



EDITO

UNE URBANISATION QUI IMPLANTE SES CENTRES COMMERCIAUX LÀ OÙ LES ÉGLISES LES OCCUPAIENT JADIS...

L'urbanisme commercial est une préoccupation importante des pouvoirs publics car le commerce est encore aujourd'hui une des conditions essentielles du développement des villes. Comme l'histoire et la morphologie de chaque ville se diffère l'une de l'autre, ce nouveau schéma d'urbanisation doit impérativement tenir compte des divers facteurs qui la composent et rester un processus de développement équilibré.

© **CARNET D'OPINIONS, 2010**

Rédacteur en chef : Agaajani Shahram

Avec le soutien de la Fondation de l'Architecture et de l'ingénierie, Luxembourg

Photo de couverture : Sun City, Arizona © Google, 2010

URBANISME

<i>Ben</i> <i>FAYOT</i>		« <i>URBAN LIVING</i> »	4
<i>Stéphanie</i> <i>LARUADE-KOSTOHRYZ</i>		<i>LA VILLE SAUVAGE</i>	8
<i>Josée</i> <i>HANSEN</i>		<i>LA VILLE CONDAMNÉE</i>	11
<i>Shahram</i> <i>AGAAJANI</i>		<i>PLACE DE L'ETOILE OU LA POCHE DE VIDE URBAIN</i>	14
<i>Bohumil</i> <i>KOSTOHRYZ</i>		« <i>SANS COMMENTAIRES</i> »	19

« URBAN LIVING »

Ben FAYOT

BEN FAYOT

né en 1937 à Luxembourg

Membre du Parlement européen depuis 1989

Membre de la Commission des Comptes

*Vice-président de la Commission des Affaires
étrangères et européennes et de la Défense*

*Membre de la Commission de l'Enseignement
supérieur, de la Recherche et de la Culture*

*Vice-président de la Commission de
l'Enseignement supérieur, de la Recherche,
des Media, des Communications et de l'Espace*

Membre de la Commission de l'Environnement

Membre de la Commission des Finances et du Budget

*Président de la Commission des Affaires
étrangères et européennes, de la Défense,
de la Coopération et de l'Immigration*

Président du Groupe politique LSAP

Membre du Parti ouvrier socialiste luxembourgeois

Conseiller communal, Ville de Luxembourg depuis 1982

C'est un de ces termes que l'on trouve dans la littérature qui accompagne les grands projets en matière d'aménagement des villes. La terminologie anglo-saxonne et la connotation d'urbanité qu'il charrie sont censées indiquer un niveau plus relevé de l'habitat urbain, destiné aux bobos cosmopolites bien pourvus et actifs dans les secteurs porteurs de l'économie, nettoyé des relents de nuisances et de désordres que comporte la vie dans une ville normale. Cet « urban living » est un jardin secret, bien gardé par des caméras, qui coûtera donc cher de sorte que l'investisseur qui se sacrifiera pour créer des logements y trouvera son rendement, tout de même.

Je soupçonne que l'« urban living » doit faire passer la pilule le plus souvent amère des interventions profondes dans la substance urbaine pour servir essentiellement les fins économiques. En gros, il s'agira de construire surtout des bureaux et de grandes surfaces commerciales à l'intérieur d'une ville pour valoriser des terrains très chers à des endroits prestigieux, ce qui va irrémédiablement transformer tout un quartier sinon toute une ville si elle est de dimension restreinte.

D'autre part, s'agissant de la ville de Luxembourg, les décideurs politiques ne cessent de chanter dans leurs

« city breakfasts » la nécessité de revitaliser la ville par des habitants nouveaux. Or, cette préoccupation a été longtemps oubliée sinon méprisée au profit d'une grossière spéculation dans les quartiers centraux mixtes et dans de nombreux quartiers d'habitation à la périphérie de ces quartiers centraux. L'occupation de belles maisons urbaines par des administrations publiques et privées s'est faite sans vergogne pendant des décennies au mépris du règlement des bâtisses et des lois édictées, au vu et au su des décideurs communaux.

Le projet « Royal-Hamilius » est donc présenté comme un départ nouveau pour une partie de la ville où pas mal de bévues ont été commises. Les bâtiments entre la rue Aldringen et le boulevard Royal, surtout le « Centre Hamilius » avec son lugubre sous-sol, restent exemplaires pour tout ce que l'urbanisme peut rater en termes de convivialité urbaine. Suite à ces bévues le boulevard Royal et la rue Aldringen sont devenus des artères d'immeubles fonctionnels et des voies de transit à circulation dense de jour et de nuit. Même une Nana de Niki de Saint-Phalle ne peut sauver un tel gâchis. Les anciens se rappelleront non seulement la belle artère faite de villas et de maisons d'habitation qu'a été le boulevard Royal, témoignage de l'expansion de la ville après l'ouverture de la forteresse après 1867. Ils se rappelleront l'école Aldringen avec sa cour plantée de beaux arbres et ses centaines d'écoliers, preuve vivante de la vraie vie urbaine, et le passage naturel et évident du centre vers les quartiers de l'ouest de la ville.

