc communal et maison communal. Autour du centre, on voit des pentes boisées ; des zones agricoles et plusieurs zones urbanisées à caractère agricole. Trois routes nationales passent le centre ; le chemin fer se trouve de l'autre côté du lac. Le cas d'étude (dans le petit cercle noir) se trouve au milieu du centre.



## II. Présentation du projet

Le projet est, à la base, d'une opération de revitalisation urbaine et fait partie d'un projet plus grand conçu pour être réalisé en deux phases :

- 1<sup>ère</sup> phase : Les Terrasses du Lac ;
- 2<sup>ème</sup> phase : Les Jardins du Lac.

Ces deux projets sont séparés par quelques maisons du côté de la Rue du Vieux Marché mais se rejoignent au niveau du lac. 'Les Terrasses du Lac' est aujourd'hui réalisée et la deuxième phase, les Jardins du Lac, est en cours d'étude.

Comme le projet a fortement évolué depuis son début, nous allons ici, présenter la version réalisée du projet 'Les Terrasses du Lac'.

### a. Caractéristiques

D'une vue générale, le projet, qui s'étend sur environ 44 ares, est composée de quatre bâtiments à usage mixte habitation – commerce, de places publiques et d'un cheminement menant du haut de la ville vers le Lac des Doyards.



Figure 5: "Les Terrasses du lac". Source : <http://www.lesterrassesdulac.be/>

Les architectures des bâtiments sont données par les vues des façades ci-dessous.

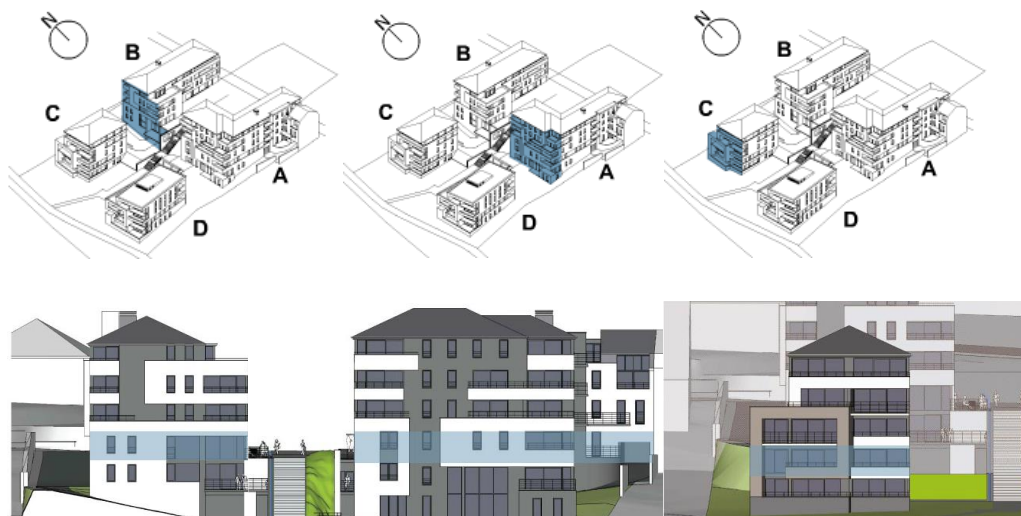


Figure 6: "Les Terrasses du lac". Source : <http://www.lesterrassesdulac.be/>



Le projet étant un projet mixte, à la fois à usage privé et public, nous en présenterons séparément les différents aspects.

### Espaces privés :



Les espaces privés sont composés de quatre immeubles dont deux immeubles, côté Rue du Vieux marché, à 6 niveaux et les deux autres, coté Lac, à 5 niveaux.

L'ensemble compte 53 appartements de haut standing soit 5490 m<sup>2</sup> dont le volume de chaque appartement varie de 60 à 130 m<sup>2</sup> et compte deux ou trois chambres ou des duplexes. Les bâtiments comprennent également des parkings privés souterrains pour 50 voitures à usage des résidents des immeubles. Ces parkings sont situés sur les deux niveaux des sous-sols et sous la place entre les deux bâtiments faces à la rue Vieux-Marchés.

L'ensemble compte également plus ou moins 1400 m<sup>2</sup> occupés par des activités commerciales et des professions libérales.

### Espaces publics :



Les espaces publics comprennent deux places publiques situées de part et d'autre de la rue du Vieux Marché et un cheminement vers le plan d'eau.

L'aménagement de ces espaces publics est un point important du projet puisqu'il repose sur la création de la place centrale de Vielsalm qui fait environ 1650 m<sup>2</sup>. Cette place s'inscrit dans le développement des fonctions économiques dynamisantes notamment du tissu commerçant de Vielsalm. La polyvalence de la place surtout avec la présence de l'amphithéâtre permet également l'accueil de manifestations et de spectacles.

Le projet consiste aussi à mettre une liaison entre le haut de la commune de Vielsalm et son plan d'eau, par un axe perpendiculaire à la rue commerçante. Le renforcement de cet axe hôtel de ville – plan d'eau s'est matérialisé par la construction d'un escalier et d'un cheminement vers le plan d'eau, ainsi que l'élargissement de la perspective vers le plan d'eau en donnant un caractère plus monumental à l'escalier.



Tout cela a permis de créer un cheminement doux et une accessibilité aux PMR entre le haut de la ville et les bords touristiques du lac. Pour descendre vers le plan d'eau depuis la place en hauteur, les personnes peuvent donc emprunter soit l'escalier soit l'ascenseur mis à l'usage du public. L'ensemble constitue ainsi une articulation entre le Lac, la rue commerçante et le centre-ville.

Le projet était aussi réalisé dans la vision d'une amélioration de l'habitat du point de vue de performance énergétique dont la finalité était de réduire la consommation d'énergie primaire des bâtiments tout en garantissant le confort intérieur des bâtiments. Pour cela, deux indicateurs ont été tenu en compte :

- Le niveau d'isolation thermique globale K ;
- Le niveau de consommation d'énergie primaire  $E_w$ .

Les prescriptions en Région wallonne pour les deux indicateurs sont :  $K < 45$  et  $E_w = 80$ . Les systèmes mis en place afin d'augmenter les performances énergétiques sont :

L'utilisation des énergies renouvelables (l'air extérieur) et d'une pompe à chaleur pour avoir un chauffage performant, peu énergivore et qui représente une alternative flexible et économique aux chaudières à combustibles fossiles.

