



## ENQUETE SOCIOLOGIQUE

### 1)- "LA DENSIFICATION, MENACE OU ATTENTE"

Lorsque, au milieu des années soixante, Nicole Haumont et Henri Raymond voyaient dans l'habitat pavillonnaire<sup>13</sup> une condensation de la société française, ils n'étaient pas encore confrontés à la problématique de la densification qui, quarante ans plus tard, allait surgir dans les territoires périphériques et périurbains. L'enquête par interviews auprès d'un échantillon de vingt-trois ménages habitant l'un des six lotissements choisis pour l'étude<sup>14</sup> devait évaluer l'hypothèse de la densification à plusieurs échelles (celles de la parcelle et du voisinage, celles de la ville et du bassin annecien) et recueillir les projets personnels en matière immobilière, le questionnement étant saisi dans le cadre plus ouvert du mode de vie pavillonnaire.

La problématique de la densification réactive l'exemplarité pavillonnaire en révélant combien le lotissement est une communauté de solidarités et de conflits entre l'individuel et le collectif. En tant que communauté de fait, puisqu'il réunit des individus partageant seulement les mêmes préférences territoriales et occupant des positions économiques et sociales proches, le lotissement donne lieu à un récit qui signe l'identité résidentielle de chaque habitant, lequel souhaite continuer à en écrire l'histoire, d'où les réserves envers des interventions extérieures qui risqueraient (ou risqueront) d'en modifier l'équilibre.

Nous présentons ci-dessous trois séries de résultats : le premier se rapporte à la perception de la saturation de l'habitat et du trafic automobile, et à la relation de l'un avec l'autre ; le deuxième restitue l'hostilité au changement de la bonne distance que représenterait la construction de nouvelles maisons en terme de proximité sociale et spatiale; le troisième aborde l'hypothèse de la scission parcellaire, des raisons de ses candidats et des incertitudes juridiques qui en hypothèquent l'hypothèse, si l'on peut dire.

#### 1. Du lotissement à la planète

Les deux niveaux (de voisinage et local) de perception de la densification sont l'objet d'un débat d'autant plus légitime que celui-ci existe aussi chez les experts – bien que les tenants de la dédensification y soient moins nombreux<sup>15</sup>. L'évidence du plaidoyer *pro domo* dans le discours des habitants sur la proximité n'empêche pas de leur part un point de vue à l'échelle régionale. Dans ses choix, l'habitant ne

<sup>13</sup> Nicole Haumont, Henri Raymond, *L'Habitat pavillonnaire*, Paris, CRU, 1966, rééd. L'Harmattan 2001.

<sup>14</sup> C'est par souci de confidentialité que, contrairement à l'usage, nous ne publions pas de tableau présentant le profil des enquêtés, la forte interconnaissance existant à l'intérieur des lotissements risquant de permettre l'identification des personnes interviewées.

<sup>15</sup> Citons Jean-Michel Roux, qui, en 1976, avait publié au Seuil, avec Gérard Bauer, *La rurbanisation ou la ville éparpillée* et dont le dernier ouvrage, *Des villes sans politique* (Nantes, Gulf Stream Editeur, 2006). Pour d'autres regards non dogmatiques sur l'étalement urbain, voir les nombreux travaux de François Ascher et d'Eric Charmes.



se sent pas en devoir de sauver ni la région ni la planète, face à un « *urban sprawl* » (étalement urbain) dont il a été le premier bénéficiaire, ce qui n'empêche pas la manifestation d'une inquiétude fondée sur l'accroissement du trafic automobile et sur le refus de la construction en hauteur.

### 1.1. Circuler, hélas !

Si la densification de l'habitat préoccupe, c'est davantage sous l'angle de sa conséquence sur le trafic automobile que sous celui de la consommation d'espace ou du resserrement du voisinage. Acteurs de la mobilité, les habitants imputent à la multiplication et à l'éloignement des zones d'habitat l'augmentation du trafic automobile à toute heure, en toute saison – le comble étant bien sûr atteint l'été – et sur toutes les voies. Cette congestion est signalée par tous comme la conséquence la plus préjudiciable au mode de vie et à l'environnement, car subie par tous, quel que soit le lieu d'habitat, bien que ceux qui ont choisi les lotissements les plus urbains se félicitent chaque jour de leur choix, dans la mesure où ils peuvent atteindre le centre à pied ou à vélo. C'est le cas du Stade à Annecy et de Sous-Aléry à Cran-Gevrier (voisins l'un et l'autre du centre d'Annecy) mais c'est aussi la situation des Bengalis, assez proche du centre de Meythet.

Toutefois, les déplacements vers le centre ne résument pas la totalité de la mobilité, ce qui signifie que, pour tout le monde, le vécu de la densité du trafic automobile et l'allongement des temps de déplacement sont déclarés comme les conséquences les plus préoccupantes du développement périphériques des zones d'habitat et d'activités. L'ouverture de nouvelles voies est souhaitée, mais bien sûr pas devant chez soi, selon une contradiction bien admise par les habitants eux-mêmes, quitte à ce que chacun défende son territoire. Les habitants de la Césièrè (Seynod) redoutent par exemple la sortie du tunnel qui devrait s'ouvrir sous le Semnoz afin de détourner d'Annecy le trafic entre la rive ouest du lac et l'A 41. Quant à ceux du Champ de la Croix (Annecy le Vieux), ils ont su s'opposer à l'élargissement de la départementale 5, leur association l'ayant emporté sur celle qui défendait les riverains de la nouvelle voie des Aravis :

*Le projet de la mairie était d'agrandir la route derrière chez nous (la D5) mais on s'y est opposé. Avec des paysans et avec un restaurateur d'en haut on s'est battu. C'était il y a sept ou huit ans, il y a eu une guerre, je ne vous dis pas, entre deux associations qui se sont fait la guerre et puis on a gagné parce qu'on était sérieux et qu'il y avait plein de corporations différentes. Après quoi, il y a trois ou quatre ans le prolongement du chemin de Bellevue a été coupé de la D5. Nous, ça nous arrange parce qu'on n'a plus de voitures ni de motos. En général, la qualité de vie se dégrade en vieillissant, la nôtre s'est au contraire améliorée : il n'y plus la route derrière, on a beaucoup moins de bruit qu'avant ! Ça a d'ailleurs fait des jaloux : « Dites donc, vous, on peut dire que vous êtes bien vus à la mairie ! » (Le Champ de la Croix, Annecy le Vieux)*





*Quand il a été construit, le lotissement était le dernier et puis aujourd'hui ça s'étale. En face, le projet de lotissement traîne depuis deux ans, mais c'est très peu de maisons, ce sont surtout de petits immeubles, ils densifient, ça nous inquiète essentiellement pour la circulation, car forcément il y aura plus de monde, mais pas pour le bruit, que nous ne ressentirons pas étant donné l'emplacement de notre maison (Le Champ de la Croix, Annecy le Vieux).*

### 1.1. Construire, peut-être, mais pas en hauteur

Les habitants des lotissements sont compréhensifs vis à vis de ceux qui font le même choix résidentiel qu'eux, mais ils pourraient vouloir fermer la porte derrière eux, ce qui n'est pas le cas : à chacun de se débrouiller comme eux-mêmes l'ont fait pour accéder à l'habitat pavillonnaire, que ce soit sur de petites parcelles en ville ou sur de grandes plus loin. Le syndrome NIMBY (Not in My Back Yard) s'exprime davantage contre le développement des routes que contre celui de l'habitat, à l'exception de la construction en hauteur, comme partout en France. A l'équation péjorative avec le logement social s'ajoute à Annecy l'entrave au spectacle des paysages de montagne, la « vue » ayant dans la région une valeur spécifique, d'autant plus que la région – « cadre de vie idéal des cadres », comme on le disait dans les années soixante-dix – a autant été choisie pour ses paysages que pour ses emplois qualifiés :

*Si, de l'autre côté de la rue, le voisin revend ses deux maisons, il peut très bien y avoir un jour un petit immeuble devant nous, comme l'immeuble qui, là-bas, n'aurait jamais dû se faire parce qu'il était en zone verte. Il y avait une vue magnifique sur la Tournette, le mont Veyrier, c'était en zone verte sur le POS et ils ont déclassé le POS parce qu'il y avait un besoin. De toute façon, les mairies font comme elles veulent. C'est sûr que les voisins étaient très fâchés parce qu'il n'y a pas eu magouille mais presque : très rapidement il y a eu un retournement de situation, en 48 heures il y avait un promoteur qui a construit deux immeubles identiques. Il ne devait même pas y avoir de maisons, c'étaient des champs. C'est pas beau, ces immeubles, j'espère qu'un jour on n'aura pas ça devant chez nous parce qu'on est content de voir la Tournette, notre petite montagne enneigée ! C'est vraiment l'angoisse de se dire que si le quartier bouge comme ça à ce point-là... (Sous-Aléry, Cran-Gevrier)*

Il y a vingt ans, la perception de la croissance urbaine était celle d'une expérience locale; elle acquiert désormais une dimension globale parce que médiatisée, dimension qui relativise certes celle de la congestion annecienne mais en fait cependant le symptôme d'une situation planétaire inquiétante. Dans tous les cas, l'inflation foncière et immobilière confirme que le privilège n'est pas un vain mot dans la mesure où, aujourd'hui, ils n'auraient pas accès à ce qu'ils ont pu acquérir il y a vingt ou vingt-cinq ans.



Ne devraient-ils pas le partager, comme leur suggèrent les pouvoirs publics et le discours en faveur de la densité?

Le discours public sur la densification, porté par la loi SRU, par les techniciens de l'urbanisme et par les élus est reçu avec fatalité par tous ceux qui constatent l'évidence de la croissance urbaine, le grignotage du paysage et qui n'ignorent pas non plus la tentation des propriétaires fonciers ruraux :

*La densification ? Je ne vois pas comment il pourrait en être autrement dans l'avenir. On a vécu à Novel en 1968 ce qu'on vit aujourd'hui ici. La plupart des gens ici voudraient rester tels qu'ils sont parce qu'ils ne tiennent pas à être envahis. Dans le quartier de Novel, il y avait beaucoup de maisons sur de petits terrains de 600 m<sup>2</sup> maximum, eh bien beaucoup de ces maisons ont été remplacées par de petits immeubles de trois, quatre maisons. A la Grande Ferme, en 2030-2050, c'est ce qui va se passer. Il ne faut pas se faire d'illusion, avec la pression immobilière, les gens vont vendre. L'agglomération ne peut s'agrandir que de ce côté-ci du Fier. A Pringy, il y a un plan de réalisation d'habitat qui va amener 500 logements d'ici à 2010-2012. On vient de dépasser 3000 habitants, en 2015 Pringy ne sera pas loin de 5 000. (La Grande Ferme, Pringy)*

Pour la majorité des habitants rencontrés, se pousser ou se serrer pour faire de la place aux nouveaux, c'est à dire partager le territoire est une invitation aussi difficile à entendre que celle, il y a quelques années, du partage du travail. Encore que le bénéfice du partage du travail en était un lorsqu'il diminuait le temps de travail sans diminuer le montant du salaire. Tandis que le partage du territoire ne fait qu'apporter la gêne de l'élévation de la densité construite et sociale, de la saturation dans le paysage et dans la circulation automobile, sauf bien sûr lorsque l'on peut profiter soi-même de cette possibilité d'élever la densité, ce qui différencie bien radicalement, comme on le verra, les bénéficiaires d'une telle disposition et les autres :

*Nous on se plaît bien ici, on est bien comme on est, on n'a pas l'intention de partager notre terrain avec qui que ce soit. Ce qui est agréable, c'est d'avoir de l'espace autour de soi, sinon on est trop serrés – mais si vous êtes obligé, vous le faites. Chez H., dans le village, ils lui ont construit deux maisons devant son jardin, eh bien elle est en colère, mais la commune a considéré que c'était en agglomération. Chez nous, heureusement, il serait difficile d'aménager un second accès. (La Grande Ferme, Pringy)*

*La densification, est-ce un bien ou un mal ? Aujourd'hui, avec un peu de recul, je n'en suis pas convaincu, il y a le discours de l'administration qui vous dit qu'il faut densifier, qu'il faut rentabiliser les équipements, l'assainissement, ce que je comprends quand on est à la tête d'une collectivité locale. En même temps, faut-il densifier au nom de l'agriculture, au nom de l'environnement ? Ça ne saute pas aux yeux. L'activité agricole ? Ce n'est pas sérieux, le discours du lobby des*





*chambres d'agriculture est très fort mais il rime à quoi ? Après, bien sûr, il y a les déplacements, la consommation d'énergie, c'est vrai mais en face, est-ce qu'on prend en compte le stress, d'un côté, et la qualité de vie, de l'autre ? Il y a aussi la tension sur le marché immobilier, qui fait que tout le monde ne peut pas accéder à la propriété d'une maison, etc., mais la réponse n'est pas aussi simple que le pose l'administration. S'il était démontré que diviser ma parcelle sauverait la planète, je le ferais pour mes enfants et petits-enfants, mais ce n'est pas le cas (Le Champ de la Croix, Annecy le Vieux).*

## 2. L'hostilité au changement de la bonne distance

### 2.1. La taille du terrain, une fausse question

La première question est celle de la taille minimum de terrain admissible. Autrement dit : jusqu'à quelle surface les habitants accepteraient-ils de descendre ?

L'enquête montre que cette question n'est pas pertinente. Tant que l'habitant n'a pas de projet de division de sa parcelle, tout changement du périmètre est une question sans objet. L'usage du terrain, quelle que soit sa taille, donne lieu à un habitus à partir duquel l'habitant construit la gouvernance de son espace. Le choix initial, plus ou moins contraint, devient le bon choix et la taille du terrain devient la bonne – ce qu'elle est, de fait, puisqu'elle est issue d'un ajustement de tous les paramètres d'acquisition, parmi lesquels, en premier lieu, le croisement entre la localisation et le prix. Le récit du choix est ainsi réécrit pour se convaincre qu'il était le bon. L'axe ville-campagne demeure, aux alentours d'Annecy comme partout ailleurs en France, l'axe majeur des critères de localisation, recoupé par l'axe du prestige, le croisement des deux axes se faisant à Annecy-le-Vieux, ville dans le bas et campagne dans le haut et au top du prestige dans les deux. Le bon choix est toujours rapporté à un moment du cycle de vie et à la localisation de l'emploi (l'emploi de Monsieur l'emportant généralement sur celui de Madame), ce qui assure aux lotissements un renouvellement des générations salulaire.

Quelle que soit sa taille, le terrain choisi est considéré d'une taille juste, dans laquelle se construit peu à peu l'équilibre des relations entre la maison et son environnement, entre soi et les autres. C'est ainsi que la bonne distance spatiale est la base à partir de laquelle s'ajuste la bonne distance sociale avec le voisinage. Les propriétaires de 2000 m<sup>2</sup> à Annecy-le-Vieux seraient étonnés d'apprendre – par la recherche conduite par Gérard Bauer et Béatrice de Lataulade<sup>16</sup> – que les habitants de maisons mitoyennes, aux terrains de 150 m<sup>2</sup>, assimilent les maisons isolées sur une parcelle à de l'habitat collectif, sous prétexte que, avec leurs jardin et maison visibles de quatre côtés, elles jouissent de moins

<sup>16</sup> Gérard Bauer et Béatrice de Lataulade, *Vers des lotissements denses*, rapport de recherche pour le Puca (consultation de recherche sur la maison individuelle), septembre 2000, 63 p.



d'intimité et de sécurité que les leurs ! Or les propriétaires de 2000 m<sup>2</sup> estiment que cette superficie est nécessaire à l'établissement de bonnes relations de voisinage:

*« Pour moi, une maison sur un lot de 1000 m<sup>2</sup>, c'est souvent des chicaneries avec les voisins, c'est un fait, non ? Ici, jamais. Est-ce que c'est lié à la taille des lots? Je le pense. A Seynod, où il y a des maisons à touche-touche, avec 200 m<sup>2</sup> de terrain à l'arrière et le barbecue, les bruits, les odeurs : on est chez les voisins, on est les uns chez les autres, c'est du collectif. Même si on est propriétaire du sol à la faïtière, c'est du collectif. » (Le Champ de la Croix, Annecy-le-Vieux)*

*Pour moi, le minimum c'est 700-800 m<sup>2</sup>, on a un prunier, un cerisier, avant on avait un toboggan, si on a moins on ne peut même pas planter un arbre. Au-dessus de 1000 c'est trop grand il y a trop de travail (La Césièrè, Seynod).*

## 2.2. Les dispositifs spatiaux de la bonne distance

Il est sûr que, au Champ de la Croix, la disposition d'une bonne distance spatiale facilite une mise à distance sociale suffisante, au point même que d'autres habitants – dont deux ont été interviewés – n'ont pas bordé de haies chacun des quatre côtés de leur terrain :

*« C'est nous qui avons tout planté, c'était un champ, il n'y avait rien. Il y avait plusieurs critères, le premier étant : surtout pas de haie ! Dans l'imaginaire de mon mari, on n'allait pas se mettre chacun des haies de chaque côté, on ne mettrait que des haies d'intimité pour avoir le maximum d'espace possible. Cette haie, nous l'avons mise parce que les voisins nous l'ont demandée : ils avaient trop de vent, mais sinon on n'aurait mis seulement des haies d'intimité, on aurait laissé de l'espace entre les terrains parce que c'est quand même plus agréable. La voisine qui a racheté à côté m'a dit : « Ma haie de laurier, ma haie de thuya, elles me sortent par les yeux ! Je n'ai qu'elles comme vue, c'est un mur, c'est vraiment affreux, je bourdonne là-dedans ! » (Le Champ de la Croix, Annecy-le-Vieux)*

*Nous avons des voisins charmants, merveilleux. Avec ce voisin, on a laissé tout ouvert. Je n'ai planté qu'une petite haie pour couper avec sa terrasse. La haie est de mon côté mais il me donne un coup de main pour la tailler et ça nous fait une impression de profondeur qui est très agréable. On a des voisins charmants, vraiment, et toujours disponibles (Le Champ de la Croix, Annecy-le-Vieux).*





