



avec des façades imposées. Les lots ont été construits avec des maîtres d'ouvrage différents. Depuis cette époque glorieuse, beaucoup de choses ont changé. Et promouvoir la qualité du lotissement ressemble à la quête du Graal. Résumons cette recherche entreprise depuis une vingtaine d'années qui connaît une nouvelle actualité, notamment grâce au Séminaire Robert Auzelle.

### Quelques dates clés

**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, visant à améliorer l'urbanisme et la vie communautaire (éviter les lotissements en impasse et les associations de co-lotis), à garantir la qualité par l'intervention de professionnels (aménageur-lotisseur, architecte, géomètre...) et à prévenir les risques de dégradations lors des chantiers (ceci concernant 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'État, par la loi SRU puis la loi Habitat et Urbanisme, prescrit l'introduction d'un "volet architectural et paysager" dans le permis d'aménager comme dans le permis de construire.

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

**2006** : À 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 et des thématiques de qualités environnementales. Le SNAL, l'Association HQE, l'ADEME avec le soutien de l'État (DGUHC et DAPA) choisissent dix aménageurs pour expérimenter la méthode sur dix opérations et tirer un bilan sur trois ans.

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

**2006** : le Séminaire Robert Auzelle engage deux chantiers ; l'un pour tirer les enseignements de dix ans du prix arturbain.fr et établir un référentiel sur la qualité du cadre de

vie, l'autre pour initier la première Charte de l'Art urbain, avec les professionnels du cadre de vie du département de l'Essonne et les services de l'État concernés (cf. encadré). Ces deux démarches reposent sur la définition de l'Art urbain du Séminaire Robert Auzelle : "Ensemble des démarches pluridisciplinaires conduisant à la création ou la transformation d'ensembles urbains dans un souci d'évaluation de la qualité architecturale, de qualité de vie sociale et du respect de l'environnement."

Les termes en italiques illustrent les fondements de la Charte de l'Art urbain et du référentiel sur la qualité du cadre de vie.

### Trois critères de qualité

Le référentiel sur la qualité du cadre de vie est constitué à partir du corpus des 80 opérations sélectionnées (dont neuf lotissements) depuis dix ans par le prix arturbain.fr. Le règlement du prix indique que les opérations sélectionnées doivent illustrer la définition de l'Art urbain.

Pour chaque opération sélectionnée, une fiche de présentation (cf. ci-dessous) est établie où figurent, pour chacun des trois critères de la qualité (qualité architecturale, 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

**PRIX DE L'ACTION D'ART URBAIN 2007**

**Société :** SETUP, 63 rue Daguerre 75014 Paris, tel : 01 43224824

**Responsable de la société :** Christophe de Carrière

**Responsable de la société :** Laure Lagrange, directrice de SETUP urbaneo

**Président de :** Jean Legrand, président de l'Essonne

**Organisme décisionnaire :** Communauté de Communes (78) Canal Blavacque (Maire à l'époque de la réalisation)

**Propriétaire du site :** A l'origine, une centaine de propriétaires privés (majoritairement essentiellement) aujourd'hui commune, copropriété, particulier.

**Description de l'opération :** Le nouveau quartier prolonge le tracé en créant commerces, services et équipements (collège et école). Il prend place sur un site de 28 hectares, composé d'anciens terrains militaires. La commune n'ayant pas accès à un RNU, les opérations ont été réalisées dans le cadre du RNU avec différents permis groupés soumis à enquête publique. Le programme comprend 550 logements, dont le moitié en maisons et l'autre en collectif. Parmi ces logements, 400 sont en copropriété et 150 en locatif social, apportant une diversité sur l'ensemble de la commune.

**Equipe pluridisciplinaire :** SETUP et COORA Bureau d'Etudes Alain Sello et Bruno Girard architectes  
Architecte général Georges V. Kaufman & Roux, Michel Weisbuch, Bouygues, Planificateurs  
Immobilier 3P et Logement Français, écoles anonyme HLM.