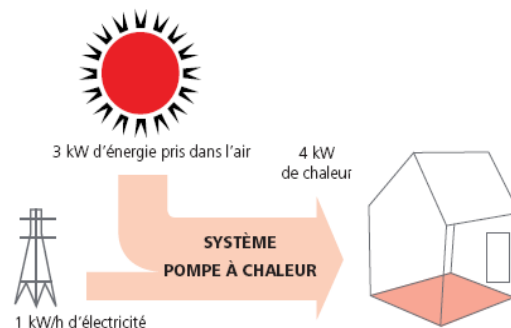


Figure 7 : Performance énergétique. Source : <http://www.leterrassesdulac.be/>

L'utilisation de filtre, d'un récupérateur de chaleur (+ de 90% de la chaleur de l'air évacué) et d'un ventilateur à courant continu afin d'avoir une ventilation optimale

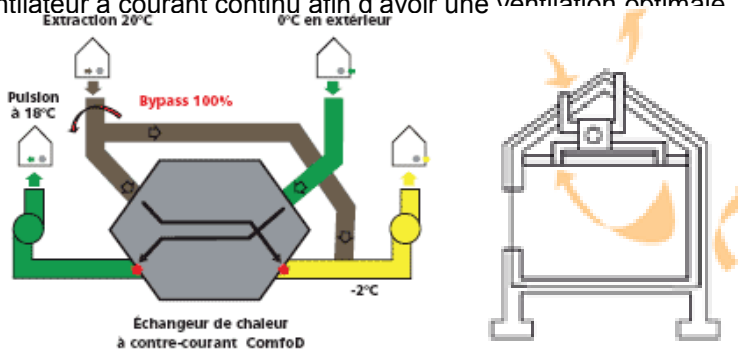


Figure 8 : Énergies renouvelables. Source : <http://www.leterrassesdulac.be/>

Avec les systèmes adoptés, les valeurs des indicateurs pris précédemment, pour le projet, sont respectivement égales à  $K = 35$  et  $E_w = 65$ . Sachant que plus ces valeurs sont faibles, plus le bâtiment est performant, on constate donc que le bâtiment est performant du point de vue énergétique. Au final, ils ont ainsi permis d'obtenir un gain de 35 % en consommation d'énergie.

Ces mesures permettent donc une économie d'énergie mais aussi une diminution des émissions de CO<sub>2</sub> et un respect de l'environnement avec un caractère durable tout en améliorant le confort et la qualité de vie des habitants des bâtiments.

#### b. Coûts du projet

Le coût total de la première phase du projet « les Terrasses du Lac » était d'environ 10.000.000 €. La répartition a été comme suit : 6.600.000 € dans le logement, 1 420 000 € pour l'aménagement de l'espace public et 710.000 € pour l'aménagement du pourtour du plan d'eau.

La région wallonne, à travers la revitalisation urbaine, est intervenue grâce à un subside de 1.250.000€ pour couvrir l'acquisition de la boulangerie, et les aménagements de la nouvelle place ainsi que du cheminement piéton jusqu'au plan d'eau : égouttage et distribution d'eau, modification du réseau électrique, revêtement de sol, éclairage public, plantations et mobilier urbain. Tandis que l'aménagement du pourtour du Lac a été financé par le Commissariat général au tourisme.

Pour ce qui est des prix de vente des appartements, les fourchettes varient de 172 500 € à 270 000 € suivant le nombre de chambres, la surface habitable (82 m<sup>2</sup> à 140 m<sup>2</sup>) et la localisation des appartements (Source : [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be)). Jusqu'à maintenant, les appartements sont vendus à 89%.

### III. Historique du projet

L'historique du cas traité a été réalisé sur base d'informations de la part de M. Yves Demeuse – IDELUX, consultation des documents au service d'urbanisme – maison communale Vielsalm et entretiens avec les habitants.

Nous pouvons estimer que le projet “Les terrasses du lac” est un projet d'envergure au niveau de la commune de Vielsalm. Nous pouvons dire aussi que ce projet s'inscrit dans une volonté plus large de revitalisation du centre de la commune.

Les premières informations du point de vue de la chronologie du projet datent depuis les années 1990. C'est à ce moment-là, que le terrain où aujourd'hui se trouve “Les terrasses du lac” appartenait à un propriétaire privé. Un promoteur luxembourgeois, Rinnen, a acquis le terrain à ce propriétaire privé et puis il l'a vendu partiellement à une station-service, occupée par la suite par une boulangerie.

Le 10.11.2005, une décision du Conseil Communal marque le lancement d'une opération de revitalisation urbaine à Vielsalm. La commune demande à IDELUX d'intervenir et de faciliter le contact entre le promoteur Rinnen et la société HOUYOUX au sujet de la vente de leur terrain suite à la fin des activités immobilières de la famille Rinnen (à cause du décès d'un des frères).

En 2006, IDELUX avec l'aide du CRAU préparent le dossier de revitalisation, dossier qui obtient l'accord du Conseil Communal. Ils obtiennent aussi un certificat d'urbanisme no.2 et la même année, la Région wallonne donne son accord pour l'opération de revitalisation urbaine.

Le 2008, c'est l'année où a été obtenu le permis d'urbanisme pour “ Les Terrasses du Lac” ayant comme auteur de projet, le bureau Franssen & de Menten et associés. Cette année, c'est aussi le moment qui marque la décision du Conseil Communal d'acquérir la boulangerie. La volonté c'était d'intégrer la boulangerie dans le projet par la relocaliser pendant les travaux et ensuite lui offrir l'un des nouveaux espaces commerciaux, dans un des nouveaux bâtiments.

Ensuite, en 2009 on obtient le permis d'urbanisme pour les espaces publics. L'auteur du projet a été le Centre de recherche en architecture et urbanisme (CRAU). Il faut savoir aussi, que toujours en 2009 les travaux ont commencé, après l'obtention de plusieurs permis modificatifs.

Après 2009 et le début de travaux, la vente des appartements a commencé. Un aspect important à mentionner est le fait que les premiers appartements vendus ont été du côté lac. Ensuite en 2011, 70% des logements étaient déjà vendus.