Toutefois, la disposition d'un grand terrain ne fait que repousser plus loin les relations avec les voisins, dont il multiplie même le linéaire de contact le long des haies et clôtures. Le terrain est un cadre d'expérience de la vie quotidienne dans lequel les membres du groupe domestique se déploient en interaction avec les voisins. Contrairement à ce que pensent généralement tous ceux qui n'habitent pas en maison individuelle, le mode de vie pavillonnaire est beaucoup moins individuel que celui de l'habitat collectif, parce que l'usage de la maison sollicite davantage le voisinage à travers le jardin, qui place chacun en situation de covisibilité de l'autre – ce que dénoncent précisément les habitants des lotissements denses cités par Bauer et Lataulade. Le préfixe « co » pourrait précéder toute une gamme de pratiques mettant en jeu la réciprocité, qu'elle soit positive ou négative. Toutes les pratiques impliquant trois des cinq sens (ouïe, vue, odorat) engagent le rapport à l'autre et leur abus risque d'entraîner des représailles. Chacun en est bien conscient :

*Si on reçoit et qu'on fait du bruit on prévient. La piscine on l'a mise là pour ne pas déranger, parce que les petits-enfants, quand ils jouent, ils jouent, hein ! On fait tout pour ne pas déranger les gens (Le Champ de la Croix, Annecy-le-Vieux)*

*Il n'y a plus tellement de relationnel dans le lotissement. On a deux nouveaux voisins avec lesquels ça ne s'est pas très bien passé. On est allés vers eux, on n'a pas été compris, eh bien on s'est mis en retrait. Par exemple, un jour un sapin est tombé sur la maison du voisin qui est là-dessous et a endommagé un angle de toit. Quand j'ai vu ça, je suis allé le voir avec ma tronçonneuse, on a dégagé les branches, de fait il était content, il nous a même invités à l'apéritif. On a une haie commune, je lui ai fait comprendre que je l'aiderai à tailler en son absence. Quand il est rentré il n'était pas du tout content parce que je l'avais taillée trop court. Ça a commencé comme ça, il est civil, il accepte tout ce que vous dites mais après il fait comme il veut ! On a fait l'effort d'aller dans son sens et après on s'est rendu compte qu'il n'était pas coopératif, alors on a fait un retrait, chacun chez soi, mais bon, c'est dommage ! (La Grande Ferme, Pringy)*

*H : Avec ces voisins-là, on se parle, on n'est pas à s'épier, ce n'est donc pas une haie séparative au sens intimité, c'est donc les pommes, les poires, lui n'ont plus n'en éprouve pas le besoin, comme plus on a les jardins derrière, mettre une haie générerait de l'ombre sur son jardin, devant : non, quand on est sur la terrasse avec une table l'été on a mis une pergola avec des climatisés et des rosiers qui à terme vont faire de l'ombre, il y a un prunier, un cerisier, la treille, etc, quand on est sur la terrasse, les gens nous voient mais par bribe, ils n'ont pas une vision directe et permanente, on est quand même cachés par certains végétaux, on est quand même chez nous*

*F : Et puis moi je n'aime pas cette impression d'être complètement fermée*



*H : Mon ancien voisin la première chose qu'il ait faite est de mettre une haie entre lui et moi alors qu'il n'y en avait pas, pour qu'on ne se voit plus, pour préserver son intimité: le précédent propriétaire avait un besoin de lumière. Contre l'immeuble en face j'ai mis une haie de laurier pour se cacher des vis à vis plus directs. J'ai été surpris d'ailleurs parce que quand j'ai acheté, avec l'immeuble, les balcons je me suis dit que les gens allaient être là à nous regarder et puis non, il suffit de mettre un arbre : quand il est en feuille, les gens ne me voient plus et je ne les vois plus, et pourtant c'est juste un arbre, on ne vas pas faire non plus un rideau complètement opaque. Avec les voisins on récupère leurs prunes, on fait des échanges, on a de bonnes relations avec eux. C'est sûr, quand on discute faut pas discuter de question qui risquent de fâcher, politique par exemple : avec mes voisins j'ai ainsi beaucoup parlé de l'aménagement des combles ! (Les Bengalis, Meythet)*

Les usages de la mitoyenneté sont un véritable code de civilisation, d'une richesse d'articles d'autant plus grande que le code n'est nulle part écrit mais que tout loti se doit de le connaître, de le partager et de l'appliquer. Élever une haie sans le consentement de son voisin est une offense à la covisibilité (laquelle suppose que l'on a rien à cacher) et à la convivialité (c'est une manière de tirer un rideau, d'affirmer la limite, même si l'autre trouvera un égal avantage à être protégé). Conversations de part et d'autre du grillage, partage de la taille des haies, évitement de la gêne possible (depuis le bruit jusqu'à l'ombre portée des végétaux), respect de l'intimité réciproque (repas, réception, bronzage, piscine, jeux) donnent lieu à d'autant d'échanges que d'interdits et constituent autant la richesse humaine de l'habitat pavillonnaire... qu'une bombe à retardement dès lors qu'ils ne sont pas respectés.

La vigilance aux frontières est ainsi une tâche permanente, ce vocabulaire belliqueux risquant cependant de réduire à des comportements défensifs une posture d'abord faite d'ouverture à l'autre, les habitants ayant accepté de nous recevoir étant de surcroît certainement moins sourcilieux que la moyenne de leurs voisins<sup>17</sup>. C'est en tout cas conscients de l'existence du risque de déséquilibre de cette relation avec l'environnement et avec le voisinage que les habitants veulent garder le contrôle et de l'environnement et du voisinage. Or l'édification d'une nouvelle maison de l'autre côté de la haie serait perçue comme une intrusion dans un réseau de relations sensorielles et sociales : il faudra négocier avec le nouveau voisin tout ce qui l'avait été précédemment avec les autres ; le nouveau sera-t-il coopératif, ne sera-t-il pas bruyant, etc. ? Davantage d'habitants signifie davantage de circulations ; sa maison va gêner la vue, porter de l'ombre, etc. L'expérience, généralement positive, de nouveaux voisins ayant succédé à des anciens dans les maisons existantes ne suffit pas à calmer les appréhensions face à l'inconnu.

Ce qui caractérise les lotissements de la région d'Annecy est précisément l'absence de caractéristique dans le modes de clôture, la plupart des lotissements révélant à l'intérieur de leur périmètre une grande diversité de clôtures maçonnées et végétales, la végétalisation s'étant progressivement imposée (Le

<sup>17</sup> C'est le biais de toute enquête, comme de toute consultation électorale qui ne prend en compte que les suffrages exprimés...





Champ de la Croix à Annecy-le-Vieux, la Grande Ferme à Pringy, La Césièrre à Seynod) contre la maçonnerie caractéristique des maisons d'avant et d'après-guerre (La Stade à Annecy, Sous-Aléry à Cran-Gevrier, Les Bengalis à Meythet). Les habitants sont les premiers à se dire lassés des incontournables thuyas et lauriers et cherchent à diversifier les essences mais la plantation d'une haie étant, comme on l'a dit, une entreprise aux multiples implications sur la relation de voisinage, sont acceptées les clôtures maçonnées dont on a hérité lorsque l'on a racheté la maison quand elles ne sont pas tolérées au nom de la différence de goûts entre voisins.

Ainsi, la compétence de l'habitant s'exprimant en fonction de sa propre expérience, la densité des relations de voisinage apparaît indépendante de la densité construite, c'est à dire de la taille des parcelles. Les propriétaires de grands terrains ont « besoin » d'une telle mise à distance des maisons les unes par rapport aux autres tandis que les occupants d'une plus petite parcelle justifient leur préférence pour un terrain proche du centre ville.

### 3. L'hypothèse de la densification, une boîte de Pandore

Une telle hypothèse n'est évidemment immédiatement envisageable aujourd'hui qu'au Champ de la Croix, où il est désormais possible de doubler la surface habitable des parcelles :

*A la création du lotissement, il y avait un règlement intérieur qui prévoyait un COS de 0,09 – c'est peu, n'est-ce pas ? – c'est à dire que sur 2000 m<sup>2</sup> on pouvait construire 180 m<sup>2</sup> habitables. Et puis il y a quelques années, normalement – il paraît qu'elle a réellement été envoyée – on aurait dû recevoir une lettre de la mairie nous demandant si nous voulions continuer notre règlement ou non, et ça ne s'est pas fait, si bien que l'on est tombé sous la règle d'urbanisme d'Annecy le Vieux, qui fait que le COS est passé à 0,2, ce qui veut dire que sur chaque parcelle, il est possible de doubler les surfaces habitables ou que l'on peut vendre la moitié d'un terrain pour construire une nouvelle maison (Le Champ de la Croix, Annecy le Vieux)*

La voie entrouverte à la division de la parcelle par les règlements rencontre deux obstacles dans l'ordre de l'équité : celui du droit civil et celui de l'équilibre au sein de la famille. Ces deux registres, qui semblent ne rien à voir l'un avec l'autre, appartiennent cependant à un vaste paradigme de la « justice » au sens commun de ce qui est juste et bon pour tous. L'expression de « grande famille » des lotis n'est qu'une métaphore destinée à rendre compte de la communauté des lotis qui, elle, existe bel et bien comme second cercle après la communauté familiale. Dans les deux cas, il s'agit de ne léser personne de manière à maintenir les deux équilibres, celui du lotissement et celui de la famille.



### 3.1. Les prémisses : deuxième logement ou chalet au fond du jardin

Un premier degré de densification est déjà atteint à La Césièrè, aux Bengalis ou à la Grande Ferme, où nul n'ignore qu'Untel a aménagé un appartement dans les combles ou au sous-sol pour un de ses enfants alors que le cahier des charges ne prévoit qu'un logement par parcelle. Une telle pratique, sur laquelle les mairies ont toujours fermé les yeux tant qu'elle reste discrète et contenue, n'a certes pas les mêmes implications que la construction de nouvelles maisons dont les plus tolérants redoutent que l'exception initiale ne devienne une pratique étendue, d'autant plus que les PLU y incitent.

*Cet hiver, ce voisin, qui n'est pas dans le lotissement et qui dispose d'un terrain de 4000 m<sup>2</sup> est venu me coller cette espèce de saloperie sous les yeux [un chalet de couleur orange]. il a choisi cette couleur je ne sais pas pourquoi il a choisi cette couleur ; il l'a construit à un mètre de la limite mais je ne vais pas lui faire un procès, il est venu me demander mais je ne pensais pas qu'il le mettrait si près ni qu'il aurait cette couleur, mais allez expliquer car cette couleur il l'a aussi de son côté donc allez lui expliquer que, sur un terrain de cette importance, c'est pas cool de l'avoir collé si près de la limite, c'est pas par malveillance c'est comme ça. Je le vois tous les jours car nous, on vit beaucoup dehors, je ne peux pas passer une journée sans sortir. Et encore, quand on est sur de grands lots, ça n'a pas trop d'importance, on n'a pas les même goûts et puis c'est tout, mais si on était sur des lots de 800 m<sup>2</sup> ça prendrait une tout autre importance (Le Champ de la Croix, Annecy le Vieux).*

La crise ouverte au Champ de la Croix par l'« acting out » de deux habitants ayant manifesté leur intérêt pour les nouvelles dispositions du PLU ouvre une brèche dans une communauté de lotis jusque là pas même divisée par les habituelles querelles de voisinage. L'hostilité de fond à l'hypothèse de la densification des lotissements se dilue cependant dans les raisons particulières de tel ou tel voisin dont les motifs, d'origine familiale, peuvent être considérés comme légitimes. En revanche, une majorité de colotis s'est prononcée contre la possibilité d'installation de services :

*Au début, la moitié des gens étaient contre et puis après avoir réfléchi il ne fait pas non plus être obtus: au prix du mètre carré aujourd'hui si on aide pas nos jeunes à acheter du terrain à Annecy le Vieux, c'est horrible alors aujourd'hui je suis pour si c'est fait comme il faut par rapport aux voisins –c'est facile pour moi parce que je ne suis pas directement concerné, mais on ne peut pas être contre non plus (Le Champ de la Croix, Annecy le Vieux).*

*Je me suis fait à l'idée, je veux bien admettre, je reçois bien le discours sur la densification avec ses limites parce qu'il y a des idées bateau et je veux bien admettre que des gens qui sont des amis, ou presque, ont des projets – je ne veux pas me mettre en travers à titre personnel ou avec*





*d'autre sur des cas particuliers. En revanche que l'on se retrouve dans une situation où il y aurait des cabinets de médecins ou des cabinets d'infirmiers, ça me paraît excessif, j'ai du mal à l'admettre. Une majorité simple a suffi pour proposer à la dernière AG de prendre rendez-vous avec la mairie pour qu'elle dégage un secteur particulier où il n'y ait que de l'habitation, parce qu'un service ça veut dire quoi ? Un maçon c'est un service mais c'est aussi un artisan, c'est une grue, c'est un dépôt de matériaux, on n'est plus dans le même paysage et cela, tout le monde ne l'a pas compris (Le Champ de la Croix, Annecy le Vieux).*

### 3.2. De beaux lendemains ?

#### ■ Incertitude juridique

La manifestation d'un tel encouragement et sa traduction par les PLU donnent un cadre réglementaire, public, qui n'est pas celui des règles de la communauté du lotissement. La soumission des lotissements à la règle de PLU admettant désormais la densification ouvre potentiellement un nouveau conflit entre habitants et administration communale ou communauté de communes, dont on reconnaît qu'elles servent l'intérêt public mais dont on soupçonne qu'elles n'oublient pas non plus celui des propriétaires, des promoteurs et des constructeurs. La spéculation immobilière d'aujourd'hui ravive le souvenir de celle des périodes précédentes, tout autant spectaculaire ... malgré le fait que les lotis d'il y a trente ans en ont alors été les premiers bénéficiaires.

Droit public et droit civil : la possibilité de densifier offerte par les nouveaux PLU n'est pas une garantie suffisante pour les habitants désireux d'agrandir leur maison, de diviser leur parcelle ou d'y construire une seconde maison. D'une part, les habitants ignorent ce qui se passera lorsque le PLU permet ces changements alors que le cahier des charges du lotissement ne le permet pas : ce cahier des charges est-il réellement caduc ? La jurisprudence se déchire sur ce point. D'autre part, le déminage du terrain par le PLU ne couvre pas le risque de recours et de procédures judiciaires entreprises par les voisins mitoyens (au nom de la gêne, de la privation de la vue ou de tout autre préjudice), procédures dont on n'est jamais sûr de l'issue. Être dans son « bon droit » ne suffit pas, comme l'a éprouvé un couple d'habitants (à Sous-Aléry, Cran-Gevrier) ayant procédé à une extension (après que la mairie eut gagné son procès) et comme le redoutent les pionniers de l'évolution du Champ de la Croix... qui ne veulent pas tomber au champ d'honneur.



### ■ Non équité familiale

L'égalité entre héritiers, que l'on doit à Mirabeau dès 1791<sup>18</sup>, est un dogme familial tout autant fondé sur de grands principes que sur la volonté de ne pas afficher de différences et de préférences entre enfants de manière à simplifier des relations évidemment complexes. L'hypothèse de la division de la parcelle introduit celle de l'inégalité car il ne s'agit pas de grands terrains agricoles divisibles en autant d'enfants : même en divisant 2000 m<sup>2</sup>, il n'y a de la place que pour un seul d'entre eux. Qui sera donc l'élu ? Le choix devrait pourtant être simple car, même avec trois ou quatre enfants, un seul a « besoin » d'être mieux logé ou relogé, les autres étant déjà logés ou habitant loin d'Annecy. A supposer que parents et fratrie réunis puissent désigner celui qui a le plus besoin d'être relogé, l'avantage dont il bénéficierait alors introduirait un déséquilibre en sa faveur, lequel devrait induire, pour les autres frères et sœurs, des compensations financières difficiles à assumer par les parents.

Des partages proches de cette problématique familiale ont pourtant déjà été réalisés un peu partout, on l'a dit, sous forme de cohabitation plus ou moins avouée, plus ou moins cachée, de deux générations dans une même maison. Chaque famille trouve donc son propre mode régulation interne, la valeur monétaire des échanges étant opposées à d'autres valeurs (et d'autres contraintes), la plus traditionnelle étant la prise en charge des parents âgés, qui est une façon d'échanger l'avantage de la cohabitation dans la même maison que ses parents ou dans une maison voisine<sup>19</sup>.

### ■ Inégalité entre lotis

L'identique taille des parcelles dans les lotissements périurbains manifestait une sorte d'égalité fondatrice – qui n'empêchait pas l'inégalité dans la taille et la richesse des maisons. Le profit financier des uns creusera alors l'écart avec la perte des autres, perte d'un équilibre et d'un ratio habitants/mètres carrés, sachant que, en majorité, la faible densité garantit la « tranquillité » du lotissement. En revanche, l'extension modérée – même sauvage – est généralement acceptée, tant elle est commune et tant chacun est susceptible d'y recourir un jour ou l'autre, l'ajout d'une véranda étant le degré zéro de l'extension et ne faisant l'objet d'aucun commentaire. Davantage que l'extension de la maison, la construction d'un chalet en fond de jardin est un acte d'agression, quand il n'est pas négocié – et même s'il l'est ! – parce qu'elle paraît comme le premier pas vers la densification.

Celle-ci révèle finalement aux lotisseurs que l'égalité d'origine s'effrite après vingt ou trente ans de cycle professionnel et de cycle de vie qui ont creusé les inégalités sociales et familiales, le cycle de l'inflation

<sup>18</sup> Anne Gotman, *Héritier*, PUF, 1988, p. 77

<sup>19</sup> A. Gotman, *op. cit.*, p. 172





des prix immobiliers étant le troisième paramètre mais le plus déstabilisant. L'inégalité sociale apparaîtra brutalement le jour où quelques lotis réaliseront une forte plus-value par la division de leur parcelle. L'invocation de « bonnes raisons » familiales ou économiques de la part de ceux par qui le scandale arrive interroge par ailleurs chaque loti comme une possible prédiction. Elle agit à un niveau privé alors que la bénédiction des PLU s'exerce à un niveau public censé servir le bien commun. Alors que les bonnes raisons sont possiblement celles de tout le monde, elles ne sont pourtant considérées que comme des circonstances atténuantes au loti coupable de modifier l'équilibre territorial et social du lotissement. Le déséquilibre apporté aux lotissements par leur densification ne devrait pourtant pas être perçus en termes individuels dans la mesure où les règlements d'urbanisme devraient en être les médiateurs.

