



Caractéristiques morphologiques

Situation (urbaine/périurbaine) : **urbaine**

Réseau viaire (en impasse, bouclé) : **voie traversante**

Surface totale du terrain : **17 525 m² (1 ha 75 a 25)²**

Nombre de parcelles : **14**

Surface globale des espaces communs (voies, placettes, jeux), surface et ratio % : **1 988m² soit 11 %**

Surface moyenne des parcelles : **1110 m²**

Densité, en nb. de logements à l'ha. : **8**

Emprise au sol moyenne du bâti % / parcelle moyenne : **8 % (parcelle : 1178 m², bâti : 96 m²)**

Forme du terrain (orientation principale, plat/en pente, régulière/irrégulière) : **pente faible S. 3%**

Découpage parcellaire (régulier/irrégulier) : **régulier**

Implantation et position type du bâti sur la parcelle :

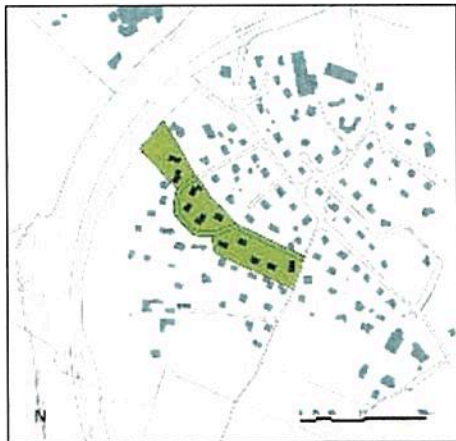
- o (ordonnée ou désordonnée suivant alignement des voies
- o serré ou lâche
- o continue ou discontinue
- o isolée au centre ou en périphérie de la parcelle
- o mitoyenne ou jumelée,...) : **désordonnée, lâche, discontinue, centrée et isolée**

Organisation, type et implantation des végétaux :

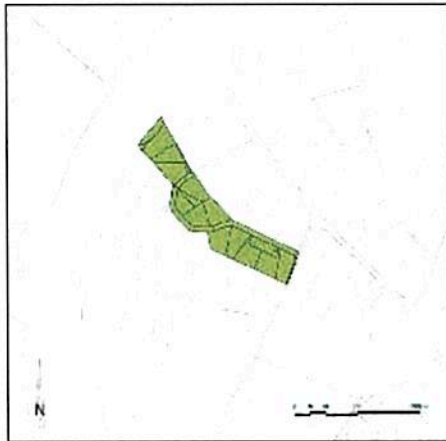
Nature des clôtures :

Potentiel morphologique de densification :

Fort Moyen Faible



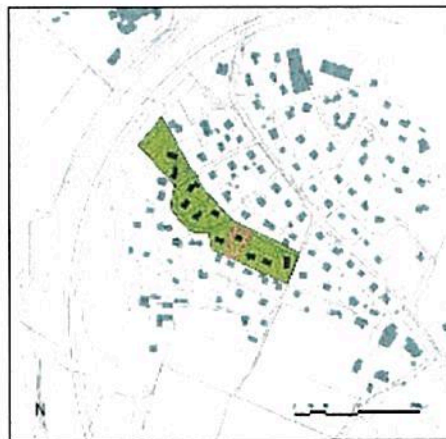
Extrait cadastral



Découpage parcellaire



Topographie et voirie



Implantation du bâti



Commune : Pringy
Lotissement : Les Devants
Adresse : Route des Devants

Création du Lotissement, histoire et données quantitatives

Nature du sol à l'origine : Coteau agricole

Lotisseur : non communiqué

Concepteur : non communiqué

Nombre de Lots : 22

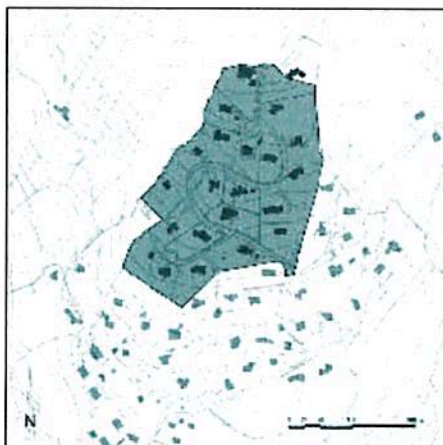
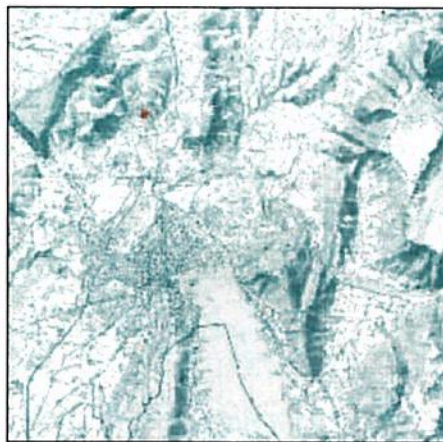
- Cadre juridique d'origine : -
- o Règlement : -
 - o Cahier de charges : -
 - o POS : -
 - o Autre : -

