

La charte pour la qualité des lotissements et ses difficultés

Trois CAUE (Seine-et-Marne, Essonne et Rhône) ont tenté la démarche d'une charte pour la qualité des lotissements. Le bilan est contrasté selon les départements.

Dans les décennies 1980 et 1990, le foisonnement des Prix d'architecture contemporaine portés par les CAUE rendait compte de la qualité des équipements publics, des lieux d'activités et des opérations de logements collectifs, mais très peu de ces prix osaient s'aventurer sur le terrain de la maison individuelle et du lotissement. À bien des égards le sujet était tabou, rendu responsable de l'émergence d'une forme urbaine indigente et consommatrice d'espace.

Partant du constat qu'un lotissement d'habitations est moins consommateur d'espace que le cumul du même nombre d'habitations réalisées en diffus. Considérant que mieux que l'individuel isolé, l'opération groupée peut être garante d'une plus grande qualité urbaine. Prenant acte de la position trop inconfortable des élus confrontés à l'instruction des demandes de lotissements jamais évoqués en amont, les CAUE de Seine-et-Marne, du Rhône et de l'Essonne sont de ceux qui, au travers de la signature de la charte pour la qualité des lotissements, poursuivent l'objectif d'instaurer, sinon officiellement du moins volontairement, un temps d'échange et de concertation entre tous les partenaires impliqués.

UN REGARD MITIGÉ

Les deux CAUE franciliens portent un regard mitigé sur les effets bénéfiques de leurs chartes respectives signées en 2006 en Essonne, et en 1995 puis en 2007 en Seine-et-Marne. La dynamique partenariale escomptée n'a pas trouvé son rythme de croisière. Les CAUE sont relégués dans une position d'attente de l'adhésion aux principes de la charte, soit des propriétaires de terrains, soit des porteurs de projets. La difficulté à connaître l'existence d'un projet le plus en amont possible est patente.

Un écueil qui a su être évité dans le Rhône, où le CAUE bénéficie d'un double dispositif: la charte signée en juin 2009, et surtout la commission lotissement créée en janvier 2002 en situation d'alerter sur l'existence de projets en amont.

■ **Dominique Bonini** (architecte urbaniste conseiller, CAUE de Seine-et-Marne)



Le lotissement, le maire et le CAUE

Le CAUE de Seine-et-Marne est l'un des premiers à avoir pris acte de la réalité pavillonnaire.



Au début des années 1990, en parallèle aux prix d'architecture contemporaine, le CAUE de Seine-et-Marne, associé à la DDE, lance une étude rétrospective sur « Les lotissements des années 1980 », époque faste des prêts d'accession à la propriété (PAP). Puis, en 1995, le besoin de théoriser sur le sujet se concrétise par le lancement du concours d'idées « Habitat et forme urbaine en commune rurale », auquel participent plus de 100 équipes mixtes (architecte + paysagiste). En accompagnement du catalogue du concours, le CAUE édite le guide *Les six temps du lotissement* en toile de fond d'une première « Charte pour la qualité des lotissements ». Celle-ci se proposait, dès sa signature le 1^{er} juillet 1995, de fédérer les énergies d'une dizaine de partenaires¹. L'absence conjoncturelle dans ces signataires de la DDE 77, du SDAP 77, voire de l'association des maires du département, a réduit la possibilité d'avoir accès à la connaissance de projets en préparation. Ce handicap s'est doublé d'une raréfaction des projets du fait de la morosité économique ambiante².

Résultat : les bonnes intentions de cette première charte n'ont pu accompagner la valorisation que de quelques opérations. Face à la difficulté de pouvoir accompagner les porteurs de lotissements vers plus de qualité, l'idée a germé de sensibiliser et d'interpeller le maître d'œuvre, architecte libéral, sur la question de la qualité de la maison individuelle et passer ainsi du porteur au concepteur potentiel.

L'EFFET CHARTE

En 1998-1999-2000, les CAUE du Loiret, du Lot, de la Seine-Saint-Denis et de Seine-et-Marne ont animé, en partenariat avec la Direction de l'architecture et du patrimoine, des sessions annuelles de formation ouvertes à une quinzaine d'architectes désireux de réinvestir le champ de la maison individuelle et du lotissement. La plaquette *Maisons individuelles, marchés particuliers*, parue en novembre 2001, en concentre les acquis.

Les difficultés à faire vivre la charte à partir des porteurs de projet conduisent le CAUE de Seine-et-Marne se tourner vers les maires en s'appuyant sur le guide *Les six temps du*

lotissement. On retiendra comme point d'orgue le soutien apporté à la commune de Moussy-le-Neuf, lauréate de l'appel à projets « Maisons en ville, quand le lotissement retrouve le chemin de la ville » lancé en 2003 par le PUCA et le SNAL. Progressivement, le CAUE de Seine-et-Marne acquiert une reconnaissance de compétence dans l'aménagement du périurbain, et la DGALN le convie à être contributeur en 2007-2008 de l'ouvrage *Urbanisme opérationnel et aménagement durable*, qui décortique les bonnes pratiques à partir d'opérations exemplaires, dont deux choisies en Seine-et-Marne. Quatre ans plus tard, en 2012, l'IAU retiendra le témoignage du CAUE de Seine-et-Marne pour le n° 161 de ses *Cahiers*, « Habiter dans le périurbain ».

Retour à l'année 2007, année choisie par le Séminaire Robert Auzelle pour « reconsidérer le lotissement comme ensemble urbain à mesure humaine » dans le cadre de son prix arturbain. fr. Le cru 2007 ne récompensera pas d'opérations réalisées en Seine-et-Marne ! Aurait-on baissé la garde ? Le climat devient propice pour entendre et retenir la proposition conjointe du SNAL et du Séminaire Robert Auzelle : réfléchir à une charte nouvelle génération, dite de l'art urbain en Seine-et-Marne. Dans une démarche similaire à celle du CAUE de l'Essonne (septembre 2006), le CAUE de Seine-et-Marne invite les partenaires *ad hoc*³ à signer cette charte le 11 décembre 2007. Une initiative similaire sera prise en juin 2009 par le CAUE du Rhône. Effet charte ou pas, le prix arturbain. fr 2011 sur le thème « Face à l'étalement urbain, quel cadre de vie pour demain ? » récompensera deux opérations en Seine-et-Marne : celle de Vert-Saint-Denis, les marchés de Bréviandes, un quartier de maisons éco-dense ; celle de Chauconin-Neufmontiers, le quartier des Chaudrons, densifier la liaison entre deux hameaux.

Contraint de porter un regard mitigé sur la dynamique de la charte de l'art urbain, le CAUE de Seine-et-Marne se ménage la possibilité d'intervenir sur d'éventuelles opérations de lotissement en mettant en œuvre un téléguidage en amont. Et entend œuvrer, en accompagnement des PLU et demain des PLU intercommunaux, à l'écriture d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) portant en elles les germes de la qualité. ■ Dominique Bonini

¹ CG 77, FNAIM, Chambre des géomètres-experts, CROAIF, FFP, UNCFMI, ADIL, UDAF et CAUE de Seine-et-Marne.

² Avec 3,224 millions de demandeurs d'emploi en 2013, le nombre de chômeurs a dépassé en France le record de 1997.

³ Union des maires de Seine-et-Marne, DDT 77, STAP 77, Chambre des géomètres experts 77, Chambre des notaires 77, Syndicat des architectes 77, Syntec ingénierie, URCEMI, CFDU, CROAIF, FFP, OPQU, SNAL, Art Urbain, CAUE de Seine-et-Marne.