**UN HABITAT A L'ECHELLE HUMAINE, Carrières (78)**



1 - Le mail piétonnier et les maisons de ville  
2 - La fontaine  
3 - La place et les logements collectifs

**Qualité architecturale**

- Une démarche particulière de projet a été conduite sur plus de quinze ans par trois partenaires : la ville de (Stouville), le bureau d'études d'urbanisme et les promoteurs constructeurs.
- Un schéma directeur d'aménagement a été réalisé précisant les principes de traitement de l'espace collectif.
- Un PNU (programme d'aménagement d'ensemble) a été élaboré assurant l'équilibre financier de l'opération.
- Les plans de masse alternent, par les entrecroisements d'axes piétonniers les caractéristiques entre le mail et l'habitat.
- Les formes urbaines sont diversifiées : les cotés de 3 à 5 niveaux sont en continuité autour de la place, les maisons de ville structurent le mail piétonnier et les maisons individuelles isolées ou jumelées bordent les voies de desserte en copropriété.

**Qualité de la vie sociale**

- Le parti d'urbanisme s'attache à la notion de qualité comprise d'espaces symboliques où l'habitant et le visiteur trouvent leurs repères.
- Des séquences lieux urbains sont créés et marquent l'habitant par leur identité : la place rectangulaire avec ses commerces et services en pied d'immeuble, la fontaine face au collège, le mail piétonnier de promenade entre le collège et le futur stade.
- Le programme veille aussi à la mixité sociale : près de 500 logements proposés, et l'un des appartements en accession, des logements sociaux de type social et des maisons individuelles en accession.

**Respect de l'environnement**

- Malgré des contraintes fortes le Nord du site est devenu une servitude de passage d'un projet autoroutier (A104) favorisant des liaisons rapides dans le cadre de l'opération sont d'anciens champs maraichers et vergers alimentés par les sauts d'épandages de la ville de Paris une amélioration de l'environnement a été apportée par l'urbanisation, un volet complexe après son passage entre l'autoroute et les habitations, le public et les cultures liées à l'épandage d'engrais sont supprimés.

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.

Dans ces conditions, le référentiel sur la qualité du cadre de vie concernant les trois critères sur la qualité comprend 17 références issues de l'analyse des qualités particulières diagnostiquées dans le corpus d'étude. En appliquant le référentiel sur la qualité du cadre de vie aux neuf lotissements du prix, nous mettons en évidence les sept références les plus récurrentes observées dans 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 troisième 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 d'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 pour

évaluer les qualités des projets lors de jurys ou 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 trois critères : qualité architecturale (six références), qualité de la vie sociale (six références), respect de l'environnement (cinq références).

Le champ d'application de ce référentiel concerne toute opération d'aménagement : opérations prestigieuses, opérations de réhabilitation relevant de l'ANRU, entrées de ville... et celles, plus ordinaires, que 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 l'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.

D'où ma 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" (cf. encadré) à partager avec les élus et les services publics.

Élargissant 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 organisé entre l'État et les partenaires professionnels pour évoquer les questions concernant l'éthique du cadre de vie. Au même titre que la bioéthique 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



#### L'ÉTHIQUE DU CADRE DE VIE ?

Une définition vous est proposée /1 : "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."

1/ Cf. la conférence de Robert-Max Antoni à l'UNESCO, "L'éthique du cadre de vie et la formation des jeunes professionnels" (consultable sur [www.arturbain.fr](http://www.arturbain.fr)).



#### UNE CHARTE DANS L'ESSONNE

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 Île-de-France et le CAUE 91, engage également la DDE 91, le SDAP 91 et les organisations professionnelles représentatives dans le département (architecte, géomètre-expert, ingénieur, bureaux d'études, paysagiste, urbaniste).