## CONCLUSION

« Le pavillonnaire dit qu'il a travaillé et qu'il a possédé quoi ? Une maison, l'image ou l'illusion du bonheur. Cet échange lui semble légitime. Peut-on dire que l'utopie pavillonnaire diffère en cela de l'utopie : mais contre quoi les habitants de l'Utopie échangent-ils leur travail ? Contre la jouissance d'une vie paisible » (Henri Raymond<sup>20</sup>).

L'hostilité des habitants des lotissements envers les hypothèses de densification peut passer pour de l'immobilisme alors qu'elle doit plutôt être prise comme une volonté de maîtriser son existence en réduisant le plus possible la perte, le mode de vie pavillonnaire représentant un engagement dans une totalité qui n'a pas d'équivalent dans la vie quotidienne. Dans ces conditions, la densification est une menace.

En conséquence de quoi, il pourrait être suggéré :

- que soient clairement établies les dispositions réglementaires de l'urbanisme, sans l'ambiguïté actuelle entre PLU et cahier des charge de lotissement, entre droit public et droit civil ;
- de renforcer le *genius loci* des quartiers pavillonnaires en interdisant la construction en hauteur et en lui préférant une densification horizontale, laquelle ne modifie pas leur identité typologique et morphologique ;
- que la légalité réglementaire et la légitimité sociale de la densification soient l'objet d'une véritable concertation avec les habitants, par des réunions dans les mairies mais aussi, plus localement, dans les lotissements mêmes. En bénéficiant d'un regard extérieur sur la situation annecienne, notre étude pourrait en être un bon outil pour cette action.

20 Henri Raymond, « L'utopie pavillonnaire », in Marion Segaud, Jacques Brun, Jean-Claude Driant, *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, 2002, p. 326



## V – QUEL TYPE DE DENSIFICATION ?

### 1° NOTION DE DENSIFICATION « DOUCE »

Un problème apparaît de façon récurrente et paradoxale dès qu'il s'agit de se confronter à la question du lotissement.

Il concerne l'approche des remèdes, à envisager pour ce « *parent pauvre* » de l'urbanisme, les solutions envisagées s'appuyant de façon systématique sur des exemples d'habitat individuel dense touchant des opérations groupées, réalisées par des maîtrises d'ouvrages partielles ou complètes incluant projet d'aménagement et habitations, de lotissements locatifs maîtrisés par des aménageurs institutionnels, ou d'opérations exemplaires, souvent internationales, s'affranchissant de toute référence aux modèles culturels sous-jacents, au contrôle social implicite, aux modes de vie sous-tendus.

Or, le lotissement de base, le lotissement générique ne peut être comparé à ce type d'opérations tant il en est éloigné aux plans programmatique, réglementaire, opérationnel, économique et méthodologique.

Il faut rappeler ici la préoccupation initiale des acteurs de cette recherche impliquant chercheurs et collectivités territoriales, souhaitant s'adresser au cas du lotissement usuel et normalisé, avec les qualités et les défauts de cette pauvreté.

Comme il est contestable de dire que les espaces des lotissements et leurs habitants sont absents de convivialité, de pensée ou d'ancrage dans un contexte (ce qui se dit dans les discours les plus officiels), il est aussi inadmissible de ne pas insister sur leur faiblesse en matière d'aménagement du territoire, de mixité, et de diversité.

Le lotissement générique, que ce soit dans les régions à faible pouvoir d'achat ou dans les secteurs à forte pression foncière, reste souvent assez pauvre, peu innovant, fortement répétitif et largement dominant en regard des opérations groupées.

Placé sous le mode régulateur d'un prix de vente évalué sur les capacités de la demande, son économie limite souvent l'aménagement au strict minimum de la viabilité. Il est en outre, aujourd'hui, fortement tenu et contingenté par le marché de la maison dite de « pavillonneurs », porteur de rêve de propriétaire comme de banalisation et de paupérisation constructive.

C'est donc à ce type de normalité qu'il est important de se confronter, en examinant, à partir de processus de densification douce, les modes d'évolution vers la mixité, la diversité et l'urbanité partagée au sein des territoires.

Cette transformation doit s'appuyer tout à la fois sur un mode conservatoire des qualités recherchées dans l'habitat individuel (insularité, identité consumériste, microcosme, imaginaire, mais aussi rapport à la nature, au sol, aujourd'hui aux techniques alternatives, à l'autosubsistance, etc...et toujours l'expérience





dans l'habitat individuel (insularité, identité consumériste, microcosme, imaginaire, mais aussi rapport à la nature, au sol, aujourd'hui aux techniques alternatives, à l'autosubsistance, etc...et toujours l'expérience de l'habiter). Mais elle doit aussi (et ne peut en faire l'impasse) se fonder sur des approches formelles renouvelées.

La densification est un mode opératoire complexe qui ne peut s'appuyer sur la répétition de processus antérieurs, puisque les terrains pré-existants sont aujourd'hui, plantés, habités....

Il est donc nécessaire de convoquer l'intelligence des données du projet d'architecture pour implanter de nouveaux édifices « au chausse-pied » sur des terrains occupés, en ménageant performance et optimisation.

Si l'on pense compacité, systèmes de cours, proximité/intimité, petitesse, étroitesse, économie distributive, vues, ensoleillement, végétation,....., il est impensable de ne pas examiner quelques expériences pionnières et fondatrices, souvent extrêmement actuelles encore.

Il ne s'agit pas de confronter le lotissement générique à ces exemples pour les opposer, dans un face à face stérile, puisque les problématiques sont différentes, les mises en œuvre radicalement opposées. Cette opposition à caractère manichéen, entre une bonne et une mauvaise urbanisation est extrêmement réductrice.

Par contre, l'intelligence, l'économie, l'expérience positive s'offrent largement comme champ d'investigation et de ré-appropriation pour aborder les questions posées par la densification en termes d'espacement, d'insertion fine, d'entrelacs, de dimension minimale, d'astuce aussi.

Il ne s'agit pas de comparer deux systèmes mais bien d'examiner les leçons de mitoyennetés partagées, de maisons à cours, étroites, en angle, de plans étroits mais performants, d'intervalles de séparation minimaux mais efficaces, etc....

Bref, il s'agit-là d'un bagage essentiel, d'une forme de boîte à outils pour l'architecture et le paysage des lotissements densifiés.

D'où l'importance bien comprise d'un travail qui re-visite certaines expériences d'habitat groupé : non pour opposer mais bien pour nourrir la démarche.

Exemples / Références en matière de densité horizontale :

A. Siza : Quinta da Malagueira, Evora, 1977

R. Erskine : Esperanza, Landskrona, 1970

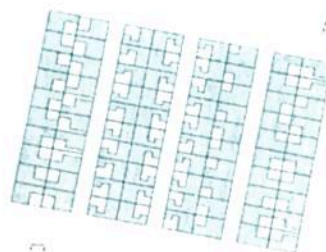
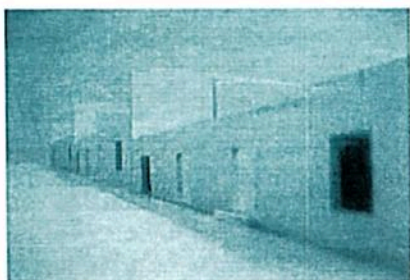
J. Hutzon : Kingo, Elsinore, 1958

Atelier 5 : Siedlung Halen, Bern, 1961

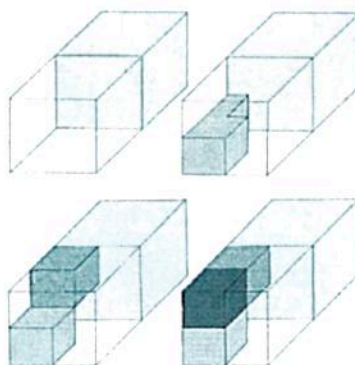
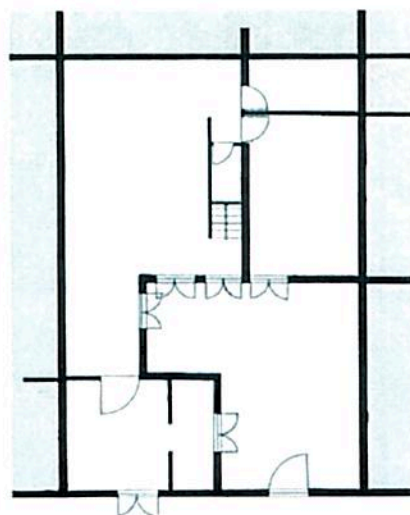
## Exemples / Références en matière de densité horizontale :



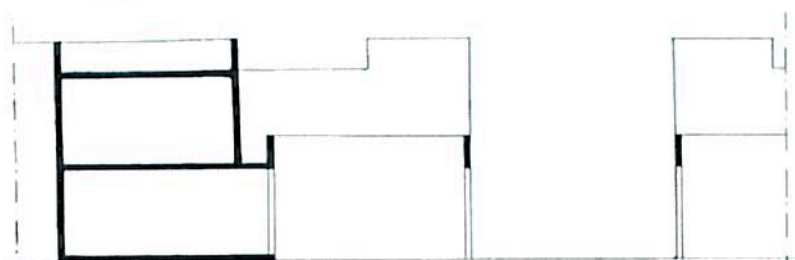
Plan de masse



De la bande à la rue



Type de composition : Addition de volumes simples



## Maisons à cour évolutive

Quinta da Malagueirira est un quartier constitué de bandes d'habitations à cour adossées sur trois murs mitoyens; il compte en tout 1200 lots formant un paysage très homogène, alternance d'espaces publics et de petites villas blanches qui épousent la topographie du site.

Un réseau de rues et ruelles dessert les îlots peu épais et très allongés dans une succession de rapport d'échelle depuis le quartier, ses bandes et ses rues, jusqu'à la maison et sa cour protégée par un mur à hauteur d'étage.

Les maisons a priori identiques d'un point de vue de la structure primaire (8x12m et R+1) sont en réalité pensées dans une logique de répétition d'éléments selon un caractère évolutif et modulaire. La gestion des mitoyennetés devient une question centrale ; les maisons fonctionnent par deux, soit dos à dos, soit cour à cour.

Ainsi deux types de logements se déclinent du T2 au T5 de manière évolutive dans le temps, donnant une importance décisive au système de distribution verticale et horizontale. Aussi, l'escalier divise l'espace en deux laissant les pièces s'articuler autour de lui ; et la cour, véritable pièce de la maison, joue un double rôle : la mise à distance du regard depuis la rue, et la distribution des espaces intérieurs.

**Cet exemple nous intéresse notamment par rapport à l'évolution de la densification. En effet il pose la question du choix de la première implantation qui devient cruciale pour permettre une densification par étape.**

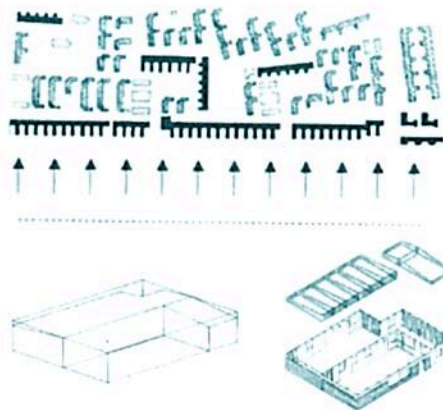
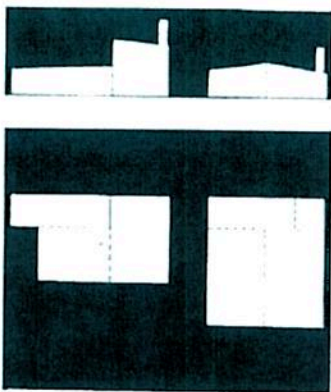




### Maisons à cour en bande

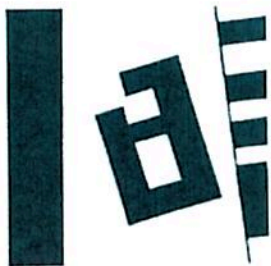
Ce lotissement de 5,5hectares pour 117 maisons à cours prend place entre un axe routier et un parc communal.

Les îlots dissymétriques laissent place à des aménagements paysagers intermédiaires, et un cheminement piétonnier composé de seuils successifs, marquant la progression vers l'espace privé du logement.

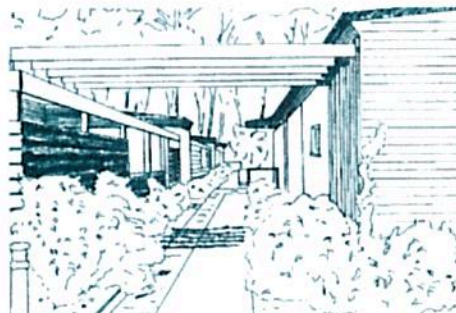
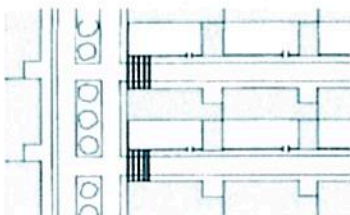


Les maisons s'organisent en équerre autour de la cour ; en rez-de-chaussée pour le type A et en étage pour le type B qui, placé en périphérie, a pour vocation de protéger du fort vent d'ouest.

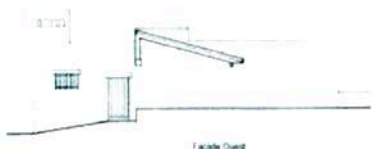
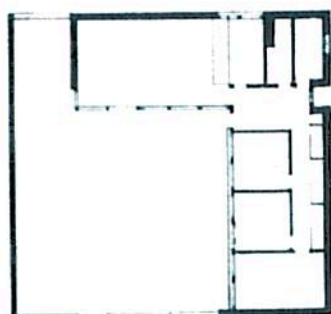
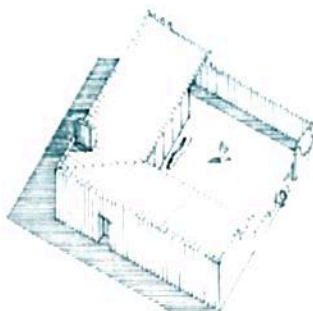
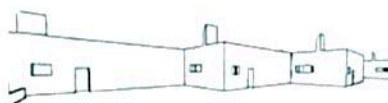
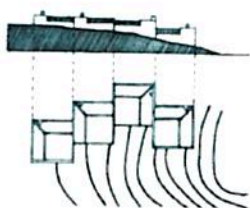
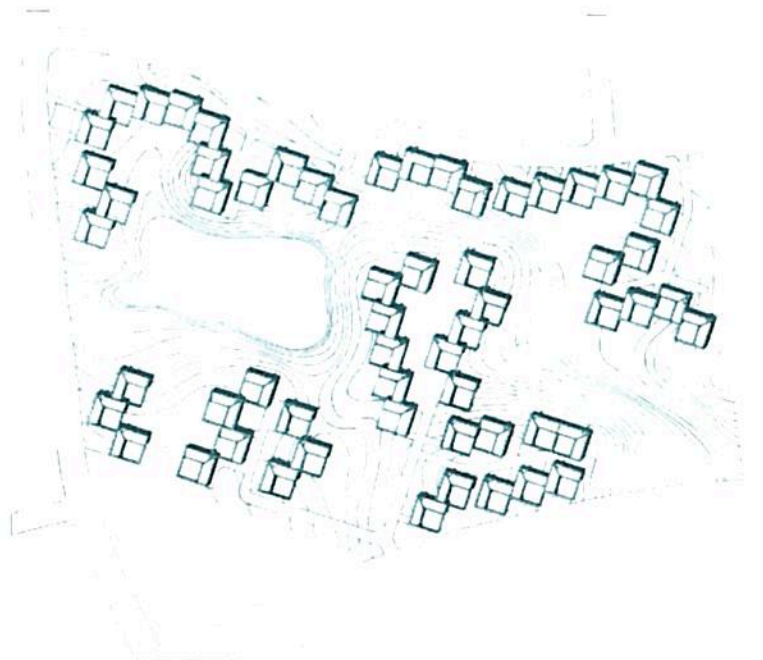
Les pièces principales prennent place en angle sur la cour alors que les pièces de service profitent du traversant et de la façade sur rue.



Cet exemple nous montre que la configuration en équerre pour les maisons à cour offre la possibilité par son principe d'adossement, de venir gérer l'espace extérieur comme une pièce supplémentaire de la maison.



Plan du lotissement



## Maisons à cour en groupe

Ce lotissement composé de 63 maisons à cour prend place dans un large espace paysagé de 5,7 hectares.

Le réseau viaire est arborescent, depuis une première série de voies qui distribuent des chemins semi-privés depuis les rues périphériques.