L'urbanisme et l'architecture des années 60 et 70 ont radicalement chassé la vie dans cette partie de la ville que les aménageurs évoquent aujourd'hui avec tant de complaisance.

Il faudra donc que tout nouveau projet d'aujourd'hui qui a l'ambition d'intervenir à l'intérieur de la ville définisse enfin sérieusement ce qu'il faut entendre par cet « urban living ». Ce n'est pas un habitat alibi de quelques studios et appartements de luxe perdus dans des immeubles administratifs qui va sauver la ville. C'est l'habitat normal qu'il faut retrouver, avec la vie urbaine normale, quotidienne, celle d'une population variée et multiple, avec ses différentes strates – jeunes et vieux, isolés ou familles, riches et moins riches, cadres et ouvriers... -, une population qui habite là où elle travaille, qui n'a pas besoin de voiture au quotidien, dont les enfants peuvent sortir dans la rue sans danger, aller à l'école et y jouer, qui fait ses courses au coin de la rue, qui rencontre ses voisins, qui participe à la vie associative.

Illusoire ? Peut-être, et sans doute le quotidien dans une ville doit-il être réinventé par les urbanistes et les décideurs, mais surtout être défendu par les habitants, le maillon le plus faible de la chaîne, à condition que la spéculation sur le dos de la ville les laisse faire.

Car il faudra enfin prendre conscience de ce que signifie un centre ville: un ensemble complexe et structuré fait d'histoire et d'avenir. C'est une ville construite pendant plus d'un millénaire, avec ses trésors – les anciennes

fortifications, les paysages, les parcs, les architectures urbaines essentiellement publiques, mais aussi privées conçues à une époque où le fric n'était pas encore la loi absolue - . Les gens de la ville, les « Stater », c'est une population autochtone locale, faite de souches locales et d'apports extérieurs du pays et d'ailleurs, mélangée depuis toujours à une population cosmopolite, avec sa diversité sociale, ses quartiers chic et ses quartiers populaires. Cette ville a une qualité de vie irremplaçable.

Pour qu'elle continue de développer son dynamisme, toute intervention doit se faire prudemment.

La seule logique marchande est incapable de répartir de façon socialement juste le logement disponible, et elle est également incapable de répondre aux besoins d'une ville équilibrée faite pour vivre et travailler. C'est pourquoi les autorités ont créé au fil des années des lois pour encadrer le bail à loyer, des plans d'aménagement pour sauvegarder les quartiers d'habitation contre la « bureaucratisation », des organismes publics pour construire et offrir des logements à des prix abordables.

Toutes ces mesures n'ont certes pas été vaines, mais relativement inopérantes face à la spéculation effrénée qui s'est emparée du pays et tout particulièrement de la ville et de l'agglomération de Luxembourg ces quatre dernières décennies. La conséquence en a été le dépeuplement des quartiers centraux de la ville, le départ de nombreuses jeunes familles vers la périphérie et de plus en plus loin des lieux de travail, le développement désordonné

d'une vaste agglomération, avec tous les problèmes de circulation et les difficultés de la vie moderne que l'on sait.

Dans cette optique, le projet Royal – Hamilius est particulièrement délicat pour une telle ville déjà malmenée, et il est étonnant qu'il n'ait pas fait l'objet d'un débat public dans la ville.

Ce que sera ce « Royal – Hamilius », personne ne le sait à l'heure actuelle. La procédure pour le choix du candidat qui sera chargé de la réalisation du projet est en cours jusqu'en automne 2010.

Tout ce que l'on sait, c'est que, conçu et réalisé par des investisseurs et promoteurs privés qui cherchent leur rendement, il sera essentiellement fait de bureaux (à condition que le marché soit toujours porteur) et surtout de surfaces commerciales soit sous forme de « shopping-mall » soit sous formes de grands magasins aux marques prestigieuses, le tout saupoudré, comme on l'a dit, de cet « urban living ». Des 31 000 mètres carrés 16 000 seront consacrés au commerce, 9000 à des bureaux et 6000 à des habitations.

Ce « Royal-Hamilius » rendra-t-il la ville meilleure à cet endroit, remédiera-t-il aux graves fautes commises naguère? On peut toujours espérer, mais ce que l'on peut prévoir laisse songeur.