Cette charte a été signée à Évry le 28 septembre 2006 (soit dix-huit ans après la charte pour la qualité du lotissement de 1988). Elle ressort d'une rencontre avec sept aménageurs-lotisseurs du SNAL Île-de-France travaillant sur le territoire du département de l'Essonne. L'Agence d'urbanisme Essonne-Seine-Orge et l'Union régionale des constructeurs de maisons individuelles sont également signataires. La charte 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 en 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.

# Référentiel sur la qualité du cadre de vie

## Avis au lecteur

En quoi il y a qualité architecturale, qualité de la vie sociale et respect de l'environnement dans une opération d'aménagement?

A cette question, plusieurs maîtres d'ouvrage, maîtres d'oeuvre et élus ont eu l'occasion de répondre en présentant une opération exemplaire parmi les quatre-vingts opérations sélectionnées au Prix arturbain.fr depuis dix ans.

A partir de leurs réponses, l'association pour l'Art urbain (SRA), dite Séminaire Robert Auzelle; a établi : « Référentiel sur la qualité du cadre de vie ». Ce résumé de l'ouvrage en cours d'édition au CERTU, vous permet d'en parler. Consultez aussi [www.arturbain.fr](http://www.arturbain.fr) et le Vocabulaire de l'Art urbain.



*Référentiel sur la qualité du cadre de vie* constitue une contribution du Séminaire Robert Auzelle illustrant la définition de l'Art urbain\*.

**A partir de quatre-vingts opérations exemplaires sélectionnées depuis dix ans au Prix arturbain.fr, manifestation annuelle placée sous le haut patronage du Ministre de l'Équipement chargé de l'urbanisme, il a été relevé un ensemble de dix-sept références se rapportant aux trois critères d'appréciation de la qualité architecturale, de la qualité de la vie sociale et du respect de l'environnement.**

La majorité des opérations concernent des ensembles urbains d'habitation et des espaces publics caractérisant l'urbanisme ordinaire de notre pays.

Le cédérom qui est joint à l'ouvrage constitue le recueil des opérations sélectionnées consultables également sur [www.arturbain.fr](http://www.arturbain.fr).

Le partenariat entre le SNAL et le Séminaire Robert Auzelle montre un "souci d'évaluation de la qualité" partagé entre les professionnels, maîtres d'ouvrage du SNAL, ceux de la maîtrise d'œuvre et des maires attentifs concernés par ces opérations.

"Référentiel sur la qualité du cadre de vie" reste avant tout un ouvrage pédagogique destiné aux professionnels de l'aménagement, aux élus et aux enseignants et étudiants.

Le plus large public pourra aussi se familiariser au langage commun de l'Art urbain.

Robert-Max Antoni,  
Président du Séminaire Robert Auzelle

\* "Ensemble des démarches pluridisciplinaires conduisant à créer ou à transformer des ensembles urbains avec un souci d'évaluation de la qualité architecturale, de la qualité de la vie sociale et du respect de l'environnement."

# Critère de la QUALITE ARCHITECTURALE

6 références avec leur définition et une illustration

## Insertion dans le site et prise en compte du paysage

**Capacité d'une opération à s'inscrire dans le paysage préexistant, à le prendre en compte et à le mettre en valeur.**



Prix arturbain.fr 2006 Prix - *La place de la Libération, Dijon (21)* « La composition architecturale s'appuie sur trois fontaines sèches de longueurs différentes dans l'alignement des rues adjacentes : Vauban, Bons Enfants et Palais. »

## Cohérence entre composition et fonctionnalité

**Choix de la mise en forme (plan de masse et aspect des constructions) dans l'intégration des qualités fonctionnelles et esthétiques apportant une plus-value en termes de sens et de lisibilité.**



Prix arturbain.fr 2001 Prix - *Une démarche OPAH, la Croix Rousse, Lyon (69)* « Flâner dans les vieux quartiers de Lyon devient un plaisir renouvelé pour les amoureux de "traboules" et de "bouchons" avec de magnifiques échappées des fenêtres urbaines sur Lyon aussi bien de jour que de nuit. »