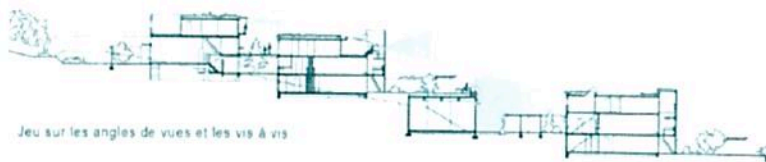
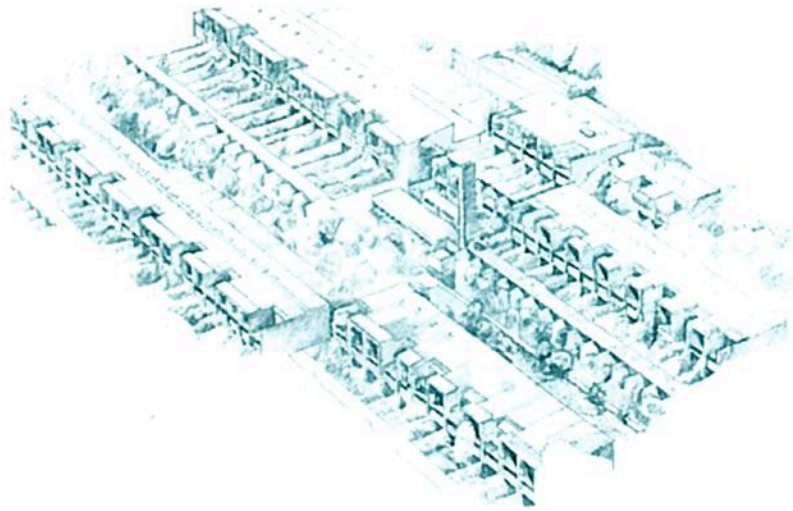
Les maisons sont groupées au minimum par deux mais en général forment des chaînes. Elles sont assemblées soit à la suite les unes des autres, soit en vis-à-vis ; le plus souvent en décalé et ce dans les trois dimensions de manière à s'adapter à la topographie.

Les mitoyennetés partielles, laissent exister des percements sur les deux façades extérieures alors que les ouvertures principales convergent vers une cour intérieure.

La cour s'ouvre vers le paysage sur un côté par l'affaissement du mur périphérique qui agit comme un filtre ; il propose un cadrage autant qu'un espace appropriable, support d'une végétation qui absorbera peu à peu la maison.

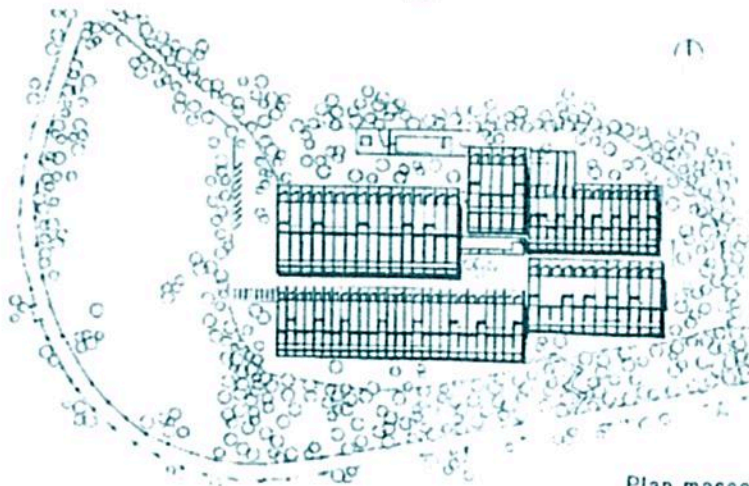
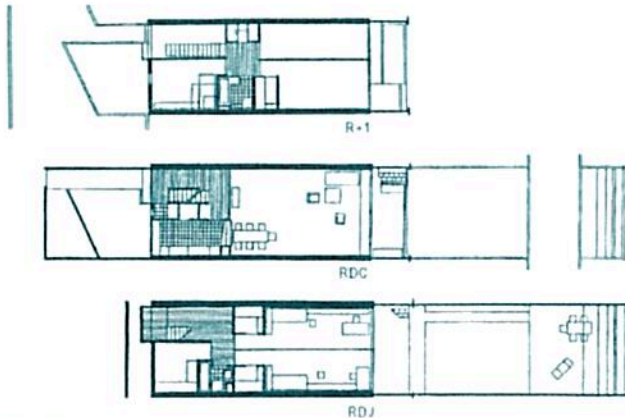
**Ce projet a particulièrement retenu notre attention, car dans sa composition, il développe une relation intime au paysage environnant en proposant des vues et cadrages sur celui-ci étudiés très précisément par Utzon tout en gérant des mitoyennetés clairement affirmées.**





Jeu sur les angles de vues et les vis à vis

Plan d'un logement



Plan masse

Maisons en bande, dans la pente:

Les logements de Halen, implantés vers le sud à flanc de coteau, s'organisent en cinq blocs de bâtiments autour d'espaces et de services partagés (parc, places, piscines, mais aussi buanderie, garages ou jardins d'enfants).

La distribution s'opère depuis une place centrale à travers des rues à contre-pente en amont et en aval des bandes de logements mitoyens.

On accède aux maisons depuis la rue à travers un patio qui assume ici la fonction de filtre ; les chambres prennent place en étage et en contrebas avec le jardin.

Les logements d'une profondeur de 9.50m, et d'une largeur de 4 ou 5m selon deux types s'ouvrent largement vers la vue et le soleil.

Le jardin en balcon s'appuie sur des murs séparateurs hauts et une forte présence végétale qui favorise une certaine intimité ; par ailleurs l'implantation dans le sens de la pente permet de préserver la vue et de mettre à distance les regards extérieurs.

Cet exemple repose la question de seuil, filtre, géré ici grâce à la pente. Elle permet de contrôler les vues, les distances par rapport à l'espace public et les limites. La pente est une variable caractéristique de la région d'Annecy qui, comme nous le verrons, offre un potentiel non négligeable d'implantation possible, répondant bien aux questions de l'intimité préservée dans le cadre de la densité assumée.



## **2° - HYPOTHESES ET PROPOSITIONS THEORIQUES DE DENSIFICATION A PARTIR DE LA DEFINITION D'UNE PARCELLE TYPE : LA PARCELLOGENESE CONTRE L'OSMOGENESE .**

Comment donc diviser / redécouper ?

En effet, il ne s'agit pas seulement d'étudier le cas de la possibilité de construire une deuxième habitation sur une parcelle existante ; il est nécessaire de prévoir des dispositifs permettant que cette deuxième habitation puisse être isolée non seulement spatialement mais également juridiquement ce qui implique une modification potentielle du parcellaire.

Ceci étant posé, il est alors possible de rechercher les dimensions minimums nécessaires pour bâtir l'intervalle, l'interstice, en redécoupant la parcelle de la manière la plus ordonnée et rationnelle possible dans le souci de conserver les qualités d'accessibilité depuis l'espace public, de « mise à distance » et d'intimité qui rendront possible cette nouvelle cohabitation.

Dans ce but, nous procédons en deux temps :

1- le premier consiste en la mise au point de schémas « théoriques » impliquant la formulation d'hypothèses de densification à partir de la définition d'une parcelle et d'une emprise au sol de maison « type » ;

2- le second consiste à tester ces schémas « théoriques » sur les cas réels des lotissements retenus comme tests.



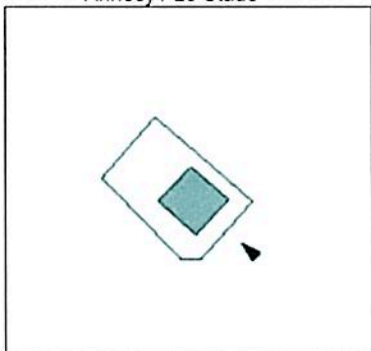


### Emprise bâtie « test »

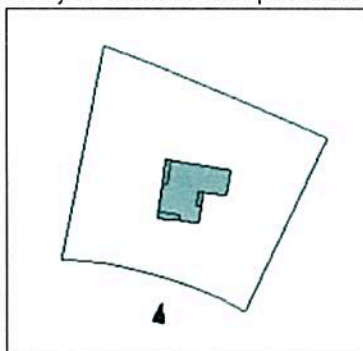
Ces observations nous permettent de définir les critères principaux de ce qui servira de nouvelle emprise test. Par commodité on considèrera ici une enveloppe symbolisée par un rectangle régulier, représentant une surface de moyenne variant entre 50 m<sup>2</sup>, 6X8m, et 100 m<sup>2</sup>, 10X10m.

Bien sûr, la forme de cette emprise est appelée à varier selon la configuration du site et le type de densification possible.

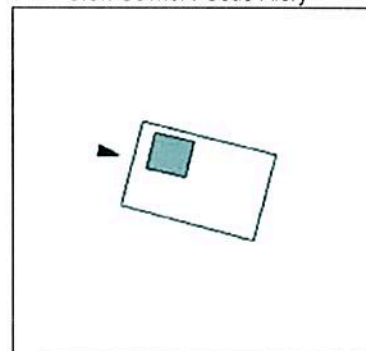
Annecy / Le Stade



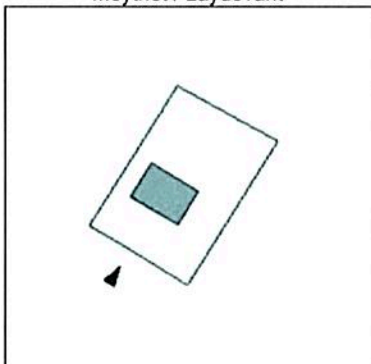
Annecy Le Vieux / Le Champ de la Croix



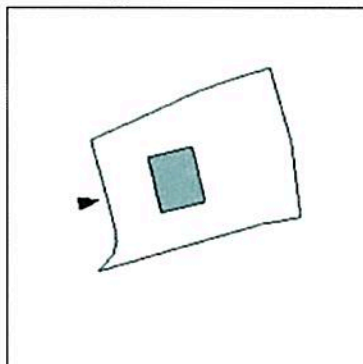
Cran Gevrier / Sous-Aléry



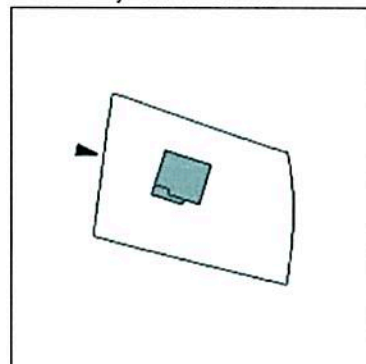
Meythet / Laydevant



Pringy / La Grande Ferme



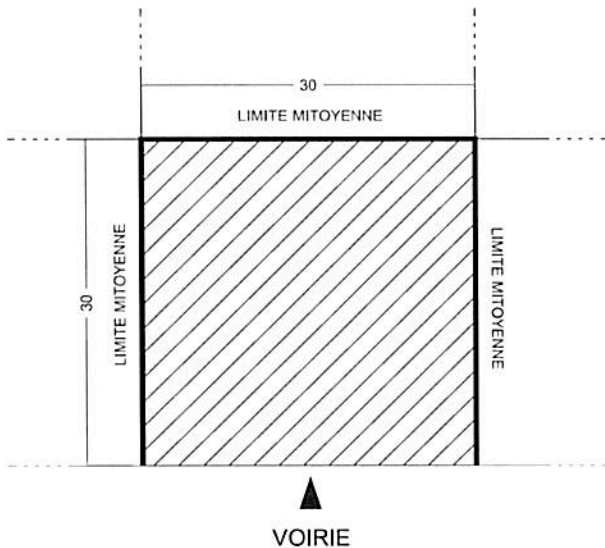
Seynod / La Césièrè



**A – Schémas théoriques :**

**DEFINITION THEORIQUE DE LA PARCELLE EXISTANTE "TYPE":**

Taille/ Forme/ Configuration topologique

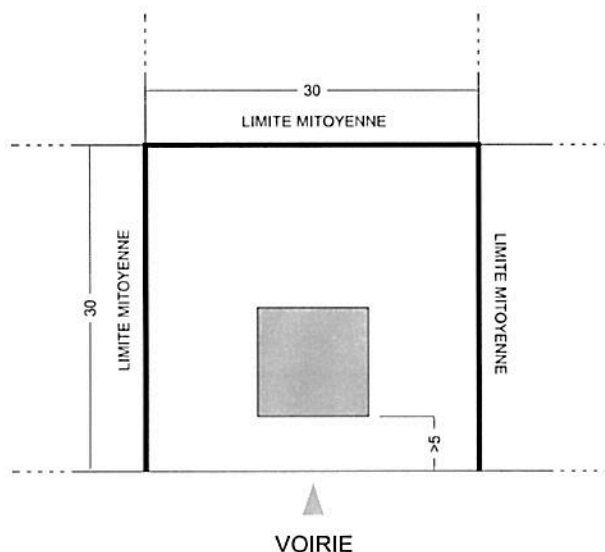


Parcelle «type»

Pour traduire de façon graphique notre propos, il convient préalablement de définir un champ d'application théorique. Dans un premier temps, nous chercherons donc à déterminer une parcelle «type» qui pourrait s'apparenter de façon commune aux 6 lotissements étudiés. Si on part de l'observation que la taille moyenne des parcelles varie entre 382 m<sup>2</sup> ( ANNECY- Le Stade) et 1926 m<sup>2</sup> (ANNECY-LE-VIEUX- Le Champ de la Croix), on peut supposer que la parcelle canonique recouvre une surface d'environ 900 m<sup>2</sup> (1000 m<sup>2</sup>). En ce qui concerne sa forme, elle est bien sûr assez variable mais on peut dire que de manière générale, elle a tendance à se rapprocher du carré ou en tous cas d'une configuration centrée et centripète. Enfin, en ce qui concerne sa desserte et sa situation géographique, sauf cas particulier, la parcelle type est souvent limitée sur 3 côtés par des mitoyens conservant une face ouverte pour l'accès depuis l'espace public.

**DEFINITION THEORIQUE DE LA MAISON INDIVIDUELLE "TYPE":**

Taille/ Forme / Implantation dans la parcelle



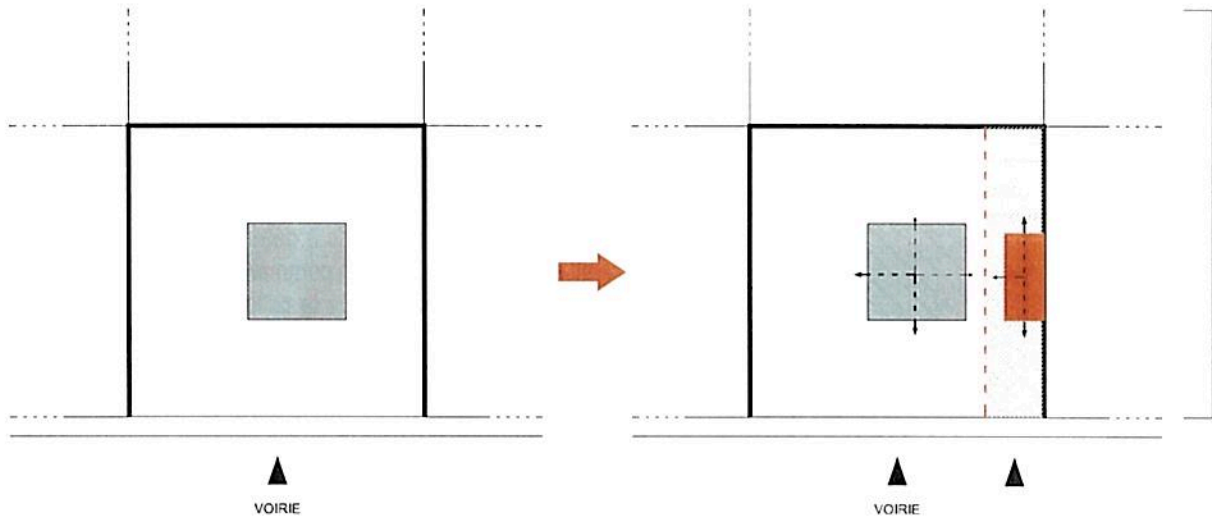
Implantation du bâti «type»

Dans la majorité des cas le bâti s'implante dans la parcelle de façon centrale ou tout du moins une implantation à au minimum 5m de la voie publique correspondant au stationnement de l'inévitable véhicule. La morphologie de la parcelle induit souvent celle de la maison qui développe également une forme compacte et régulière. Cependant, même si elle presque systématiquement ouverte sur ses 4 façades, elle privilégie souvent 2 orientations principales, le plus souvent en angle, sud/ouest quand le terrain s'y prête. Toujours en moyenne, l'emprise du bâti au sol varie en 92 m<sup>2</sup> ( ANNECY- Le Stade) et 156 m<sup>2</sup> (ANNECY-LE-VIEUX- Le Champ de la Croix). On établirait donc une emprise existante « type » d'environ 100m<sup>2</sup>. Les maisons développent pour la plupart 2 niveaux, et parfois un demi niveau de sous sol dans les cas où le terrain assume une pente assez conséquente.