Sur les nouveaux grands magasins ou le « shopping-mall » les avis sont partagés. Vont-ils drainer plus de

clients dans la ville, profitant ainsi au commerce existant, ou aspirer les clients, tuant tout ce qui est alentour ? Avec les surfaces commerciales qui seront créées à la Place de l'Etoile à quelques pas du Royal-Hamilius (20 000 mètres carrés de surface nette), l'effet d'aspiration risque d'être mortel pour le commerce du centre-ville. On peut évidemment espérer que, l'offre de surfaces commerciales augmentant, les loyers mirobolants du centre ville vont baisser et permettre à des commerces moins luxueux de revenir, pour le bien des habitants.

Les décideurs politiques ont promis d'imposer aux investisseurs du « Royal-Hamilius » d'occuper de nouveaux créneaux commerciaux qui pourront enrichir l'offre et ainsi dynamiser le commerce local par un effet d'entraînement. A voir.

L'aspiration de la clientèle par toutes ces surfaces commerciales et bureautiques déjà implantées ou à implanter autour du centre ville risque de condamner celui-ci à devenir une sorte de district administratif disneylandisé que vont parcourir à pied ou en hop on hop off des milliers de touristes du monde entier pendant une ou deux heures.

Je persiste à croire que la revitalisation du centre ville passe par les habitants. Il faut rendre leur place aux habitants dans le centre ville.

Rêve d'un moment à cet égard: et si la ville, dans un accès de folie, décidait de consacrer la plus grande

partie de ce pâté entre le boulevard Royal, la rue Aldringen et la Grand-rue – dont elle a acquis la maîtrise foncière - essentiellement à l'habitat, si elle demandait aux architectes d'y concevoir un ensemble harmonieux, bien pensé de logements à prix divers où se côtoieraient des familles et des célibataires, des cadres et des gens simples, avec quelques commerces de proximité et autres, mais de la même taille que ceux du centre ville, quelques cabinets de médecins et autres services, regagnant ainsi un espace de la ville sur les bureaux, arrêtant la désertification de la ville après cinq, six heures du soir, revitalisant le centre ville, l'offre culturelle, la « bistrologie » et la restauration?

Ce rêve n'est pas impossible. Il demande que la logique financière qui détermine l'urbanisme à cet endroit soit sinon abandonnée du moins bridée sérieusement par une logique urbaine, moins brutale, plus respectueuse de la ville et de ses habitants, plus soucieuse de l'intérêt général que du bénéfice à retirer d'une quelconque opération immobilière.

Je ne désespère toujours pas, mais pour le moment, on est loin du compte!

LA VILLE SAUVAGE

Stéphanie LARUADE-KOSTOHRYZ

STÉPHANIE LARUADE-KOSTOHRYZ

(Montereau, F, 1975)

Etude à l'Ecole d'Architecture de Paris Val de Seine
et à la Faculté d'architecture de Prague.

2000, architecte diplômée DPLG. 2006, Formation Continue
en Aménagement du Territoire à l'Université de Luxembourg.

Travaille à Prague comme urbaniste puis au
Luxembourg dans un bureau d'architecture, s'intéresse plus
particulièrement à la question de l'habitat, dans toute sa
dimension, de l'énoncé des règles urbanistiques à la
réalisation concrète de logements individuels et collectifs.

Il suffit de traverser le parc Grande Duchesse Charlotte
pour que la ville change de face. En quelques centaines
de mètre, la capitale luxembourgeoise se retourne comme
un gant. Elle abandonne ses vitrines coquettes et son
parc charmant pour dévoiler le visage moins glorieux
de quartiers décharnés. Des blocs de maisons entiers
coupés à la hache offrant aux passants l'angoisse de leurs
pignons nus.

La place de l'étoile incarne ce vide, ce trou béant dans la
ville.

Un lieu aujourd'hui vide de sens, abandonné depuis de
longues années à une polémique sans fin. En attendant
l'issue des négociations, un paysage de guerre s'est
installé à la porte de la ville. La place de l'étoile est devenu
un lieu indéfinissable, fait de contrastes saisissants, des
îlots de modernité côtoient le délabrement, les flux à
grande vitesse croisent le chemin des piétons.

Dès les premières heures du jour, la route d'Arlon s'emplit
de voitures, une colonne de véhicule en flux continue de
Bertrange jusqu'au centre assaille la ville. Boulevard de
la foire même scénario, aux heures de pointe, la frénésie
automobile est à son comble et s'éternise dans ce nœud

de circulation. Se mêle aux flots des véhicules, le ballet incessant des camions, emmenant avec eux, bennes après bennes, les roches arrachées au site. Les piétons et les cyclistes oubliés oscillent entre trottoir et chaussée se gênant les uns les autres, au péril de leur vie. Serrés sur des semblants de trottoirs, souvent repoussés sur la route, les habitants des quartiers alentours tentent de se frayer un chemin au milieu des terres nues. De toute part, ces terrains, bien gardés et encerclés de clôtures flambants neuves, se préparent à accueillir des chantiers sans visage.

