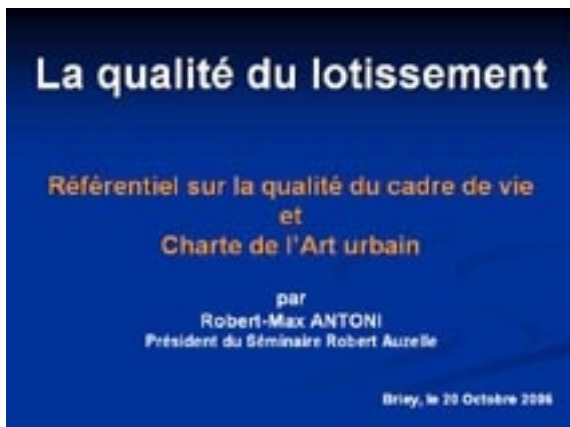


A.V. 25/10/06



# **A propos de la qualité du lotissement**

Référentiel sur la qualité du cadre de vie  
et  
Charte de l'Art urbain



## Pour un urbanisme ordinaire de qualité

Montrer des opérations prestigieuses ; être fier d'y avoir participé, expliquer les avantages apportés aux habitants, voilà une manière de promouvoir la qualité dans l'Aménagement. Les médias s'y emploient avec en conséquence de leurs actions un effet de « starisation » valorisant quelques professionnels.

Cela n'est pas suffisant, il s'agit aussi de réunir les conditions pour que des opérations plus modestes mais aussi plus nombreuses soient également objet de fierté pour les professionnels du cadre de vie et les élus de communes de toutes tailles.

A ce titre, la mise en synergie des connaissances et des savoir-faire des professionnels du cadre de vie au sein d'équipes pluridisciplinaires reste indispensable.

L'engagement du Séminaire Robert Auzelle se porte sur la qualité du lotissement, qualité de l'urbanisme ordinaire, en partenariat avec le SNAL et les autres organisations professionnelles de la maîtrise d'œuvre.



Au fait qu'est ce qu'un lotissement dans notre pays?

Une définition en est donnée dans le Vocabulaire de l'Art urbain sur le site internet [www.arturbain.fr](http://www.arturbain.fr). (Voir illustration 1)

« Au delà de son statut juridique, ce terme ne préfigure pas de forme urbaine spécifique, il désigne ordinairement un quartier de maisons individuelles réalisées par différents constructeurs sur des lots (terrains à bâtir) ».



Ainsi la Place Vendôme de J.H. Mansart créée en 1698 a été construite selon la procédure du lotissement disposant d'une place royale avec des façades imposées. Les lots ont été construits avec des maîtres d'ouvrage différents :

\* Le Prix arturbain.fr 2006 et le Concours international ont pris pour thème : La Place publique, lieu de vie sociale.

La qualité du lotissement : historique	
1988	Charte de la qualité du lotissement (Essonne) DDE SDA / syndicats Professionnels
1989	Charte professionnelle pour la qualité du lotissement et de l'aménagement foncier SNAL
2000	Loi SRU / Loi Robien : projet architectural et paysager Etat
2006	Label HQE Aménagement avec HQE / SNAL / ADEME / DGUHC / DAPA
2006	Démarche « Éthique du cadre de vie » Séminaire Robert Auzelle

## ● La promotion de la qualité du lotissement

Promouvoir la qualité du lotissement ressemble à la quête du Graâl. Résumons cette recherche depuis 1988.

1988 – La Revue Urbanisme rend compte de l'initiative prise par la DDE de l'Essonne pour établir avec le SDA et les syndicats des professions concernées (aménageur-lotisseur, architecte, géomètre, notaire,) « **une Charte de la qualité du lotissement** ».

Il s'agit d'un document de recommandations pour les maires afin

- d'améliorer l'urbanisme et la vie communautaire (éviter les lotissements en impasse et les associations de co-lotis),
- de garantir la qualité par l'intervention de professionnels (aménageur-lotisseur, architecte, géomètre...),
- de prévenir les risques de dégradations lors des chantiers (concerne les acquéreurs de lots et les constructeurs).