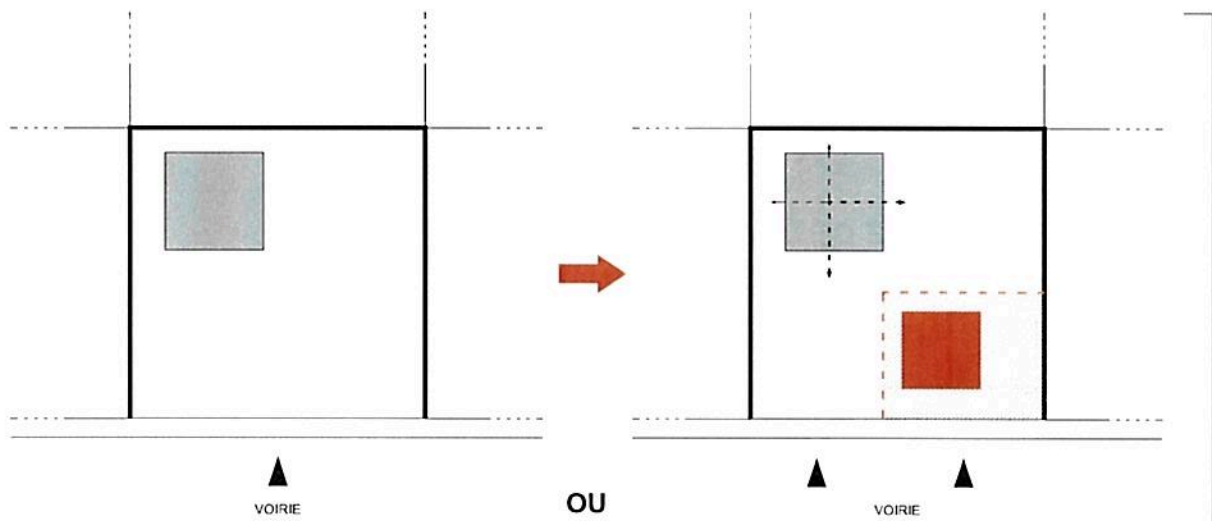




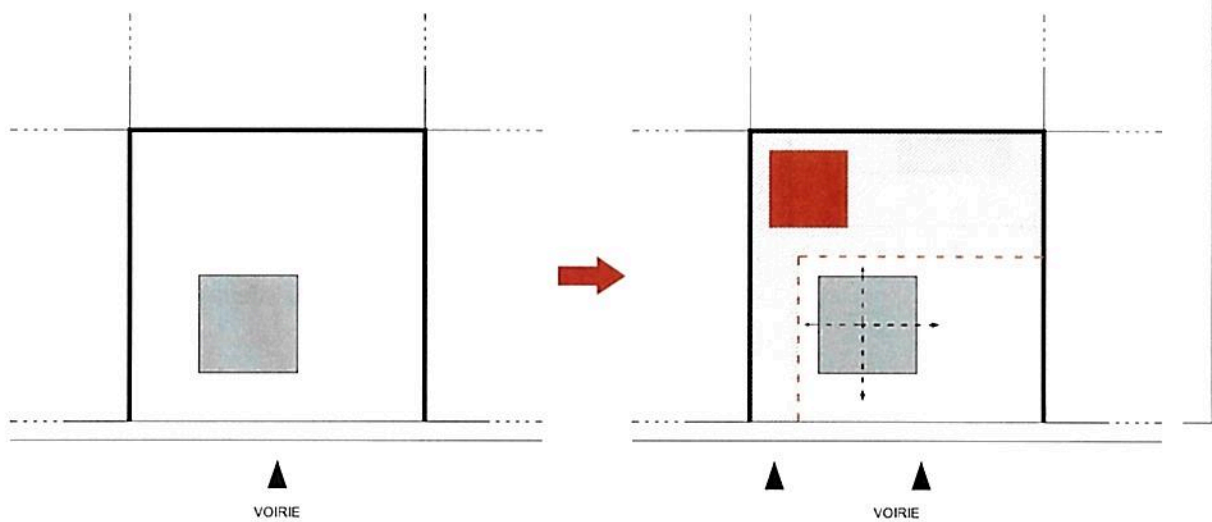
### FORMES DE REDECOUPAGE ET D'OCCUPATION DE LA PARCELLE :



EN LANIERE  
EQUIVALENCE DE LA SITUATION TOPOLOGIQUE



OU



AVANT / ARRIERE



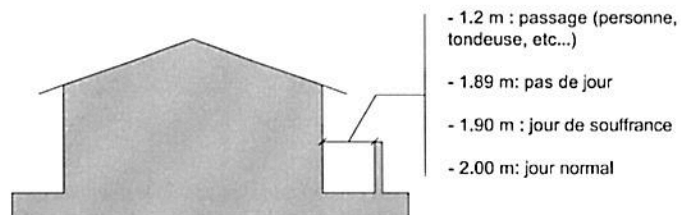
- La notion de "presque mitoyenneté"

Déclinaison sur la distance entre bâti et limite mitoyenne (1.2m / 1.85m / 1.90m / 2m)

Référence au code civil

Les schémas analytiques qui suivent, nous permettent de déterminer que la position topologique du nouvel arrivant, qui serait la plus « diplomate », est celle « à côté », si on part du principe que les habitations existantes développent 4 façades avec au moins 2 vues principales (en angle, dans la majorité des cas).

**La "presque mitoyenneté" ou "mini-mitoyenneté"**



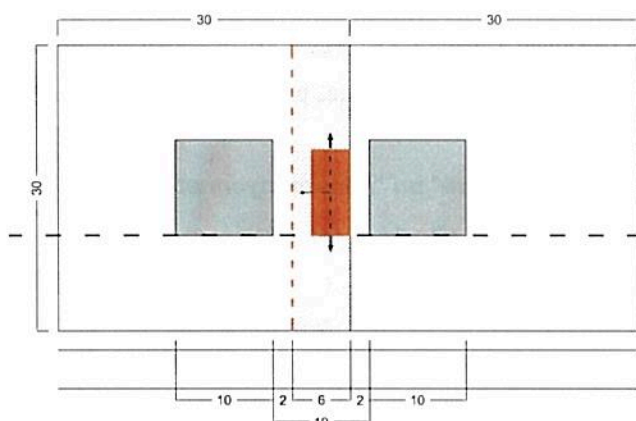




b- Hypothèses d'implantations "densificatrices":

**HYPOTHESE THEORIQUE 1: OCCUPER L'ENTRE-DEUX / BATIR DANS L'INTERVALLE ENTRE BATI EXISTANT**

**I. A: REDIVISER UNE PARCELLE EN LANIERE 1=2**

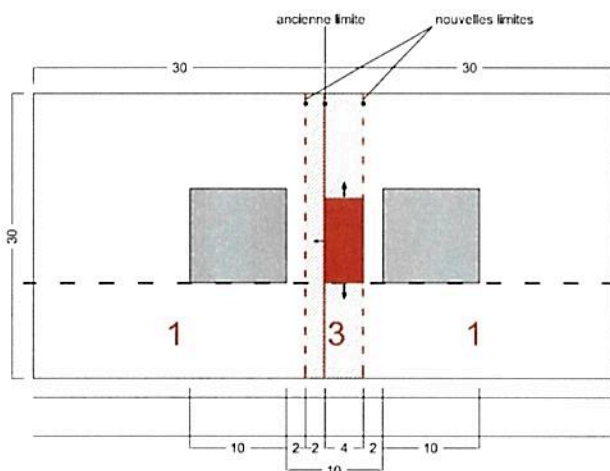


- Redécouper la parcelle par une lanier
- Construire dans l'étroit : min. 4m (cf. détail unité minimum)
- Retrait minimum de 2m entre limite mitoyenne et bâti (passage)
- Alignement *globalement* conservé pour garder un front bâti ordonné

**CAS LIMITE:**

Cette hypothèse de redécoupage est valable dans les cas où la distance entre le bâti existant et la limite de propriété est au moins égale à 8 m (=bâti existant/ 2m de passage/ nouvelle limite/ 2m de passage/ bâti projeté) et implique une gestion des vues principales dans une configuration avant / arrière (vues latérales secondaires ou jour de souffrance)

**I. B: REDIVISER DEUX PARCELLES EN LANIERE : 1+1=3**



- Chaque parcelle mitoyenne cède une lanier de son terrain pour créer une troisième parcelle

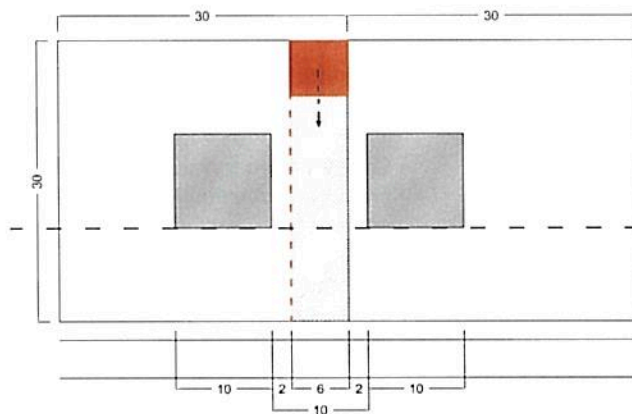
**CAS LIMITE:**

Cette hypothèse de redécoupage peut se développer lorsque la distance minimum de 8m entre bâti existant et limite de parcelle n'existe pas. L'épaisseur nécessaire pour créer la nouvelle parcelle est alors cédée par la parcelle voisine.



## HYPOTHESE THEORIQUE 2 : CONSTRUIRE DANS LA HAUTEUR, BATIR EN FOND DE PARCELLE

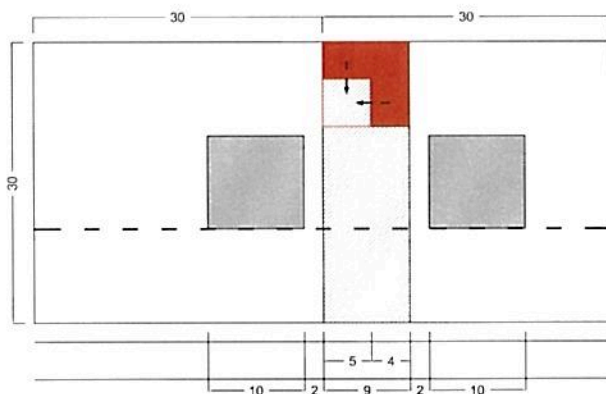
### I. A: REDIVISER UNE PARCELLE



- Redécouper la parcelle par une lanière
- Construire dans l'étroit en hauteur: min. 6x6m (cf. détail unité minimum)
- Installation en fond de parcelle, construire mono-orienté
- Monter en hauteur en recul de l'alignement

## HYPOTHESE THEORIQUE 3 : CONSTRUIRE AUX LIMITES / EN ADDOSSEMENT / MONO-ORIENTE

### III : HABITATION A COUR



- Redécouper la parcelle et construire en limites
- Emprise du bâti larg. min 9m (cf. détail unité minimum)
- Epaisseur latérale du bâti 4m
- Construire autour d'une cour min 5 X 5 m (cf. détail unité minimum)
- Intériorité, orientations et vues sur la cour

#### CAS LIMITE:

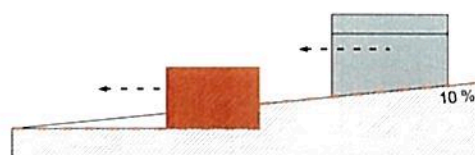
Cette hypothèse est valable dans les cas où la distance entre le bâti existant et la limite de propriété est au moins égale à 11 m (= bâti existant/ 2m de passage/ nouvelle limite/ bâti projeté).





## HYPOTHESE THEORIQUE 4: s'installer dans la pente

### IV : Bâtir dans la pente devant, à l'alignement

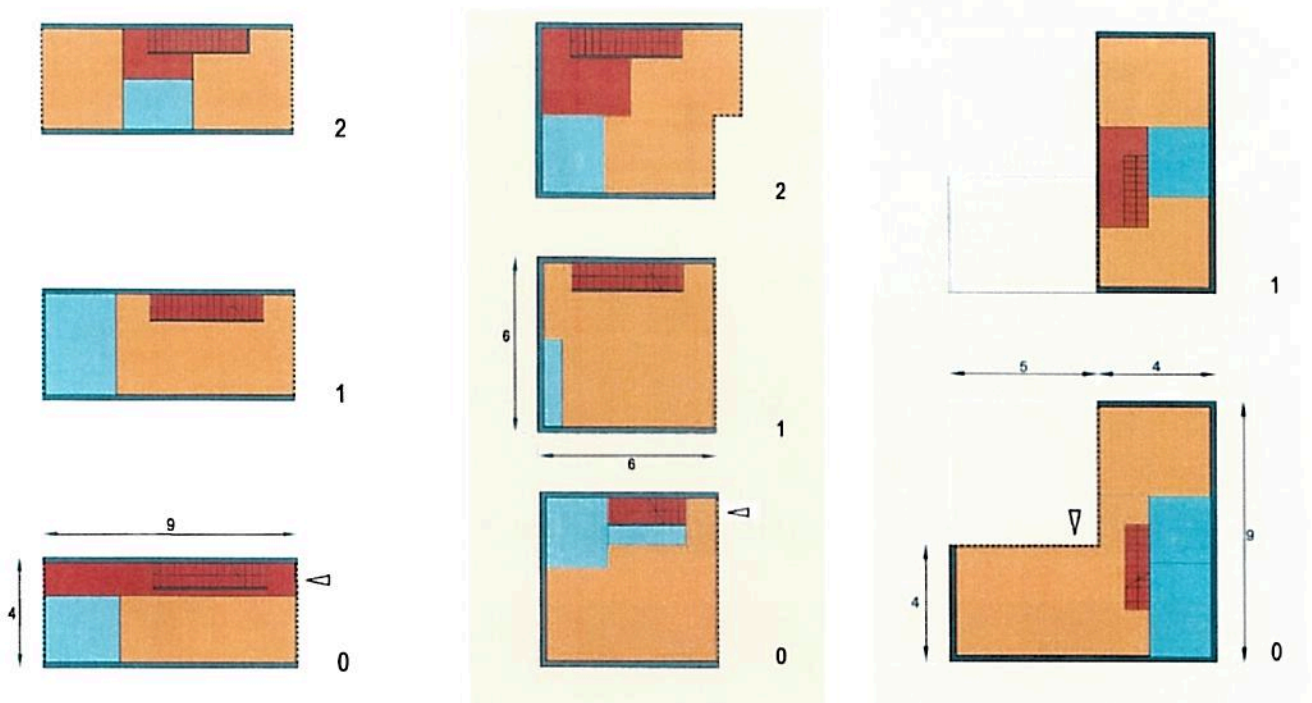


- Exploiter la pente pour construire devant
- Construire en terrassement afin de préserver l'intimité, les orientations et les vues
- Distance nécessaire entre limites mitoyennes et bâti existant

Dans le cas précis de l'agglomération d'Annecy, une ultime hypothèse n'est pas à négliger : le fait d'exploiter la pente. En effet, par exemple à Seynod, le cas où la pente est la plus forte (10%), il est envisageable de venir s'installer dans la pente en terrassant une partie du terrain. Cette configuration est possible quand le pavillon existant est installé suffisamment en retrait de la voie publique pour dégager la distance nécessaire à l'implantation d'une nouvelle maison. Ce principe, quand il est possible présente l'avantage de proposer une installation discrète vis-à-vis des primo-occupants qui ne grèvent pas les vues existantes.



Nous tenterons de définir les dimensions minimums, les « cas limites » correspondant aux hypothèses d'implantation. Selon que l'on construira dans l'étroit (parcelle en lanière), dans l'étroit en fond de parcelle (quand l'interstice entre existant n'est pas suffisant pour s'aligner) ou en arrière, adossé aux limites (mono-orienté), il convient de rechercher et poser les distances minimales nécessaires pour faire fonctionner le système. Ces distances établies, il sera ensuite plus aisé de déterminer selon les différents cas d'aménagement existant quel type de densification il est pertinent d'appliquer pour les tests de simulation.







c- Application test sur chaque lotissement :

Rue Burgat Charvillon et Avenue des Romains

Plan d'aménagement en 1935

Situation urbaine, réseaux viaires en boucle, forme du terrain plat au tracé régulier et peu végétalisé

Habitations mitoyennes, implantations ordonnées suivant l'alignement des voies et serrées en limite de parcelle



Avenue des Romains



Rue Burgat Charvillon



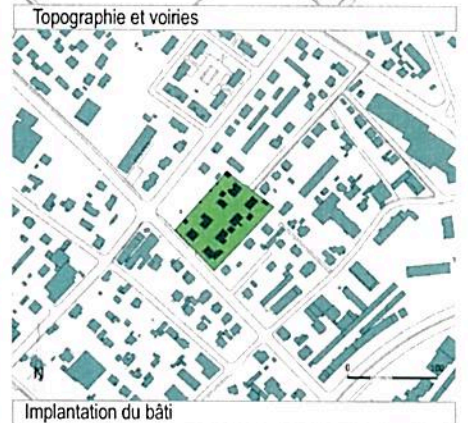
Extrait cadastral



Découpage parcellaire

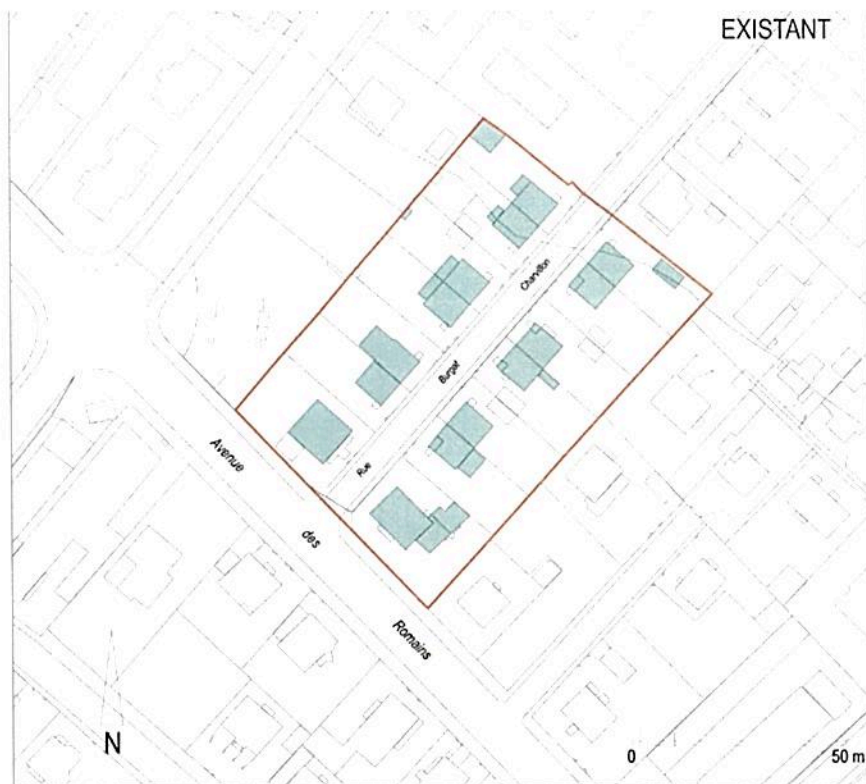


Topographie et voiries



Implantation du bâti





*Caractéristiques morphologiques existantes*

Surface totale du terrain : 6140 m<sup>2</sup> (0ha 61 a 40)