- Cadre juridique actuel : -
- o Règlement : -
 - o Cahier de charges : -
 - o POS : Zone UP zone d'habitat de faible densité, POS valant PLU modification avril 2005
 - o PLU : -
 - o Autre : -

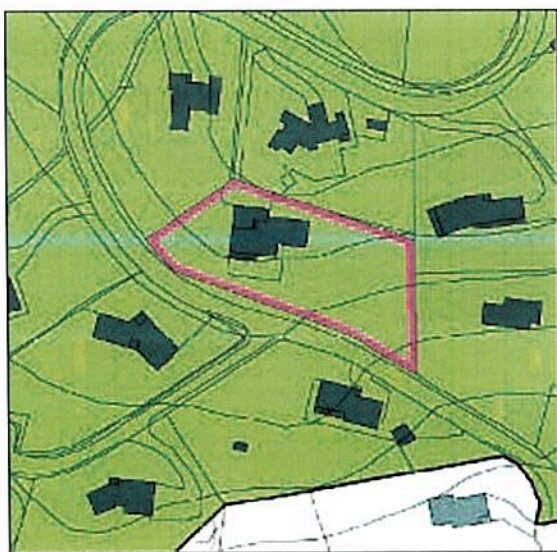
Arrêté de création / date : -

Début des travaux / date : -

Achèvement des travaux / date : -



Plan cadastre



Caractéristiques morphologiques

Situation (urbaine/périurbaine) : **urbaine**

Réseau viaire (en impasse, bouclé) : **voie principale**

Surface totale du terrain : **74 164 m² (7 ha 41 a 64)²**

Nombre de parcelles : **22**

Surface globale des espaces communs (voies, placettes, jeux), surface et ratio % : **7 129 m² soit 9 %**

Surface moyenne des parcelles : **3047 m²**

Densité, en nb. de logements à l'ha. : **7**

Emprise au sol moyenne du bâti % / parcelle moyenne : **11 % (parcelle : 2945 m², bâti : 320 m²)**

Forme du terrain (orientation principale, plat/en pente, régulière/irrégulière) : **pente forte**

Découpage parcellaire (régulier/irrégulier) : **irrégulier**

Implantation et position type du bâti sur la parcelle :

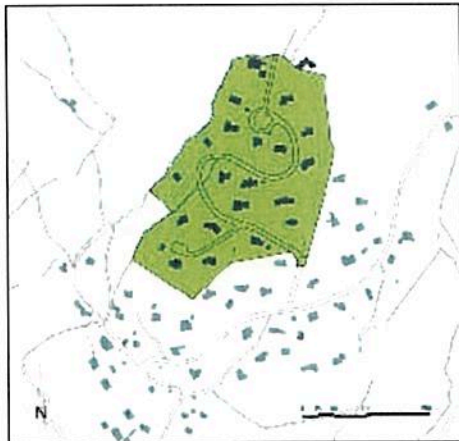
- o (ordonnée ou désordonné suivant alignement des voies
- o serré ou lâche
- o continue ou discontinue
- o isolée au centre ou en périphérie de la parcelle
- o mitoyenne ou jumelée,...) : **desordonnée, lâche, discontinue, isolée**

Organisation, type et implantation des végétaux :

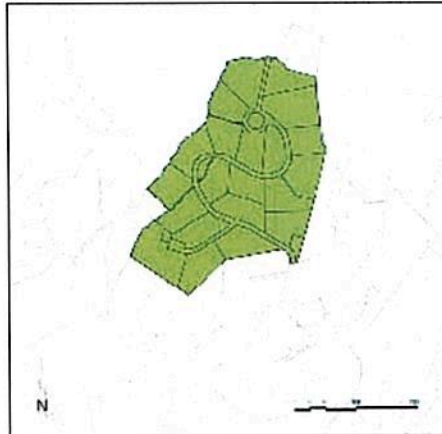
Nature des clôtures :

Potentiel morphologique de densification :