L'an 2012 marque l'année où les travaux ont été achevés. En ce moment, ils restent encore deux espaces commerciaux et 4 logements disponibles et la construction d'une deuxième phase de 50 appartements devrait commencer au printemps 2014.

## IV. Enjeux et objectifs

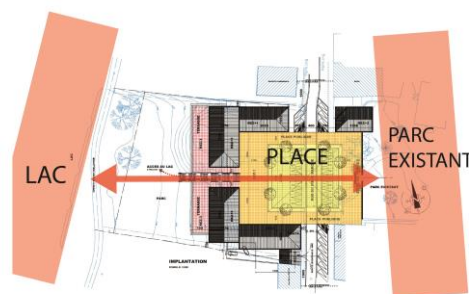
Nous avons interprété sur base d'entretien avec les acteurs les principaux enjeux et objectifs du projet. De cette manière nous avons établi que les enjeux principaux sont représentés par l'opération de revitalisation urbaine et la connexion centre-parc. Ensuite, nous avons créé plusieurs catégories d'objectifs en fonction de : l'organisation de la ville, l'aspect économique, la mobilité et de point de vue de logements.

Les objectifs qui concernent l'organisation de la ville ont été, l'ouverture de Vielsalm vers le lac et la création d'une nouvelle place publique. Dans cette optique, il faut mentionner que tout le long du lac, entre l'artère commerçante et le plan d'eau se trouve un front bâti imperméable avec des maisons qui tournent toutes leurs dos vers le Lac des Doyards. Cette situation est présente le long de toute la rue commerçante d'un côté et d'autre du projet, mis à part quelques points d'accès privés. Dans la première image à droite nous pouvons remarquer clairement que la volonté était de créer des ouvertures à partir de la nouvelle place vers le centre de la ville et vers le plan d'eau. En d'autres mots, il était prévu de créer un axe à travers la nouvelle place qui pourrait permettre à la ville d'utiliser le potentiel du lac.



De point de vue économique le but était de créer des espaces commerciaux qui devraient renforcer les activités économiques sur la rue commerçante et d'attirer des nouvelles.

La création d'une liaison perpendiculaire aux axes de communication principaux de la ville, entre le centre et le lac à travers une coulée verte/cheminement piéton et l'amélioration de la mobilité grâce à la création d'un parking souterrain ont été les objectifs en ce qui concerne la mobilité.



Finalement, un autre objectif très important a été la création de 53 appartements dans une petite commune et d'attirer des nouveaux habitants.

Toujours au niveau du point IV de notre rapport, nous avons essayé d'effectuer une analyse sensible pour l'application concrète de ces objectifs. Pour y arriver, nous avons analysé la situation d'avant le projet et ensuite la situation d'après. L'analyse consiste en images prises depuis le centre de la nouvelle place publique du projet. D'abord, nous pouvons remarquer dans l'image ci-dessous (vers le centre de la ville- avant le projet), qu'il n'existe pas de connexion avec la zone centrale, ni physique, ni visuelle. Nous constatons en fait, un mur le long de la rue qui empêche tout contact.





Figure 9 : Point de vue vers la ville – avant le projet. *Source : Commune de Vielsalm.*

Si nous analysons maintenant la situation après le projet, nous observons plusieurs améliorations. La première chose, est que le mur a été remplacé par un genre d'amphithéâtre public avec des escaliers de chaque côté, qui permet l'accès vers le centre pour la mobilité douce et une rampe pour les personnes à mobilité réduite.



Figure 10 : Point de vue vers la ville – après le projet. *Source : Propre.*

De l'autre côté, vers le lac, nous avons effectué le même type d'analyse.



Figure 11 : Point de vue vers le lac – avant le projet. *Source : Commune de Vielsalm.*

Tout d'abord il faut dire, pour la situation d'avant, qu'on ne s'aperçoit pas qu'un lac se trouve derrière. Nous pouvons observer à gauche la station-service et la boulangerie. Il y a aussi de la végétation et un parking qui limitent l'accès au lac même s'il n'y avait pas de bâtiment construit.



Figure 12 : Point de vue vers le lac – après le projet. *Source : Propre.*

La situation d'après, est complètement changée grâce à la nouvelle configuration – bâtiments, nouvelle place publique et les escaliers qui permettent réintégrer le lac dans le centre.