En coulisses de ce théâtre dramatique, les habitants sont relayés à des rôles de figurants. Aucune concertation, aucun débat public n'a été entrepris, déconcertés devant ce manque d'information, les plus courageux d'entre eux pourront se rendre à la commune et s'interroger devant la maquette du projet à venir. On nous explique que la forme n'est pas définitive, qu'il y aura des bureaux, un centre commercial du type shopping mall et encore quelques résidences glissées çà et là. Au premier abord, le projet frappe par son échelle en totale démesure par rapport aux habitations voisines.

Une étude plus détaillée révèle l'évidente ségrégation spatiale des fonctions. Au final et en dépit d'information, le projet est vécu par les habitants comme une menace floue, une implantation utopique seulement possible dans la périphérie de la ville. Passé la découverte du projet, chacun est en droit de s'interroger sur la qualité urbaine de l'ensemble à venir et son processus d'élaboration.

L'aménagement du quartier est-il bien défini ou est-il le résultat d'une improvisation dictée par la loi du marché ou encore une œuvre empirique faite de compromis ?

La forme du projet n'est pas définitive, mais les réseaux eux sont déjà en place. Détaché des réalités du site, le tracé des voiries se joue de la topographie du lieu ou de l'articulation des quartiers alentours. Une colonisation souterraine de l'espace par la voirie et les canalisations est en cours. Un plan d'ingénieur scrupuleusement exécuté qui annonce en langage codé, lisible par les seuls initiés, la forme urbaine à venir. A grand renfort de bordure de granit, l'exécution prématurée des trottoirs et autres simulacres d'espaces publics tentent de légitimer les constructions à venir. La pratique de ces espaces laissent d'ailleurs perplexe. Les autobus peinent à tourner autour du square New York camouflé pour l'occasion en rond point anarchique. Des trottoirs s'interrompent subitement. Des jardinets à l'usage indéfini sont disposés au hasard du plan pour satisfaire des quotas d'espaces publics. La liste des incohérences et autres mascarades urbaines laissent présager le pire, quant à la qualité de vie du futur quartier.

Il n'est pas simplement question de s'indigner sur la longueur et les désagréments d'un chantier. La mutation d'un quartier est une épreuve au quotidien pour tous les acteurs de la ville. Seulement, au vu de la position centrale et particulière de la place de l'étoile, toutes les espérances étaient permises quant à la réalisation d'un vrai projet de ville. Limpertsberg, Rollingergrund, Centre, Belair ce

n'est pas moins de quatre quartiers qui s'embrassent en ce point sans pourtant se trouver. La vie de quartier croise boulevards et avenues. Une topographie en creux offre des regards croisés entre les différents quartiers, annonçant çà et là des perspectives nouvelles sur la ville. Autant d'éléments porteurs d'urbanité.

Au 19ème siècle la forteresse fut démantelée, ouvrant la ville vers les quartiers et villages alentours, la ville a su à cette époque dépasser ses propres limites et composer de véritables quartiers. Aujourd'hui noyée dans les spéculations financière, la place de l'étoile est en passe de voir naître sur son sol une nouvelle forteresse faite de commerces et de bureaux. Plutôt, que de jouer son rôle de point de rencontre des voies et des quartiers, le projet

s'impose en bloc autiste à son contexte. Plutôt, que de régler les flux en intégrant les différents rythmes de la ville, le projet se propose de démultiplier la circulation, motivé par le seul souci d'acheminer le maximum de personnes dans ses parkings souterrains. Oubliés les habitants et leur désir de commerces de proximité et d'espaces publics de qualité. Oubliés la route d'Arlon qui se serait bien accoutumée d'un aménagement digne d'une avenue pénétrant dans une vraie ville avec arbres, trottoirs, luminaires, pistes cyclables et voies de bus. Oubliés les chemins reliant un quartier à un autre, oubliés le tissu urbain permettant des adaptations futures du bâti.

Bienvenue à la ville sauvage.

LA VILLE CONDAMNÉE

(d'Lëtzebuenger Land, architecture / urbanisme,
4 janvier 2002)

JOSÉE HANSEN
née en 1968

Au Land depuis décembre 1996, Josée Hansen (jh) est responsable de la rédaction culture où elle travaille avec une trentaine de collaborateurs réguliers. Elle se consacre par ailleurs essentiellement aux questions politiques.

Née en 1968, Josée Hansen a fait des études en information et communication à l'Université de Provence Aix-Marseille, ainsi qu'à Paris II - Assas, où elle a obtenu un DESS en journalisme. Elle est présidente du Conseil d'administration du Centre de musiques amplifiées – Rockhal et membre d'Aïca Luxembourg. Elle fut coordinatrice du Rockbuch RB94-04, publié en 2005 par le ministère de la Culture et elle collabore à la rubrique Carte blanche de RTL Radio Lëtzebuerg

Source : <http://www.land.lu>

La capitale continue à se vider de ses habitants, le nombre d'immeubles résidentiels jetés en pâture aux spéculateurs ne décroît pas.