Surface des espaces communs : 776 m<sup>2</sup>

Nombre de parcelles : 14 parcelles

Densité, en nombre de logements à l'ha. : 21.8

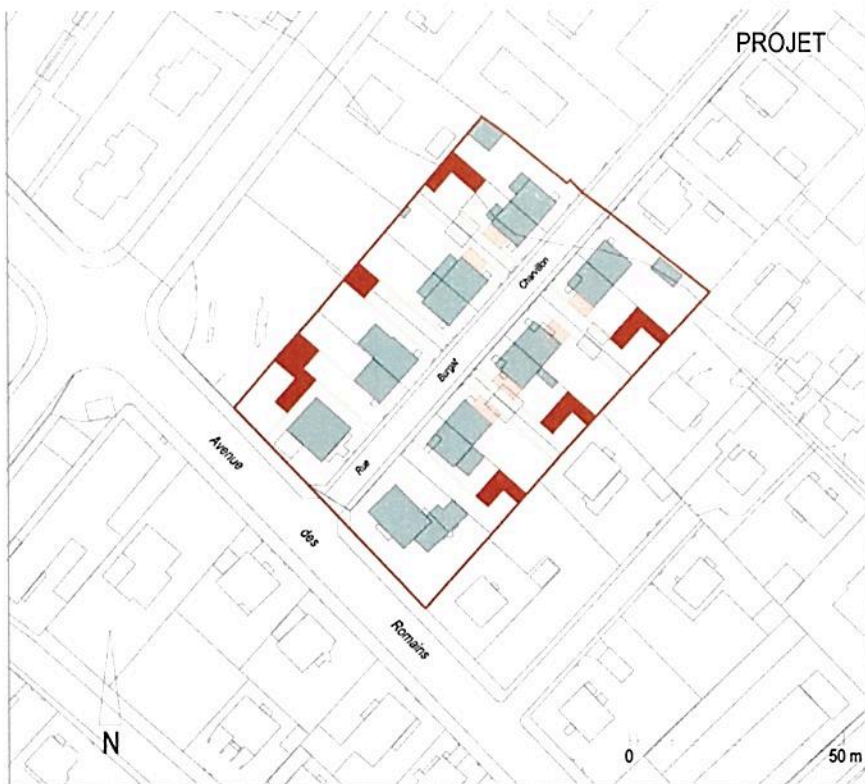
Surface moyenne des parcelles : 382 m<sup>2</sup>

Emprise moyenne au sol du bâti par / aux emprises publiques et aux voies : 3m mini

COS : 0.35

Nature des clôtures : en limite, densité végétale faible

Implantation type du bâti sur la parcelle :  
 - habitations mitoyennes,  
 ordonnées suivant l'alignement des voies,  
 serrées en limite de parcelles



*Caractéristiques morphologiques du projet*

Surface totale du terrain : 6140 m<sup>2</sup> (0 ha 61 a 40)

Surface des espaces communs : 776 m<sup>2</sup>

Nombre de parcelles : 21 parcelles (7 parcelles créées)

Densité, en nombre de logements à l'ha. : 34.2

Surface moyenne des parcelles : redivisées : 264 m<sup>2</sup>, créées : 188 m<sup>2</sup>

Emprise moyenne au sol du bâti : 78 m<sup>2</sup>

Emprise moyenne au sol du bâti créée : 51 m<sup>2</sup>

Coefficient de densification de la surface au sol existante : 27 % < 1/3

Implantation type du bâti sur la parcelle :  
 - habitations à cours en fond de parcelle,  
 - habitations à emprise au sol minimum et hauteur maximum





### Quelle densification ?

**Principe :**

- \* par simple division de parcelle
- \* par division de deux parcelles pour en faire une troisième (type 1+1=3)

**Position :**

- \* en fond de parcelle
- \* construire dans l'étroit

**Forme et dimensions :**

- \* habitation à cours en fond de parcelle, ép. latérale bâti 4m,

- \* habitation à emprise au sol minimum hauteur maximum, 6 X 6 m

- \* min de 4m de larg. pour l'accès en fond de parcelle

**Orientations et vues :**

- \* suivant l'orientation des jardins et des pièces principales vers le sud

- \* intèriorité, orientations et vues sur la cour vers le sud

**Particularité :**

- \* nécessite le déplacement des garages sur la façade de l'existant.





*Allée Lamartine - Chemin de Bellevue - Chemin de La Thuillière*

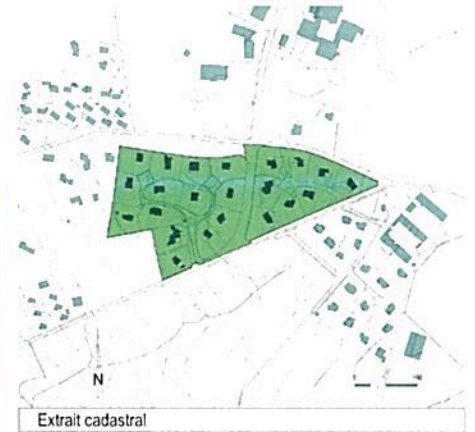
Plan de composition en 1978, par Pierre Comet, géomètre-expert à Rumilly  
Ancien coteau agricole, situation périurbaine, réseaux viaires en boucle et impasses  
Terrain à faible pente et découpage parcellaire irrégulier, au tracé irrégulier suivant des formes paysagères libres et plutôt lâches.



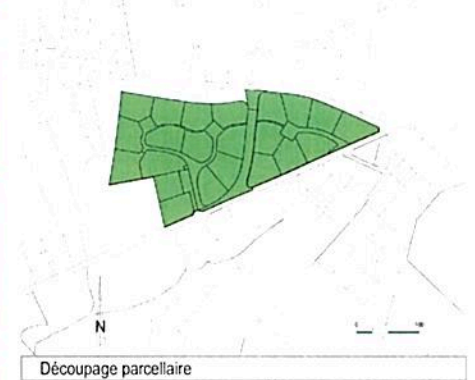
Allée Lamartine



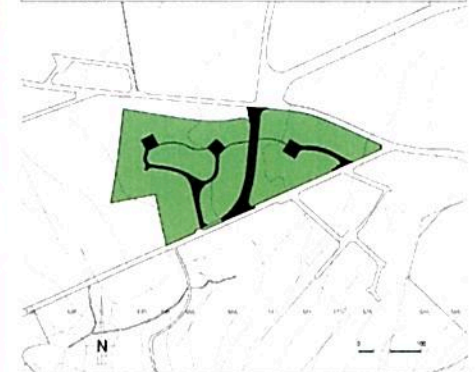
Chemin de La Thuillière



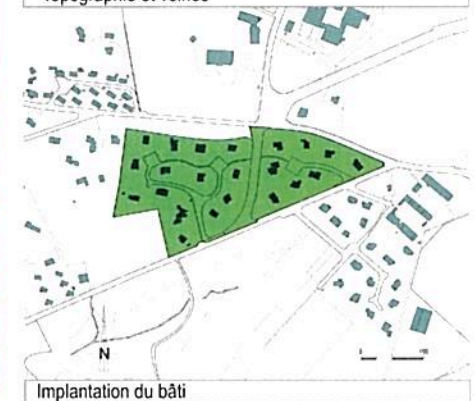
Extrait cadastral



Découpage parcellaire



Topographie et voiries



Implantation du bâti





EXISTANT

*Caractéristiques morphologiques existantes*

Surface totale du terrain : 54 210 m<sup>2</sup> (5ha 42 a 10)

Surface des espaces communs : 15 696 m<sup>2</sup>

Nombre de parcelles : 20 parcelles

Densité, en nombre de logements à l'ha. : 3,7

Surface moyenne des parcelles : 1926 m<sup>2</sup>

Emprise moyenne au sol du bâti : 156 m<sup>2</sup>

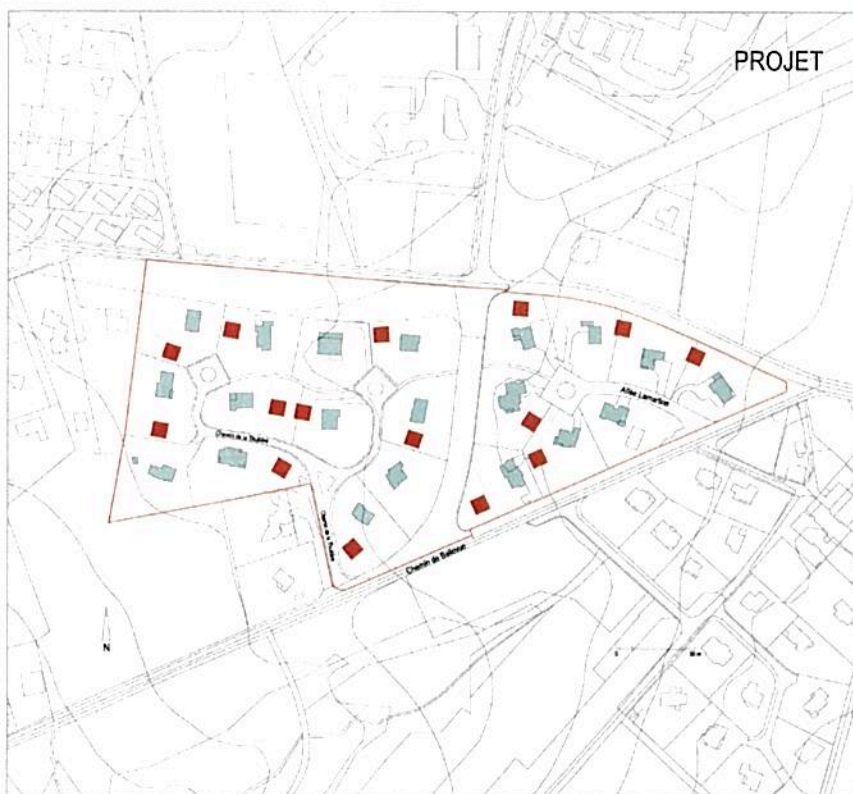
Implantation des constructions  
par / aux emprises publiques et aux voies : 3m mini

Hauteur maximale : 9m

COS : 0.20

Nature des clôtures : en limite densité végétale forte,  
végétalisation forte dans les jardins

Implantation type du bâti sur la parcelle :  
désordonnée, lâche, centrée et isolée



PROJET

*Caractéristiques morphologiques du projet*

Surface totale du terrain : 54 210 m<sup>2</sup> (5 ha 42 a 10)

Surface des espaces communs : 15 696 m<sup>2</sup>

Nombre de parcelles : 35 parcelles (15 parcelles créées)

Densité, en nombre de logements à l'ha. : 6.5

Surface moyenne des parcelles :  
redivisées : 1342 m<sup>2</sup>, créées : 583 m<sup>2</sup>

Emprise moyenne au sol du bâti : 132 m<sup>2</sup>

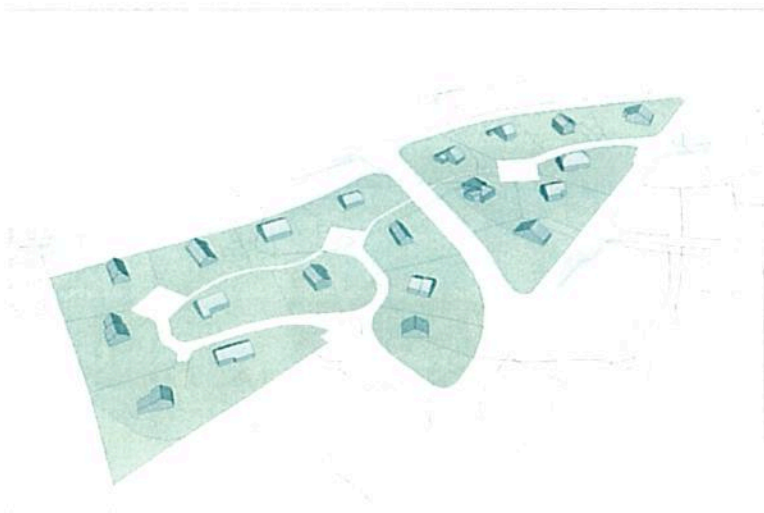
Emprise moyenne au sol du bâti créé : 100 m<sup>2</sup>

Coefficient de densification  
de la surface au sol existante 43.4 %, < 1/2

Implantation type du bâti sur la parcelle :  
détachée, proche d'une limite séparative,  
construite dans l'intervalle entre bâtis existants



E  
X  
I  
S  
T  
A  
N  
T



P  
R  
O  
J  
E  
T



S  
I  
M  
U  
L  
A  
T  
I  
O  
N



Quelle densification ?

**Principe :**

- \* par simple division de parcelle
- \* par division de deux parcelles pour en faire une troisième (type 1+1=3)

**Position :**

- \* construire dans l'intervalle, redécoupage
- \* implantation détachée

**Forme et dimensions :**

- \* habitation dim. env. 10 X 10 m
- \* préserver un passage autour de la maison de min 2m

**Orientations et vues :**

- \* position du bâti pour envisager des jardins et des vues au sud

**Particularité :**

- \* emplacement du bâti de façon à rester dans la typologie du lotissement



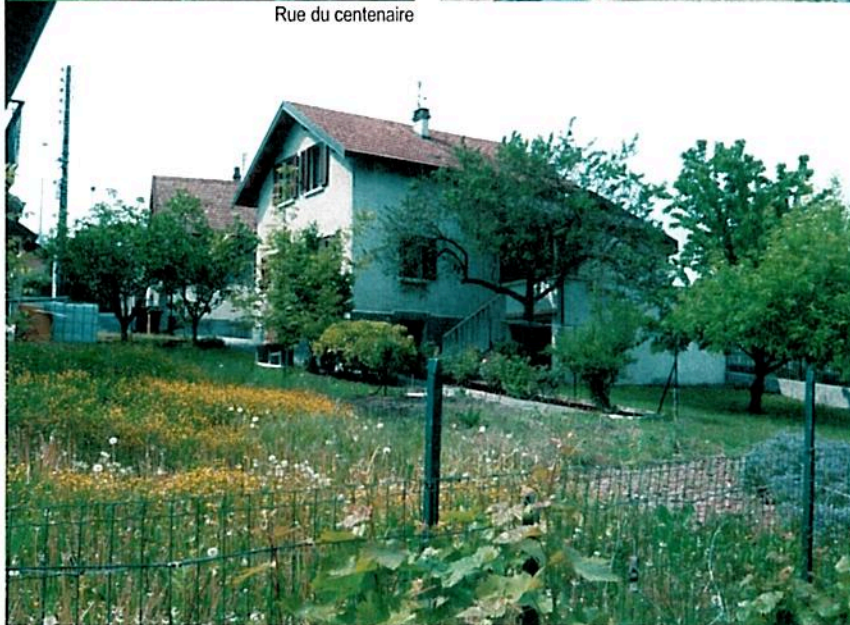


*Chemin du Panorama, Chemin de l'Union, Chemin de la Concorde, Rue du 11 Novembre*

Ancien coteau agricole, situation urbaine à impasses et boucles, un terrain de pente moyenne, dense au tracé parcellaire régulier formant un tissu serré.



Rue du centenaire



Chemin de l'Union



Extrait cadastral



Découpage parcellaire



Topographie et voiries



Implantation du bâti





*Caractéristiques morphologiques existantes*

Surface totale du terrain : 47 500 m<sup>2</sup> (4 ha 75 a 00)

Surface des espaces communs : 8274 m<sup>2</sup>

Nombre de parcelles : 73 parcelles

Densité, en nombre de logements à l'ha. : 15.4

Surface moyenne des parcelles existantes : 537m<sup>2</sup>

Emprise moyenne au sol du bâti : 130.6 m<sup>2</sup>

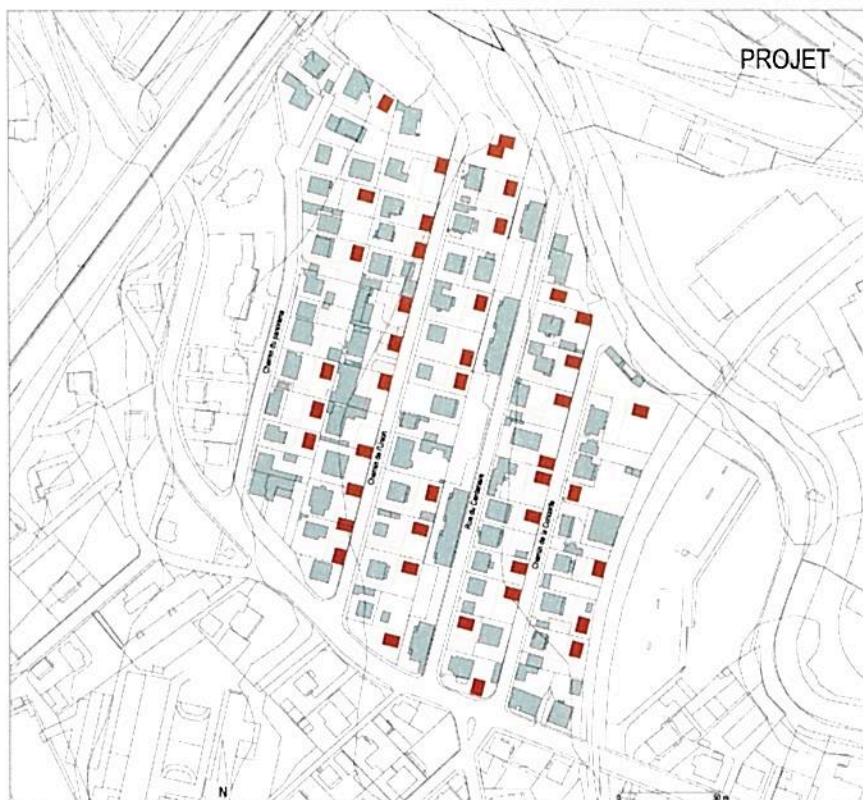
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies : 5m min

Hauteur maximale : 6m toiture / façade

COS : 0.40

Nature des clôtures : 1.60 max, densité végétale moyenne

Implantation type du bâti sur la parcelle : ordonnée, lâche, majoritairement isolée et décentrée



*Caractéristiques morphologiques du projet*

Surface totale du terrain : 47 500 m<sup>2</sup> (4 ha 75 a 00)

Surface des espaces communs : 8274 m<sup>2</sup>

Nombre de parcelles : 116 parcelles (43 parcelles créées)

Densité, en nombre de logements à l'ha. : 24.4

Surface moyenne des parcelles :  
redivisées : 341 m<sup>2</sup>, créées : 236 m<sup>2</sup>

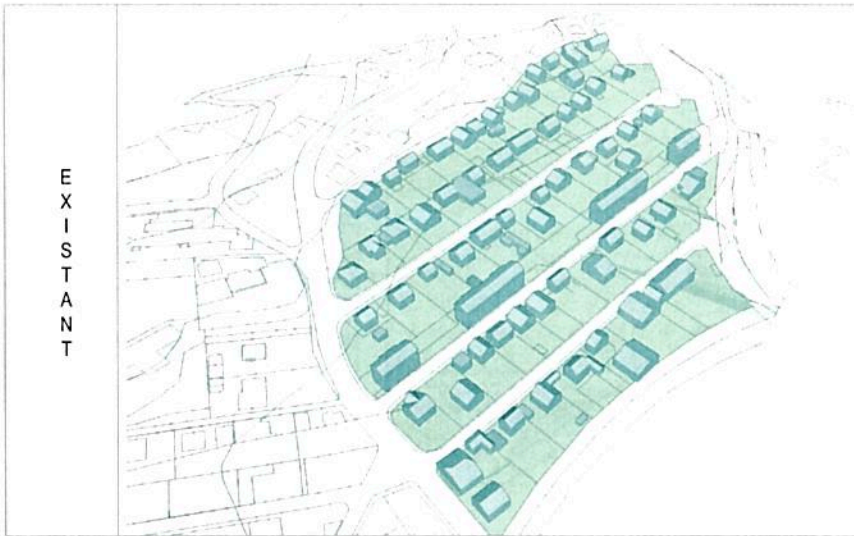
Emprise moyenne au sol du bâti : 100 m<sup>2</sup>

Emprise moyenne au sol du bâti créée : 48 m<sup>2</sup>

Coefficient de densification  
de la surface au sol existante : 21.6 % < 1/5

Implantation type du bâti sur la parcelle : habitations implantées à l'alignement de la voirie





Quelle densification ?