1989 – Le SNAL, Syndicat National des Professionnels de l'Aménagement et du Lotissement publie pour ses membres et pour les acquéreurs de lots « **Une charte professionnelle pour la qualité du lotissement et de l'Aménagement foncier** ».

Ce document à caractère déontologique engage les membres du SNAL à passer un « contrat de confiance » avec leurs clients.

Il apporte des garanties de qualification professionnelle, de la chose vendue, ainsi que des garanties légales conformes à la procédure du lotissement.

Par décision des membres du SNAL en assemblée générale le président de l'époque Guy PORTMAN s'engage à faire respecter cette charte

2000/2003 – L'Etat, par la **Loi SRU** puis la Loi ROBIEN, prescrit l'introduction d'un « **volet architectural et paysager** » dans le permis d'aménager comme pour le permis de construire.

Le décret fixant les modalités techniques s'imposant à tous les maîtres d'ouvrage est à ce jour à l'étude.

2006 – A l'initiative du SNAL, **Le Label HQE Aménagement** fait son apparition ; calqué sur le Label HQE dans le domaine du bâtiment, il propose aux sociétés d'aménagement maîtres d'ouvrage et aux maîtres d'œuvre une méthodologie qui repose sur :

- un système de « management » d'opération,
- des thématiques de qualités environnementales.

Le SNAL, l'Association HQE, l'ADEME avec le soutien de l'Etat (DGHUC et DAPA) choisissent 10 aménageurs pour expérimenter la méthode sur 10 opérations et tirer un bilan sur 3 ans.

Le SETUR est le bureau chargé du contrôle et du suivi de l'expérimentation.

2006 – Cette année là, le Séminaire Robert Auzelle engage 2 chantiers :

- Pour tirer les enseignements de 10 ans du Prix arturbain.fr et établir un **référentiel sur la qualité du cadre de vie**,

-Pour initier la **1ère charte de l'Art urbain**, avec les professionnels du cadre de vie du département de l'Essonne et les services de l'Etat concernés.



Ces deux démarches reposent sur la définition de l'Art urbain du Séminaire Robert Auzelle :

« **Ensemble des démarches pluridisciplinaires<sup>1</sup>** conduisant à la création ou la transformation d'ensembles urbains dans un **souci d'évaluation de la qualité<sup>2</sup>** architecturale, de qualité de vie sociale et du respect de l'environnement »

Les termes en caractères gras illustrent les fondements de la charte de l'Art urbain (voir 1) et du référentiel sur la qualité du cadre de vie (voir 2).



● **Le référentiel sur la qualité du cadre de vie** est constitué à partir du corpus des 80 opérations sélectionnées (dont 9 lotissements) depuis 10 ans du Prix arturbain.fr

Le règlement du Prix indique que les opérations sélectionnées doivent illustrer la définition de l'Art urbain (voir ci-dessus).

Pour chaque opération sélectionnée, une fiche de présentation est établie où figure pour chacun des 3 critères de la qualité (qualité architecturale, qualité de la vie sociale et respect de l'environnement), les qualités particulières de l'opération. Celles-ci sont observées dans une analyse partagée par le Séminaire Robert Auzelle et le maître d'ouvrage de l'opération.



La fiche de présentation répond à un cahier des charges visant à mieux communiquer pour expliquer en quoi il y a qualité architecturale, qualité de la vie sociale et respect de l'environnement.



Référentiel du Cadre de vie / lotissements	
3 critères et 7 références principales	
Qualité architecturale	Inscription dans le site, paysage
	Composition architecturale et fonctionnalité
	Identité du lieu et Patrimoine
Qualité de la vie sociale	Traitement de l'espace public
	Echelle humaine et Proportions
	Lumières et Matériaux
Respect de l'environnement	Convivialité
	Accessibilité
	Variété des fonctions et usages
	Promenade et Détente
	Valeur symbolique et pédagogique
	Concertation acteurs / usagers
	Gestion des risques
	Biodiversité
	Gestion déchets
	Gestion nuisances, pollutions et encombrements
	Préservation ressources non renouvelables

Dans ces conditions, le référentiel sur la qualité du cadre de vie concernant les 3 critères sur la qualité comprend 17 références issues de l'analyse des qualités particulières diagnostiquées sur le corpus d'étude.