Ces images sont oppressantes, on peine à imaginer Paris, une de ces villes qui ne dorment jamais, dépeuplée, inanimée ainsi. Pour sa série *Vider Paris*, présentée une première fois en 2001, l'artiste français Nicolas Moulin a manipulé des clichés des grands boulevards haussmanniens avec un logiciel, avec lequel il a complètement muré le rez-de-chaussée et le premier étage des immeubles qui longent les rues. Ainsi, il a gommé toute trace de vie, ni piétons, ni voitures, ni même chiens ou pigeons n'ont survécu à son nettoyage digital. « On ne peut s »échapper de ce vide, dit-il (cité dans la FAS du 25 novembre 2001), c'est un piège ». Et que pour lui, personnellement, ce travail est un beau trip paranoïaque.

Qui a vu les images apocalyptique de Nicolas Moulin ne les oublie pas de sitôt, surtout pas en traversant Luxembourg, la capitale, qui rappelle à de nombreux endroits – souvent des rues et places très centrales – ces images irréelles. Sauf qu'ici, on est dans le réel, justement.

Place de l'Etoile, place Dargent, place Wallis, le bas de l'allée Scheffer, le coin de la rue du Nord, la rue de Hollerich, le Pôle Nord, exemple le plus célèbre place de Paris, chacun peut citer de mémoire ces endroits lugubres laissés à la décrépitude grâce à de sombres opérations de spéculateurs immobiliers. Il s'agit majoritairement de maisons individuelles ou d'appartements construites durant la première moitié du XX^e siècle, qui devront faire place à ces immeubles de bureaux super-moches, verre, couleurs pastel, tourelles et autre clinquant, qui sont trop nombreux déjà à longer les rues de Luxembourg-ville.

Dernier exemple en date : le café *Nikloseck* au Limpertsberg, coin allée Scheffer et avenue de la Faïencerie. Lorsque le café géré depuis 1983 par Marcel Valerius fermait ses portes le 21 décembre dernier, une part de qualité de vie du Limpertsberg disparaissait. Certes, les manières étaient souvent rudes dans ce bar luxe.

Or, ce qui sonne comme de la nostalgie peut vite devenir de la colère, lorsqu'on voit toute quelle incroyable horreur architecturale le café et tout le bloc de belles bâtisses centenaires doivent faire place : le *Glacis Business Center* (sic !) scellera tout le front de rue jusqu'à la rue Jean l'Aveugle. Un immeuble entier en une seule façade, quelques 17.000 mètres carrés de surface de bureaux d'une mocheté indicible, projeté par le « développeur » allemand *Deutsche Immobilien Chancen*. En autorisant de telles manœuvres immobilières, Luxembourg jette en pâture son identité urbaine, même si les besoins

en surfaces de bureau sont pressants, les besoins en habitations le sont au moins autant. Que le maire, Paul Helminger (PDL), se découvre soudain une âme de conservateur du patrimoine architectural dans la discussion sur la construction de la Cité judiciaire sur le plateau du Saint-Esprit l'honore, mais ni lui, ni ses prédécesseurs n'ont jamais rien fait pour valoriser la silhouette de la ville. Et pour y encourager une vie urbaine au quotidien. Et il ne faut, pour illustrer cela, certainement pas avoir recours à la plaie béante de l'absence d'urbanisme à Luxembourg, le boulevard Royal et ses incroyables bâtisses à bureaux (Forum Royal, KBL notamment) qui y ont chassé de fiers hôtels particuliers. La Photothèque municipale a beau faire des expositions rétrospectives sur les splendeurs d'antan, il ne se trouve aujourd'hui personne pour sauver ce qui peut l'être de l'identité de la ville. Depuis que l'association *Stoppt de Bagger !* s'est dissoute lors du premier coup de bêche du Musée d'art moderne Grand-Duc Jean il y a trois ans, en signe de protestation et en preuve de son impuissance face à la vigueur de « l'ennemi », il ne se trouve plus vraiment de lobby pour défendre l'architecture privée du vingtième siècle. La Fondation de l'architecture et de l'ingénierie a certes fait un important travail de valorisation de l'architecture moderniste et progressiste des années 1930 et 1950 et continue surtout son engagement pour promouvoir l'architecture contemporaine de qualité ; les Amis de la forteresse s'engagent certes pour les vestiges de la forteresse, le service des Sites et monuments nationaux passe son temps à encourager la rénovation de fermes et maisons de campagne du XIX^e siècle. Et

