MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE

CIRCULAIRE N" 80-79 DU 12 JUIN 1980
relative à l'amélioration de la qualité des lotissements et à l'intervention des « hommes de l'art ».

Le ministre de l'environnement et du cadre de vie
à
Messieurs les préfets de région ;
Messieurs les préfets (pour information)
Messieurs les directeurs régionaux de l'équipement (pour information) ;
Mesdames et Messieurs les délégués régionaux à l'architecture et à l'environnement (pour information) ;
Messieurs les directeurs départementaux de l'équipement ;
Mesdames et Messieurs les chefs des services départementaux de l'architecture (pour exécution).

Depuis l'intervention de diverses instructions, notamment la circulaire n° 75-142 du 16 septembre 1975, la présence de l'homme de l'art dans les opérations d'aménagement s'est généralisée, notamment dans les zones d'aménagement concerté même de faible densité.

Lorsqu'il s'agit de lotissement, force est de reconnaître que les préoccupations de découpage foncier l'emportent encore trop, dans la pratique, sur le souci de l'urbanisme et de ses effets sur la conception architecturale.

Le dessein exprimé par l'article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur J'architecture se trouve ainsi souvent mal secondé alors qu'il s'agit d'un mode d'urbanisation qui connaît un développement considérable ; en effet, l'article 9 de cette loi a posée le principe de l'intérêt public de l'architecture et expressément invité les autorités habilitées à délivrer le permis de construire et les autorisations de lotir à s'assurer, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt.

Il semble par ailleurs que tout le contenu qualitatif de la reforme du régime des lotissements intervenue en juillet 1977 ne soit pas suffisamment exploité.

Tant du point de vue de l'urbanisme que de l'architecture, la présence d'un homme de l'art compétent en l'une ou l'autre matière dans les équipes de conception des lotissements devrait contribuer à améliorer cette situation. La compétence de l'homme de l'art devrait pouvoir s'apprécier notamment d'après la qualité des réalisations passées ou d'après les formations préalables où complémentaires.

L'objet de cette directive est de promouvoir cette intervention dans les deux domaines qui concourent le plus nettement à la réussite les lotissements :

- la définition et le respect des objectifs de la collectivité publique ;
- la conception même d'un lotissement déterminé.

1. Développer le conseil aux communes afin de les aider à définir et à faire respecter dans leur esprit les choix d'urbanisme

La réussite d'un projet d'aménagement ou de lotissement n'est pas liée au seul talent du concepteur mais à la richesse des échanges, qui permettent de tenir compte à la fois des objectifs de la collectivité locale, des contraintes du maitre d'ouvrage, du mode de vie et des aspirations de la population intéressée,

Il est essentiel qu'en *amont* du projet, la collectivité publique ait apprécié d'abord l'opportunité de l'opération, notamment en termes de localisation, et défini les orientations que celle-ci devra respecter dans son programme, son insertion dans l'environnement naturel et bâti, son organisation interne ; cela rend nécessaire l'appel à une équipe nt à un homme compétent ; on retrouve là l'esprit de la circulaire du 3 mars 1977 relative aux études préalables.

Il convient, en outre, de ne pas oublier que la réflexion préalable risque d'être vaine si une attention particulière et continue n'est pas portée par la collectivité locale au suivi de l'opération afin de s'assurer que la réalisation ne s'écarte pas des ambitions initiales ; c'est dire qu'il est souhaitable que le ou les auteurs des études préalables suivent la réalisation de l'opération. Ainsi, le conseil de la collectivité pourra comporter les aspects suivants :

- aide au choix de l'équipe chargée de l'opération s'il s'agit d'un lotissement communal ;
- dialogue pour le compte de la commune avec l'équipe chargée par le maître d'ouvrage de la conception et de la réalisation lu lotissement si celui-ci est privé.

Pour remplir ces missions, la collectivité choisit librement tout professionnel compétent, qu'il exerce son activité sous une forme libérale nu salariée. Elle détermine la durée de sa mission.

Elle peut aussi faire appel aux organismes d'aide en architecture et urbanisme : agences d'urbanisme, pares naturels, conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement, ces derniers, selon les termes mêmes de la loi sur l'architecture sont à la disposition des collectivités publiques qui peuvent les consulter sur tout projets.

Elle peut enfin faire appel aux services du service départemental de l'architecture et de la direction départementale de l'équipement dont le vie de conseil se développe notamment au niveau des subdivisions polyvalentes. Bien souvent, comme cela s'observe dans la pratique, pourra se constituer à partir de ces divers partenaires une équipe de travail informelle.