Référentiel du Cadre de vie, Prix arturbain.fr	
3 critères et 17 références	
Qualité architecturale	Inscription dans le site, paysage
	Composition architecturale et fonctionnalité
	Identité du lieu et Patrimoine
Qualité de la vie sociale	Traitement de l'espace public
	Echelle humaine et Proportions
	Lumières et Matériaux
Respect de l'environnement	Convivialité
	Accessibilité
	Variété des fonctions et usages
	Promenade et Détente
	Valeur symbolique et pédagogique
	Concertation acteurs / usagers
	Gestion des risques
	Biodiversité
	Gestion déchets
	Gestion nuisances, pollutions et encombrements
	Préservation ressources non renouvelables

En appliquant le référentiel sur la qualité du cadre de vie aux 9 lotissements du Prix, nous mettons en évidence les 7 références les plus récurrentes. (voir illustration 3) observées sur les lotissements sélectionnés.

Cette étude sur le référentiel est actuellement en cours. Elle fera l'objet d'une publication par le CERTU en 2007. Il s'agira de la 3<sup>ème</sup> publication sur l'Art urbain après, « L'Art urbain dans les Villes Nouvelles » et « L'Art urbain » (dossier documentaire).

Il s'agit d'une approche pragmatique permettant :

- soit de procéder à des auto-évaluations par l'aménageur et les maîtres d'œuvre sur des opérations déjà réalisées, et établir des fiches de présentation ;
- soit de servir de guide pour mettre en évidence les qualités d'un projet et ainsi mieux communiquer avec le public.

Les étudiants et les enseignants des disciplines du cadre de vie pourront également utiliser ce référentiel :

- soit pour évaluer les qualités des projets lors de jurys,
- soit pour guider leurs recherches lors de l'élaboration du projet.

De surcroît, les 17 références diagnostiquées précisent les définitions données par le Séminaire Robert Auzelle à chacun des 3 critères

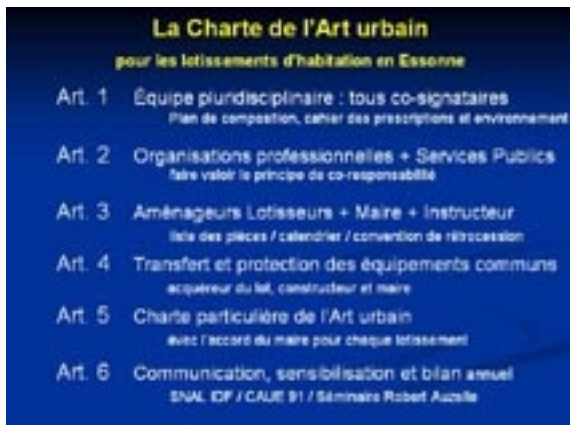
- qualité architecturale (6 références),
- qualité de la vie sociale (6 références),
- respect de l'environnement (5 références).

Le champ d'application de ce référentiel concerne toute opération d'aménagement :

Les opérations prestigieuses, les opérations de réhabilitation relevant de l'ANRU, les entrées de ville,...et les plus ordinaires qui sont les lotissements et les espaces publics.

Mais le souci d'évaluation de la qualité architecturale de la qualité de la vie sociale et du respect de l'environnement doit être une valeur partagée par l'ensemble des professionnels du cadre de vie agissant sur tout projet en sympathie avec les principes de l'attitude de Art urbain\*.

Il convient en conséquence de créer localement les conditions entre ces professionnels : c'est l'objet de la Charte de l'Art urbain appliquée aux lotissements d'habitation.