## V. Les acteurs et ses besoins

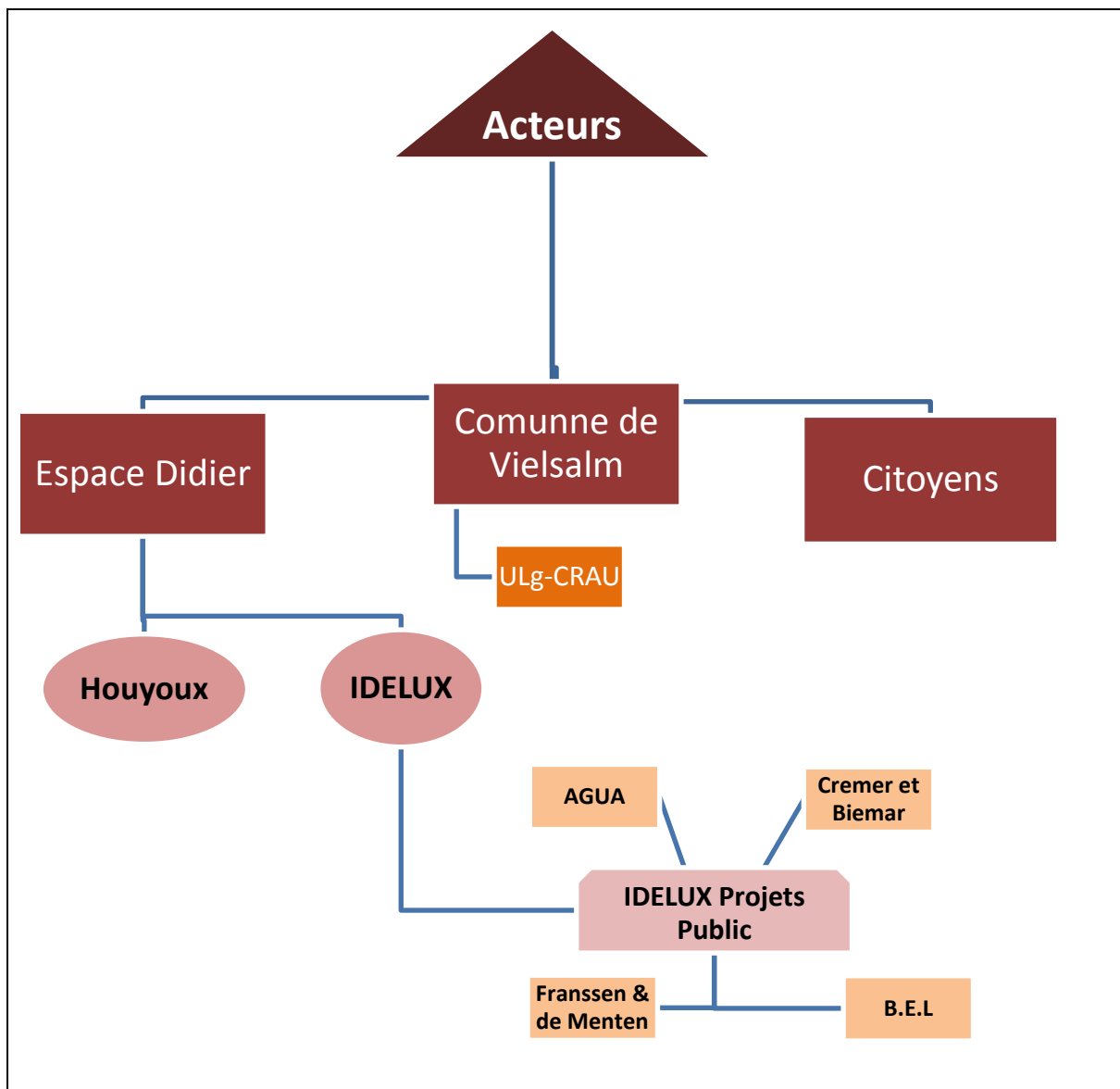


Figure 13 : Acteurs du projet. Source : Propre.

### a. Commune de Vielsalm

La commune de Vielsalm est l'initiatrice du projet et aussi était propriétaire des terrains impliqués dans le projet. Dans le cadre de la revitalisation urbaine la commune avec son service d'urbanisme est chargé d'instruire et de délivrer les permis d'urbanisme (construction de maisons neuves, agrandissement de constructions existantes, transformation de constructions existantes, enseignes publicitaires,). Il délivre également les permis d'urbanisation, les permis uniques et d'environnement (anciennement permis de lotir et d'exploiter). Pour aider avec la conception du projet la commune a fait un partenariat public-privé avec Espace Didier. Ce qui est remarquable que le bourgmestre est au même temps le président d'Idelux.



Pour aménager des espaces publics et faire les plans correspondances la commune a demandé les services de l'Université de Liège, spécifiquement du Centre de Recherche en Aménagement et Urbanisme (CRAU) :

- CRAU-ULg : Organe de recherche de l'Université de Liège dont les activités se développent dans 5 directions (Activités de recherche, Planification Territoriale, Projets d'aménagement des espaces y réseaux publics, études d'incidence et Gestion Administrative).

#### b. Espace Didier

Association et partenariat entre l'intercommunale IDELUX et la société Houyoux Constructions : Houyoux représente 51 % du capital et IDELUX (via sa filiale Sogerparlux), 49 %. Au moment que la commune de Vielsalm demande l'aide, Espace Didier devient le promoteur du projet. Le premier projet qu'IDELUX et Houyoux ont fait ensemble a été Espace Didier à Arlon et maintenant il y a autres projets ensemble dans la ville de Arlon (Résidence de la Semois et Résidence Clos St Martin).

#### a. IDELUX

Agence de développement économique de la Province de Luxembourg avec 473 personnes travaillant au janvier 2013. Le principal objectif d'IDELUX est d'assurer le développement socio-économique durable des territoires d'action du groupe. IDELUX est composée de 4 sociétés principales :

- Idelux (Développement économique).
- Idelux Finances (Leasing Financier).
- AIVE (Épuration de l'eau et gestion de déchets solides).
- Idelux Projets Publics : Créée en 2010, accompagnée toutes les phases du projet. Il a un statut public mais ne reçoit aucun subside de la Région Wallonne (par rapport aux autres intercommunales) donc les projets doivent générer des revenus. Pour Idelux Projets Publics le maître d'ouvrage public garde la pleine et entière maîtrise de son projet mais en disposant de l'aide opérationnelle dans la totalité des tâches nécessaires à son aboutissement. Idelux Projets Publics travail dans 7 domaines :
  - Aménagements urbains
  - Renovations de patrimoine
  - Infrastructures sportives
  - Infrastructures culturelles
  - Infrastructures touristiques
  - Logements et commerces
  - Infrastructures communales

Dans le projet Idelux Projets Publics a été le maître d'ouvrage public dans toutes les étapes conduisant à la réalisation du projet. Cette intervention permet donc de décharger les services de prestations supplémentaires tout en lui apportant une expertise spécifique.

#### b. Houyoux

Houyoux Constructions était chargé de la construction du projet. Houyoux est une entreprise avec 250 collaborateurs, 100 ans d'expérience, 3 300 m<sup>2</sup> de bureaux et 50 000 000 € de chiffres d'affaires. Ses activités se déclinent en quatre grands secteurs :

- Bâtiments résidentiels
- Immeubles de services
- Halls industriels et commerciaux
- Développement de projets

#### c. Bureaux d'urbanisme et architecture

Au cours des différentes phases du projet, plusieurs cabinets d'architectes et urbanisme ont participé.