de nouvelles formations comme l'asbl Les Rotondes, des particuliers comme l'historien Denis Scuto ou encore la société de développement des friches industrielles Agora s'attellent à la sauvegarde du patrimoine industriel. Autant d'initiatives louables et utiles : mais l'architecture des habitations individuelles ? Il ne faut pas être le maître de *Photoshop* comme Nicolas Moulin pour voir une ville dépeuplée. Se promener le soir rue de Hollerich suffit, lorsqu'il faut longer une enfilade de maisons condamnées, dont les portes et les fenêtres sont murées. Histoire d'éviter les squats, de rendre l'accès quasi impossible aux clochards et junkies à la recherche d'un toit provisoire. Ces nouveaux murs sont alors vite repérés par les colleurs d'affiches professionnels qui, au moins, décorent ces tristes coins de leurs annonces des spectacles et concerts les plus colorés. « Schandfleck ! » aiment alors titrer les quotidiens de la place et les services de la ville viennent décoller les affiches. Puis le cycle reprend jusqu'à ce que tout le monde s'accorde à dire que la démolition de ces ruines s'impose d'urgence. « Der Abriss und der anschließende Wiederaufbau alter Bauwerke werden häufig durch ihren angeblichen oder absichtlich herbeigeführten schlechten physikalischen Erhaltungszustand gerechtfertigt »,

Fustigeait l'historienne d'architecture Antoinette Lorang en 1989 déjà (dans le *Lëtzebuurger Almanach* des éditions Guy Binsfeld). Et de continuer : « Wenn nicht dringend Maßnahmen ergriffen werden zur Erhaltung der Baudenkmäler und zur Dokumentation historischer Sachverhalte, die erst die wirkliche

Bedeutung der Bauwerke vermitteln, tun sich in der Architekturgeschichte des Stadt Luxemburg immer größere und unwiderrufliche Lücken auf, die den stetigen Verlust urbaner Lebensqualität mit sich ziehen. Architektur und Denkmalpflege werden dazu benutzt, übertriebene Niedlichkeiten zu produzieren, die von dem wirklichen Zerfall der Städte ablenken sollen. Konserviert wird nur die Verunklärung der Verhältnisse ». La restauration et la valorisation de ces belles maisons de ville comme on en voit rue de Hollerich, allée Scheffer ou même rue du Nord seraient aussi une question d'écologie, d'économie des moyens, voire même de développement durable. L'historicisme affiché d'expériences comme celles du Fonds de Rénovation de la vieille ville, aux alentours du Marché-aux-poissons et du Bock, ne peuvent valoir comme excuse pour tous les méfaits de l'urbanisme de la capitale. En plus, les prix des bâtiments rénovés seront exorbitants, ce n'est pas vraiment une mesure de réhabilitation du centre-ville. Le conseil échevinal a beau débattre de possibles projets d'urbanisme qui viseraient à repeupler la ville par des constructions d'envergures, ce n'est que parce qu'on a laissé se dépeupler les quartiers d'habitations historiques qu'il faut aujourd'hui rattraper le coup par de tels plans exceptionnels. Et pendant ce temps-là, Léon Lambert, 84 ans, le dernier habitant de la place de l'Etoile, garage Lambert, dans une maison vieille de 150 ans, continue tout seul à faire de la résistance, à s'opposer tout seul – avec l'aide de son avocat – aux travaux de réaménagement de ce quartier déclaré depuis une vingtaine d'année déjà « priorité » de la Ville.

PLACE DE L'ETOILE OU LA POCHE DE VIDE URBAIN

Shahram AGAAJANI

Au travers de l'analyse des nouveaux comportements des consommateurs par rapport à l'évolution des espaces commerciaux que l'auteur René-Paul Desse dresse dans son livre intitulé « *le nouveau commerce urbain* » aux éditions les PUR, j'aimerais porter mon analyse au travers des différents points suivants pour mieux expliquer les enjeux sociaux, géographiques, politiques et urbains de ce projet.

De nos jours, il y a lieu de distinguer deux types de consommateurs : « endogène » et « exogène ».

Les consommateurs de type « endogène » conservent une certaine pratique de la proximité immédiate. Ils appartiennent à la catégorie de la population la moins motorisée, donc la moins mobile mais également la plus démunie financièrement et culturellement.

Les consommateurs de type « exogène » ciblent quant à eux un mode de vie plus éclatée. A l'instar des luxembourgeois, dont le niveau de vie est l'un des plus élevé en Europe, ils se déplacent d'un commerce à l'autre, au gré des lieux de résidence, de travail et d'enseignement.

SHAHRAM AGAAJANI
né à Tabriz, Iran, 1976

Etudes d'architecture à La Cambre, Bruxelles, 1996-01

Co-fondateur de METAFORM atelier d'architecture, 2003

Membre de jury de fin d'études Unité 25 à La Cambre, 2006-2008

Chargé de cours, CEPA, 2007-2009,

*Membre du Comité de Direction à la Fondation
de l'Architecture, Luxembourg 2009*

*Membre du conseil à la Fondation de l'Architecture
et de l'ingénierie, Luxembourg 2010*

L'espace de proximité pratiqué à pied par ces consommateurs s'est rétréci, a parfois complètement disparu pour être remplacé par une mobilité motorisée élargie à l'ensemble, voir au-delà du territoire.