**Principe :**

- \* par simple division de parcelle

**Position :**

- \* arrière de la parcelle, en limite avec accès sur rue larg. 3m min

- \* avant de la parcelle en contrebas

**Forme et dimensions :**

- \* habitations dim env. 6X8 m

**Orientations et vues :**

- \* jardins et vues vers le sud

**Particularité :**

- \* la pente, vues préservées pour le bâti existant





Situation périurbaine sur terrain plat, réseau viaire en boucles et en impasses, tracé régulier.  
Lotisseurs et propriétaires : Les Grandes Teppes : A. Monnet et M. Chabord (1951) ;  
Laydevant : A. Laydevant (1963) ; Le Bengali : M. Fabry (1973).  
Concepteur : Laydevant : A. Dhelens, géomètre-expert DPLG à Annecy.  
Le Bengali et Les Grandes Teppes : P.Magnant, géomètre-expert DPLG, Allonzier La Caille.



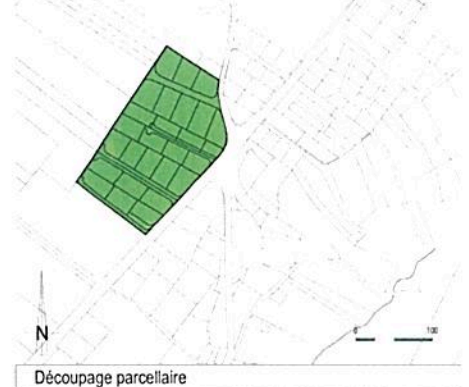
Impasse Elisabeth de Vendôme



Allée des Bengalis



Extrait cadastral



Découpage parcellaire



Topographie et voiries



Implantation du bâti





### Caractéristiques morphologiques existantes

Surface totale du terrain :

Surface des espaces communs : 3742 m<sup>2</sup>

Nombre de parcelles : 27 parcelles

Densité, en nombre de logements à l'ha. : 10.6

Surface moyenne des parcelles : 823 m<sup>2</sup>

Emprise moyenne au sol du bâti : 133 m<sup>2</sup>

Implantation des constructions

par rapport

aux emprises publiques et aux voies :

- 4.m conformément au plan masse
- 4.m mini de l'alignement à la voie, avec deux lignes d'implantation obligatoires

Hauteur maximale : 10.m R+1, et 7.m maxi

COS : 0.25

Aspect des clôtures : H : 1,80, en dur

H : 1,80 maxi, 0,80 + 1,00

H : 0,40 + 1,20.m maxi

Implantation type du bâti sur la parcelle :  
ordonnée, majoritairement isolée et centrée

### Caractéristiques morphologiques du projet

Surface totale du terrain :

Surface des espaces communs : 3742 m<sup>2</sup>

Nombre de parcelles : 49 parcelles (22 parcelles créées)

Densité, en nombre de logements à l'ha. : 19.2

Surface moyenne des parcelles : redivisées : 562 m<sup>2</sup>,  
créées : 320 m<sup>2</sup>

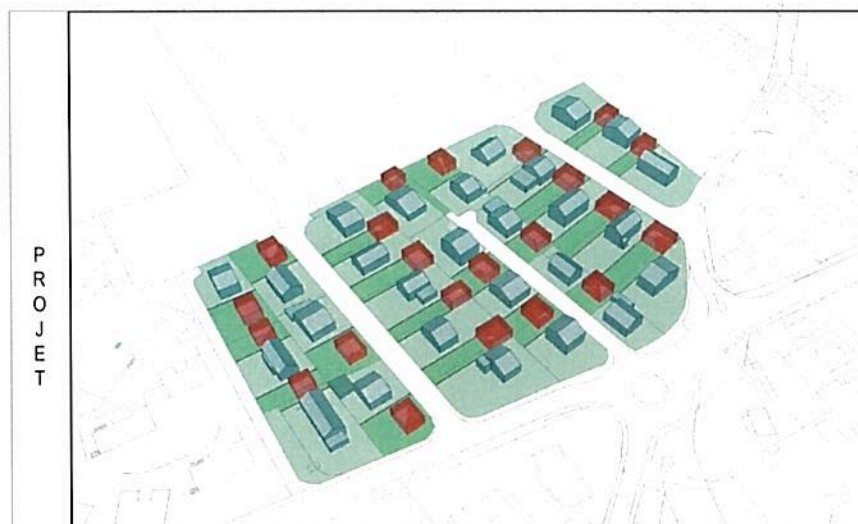
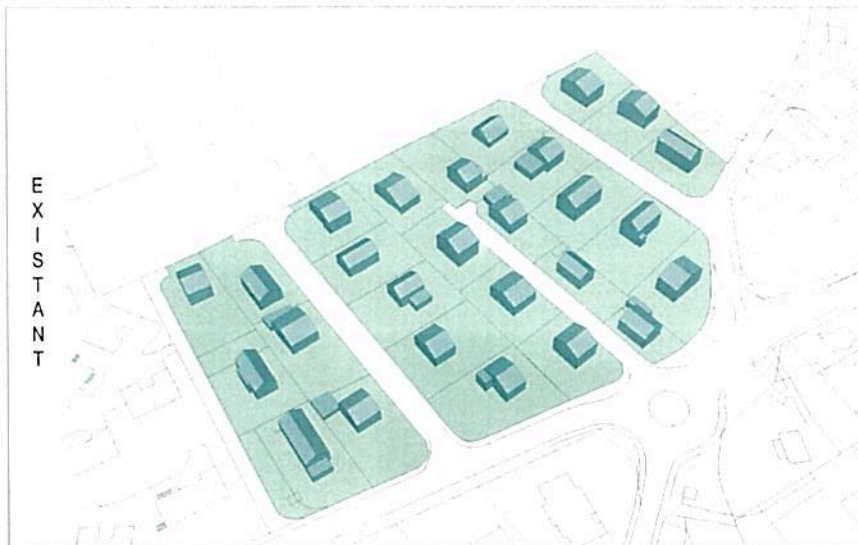
Emprise moyenne au sol du bâti : 109 m<sup>2</sup>

Emprise moyenne au sol du bâti créée : 78 m<sup>2</sup>

Coefficient de densification  
de la surface au sol existante : 48 % < 1/2

Implantation type du bâti sur la parcelle :  
habitations sur limites séparatives,  
alignées aux limites (fond de la parcelle ou sur voirie)





### Quelle densification ?

**Principe :**

- \* par simple division de parcelle
- \* par division de deux parcelles pour en faire une troisième (type 1+1=3) en conservant une bande de 2.m le long du bâti existant

**Position et vues :**

- \* en fond de parcelle
- \* construire dans l'étroit
- \* construire détaché, proche d'une limite séparative
- \* en quiconce pour préserver les vues

**Forme et dimensions :**

- \* R+2 en fond de parcelle
- \* R+1
- \* lanière min de 4m de larg. pour l'accès

**Orientations :**

- \* suivant l'orientation des jardins et des pièces principales vers le sud



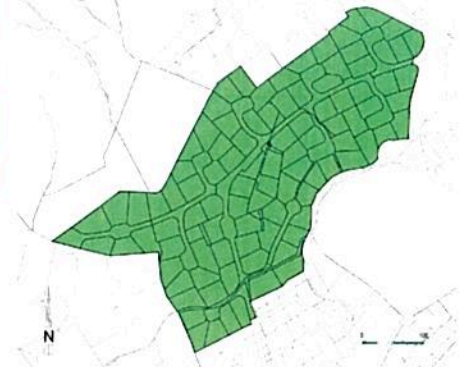


Rue de la Grande Ferme et allée de la Grande Ferme

Situation périurbaine, lotissement des années 1970, d'assez grande taille, construit sur un terrain de pente moyenne, de densité faible à moyenne mais avec une forte présence végétale, au tracé relativement régulier distribuant majoritairement des impasses formant des espaces publics dessinés, régularité du tracé moyenne.



Extrait cadastral



Découpage parcellaire

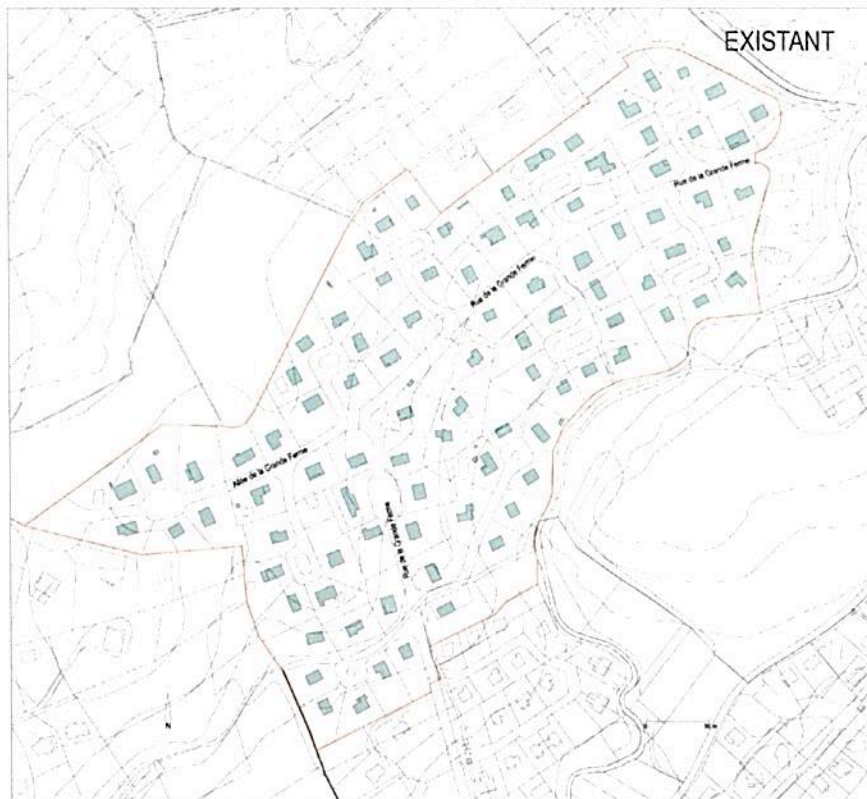


Topographie et voiries



Implantation du bâti





*Caractéristiques morphologiques existantes*

Surface totale du terrain : 134 399 m<sup>2</sup> (13ha 43 a 99)

Surface des espaces communs : 21 326 m<sup>2</sup>

Nombre de parcelles : 97 parcelles

Densité, en nombre de logements à l'ha. : 7.2

Surface moyenne des parcelles : 1165 m<sup>2</sup>

Emprise au sol moyenne du bâti : 117 m<sup>2</sup>

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies :

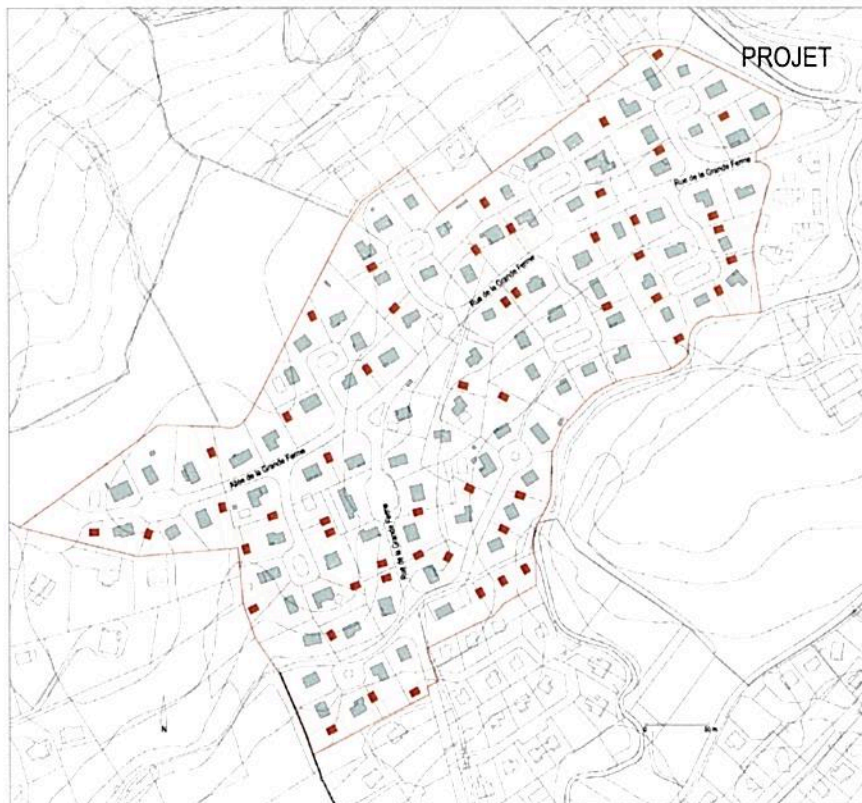
Angles d'implantation obligatoires prévus et côtés sur le plan masse

Hauteur maximale : R+1

COS : 0.15

Aspect des clôtures : H : 1,50 maxi, 0,20 + 1,30m densité végétale assez forte

Implantation type du bâti sur la parcelle : plutôt ordonnée, lâche, discontinue, isolée et centrée



*Caractéristiques morphologiques du projet*

Surface totale du terrain : 134 399 m<sup>2</sup> (13ha 43 a 99)

Surface des espaces communs : 21 326 m<sup>2</sup>

Nombre de parcelles : 150 parcelles (53 parcelles)

Densité, en nombre de logements à l'ha : 11.2

Surface moyenne des parcelles : redivisées : 865 m<sup>2</sup>, créées : 396 m<sup>2</sup>

Emprise au sol moyenne du bâti : 88 m<sup>2</sup>

Emprise au sol moyenne du bâti créé : 48 m<sup>2</sup>

Coefficient de densification de la surface au sol existante : 16 % < 1/6

Implantation type du bâti sur la parcelle : habitations détachées, proches d'une limites séparatives, construites à l'alignement avec le bâti existant





E  
X  
I  
S  
T  
A  
N  
T



P  
R  
O  
J  
E  
T



S  
I  
M  
U  
L  
A  
T  
I  
O  
N



### Quelle densification ?

#### Principe :

- \* par simple division de parcelle
- \* par division de deux parcelles pour en faire une troisième (type 1 + 1 = 3) en conservant une bande de 2.m le long du bâti existant.

#### Position et vues :

- \* implantation détachée, proche d'une limite séparative
- \* construire dans l'intervalle, à l'alignement des parties construites
- \* préserver les vues principale du bâti existant

#### Forme et dimensions :

- \* habitations dim env. 6X8 m
- \* préserver un passage autour de la maison de min. 2m
- \* R+1

#### Orientations :

- \* par rapport au bâti existant voisin et suivant l'orientation des jardins et des vues au sud



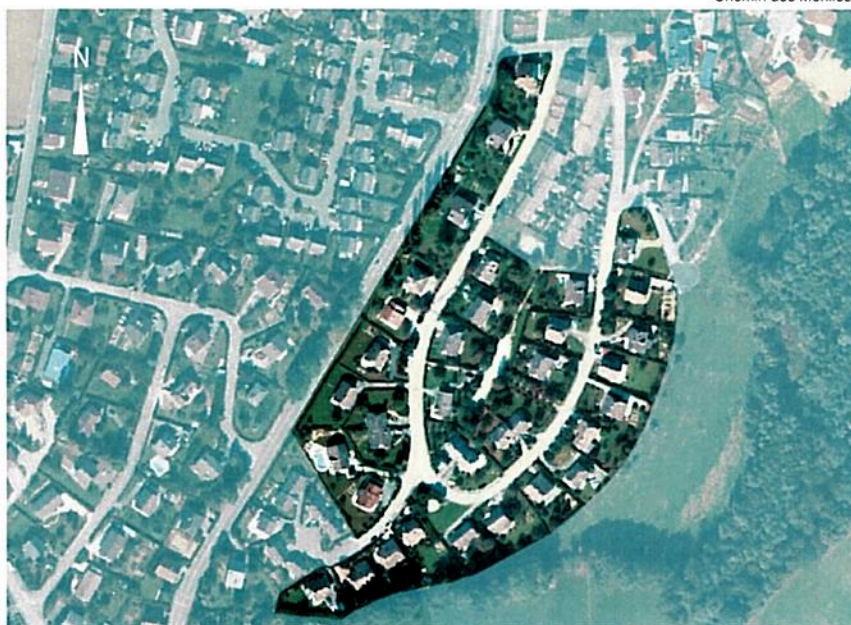


*Chemin des Morilles – Chemin des Pleurotes*

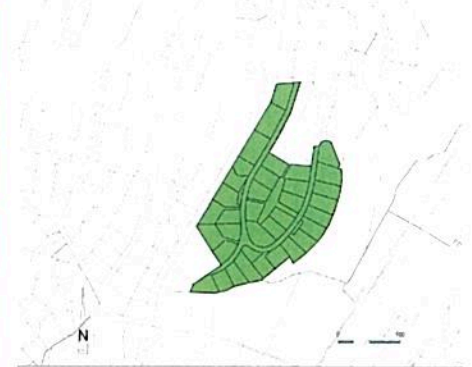
Ancien coteau agricole, situation périurbaine, réseau viaire en boucles (1978).  
Légère pente irrégulière, découpage parcellaire majoritairement régulier, présence végétale marquée.