- Cremer et Biemar (Biemar et Biemar): La société Cremer et Biemar a été créée en 1965 en Belgique et en 1990 au Luxembourg et été l'auteur du projet initial.
- AGUA : Créé en 1980 par des architectes issus du groupe UA, en charge de la conception urbanistique de Louvain-la-Neuve, AGUA s'est positionné de prime abord comme un bureau spécialisé en architecture et urbanisme. Au fil des ans, AGUA a étendu ses activités à l'aménagement des espaces publics et centres piétonniers, ce qui l'a amené à concevoir et réaliser pour ces espaces des équipements de plus en plus diversifiés. Dans le projet AGUA a été en charge du design et architecture.
- B.E.L. (Bureau d'études stabilité) : Créé en 2000 le Bureau d'Etudes LEMAIRE réalise des études techniques dans le domaine de l'industrie, du génie civil, du bâtiment et des infrastructures. Il se distingue par son dynamisme, son savoir-faire et ses compétences. Dans le projet B.E.L. a participé en la conception des immeubles.
- Franssen & de Menten Architectes associés : Equipe d'architectes formés dans différentes écoles d'architecture et aux parcours professionnels multiples. Selon le type de projet et la mission d'architecture le travail est accompli par l'architecte ayant le plus d'expérience dans le domaine visé. Les collaborateurs qui sont chargés d'étudier les dossiers le font sous la supervision d'un associé. Dans le projet ce bureau a été le responsable de la construction de l'ensemble immobilier comprenant des immeubles à appartements, parking souterrains, espaces commerciaux et maisons unifamiliales.

#### d. Citoyens

Les citoyens ont joué un rôle qui a changé pendant le développement du projet. Au début, il y avait une présentation du projet devant la CCAT, après les citoyens devaient exprimer leur opinion sur cette intervention publique, une vue qui a été reflétée dans l'enquête publique (permis d'Espace Didier de la phase 1, celui de la phase 2 et pour le permis d'urbanisme des espaces publics). Le projet a été à différents stades présenté et discuté en Conseil communal.

Puis, une fois approuvée le projet et sa construction nous pouvons dire que nous avons deux types de citoyens: ceux qui vivent dans la ville et ceux qu'ont acheté des logements construit par le projet.

e. Interaction entre les acteurs

Pour analyser l'interaction entre les acteurs on peut distinguer les acteurs « officiels », généralement les promoteurs : la commune de Vielsalm comme promoteur de l'idée de revitaliser le centre commercial de la commune qui a un intérêt réel à obtenir le plus de succès possible et Espace Didier comme co-promoteur et institution charge de la concrétisation du projet qui a deux intérêts clairs mais opposés : comme intercommunale le besoin de réussir les objectifs de la commune mais aussi le besoin d'avoir une bénéfice économique. Pour atteindre cet objectif Espace Didier à la possibilité d'engager les bureaux d'études nécessaires (mais ces bureaux ont un intérêt plus économique : faire son travail mais pas accompagner le processus de développer du projet).

Ce premier groupe d'acteurs sont d'accord avec la réalisation du projet à différence du deuxième groupe : les citoyens. On dit ça parce que le projet de revitaliser le centre commercial et d'ouvrir la ville vers le lac vient de la commune, ce n'est pas une idée concerté entre les citoyens et les autorités. L'enquête public pour approuver le projet est plus une obligation qu'une manière de faire un projet ensemble. Malgré cela, les interactions entre les acteurs « officiels » et les citoyens ont été cordial pendant la construction du projet.

## VI. Outils urbanistiques et d'aménagement urbain

Les outils utilisés pour le projet de Vielsalm sont :

- L'Opération de la revitalisation urbaine
- Le certificat d'urbanisme n° 2
- Possibilité de l'expropriation
- La consultation citoyenne

### a. Opération de revitalisation urbaine

La revitalisation urbaine est une opération qui se fonde dans l'article 172 de CWATUP (du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine) :

« Art.172, L'opération de revitalisation urbaine est une action visant, à l'intérieur d'un périmètre défini, l'amélioration et le développement intégré de l'habitat, en ce compris les fonctions de commerce et de service, par la mise en œuvre de convention associant la commune et le secteur privé. »

Le concept de revitalisation urbaine a été concrétisé au début des années nonante. Il s'inscrit dans une période de rénovation à visée urbanistique et de valorisation du bâti et il résulte des constats des effets attendus mais non atteints des opérations de rénovation urbaine :

- 20 décembre 1990 : décret instituant la revitalisation urbaine.
- 6 septembre 1991 : arrêté de l'Exécutif régional wallon portant exécution du décret précité.
- 27 novembre 1997 : décret reprenant la revitalisation urbaine dans le livre II « Dispositions relatives à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme opérationnels » du CWATUP (note : devenu, depuis le 1er mai 2010, le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE)).

Cette opération est plus ciblée et ponctuelle surtout dans l'initiative communale, visant à attirer les investisseurs privés, dans des lieux stratégiquement choisis par les autorités communales, où, à priori, ils n'investiraient pas spontanément pour la réhabilitation ou la création de logements, dans l'aménagement des espaces publics.




L'objet de cet outil, est d'inciter les communes à planifier la restructuration d'un périmètre urbain en développant un projet suffisamment attractif pour inciter les opérateurs privés à y engager des capitaux. Ces opérations doivent en principe contribuer à freiner le phénomène de périurbanisation en offrant un cadre de vie attrayant à la ville, c'est-à-dire de rendre la ville plus attractive tant pour les habitants que pour les activités économiques et commerciales

La commune prend généralement en charge la conception et la réalisation de l'aménagement et de l'équipement du domaine public. Son intervention financière propre est généralement assez limitée puisque la Région peut intervenir jusqu'à 100 % pour les postes suivants : voirie, égout, éclairage public, réseaux de distribution, espaces verts et honoraires d'étude.

Le principe de l'opération d'une revitalisation est d'avoir un partenariat public- privé c'est-à-dire que le privé investit dans le logement et le public investit dans les espaces publics.

Ce partenariat doit aboutir sur le projet qui amène des avantages urbanistiques à tout le quartier.  
Le Partenariat Public Privé est une convention entre l'autorité communale et le partenaire privé dont le programme de chacun est détaillé dans un dossier de base (esquisse, estimation, calendrier)

La procédure est montrée sous forme de tableau suivante :

Décision	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Décision du Conseil communal</li> <li>➤ Recherche d'un ou de partenaire(s) promoteur(s) immobilier(s)</li> </ul>
	
Dossier	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Élaboration du dossier de revitalisation</li> <li>➤ Signature d'une convention entre la Commune et le(s) partenaires(s) privé(s)</li> <li>➤ Adoption de cette convention par le Conseil communal</li> <li>➤ Adoption du dossier par le Conseil communal</li> </ul>
	