Le conseil aux collectivités publiques est une tâche fondamentale car la qualité intrinsèque de chaque opération ne peut suffire à créer des quartiers agréables si le développement et l'évolution de la commune ne sont pas -— préalablement — maitrisés. Mais, il ne doit s'agir que d'une activité de conseil ; elle ne saurait conduire à se substituer aux maîtres d'œuvre ou aux maîtres d'ouvrage qui doivent faire leur métier dans toute sa plénitude.

Tout au contraire, elle doit conduire à faire naître et à développer le besoin d'appeler des concepteurs de talent pour réussir les opérations d'urbanisme.

2. Assurer la qualité des équipes de conception et de réalisation d'un lotissement déterminé.

L'action à mener pour favoriser une meilleure conception des projets de lotissement doit se fonder sur trois idées directrices :

- il s'agit d'améliorer la conception des projets en recourant à des «hommes de l'art» ;
- ce résultat sera obtenu par un travail d'équipe conjuguant les divers savoir-faire ;
- il convient enfin de donner l'exemple en matière d'opérations publiques.

2-1. Promouvoir la présence d'hommes de l'art aux côtés des bâtisseurs.

Le plan de composition du lotissement el son règlement expriment le parti d'urbanisme et déterminent dans une certaine mesure les projets architecturaux des futures constructions.

It s'agit donc de tout mettre en œuvre pour que le lotisseur perçoive la présence d'un homme de l'art auprès de lui comme nécessaire pour assurer lu qualité de son projet. Cette présence peut d'ailleurs

utilement se prolonger dans le temps : des initiatives intéressantes ont déjà été prises en ce sens consistant à prévoir dans le cahier des charges qu'un architecte examinera avec chaque futur constructeur les conditions d'insertion de son projet de maison dans l'opération d'ensemble.
II reste que les lotisseurs occasionnels, propriétaires privés et agents fonciers et même certains professionnels semblent hésiter à recourir à de 1elles prestations.

Afin de les convaincre, deux séries d'actions peuvent être engagées :

- d'abord, une sensibilisation générale peut être entreprise notamment dans le cadre du conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement ; à cet égard, la mise en valeur des résultats déjà obtenus comme des expériences en cours peut témoigner efficacement de l'intérêt de l'intervention des hommes de l'art tout au long des processus d'aménagement : la sensibilisation par l'exempte, si elle est fortement engagée ou développée, devrait permettre d'éviter dans ce domaine de nouvelles contraintes réglementaires ;
- par ailleurs, les services départementaux de l'architecture et de l'équipement doivent veiller, à l'occasion de l'instruction des autorisations de lotir, à la qualité des projets qui leur sont présentés, et peuvent faire appel à l'architecte-conseil ou consulter les architectes-conseillers du conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement.

La phase de concertation vivement recommandée pat la circulaire du 4 novembre 1977 sur la réforme des lotissements doit permettre aussi d'enrichir éventuellement le contenu de l'opération.

Dans le cas où il n'apparait pas possible d'améliorer suffisamment le projet, l'autorisation peut être refusée sur la base de l'article 1 de la loi sur l'architecture et des règles du plan d'occupation des sols ou du règlement national d'urbanisme.

2-2. Favoriser un travail d'équipe.

Selon la complexité de l'opération, la conception d'un projet de lotissement peut conduire à faire appel à des compétences multiples : architectes, géomètres, ingénieurs, paysagistes, urbanistes ; chacun apporte sa compétence, son expérience et sa sensibilité propre et contribue ainsi au succès du projet.

Pour faciliter la recherche et l'expérimentation de nouvelles façons de faire communes, les différentes branches professionnelles concernées par les opérations d'aménagement el de lotissement, les géomètres, les notaires et les architectes en particulier auraient intérêt à se concerter au niveau local. Les services départementaux doivent y aider en organisant des rencontres en liaison avec le conseil d'architecture, d'urbanisme cet de l'environnement.

2-3. Donner l'exemple.

La qualité des opérations publiques, c'est-à-dire les lotissements communaux, devrait être exemplaire et tout particulièrement lorsque intervient une société d'économie mixte ou une direction départementale de l'équipement. Aucun lotissement communal ne devrait être conçu et réalisé sans concours de l'homme de l'art.

MICHEL D'ORNANO.