Chemin des Morilles



Extrait cadastral



Découpage parcellaire



Topographie et voiries



Implantation du bâti





### Caractéristiques morphologiques existantes

Surface totale du terrain : 39 335 m<sup>2</sup> (3ha 93 a 35)

Surface des espaces communs : 5984 m<sup>2</sup>

Nombre de parcelles : 36 parcelles

Densité, en nombre de logements à l'ha. : 9.2

Surface moyenne des parcelles : 926 m<sup>2</sup>

Emprise au sol moyenne du bâti : 113 m<sup>2</sup>

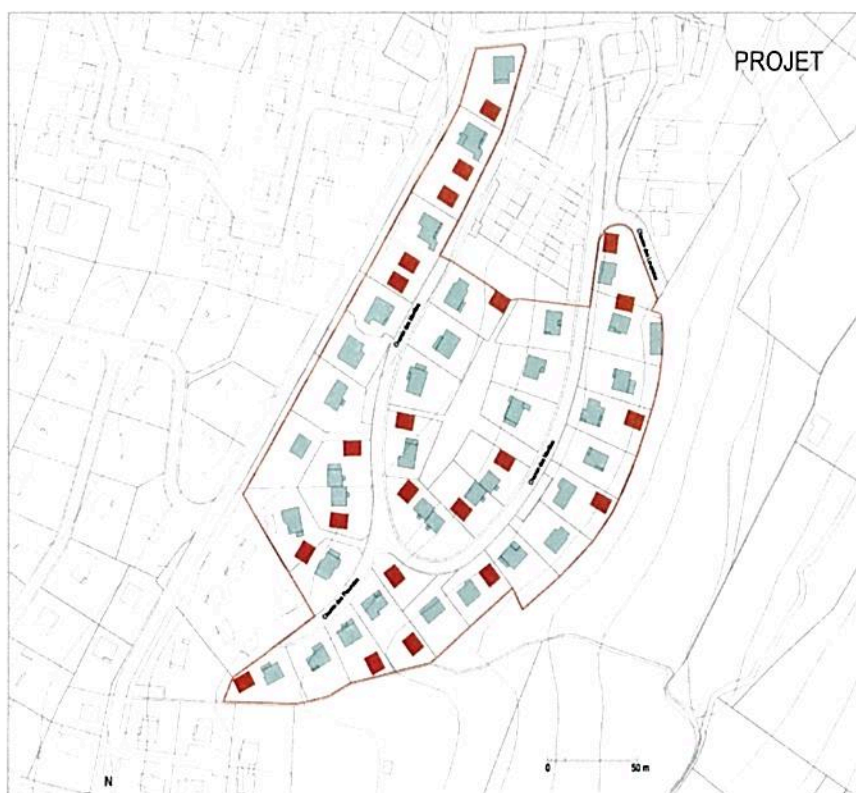
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies : 5m min

Hauteur maximale : 6m façade, 9m faitage

COS : 0.20

Nature des clôtures : non obligatoire, sinon grillage doublé de haies vives

Implantation type du bâti sur la parcelle : ordonnée, suivant les voies et les courbes de niveaux, discontinue, majoritairement isolée et centrée, ponctuellement mitoyenne



### Caractéristiques morphologiques du projet

Surface totale du terrain : 39 335 m<sup>2</sup> (3ha 93 a 35)

Surface des espaces communs : 5984 m<sup>2</sup>

Nombre de parcelles : 58 parcelles (22 parcelles créées)

Densité, en nombre de logements à l'ha. : 14,7

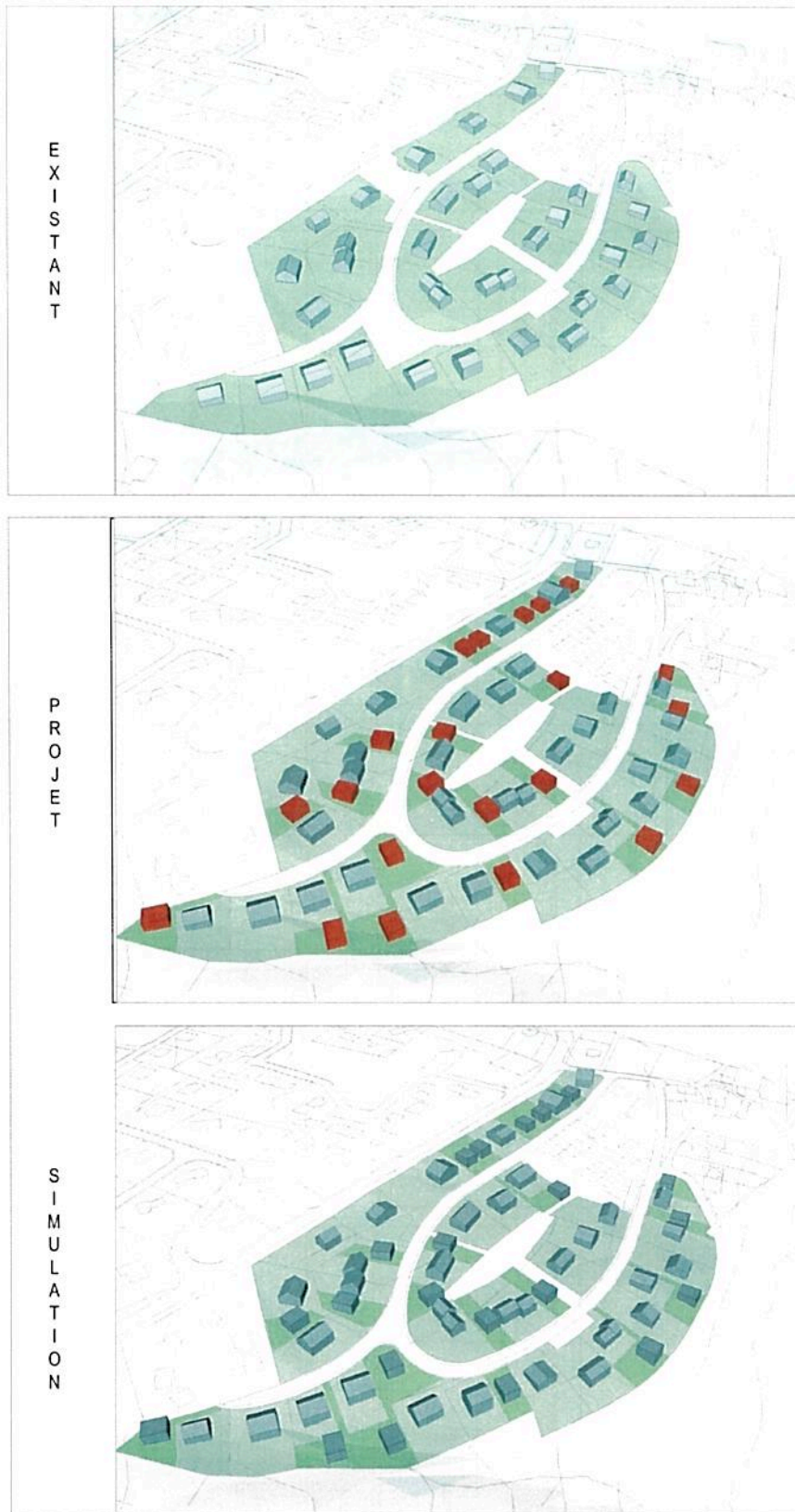
Surface moyenne des parcelles :  
redivisées : 622 m<sup>2</sup>, créées : 383 m<sup>2</sup>

Emprise au sol moyenne du bâti : 100,4 m<sup>2</sup>

Emprise au sol moyenne du bâti créé : 80 m<sup>2</sup>

Coefficient de densification  
de la surface au sol existante : 43 % < 1/2

Implantation type du bâti sur la parcelle :  
détachée, proche ou adossé sur  
une limite séparative, à l'alignement des parties  
construites



### Quelle densification ?

#### Principe :

- \* par simple division de parcelle
- \* par division de deux parcelles pour en faire une troisième (type 1+1=3) en conservant une bande mini de 2.m le long du bâti existant

#### Position et vues :

- \* implantation détachée, proche d'une limite séparative
- \* implantation dans l'étréit, appuyé sur une limite séparative
- \* construire détaché, dans l'intervall, à l'alignement des parties construites

#### Forme et dimensions :

- \* habitation dim. env. 8 x 10 m
- \* R+1

#### Orientations :

- \* suivant l'orientation des jardins et des vues au sud
- \* majoritairement dans le sens de la pente



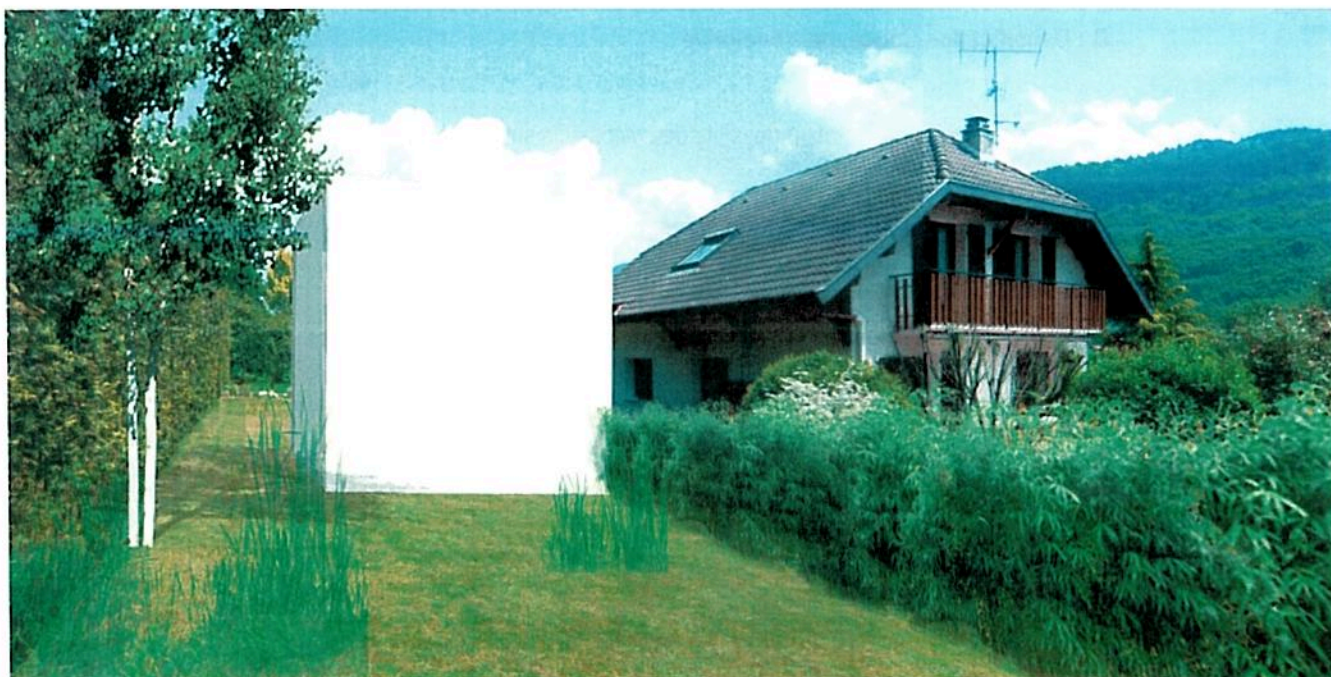


CARACTERISTIQUES MORPHOLOGIQUES	ANNÉCY		ANNÉCY-LE-VIEUX		CRAN GEVRIER		MEYTHET		PRINGY		SEYNOD	
	EXISTANT	PROJET	EXISTANT	PROJET	EXISTANT	PROJET	EXISTANT	PROJET	EXISTANT	PROJET	EXISTANT	PROJET
<b>Situation Réseau viaire</b>	Urbaine Boucles plat		Périurbaine Impasses et boucles Pente (3%)		Urbaine Impasses et boucles Pente (5%)		Périurbaine Impasses Plat		Périurbaine Voie principale desservant les impasses Pente (3%)		Périurbaine Boucle Pente (10 %)	
<b>Forme du terrain</b>												
<b>Surface totale du terrain</b>	6 140 m <sup>2</sup> (0 ha 61 a 40)		54 210 m <sup>2</sup> (5 ha 42 a 10)		47 500 m <sup>2</sup> (4 ha 75 a 00)		25 968 m <sup>2</sup> (2 ha 59 a 68)		134 399 m <sup>2</sup> (13 ha 43 a 59)		39 335 m <sup>2</sup> (3 ha 93 a 35)	
<b>Surfaces des espaces communs</b>	776 m <sup>2</sup>		15 696 m <sup>2</sup>		8 274 m <sup>2</sup>		3 742 m <sup>2</sup>		21 326 m <sup>2</sup>		5 984 m <sup>2</sup>	
<b>Nombre de parcelles</b>	14 parcelles	21 parcelles (7 parcelles créées)	20 parcelles	35 parcelles (15 parcelles créées)	73 parcelles	116 parcelles (43 parcelles créées)	27 parcelles	49 parcelles (22 parcelles créées)	97 parcelles	150 parcelles (53 parcelles créées)	36 parcelles	58 parcelles (22 parcelles créées)
<b>Densité en nombre de logements à l'hectare</b>	21,8	34,2	3,7	6,5	15,4	24,4	10,6	19,2	7,2	11,2	9,2	14,7
<b>Surfaces moyennes des parcelles</b>	Existantes : 382 m <sup>2</sup>	Redivisées : 264 m <sup>2</sup> Créées : 188 m <sup>2</sup>	Existantes : 1926 m <sup>2</sup>	Redivisées : 1342 m <sup>2</sup> Créées : 583 m <sup>2</sup>	Existantes : 537 m <sup>2</sup>	Redivisées : 341 m <sup>2</sup> Créées : 236 m <sup>2</sup>	Existantes : 823 m <sup>2</sup>	Redivisées : 562 m <sup>2</sup> Créées : 320 m <sup>2</sup>	Existantes : 1165 m <sup>2</sup>	Redivisées : 865 m <sup>2</sup> Créées : 396 m <sup>2</sup>	Existantes : 926 m <sup>2</sup>	Redivisées : 622,6 m <sup>2</sup> Créées : 383 m <sup>2</sup>
<b>Emprise au sol du bâti moyenne</b>	91,7 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>	156 m <sup>2</sup>	132 m <sup>2</sup>	130,6 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	133 m <sup>2</sup>	109 m <sup>2</sup>	117 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	113 m <sup>2</sup>	100,4 m <sup>2</sup>
<b>Emprise au sol moyenne du bâti créé</b>		51 m <sup>2</sup>		100 m <sup>2</sup>		48 m <sup>2</sup>		78 m <sup>2</sup>		48 m <sup>2</sup>		80 m <sup>2</sup>
<b>Coefficient de densification de la surface au sol existante</b>		27 % < 1/3		43,4 % < 1/2		21,6 % > 1/5		48 % < 1/2		16 % < 1/6		43 % < 1/2
<b>Implantation type du bâti sur la parcelle</b>	Habitatons moyennes, ordonnées suivant l'alignement des voies, serrées en limite de parcelle	- Habitatons à cours en fond de parcelles - Habitatons à emprise au sol minimum hauteur maximum	Désordonnée, lâche, discontinue, centrée et isolée	- Habitatons détachés, proche d'une limite séparative, construits entre le bâti existant	Ordonnée, lâche, continue, majoritairement isolée et décentrée	- Habitatons implantés à l'alignement sur rue	Ordonnée, lâche, continue, centrée et isolée	- Habitatons étroites accolées sur deux limites alignées sur rue ou en fond de parcelle - Habitatons détachés, alignés avec le bâti existant	Pluôt ordonnée, lâche, discontinue, isolée et centrée	- Habitatons détachés, proches d'une limite séparative, construits à l'alignement avec le bâti existant	Ordonnées suivant les voies et courbes de niveau, plutôt lâche, majoritairement construite à l'alignement, avec ponctuellement mitoyennes.	- Habitatons détachés, proches ou sur une limite séparative, construits à l'alignement avec le bâti existant





Documents d'étude : mise en situation dans une parcelle





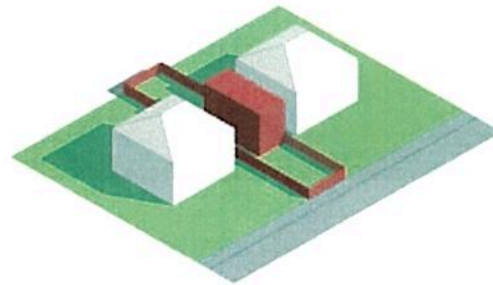


## D : Densification douce mais évolutive

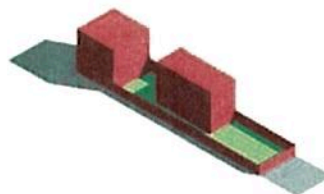
Edifier un scénario de mutation possible des dispositifs sur 3 temps.

### HYPOTHESE 1 - "OCCUPER L'ENTRE DEUX" :

#### TEMPS 1



#### TEMPS 2



#### TEMPS 3