Approbation	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Introduction du dossier à la Région wallonne</li> <li>➤ Avis de la CRAT (Commission Régionale d'Aménagement du Territoire)</li> <li>➤ Avis de la cellule de coordination</li> <li>➤ Transmission par l'administration du dossier complet au Gouvernement : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reconnaissance du périmètre par le Gouvernement</li> <li>- Arrêté(s) accordant une subvention</li> </ul> </li> </ul>
	
Mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Élaboration du projet pour les espaces publics</li> <li>➤ Permis d'urbanisme</li> <li>➤ Mise en adjudication</li> <li>➤ Réalisation des travaux <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vérification de respect du principe : 1€ (public) / 2€ (dont 1€ logement) (privé) et</li> <li>- Mise en liquidation des demandes de paiements</li> </ul> </li> </ul>

Source : [http://dgo4.spw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/DAU/Dwnld/FichesREVI/REVI\\_Vielsalm.pdf](http://dgo4.spw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/DAU/Dwnld/FichesREVI/REVI_Vielsalm.pdf)

Le principe de subvention est que pour chaque euro pris en charge par la région wallonne, la personne de droit privé doit investir deux euro minimum dont un euro dans les actions suivantes :

- Transformation ou amélioration de logements insalubres améliorables
- Démolition de logements insalubres et construction de logements au même endroit
- Transformation d'immeubles en vue d'y aménager du logement

- Construction du logement

Le taux de subvention est de 100 % mais actuellement il est plafonné à 1 250 000 €. Le montant d'investissement du projet des phases 1 et 2 représente au final un peu plus de 21 millions d'euros HTVA, soit très largement de quoi respecter le principe des 2 privés euros d'investissement pour 1 euro d'investissement public.

- b. Le certificat d'urbanisme n° 2

Le certificat d'urbanisme n°2 est un document par lequel l'autorité donne un avis officiel sur un avant-projet ou une esquisse indiquant la nature des travaux qu'on souhaite réaliser. Ce Certificat représente un avis qui définit dans quelles conditions un permis d'urbanisme pourra être délivré. Il est valable deux ans après sa délivrance et il contient les informations légales demandées par le CWATUPE et une appréciation du conseil communal et du fonctionnaire délégué sur le projet. Il faut mentionner qu'il existe aussi un certificat d'urbanisme n°1 qui donne des renseignements sur l'affectation urbanistique du terrain.

Ce certificat permet de limiter le risque se retrouver avec un bien difficilement utilisable ou revendable dans l'hypothèse où on serait confronté à un refus de permis d'urbanisme. Ce document est adressé à la commune et qui contient tel que : plan de situation, extrait du plan cadastral, plan et photos d'immeubles existants, plan schématiques, etc.

- c. Possibilité de l'expropriation

Dans le cas du dossier de notre projet, le périmètre de revitalisation permet l'expropriation du terrain. Mais ça n'était pas le désir de la commune qui voulait trouver un accord à l'amiable avec le boulanger. De plus, l'Espace Didier a également facilité la transaction en proposant un nouveau point de vente (plus un appartement) à des conditions intéressantes.

- d. La consultation citoyenne

Lors de la phase d'étude du projet, il y a eu plusieurs enquêtes publiques pour le permis de la phase 1, et de même pour le permis d'urbanisme des espaces publics. Mais au début, le projet a été présenté devant la Commission Consultative d'Aménagement du Territoire (CCAT), et a été à différents stades présenté et discuté en Conseil communal. Mais tous les résultats sont favorables parce qu'ils ont jamais eu d'opposition, ils ont eu de souhaits venant des publiques, de conseil communal et de CCAT.

## VII. Analyse critique

### a. Projets similaires

- Dans la commune Vielsalm

Le projet 'Les Terrasses du Lac', certainement à combinaison avec 'Les Jardins du lac', est un projet d'immeubles très grand pour une petite ville comme Vielsalm. Dans la commune, on ne trouve pas un projet similaire. Quand on cherche des appartements sur Immoweb, on voit que les appartements 'Les terrasses du Lac' sont plutôt chers. Pour un appartement avec une chambre (surface 82 m<sup>2</sup>) on paie entre 172 5000 et 185 000 euros. Pour comparer: on peut acheter un appartement entièrement rénové dans le centre de 60 m<sup>2</sup> pour (seulement) 60 000 euros. On ne sait rien de la qualité de l'appartement mais c'est pourquoi que les appartements du projet 'Les terrasses du Lac' ont une image d'être 'pour les riches', et d'être des appartements haut-standing.

- Revitalisation Urbaine

Projet similaire : Espace Didier, Arlon

Comme dit dans chapitre 5, Espace Didier existe de 2 parties: Houyoux Construction et Idelux PP. La première collaboration entre les deux, était pour la revitalisation complète d'une partie de l'hypercentre d'Arlon. Le projet d'Arlon était plus grand que le projet à Vielsalm mais il était aussi avec des subsides de la région wallonne pour la revitalisation urbaine, avec un partenariat public-privé entre la ville d'Arlon et Espace Didier.

Le projet consiste:

d'une cinquantaine d'appartements (du studio à l'appartement 3 chambres) ;

de ± 1 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales ;

d'un complexe de cinq salles de cinémas pour environ 850 sièges ;

de ± 10 700 m<sup>2</sup> de bureaux aménagés représentant le maintien de plus de 350 emplois en centre-ville et occupés par la Région wallonne et le Forem ;

de 330 places de parkings souterrains, dont 260 places publiques.

Cette opération a pu se concrétiser grâce au lancement par IDELUX d'un appel à partenaire privé ayant débouché sur la sélection de l'entreprise Houyoux de Marloie avec laquelle la SA Espace Didier a été constituée en février 1999. Elle a permis à la Ville d'Arlon, via l'outil dit de la « revitalisation urbaine », d'obtenir des subsides de la Région wallonne ([www.idelux-aive.be](http://www.idelux-aive.be)).

### b. Notre opinion

Après la présentation du projet, l'analyse des acteurs (et ses interactions) et les outils urbanistiques mis en place pour la revitalisation du centre commercial de Vielsalm, nous pouvons faire une analyse critique du projet. D'abord, nous discuterons le fait qu'il est, oui ou non, justifiable d'utiliser les



subsidés de 'revitalisation urbaine' pour construire un espace public avec des appartements hauts-standing, pour attirer des habitants fortunés. Ensuite, nous décrivons quelques opinions des habitants de Vielsalm. Après cela, nous discuterons les points forts et faibles du projet.