## Identité du lieu et patrimoine

**Capacité à mettre en valeur et enrichir le patrimoine préexistant : architectural ou urbain, historique ou social, monumental ou banal ; voire à le créer, le patrimoine participant à l'identité du lieu.**



Prix arturbain.fr 2002 Mention Qualité Architecturale - *Plan d'embellissement de Bordeaux, Bordeaux (33)* -« La démarche d'ensemble vise à requalifier le patrimoine existant naturel, viticole et architectural sur Bordeaux, marqué par les époques florissantes du XVIIIème, XIXème et début du XXème siècle. »

## Traitement de l'espace public

**Soin apporté à l'aménagement de l'espace public et à ses transitions avec l'espace privé, par le choix des matériaux, du mobilier et des plantations.**



Prix arturbain.fr 2005 Prix - *Habiter le jardin d'eau au coeur des rives de Meurthe, Nancy (54)* « Des salons urbains viennent en alternance du bâti tout en préservant des vues sur le grand paysage. »

## Echelle et proportions

**L'échelle (humaine ou monumentale) est le rapport dimensionnel du projet avec l'homme ; la proportion est le rapport des dimensions des parties du projet entre elles.**



Prix arturbain.fr 2005 Mention Qualité Architecturale - *L'université au bord de l'eau, Amiens (80)* « Les architectures proposent des formes renouvelées s'insérant dans le paysage et les traditions locales, notamment à travers la recherche d'une échelle juste et l'usage de la brique. »

## Lumière et matériaux

**Cette référence regroupe lumière naturelle, artificielle et matériaux comme éléments constitutifs premiers du cadre bâti, matériels ou non.**



Prix arturbain.fr 2004 Prix - *Un viaduc dans un parc, Vers-Pont du Gard (30)* « La mise en lumière (plan lumière) du monument participe au spectacle nocturne et donne un autre regard sur le paysage du viaduc et la nature qui l'entoure. »

# Critère de la QUALITE DE LA VIE SOCIALE

6 références avec leur définition et une illustration

## Concertation entre acteurs et usagers

Réflexions et rencontres menées entre les différents acteurs (élus, maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre...), les riverains et les usagers en amont du projet, lors de sa réalisation et à l'usage de la réalisation (suivi et accompagnement).



Prix arturbain.fr 2002 Mention Qualité de la Vie Sociale - Un quartier embelli et réanimé, Montrouge (92) « La concertation entre la population, les associations locales, les syndicats, les commerçants, les artisans avec les partenaires institutionnels décisionnaires et la ville a créé un consensus sur le programme. »

## Convivialité

Capacité d'attraction et d'accueil des habitants, des usagers et des visiteurs d'un quartier.



Prix arturbain.fr 2005 Mention Qualité de la Vie Sociale - Promenade autour du quai Vauban, Perpignan (66) « Le remaniement des espaces publics permet d'attirer, été comme hiver, touristes et habitants, jeunes et moins jeunes qui viennent se prélasser à l'abri de la tramontane sur le quai Vauban, autour du "Palmarium" et sur la place Arago. »

## Accessibilité

Moyens d'accès disponibles pour tous (usagers et habitants) permettant de relier l'ensemble urbain (une opération) aux diverses fonctions urbaines à l'échelle de la ville ou de l'agglomération.



Prix arturbain.fr 2002 Sélectionné - Le tramway artistique, Strasbourg (67) « L'accessibilité est assurée à tous, au tramway et aux passages piétons. »

## Variété des fonctions et richesse des usages

Diversité des éléments du programme générant une richesse des pratiques des habitants et usagers ainsi qu'un mode d'usage des lieux dans le temps.