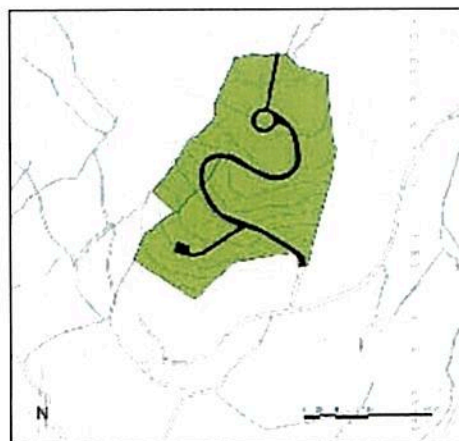
Fort Moyen Faible



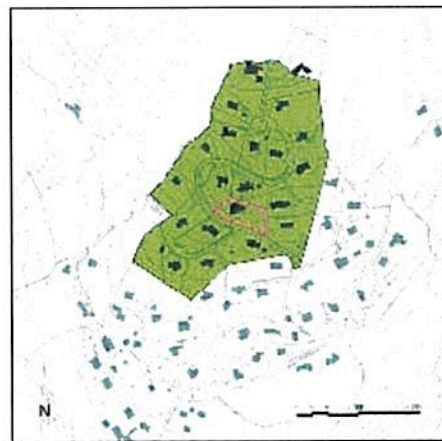
Extrait cadastral



Découpage parcellaire



Topographie et voirie



Implantation du bâti



Commune : Pringy
Lotissement : Les Grands Champs
Adresse : Rue des Grands Champs

Création du Lotissement, histoire et données quantitatives

Nature du sol à l'origine : Coteau agricole

Lotisseur : non communiqué

Concepteur : non communiqué

Nombre de Lots : 10

Cadre juridique d'origine : -

- o Règlement : -
- o Cahier de charges : -
- o POS : -
- o Autre : -

Cadre juridique actuel : -

- o Règlement : -
- o Cahier de charges : -
- o POS : Zone UP zone d'habitat de faible densité, POS valant PLU modification avril

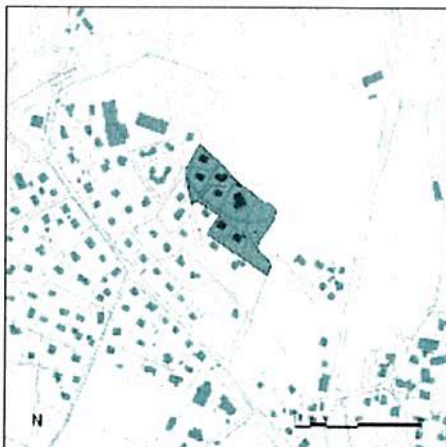
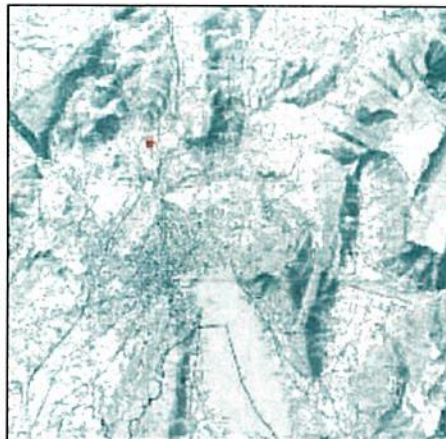
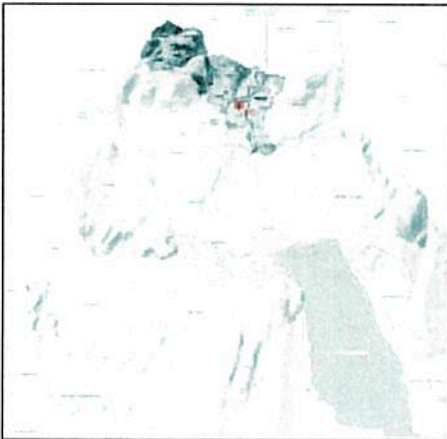
2005

- o PLU : -
- o Autre : -

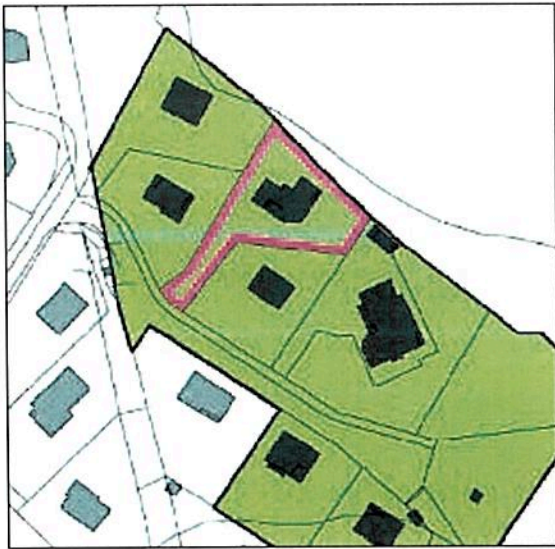
Arrêté de création / date : -

Début des travaux / date : -

Achèvement des travaux / date : -



Plan cadastre



Caractéristiques morphologiques

Situation (urbaine/périurbaine) : **périurbaine**

Réseau viaire (en impasse, bouclé) : **impasse**

Surface totale du terrain : **12 748 m² (1 ha 27 a 48)²**

Nombre de parcelles : **10**

Surface globale des espaces communs (voies, placettes, jeux), surface et ratio % : **235 m² soit 2 %**