Avec l'apparition des zones d'activités commerciales, le centre-ville est sur la défensive car il perd de plus en plus de part de marché au profit des pôles commerciaux périphériques (Auchan, Kirchberg – Cactus, Howald - Belle Etoile, Strassen - City Concord, Bertrange). La fréquentation des grandes surfaces semble correspondre à une évolution des modes de vie de ces consommateurs. Leurs succès démontrent qu'elles répondent mieux à l'essentiel quant aux attentes des clients.

IMPACTS SOCIAUX :

Le développement d'une activité sociale reste l'un des éléments importants pour attirer le chaland vers les centres commerciaux. Dès lors, il s'agit moins de laisser s'épanouir une vie sociale spontanée que de proposer des activités et animations susceptibles de favoriser une certaine forme de socialité. La composante sociale qui s'exprimait jusqu'alors au sein d'un système symbiotique avec l'activité commerciale devient un catalyseur de l'activité économique. Parmi les différents impacts sur la société, notons les écarts de mobilité entre les différentes couches de la population, la perte de la rue, l'isolement, le stress et l'anxiété créés par ce nouveau flux. Comme expliqué ci-dessus, ce type de commerces profite aux consommateurs exogènes et donc motorisés.

La proximité à un éventuel arrêt de tram, une offre importante de parkings, des cheminements chauffés, animés, sécurisés,...autant d'arguments pour que ce centre commercial devienne particulièrement bien accueilli par les utilisateurs. Une presque-ville dont la décoration et l'aménagement participent à faire des cadres de vie agréables. Ces enclaves privatisées n'entraînent-elles pas des formes de ségrégation sociale puisqu'elles recherchent des publics cibles et en rejettent d'autres comme les jeunes ou désargentés ?

PERTE DE LA RUE :

Le développement des enclaves privatisées que sont les galeries commerçantes et les centres commerciaux a un impact sur la ville. Car ne pouvant pas être véritablement intégrés dans un contexte urbain ou le créer, ils se recentrent sur eux-mêmes pour développer leur propre version de la vie urbaine. Ces centres restent introvertis ; leurs façades ne s'ouvrent pas sur l'extérieur mais forment une muraille sur les rues de la ville et cassent l'échelle et les relations urbaines. Au lieu d'être des éléments de vitalisation urbaine, ces amas de commerces qui auraient pu créer de vivifiants linéaires de rues, deviennent des poches de vide urbain.

La rue appartient à la société et aux citoyens. Les activités que l'on trouve dans la rue comme les marchés, boutiques, commerces, logements, l'esprit de communauté et de voisinage laisseront la place à de longues façades aveugles servant de supports publicitaires. La ville perdra peu à

peu de son attrait du fait de la dégradation de la qualité de l'espace au profit, parfois, d'espaces privatisés qui miment les formes de l'espace public et tendent à s'y substituer ; espaces privés dans lesquels le flâneur devient consommateur.

LA FAIBLESSE D'UTILISATION DES TRANSPORTS EN COMMUN POUR LES ACHATS :

Dans les grands centres commerciaux, quel que soit le type d'achats effectués, l'utilisation de l'automobile demeure massive, notamment pour les communes périphériques. En effet, l'encombrement des denrées alimentaires est un frein à la fréquentation des moyens de transport en commun. Dans toutes les villes européennes, les quais déserts des trams ou des bus contrastent avec l'animation sur le parking qui entoure les centres commerciaux. Cette situation ne changera pas pour notre ville.

AUGMENTATION DU TRAFIC VERS LA VILLE :

La route d'Arlon et le circuit de la Foire restent parmi les axes d'accès vers la ville les plus saturés. Plus de 100 000 véhicules empruntent tous les jours cette place charnière de la Ville qu'est la place de l'Etoile. Comme le développement des grands centres reflète l'évolution de notre mode et niveau de vie, l'implantation choisie par l'investisseur n'est pas anodine, ces quelques 100 000 véhicules qui passeront tous les jours aux pieds de ce futur centre, garantiront à eux-seuls le fonctionnement et par conséquent la rentabilité de ce projet. Mais leurs attentes sur leurs clientèles ne se

limitent pas aux citadins et frontaliers. La place de l'Etoile est l'une des principales artères donnant accès vers le centre. On mise sur les Communes périphériques voir sur les pays voisins. On prétend même que par le biais d'un tel complexe l'attractivité de la Ville augmentera et d'autres personnes en bénéficieront (reste à démontrer) mais quid de l'augmentation du trafic ? Ce grand centre ne sera-t-il pas victime de son propre succès ? Notons que de manière générale, les complexes commerciaux sont implantés en périphérie et fonctionnent notamment grâce à la fluidité de la circulation. Or, ce centre situé dans un nœud déjà saturé ne saura garantir une telle fluidité et se verra délaissé par ceux venant de l'extérieur de la Ville au profit des centres plus faciles d'accès en périphérie.