A l'image au-dessous, on voit une vue d'ensemble des revitalisations urbaines en la Région wallonne. On voit surtout des projets de revitalisation urbaine au nord de Wallonie dans et autour des grandes villes comme Mons, Charleroi et Liège. Les projets sont souvent pour améliorer la qualité urbaine des quartiers précarisés et appauvris.

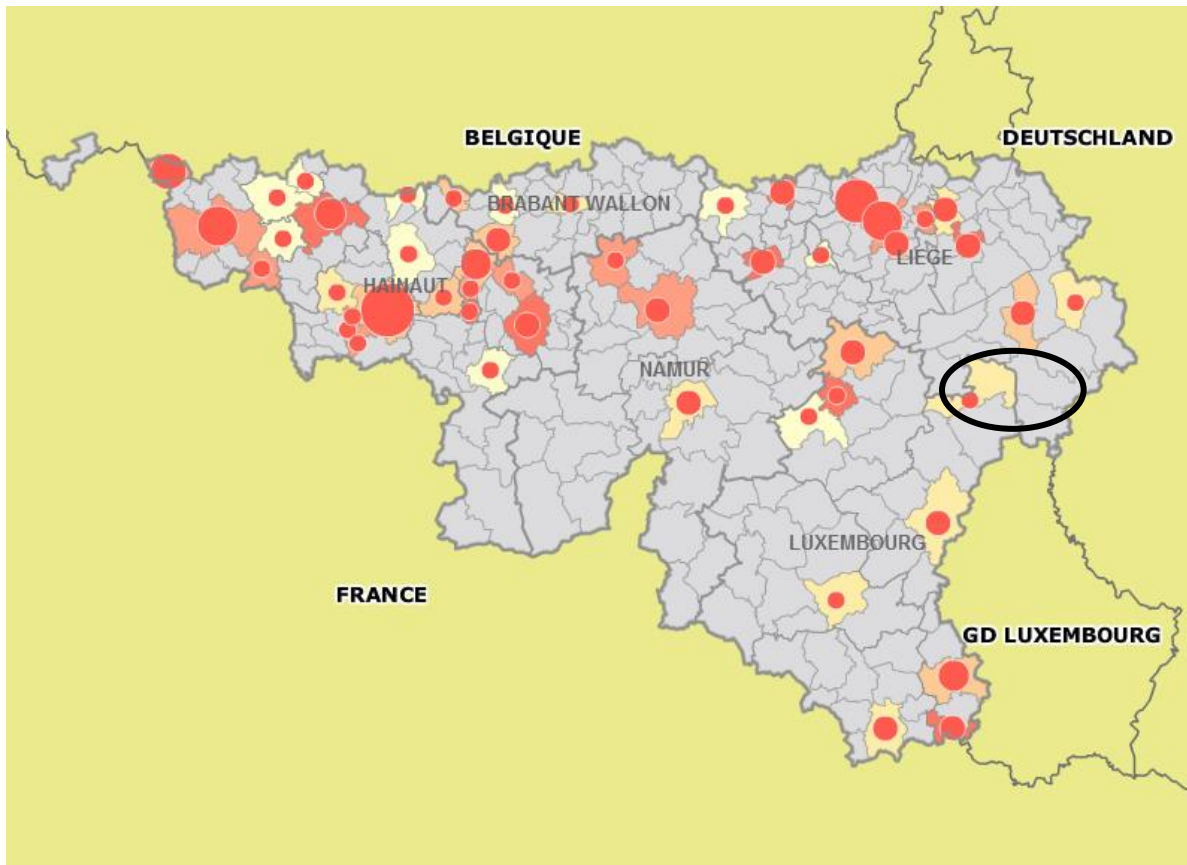


Figure 14: Localisation projets de revitalisation urbaine. Source :

[http://dgo4.spw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/DAU/Pages/Directions/DirGeo/Stats/Stats\\_Revit\\_Urb.asp](http://dgo4.spw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/DAU/Pages/Directions/DirGeo/Stats/Stats_Revit_Urb.asp)

"La revitalisation urbaine sera utilisée dans des centres ou des quartiers en perte de vitesse ou parfois aussi sur des sites en reconversion pour lesquels les autorités communales ont une stratégie de redéveloppement." Source : DGO4 - SPW - *Rénover et revitaliser les centres urbains en Wallonie – CREAT* pg.31

La revitalisation urbaine peut être alors considérée comme un outil complémentaire à la rénovation urbaine. C'est aussi un outil qui permet l'obtention des subsides de la part de la Région wallonne dans le but de transformer ou améliorer de logements insalubres améliorables, démolir des logements insalubres et construire de logements au même endroit. Donc nous pouvons affirmer qu'à la base cet outil a été conçu pour faciliter le développement des sites moins performants de point de

vue urbanistique, tout en permettant à la pouvoir publique d'inciter le privé à investir dans des zones cibles, stratégiques.

Et pourtant, nous avons remarqué dans le cadre du projet "Les terrasses du lac", que tous ces bénéfices ont été utilisés pour créer un espace public de qualité parmi des appartements de haut-standing et avec un prix de vente très élevé par rapport à ce qu'on trouve autour du projet. Cette observation représente la raison pour laquelle nous croyons que ce n'est pas totalement dans l'esprit de la revitalisation urbaine d'utiliser toutes ces aides, consacrées d'ailleurs aux sites plus sensibles en ce qui concerne l'urbanisme, pour créer un nombre élevé des appartements de luxe. En plus il faut savoir qu'il y a des appartements dans le projet qui sont devenus des résidences de vacances.

Un autre but de la revitalisation urbaine est de rendre la ville plus attractive tant pour les habitants que pour les activités économiques et commerciales. Dans ce regard, actuellement le projet n'a pas abouti à attirer des commerces, même s'il se trouve sur une artère commerçante très importante de la ville de Vielsalm. D'ailleurs, avant le projet, il existait une certaine activité économique sur le site du projet actuel mais, après que l'intervention soit terminée cette activité économique avait disparu. Il s'agit ici de la boulangerie qui avait fonctionné avant, et qui a préféré se relocaliser même si on lui avait offert un espace commercial dans l'un des nouveaux bâtiments. Ce qui veut dire que pour cet agent économique local, le projet n'a pas réussi à être intéressant. Et donc, le but d'avoir des activités économiques au rez-de-chaussée tout autour de la nouvelle place n'a pas été atteint.