Prix arturbain.fr 2000 Prix - 10 ans d'art urbain, Grésasque (13) « Le choix d'implantation des équipements vise à rééquilibrer les différents quartiers. La programmation d'espaces publics de proximité mobilise riverains, utilisateurs et habitants autour du projet urbain. »

## Promenade et détente

Caractère d'un lieu adapté à la marche et aux loisirs procurant aux utilisateurs détente et plaisir des sens : olfactif, visuel, auditif, bienfait physique de la marche...



Prix arturbain.fr 2003 Prix - Le jardin pour la Paix, Bitche (57) « Lieu de promenade, propice à la flânerie et à la méditation, ce cadre de verdure est aussi le support de rencontres et d'échanges culturels : théâtre, musique, illuminations... »

## Valeur symbolique et valeur pédagogique

Caractère d'un lieu pourvu d'une signification sociale ou culturelle forte à portée symbolique / caractère d'un lieu support d'actions à but pédagogique.



Prix arturbain.fr 2005 Mention Respect de l'Environnement - Le CaminAdour, Tarbes (65) « Des passe-vues cadrent les vues les plus intéressantes et donnent des informations sur le fleuve (...) »

# Critère RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

5 références avec leur définition et une illustration

## Gestion des risques

**Dispositions prises contre les risques naturels et technologiques.**



Prix arturbain.fr 2001 Mention Respect de l'Environnement - *Halte pour péniches en liaison avec le bourg, Saint-Mammès sur Loing (77)* « (...) avec des équipements conformes aux règles de construction dans le champ d'expansion des crues et la loi sur l'eau dans le lit mineur de la rivière. »

## Biodiversité

**Mesures prises en faveur de la préservation ou de la restauration de la faune, de la flore et de leurs milieux.**



Prix arturbain.fr 2002 Mention Respect de l'Environnement - *Espace d'accueil de gestion patrimoniale, Porquerolles (83)* « Démarche globale conjuguant la re-création des milieux naturels (délimitation d'îlots de régénération végétale protégés) avec l'accueil de nombreux visiteurs. »

## Gestion des déchets

**Répartition et dimensionnement des bacs et des locaux poubelles, et adoption du tri sélectif pour le recyclage des déchets.**



Prix arturbain.fr 2006 Mention Respect de l'Environnement - *Le parvis de la cathédrale, Saint-Pol de Léon (29)* « Mise en place de deux ensembles de containers de tri sélectif enterrés. »

## Gestion des nuisances, des pollutions et des encombrements dus à l'automobile

**Dispositions prises pour réduire les pollutions (gaz à effet de serre, poussières de l'air...), les nuisances dues à l'automobile (encombrement, bruit...) et ainsi améliorer l'usage de l'espace public pour les piétons.**



Prix arturbain.fr 2005 Sélectionné - *Une villa parisienne, Paris 13<sup>e</sup>* « Suppression de la voiture en surface. Les riverains de l'opération ont récupéré des places de stationnement en sous-sol contre leurs places en surface. »

## Préservation des ressources naturelles non renouvelables (eau, énergie, bois...)

**Actions visant à l'utilisation économe des ressources et à leur reconstitution.**



Prix arturbain.fr 2003 Sélectionné - *La passerelle du moulin sur la Marne, Chelles (77)* « Le bois de platelage ne provient pas de bois exotiques de déforestation. »

L'ouvrage *Référentiel sur la qualité du cadre de vie* est publié par le CERTU.

Ce résumé figure sur le site [www.arturbain.fr](http://www.arturbain.fr) à la rubrique « Sensibilisation à l'Art urbain ».

Pour tous renseignements, contacter l'association pour l'Art urbain dite Séminaire Robert Auzelle

Arche de la Défense – 92055 LA DEFENCE cedex

Tél.: +33(0)1 40 81 71 35 - Fax.: +33(0)1 40 81 73 90 - e-mail : [arturbain@i-carre.net](mailto:arturbain@i-carre.net)