● **La Charte de l'Art urbain\***, pour les lotissements d'habitation en Essonne, établie par le Séminaire Robert Auzelle en partenariat avec les membres du SNAL Ile de France et le CAUE 91, engage également la DDE 91, le SDAP 91 et les organisations professionnelles représentatives dans le département de l'Essonne (architecte, géomètre-expert, ingénieur (bureaux d'études), paysagiste, urbaniste).



Cette charte a été signée à Evry le 28 septembre 2006 (soit 18 ans après la charte pour la qualité du lotissement de 1988). Elle ressort d'une rencontre avec 7 aménageurs-lotisseurs du SNAL Ile-de-France travaillant sur le territoire du département de l'Essonne. L'Agence d'Urbanisme Départementale Essonne Seine Orge et l'Union Régionale des Constructeurs de Maisons Individuelles, sont également signataires de la Charte\*.

Elle vise :

- à diffuser les bonnes pratiques pour travailler en confiance avec les maires du Département et les services instructeurs,
- à effectuer un bilan annuel pour tirer enseignement et faire « toujours mieux »,
- à laisser le soin à chaque aménageur-lotisseur de signer en accord avec le maire une charte particulière pour chaque lotissement qui engage également les maîtres d'œuvre.

Le CAUE 69 et le SNAL Rhône-Alpes envisagent d'établir une autre Charte de l'Art urbain avec le Séminaire Robert Auzelle en 2007.

\* la *Charte de l'Art urbain pour les lotissements d'habitation en Essonne* est consultable sur le site [www.arturbain.fr](http://www.arturbain.fr)

\* *L'attitude Art urbain et le Moniteur* déc. 2004/ consultation sur [www.arturbain.fr](http://www.arturbain.fr)



En conclusion :

Pourquoi un référentiel ?

Pour disposer d'un langage commun sur la qualité

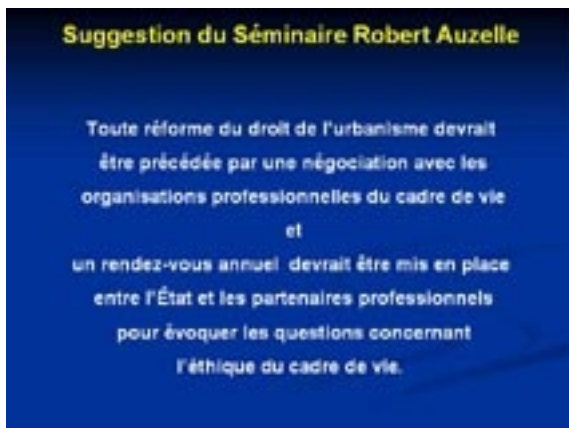
Pourquoi une Charte de l'Art urbain ?

Pour développer, entre les professionnels, une « éthique du cadre de » vie à partager avec les élus et les services publics



**L'éthique du cadre de vie ?** Qu'est-ce à dire ? Une définition vous est proposée : « l'ensemble des valeurs, qui au delà de la stricte application des lois, sont partagées par les professionnels du cadre de vie soucieux d'évaluer les conséquences de leurs actes et de respecter la personne humaine et son environnement ».

(cf. Les articles de la revue PCM Le Pont en 2000 et 2006 et la conférence à l'UNESCO « *L'éthique du cadre de vie et la formation des jeunes professionnels* » consultable sur [www.arturbain.fr](http://www.arturbain.fr) )



Elargissant la réflexion engagée sur la qualité du lotissement relevant de l'urbanisme ordinaire, le Séminaire Robert Auzelle suggère de mettre en débat le point de vue suivant :

**Toute réforme du droit de l'urbanisme devrait être précédée par une négociation avec les organisations professionnelles du cadre de vie et un rendez-vous annuel devrait être mis en place entre l'Etat et les partenaires professionnels pour évoquer les questions concernant l'éthique du cadre de vie.**



Au même titre que la bio-éthique pour les professions de la santé, l'éthique du cadre de vie est le fondement d'une autorité morale et technique dans le domaine.

Robert-Max Antoni