D'un autre point de vue, plus optimiste, on trouve que les subsides sont quand même justifiables. La commune ne voulait pas améliorer la qualité d'un quartier appauvri, mais elle voulait créer un centre plus animé pour les habitants par créer un espace public de qualité. L'objectif principal est de créer une liaison entre le lac et le centre de Vielsalm. Ainsi, la commune voulait créer une nouvelle identité par utiliser un lieu qui n'était pas du tout évident vu que c'était un endroit complexe avec beaucoup de propriétaires.

« En subsidiant la requalification d'espaces publics en lien avec la création de nouveaux logements privés, la Région soutient une dynamique cumulative et positive de renouveau par des aménagements de qualité **et conviviaux renforçant un sentiment** de sécurité, de confort, **d'identité....** ( .... ) L'objectif d'une opération de revitalisation urbaine est d'inciter les promoteurs immobiliers à investir dans **des lieux stratégiquement choisis par les autorités communales, lieux où a priori ils ne se présenteraient pas spontanément.** »

*Source : Renover et revitaliser les centres urbains en Wallonie, Service Publique de la Wallonie, p. 31*

Nous avons contacté le bourgmestre de Vielsalm, pour lui demander que ce fût explicitement la question de créer des appartements hauts-standing. Malheureusement, nous n'avons pas reçu une réponse.

Lors d'une visite sur le terrain, nous avons mené une petite enquête auprès des habitants rencontrés sur le site. Cela nous a montré que les avis sont partagés parmi les utilisateurs. L'une des personnes interrogées était le propriétaire de l'un des nouveaux appartements. Son opinion a été très positive par rapport à ce projet. D'ailleurs, c'était l'un des appartements de côté lac. Elle nous a confié aussi que le prix d'achat a été élevé, mais que cela s'explique par la qualité supérieure du logement. Cette remarque nous fait penser de nouveau à l'esprit de la revitalisation urbaine. Une autre personne qui a eu l'amabilité de nous répondre aux quelques questions, travaillait depuis plusieurs années dans un bureau, à côté de notre projet. Son avis a été lié du fait que les nouveaux bâtiments bloquent la vue pour certains immeubles autour du projet et que les logements sont très chers.

Toutes les personnes interviewées ont mis le point sur le fait que c'était un site très calme et que pour le moment la partie rez-de-chaussée des bâtiments reste vide. Ce qui est contraire aux premières intentions des acteurs, c'est-à-dire, avoir une place publique aminée avec plein d'activités économiques (de l'horeca, des commerces, un centre de bien-être, des événements conviviaux ponctuels), et encourager les habitants d'utiliser l'axe transversal reliant le lac et le centre-ville. Il faut dire aussi que cette situation peut être le résultat d'une saisonnalité touristique, qui caractérise Vielsalm.

Sur les points forts, nous trouvons que la localisation du projet offre une possibilité d'utiliser le potentiel paysager du site avec le lac, entouré des collines vertes. Les premiers appartements qui étaient vendus, se situent à côté du lac. Un autre point fort a été la rapidité du processus que ce soit dans la phase administrative que dans l'exécution des travaux privés et publics : début 2005, finalisation 2012. On peut dire que c'est une des avantages du PPP. Un troisième point fort a été la qualité des constructions surtout tenant compte du côté environnemental. Finalement et au niveau de la ville le projet a amélioré l'axe perpendiculaire entre le centre et le lac.

Sur les points faibles, on trouve que le plus important est relatif à la partie commerciale : la présence de cellules vides - programmées pour la boulangerie et (éventuellement) cafeteria- et l'absence d'activités (cafés ou restaurants) qui peuvent redynamiser la place. Un des objectifs principaux de la commune et a été de redynamiser l'axe commerciale du centre-ville, il est clair que, actuellement, ils n'ont pas atteint cet objectif. Un autre point faible est sur la partie visuelle. C'est vrai que la construction du projet crée une connexion physique entre le centre et le lac ; mais au niveau visuel les bâtiments constituent une barrière contrairement à l'effet attendu. Finalement la perception des citoyens sur les prix élevés des appartements est un autre point faible car l'intention a été ouvrir la vue et la vie vers le lac et avec les prix élevés la perception est que les acheteurs des appartements sont des personnes riches et souvent personnes qui utilisent des appartements comme deuxième résidence.

La revitalisation urbaine de Vielsalm, avec 'Les Terrasses du Lac', 'Le jardin du Lac' et l'espace public, est un projet très ambitieux pour une petite ville comme Vielsalm. Avec optimisme, on voit dans quelques années une transformation du centre, mais à ce moment, il est trop tôt pour faire des conclusions.

## VIII. Sources et références

- <http://www.vielsalm.be/>
- <http://www.leterrassesdulac.be/>
- <http://www.idelux-aive.be/>
- <http://www.houyoux.be/>
- <http://www.fmaa.be/>
- [http://www.agua-online.be/agua\\_accueil.html](http://www.agua-online.be/agua_accueil.html)
- [http://www.belemaire.be/pages/2\\_1-Societe.html](http://www.belemaire.be/pages/2_1-Societe.html)
- <http://www.crau.ulg.ac.be/>
- Y. Demeuse. *Zoom sur les outils opérationnels de requalification urbanistique* Automne 2013 – Centre Luxembourg. Neufchâteau 17 septembre 2013
- Commune de Vielsalm. Bureau d'urbanisme.
- [www.wallonie.be](http://www.wallonie.be)
- <http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/population/structure/residence/superdensemaps.google.be>
- <http://cartographie.wallonie.be/NewPortailCarto/>
- [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)
- <http://www.uvcw.be/>
- Service public de Wallonie, *Rénover et revitaliser les centres urbains en Wallonie*, 2010, p. 31  
[http://dgo4.spw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/DAU/Dwnld/FichesREVI/REVI\\_Vielsalm.pdf](http://dgo4.spw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/DAU/Dwnld/FichesREVI/REVI_Vielsalm.pdf) page web revitalisation région wallonne.
- Idelux, *Votre commune à la loupe- profil socio-économique de la province Luxembourg*, 2009, [www.idelux-aive.be](http://www.idelux-aive.be).