DISPARITION DES COMMERÇANTS LOCAUX :

Sans vouloir parler d'un âge d'or du petit commerce, on peut situer le déclin de l'offre de proximité au début des années quatre-vingt qui était basé sur une clientèle habitant dans les environs proches (500 à 1000 mètres au maximum) est pour une très large majorité piétonnière. Aujourd'hui, le concept de proximité commerciale est complexe et doit tenir compte de divers facteurs. Ainsi, le petit commerce et le supermarché doivent être utilisés comme des équipements de quartier. Les déplacements à pieds ou en voiture permettront cette accessibilité de proximité selon la durée de déplacement entre le lieu de résidence et le lieu de travail. Ce centre commercial de plus de 30 000 mètres carré implanté à deux pas du centre historique et piétonnier de la Ville va très vite absorber les clients des petits commerçants

du centre qui se trouveront hélas en concurrence directe avec celui-ci. Ce comportement fragilise les commerces de quartier qui verront leurs clientèle se limiter jours après jours, nous assisterons dès lors à leurs fermetures et un émiettement de plus en plus grand du tissu commercial. Des cas similaires sont forts fréquents dans les villes où on constate que dans certains quartiers l'offre n'est plus suffisante et où la seule alternative, est l'hypermarché. Ce qui se traduira par une dévalorisation d'un centre-ville déserté ou artificiel de type 'tourisme et loisirs' - architecture ancienne bien rénovée, restaurants, cafés et commerces de hauts de gamme, boutiques de superflu inaccessibles à la plupart des habitants de la ville, ce que nous ressentons malheureusement déjà.

PLUS DE 10 000 MÈTRES CARRÉ DE SURFACE DE LOGEMENTS !

La Ville est aujourd'hui au centre d'une spéculation foncière qui a l'air de convenir à tous. D'un côté, ces promoteurs sans scrupules qui n'hésitent pas à mettre sur le marché des logements médiocres couronnés d'un passeport énergétique de type classe B, sic ! Et de l'autre, les citoyens voir les décideurs qui voient arriver en Ville des familles ou personnes avec un certain « standing » car disposant d'un certain pouvoir d'achat. Malheureusement la réalité d'une ville est tout autre et pour qu'elle fonctionne il faut lui garantir entre autres une mixité sociale et culturelle. Quels pouvoirs ont nos décideurs pour éviter tout dérapage spéculatif de ce projet ?! Ces surfaces de logements ne profiteront pas à la pénurie

dont est victime la Ville de Luxembourg en matière de logements bon marché et accessible à tous.

Par ailleurs, les futurs heureux propriétaires d'appartements de « haut standing » de ce complexe ne seront-ils pas les premiers à se plaindre des nuisances sonores engendrées par le ballet incessant des camions de livraison nécessaires au bon fonctionnement de ces 30 000 mètres carré de commerces entre 4 et 6 heures tous les matins ?

Je termine mon analyse par un goût d'amertume dominé à la fois par un sentiment de révolte mais aussi de désespoir. La révolte parce qu'en lisant le texte de Josée Hansen (voir page 11) je constate qu'en 8 ans d'évolution le développement des grands projets dans la Ville suscite les mêmes remarques et inquiétudes. Désespoir parce que la décision pour la réalisation de ce projet vient d'être prise sans aucune étude contradictoire ni débat public. Ce projet pour le moins antisocial, pousse à l'individualisme, à l'isolement et à la ségrégation sociale. La détérioration de l'image de la Ville est inévitable d'autant plus que quelques centaines de mètres plus loin, sur la place Hamilius un projet de même envergure verra très bientôt le jour.

Je ne désespère pas d'assister un jour à un vrai débat public avant la prise de décision finale, de voir surgir des citoyens avec d'autres préoccupations que celles portées sur la taille de leurs haies... Je ne désespère pas de voir le gouvernement plus concerné par l'acquisition des terrains afin de les sauvegarder et d'en faire un complexe répondant aux vraies besoins de notre société.

« SANS COMMENTAIRES »

Bohumil KOSTOHRYZ

BOHUMIL KOSTOHRYZ

Písek, CZ 1972

architecte diplômé (faculté d'architecture de Prague)

*jusqu'à 2001 enseigne la photographie à la faculté
d'architecture de Prague*

depuis 2001 vit et travaille au Luxembourg

photographe indépendant

© 2004 - 2010 Bohumil KOSTOHRYZ boshua











4

URBANISME