Surface moyenne des parcelles : **1251 m²**

Densité, en nb. de logements à l'ha. : **8**

Emprise au sol moyenne du bâti % / parcelle moyenne : **13.6 % (parcelle : 1179 m², bâti : 160 m²)**

Forme du terrain (orientation principale, plat/en pente, régulière/irrégulière) : **pente faible**

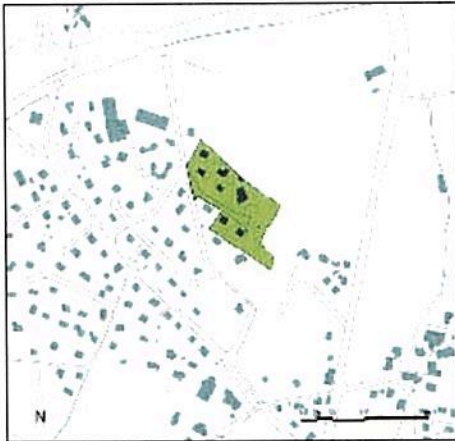
Découpage parcellaire (régulier/irrégulier) : **irrégulier**

- Implantation et position type du bâti sur la parcelle :
- o (ordonnée ou désordonnée suivant alignement des voies
 - o serré ou lâche
 - o continue ou discontinue
 - o isolée au centre ou en périphérie de la parcelle
 - o mitoyenne ou jumelée,...) : **désordonnée, lâche, discontinue, isolée**

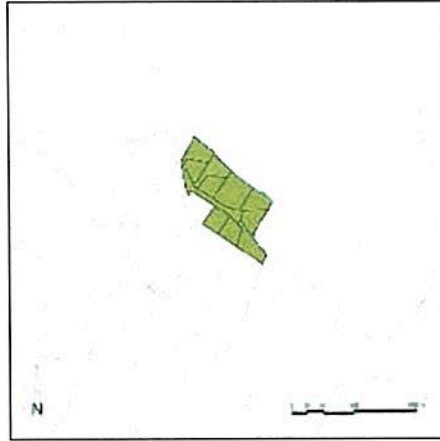
Organisation, type et implantation des végétaux :

Nature des clôtures :

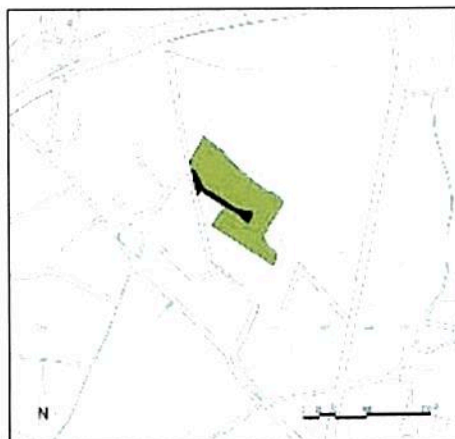
Potentiel morphologique de densification :
Fort **Moyen** Faible



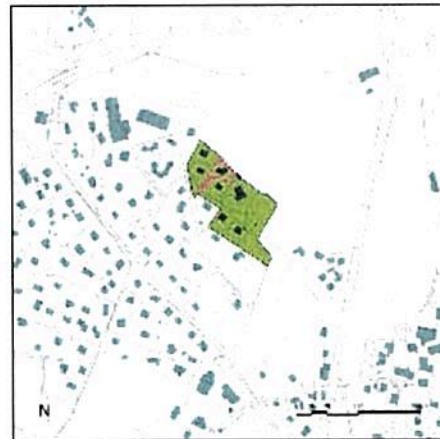
Extrait cadastral



Découpage parcellaire



Topographie et voirie



Implantation du bâti



Commune : Seynod
Lotissement : La Césièrre
Adresse : Chemin de Morilles et Chemin des Pleurotes

Création du Lotissement, histoire et données quantitatives

Nature du sol à l'origine : Coteau agricole

Lotisseur : non communiqué

Concepteur : non communiqué

Nombre de Lots : 18

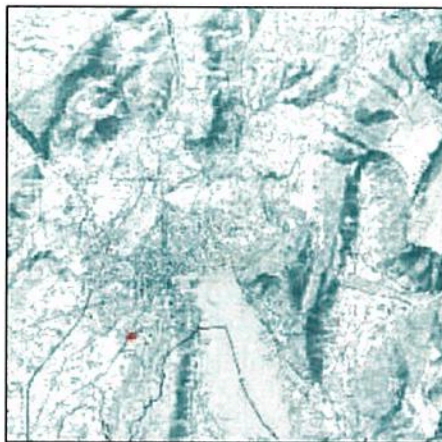
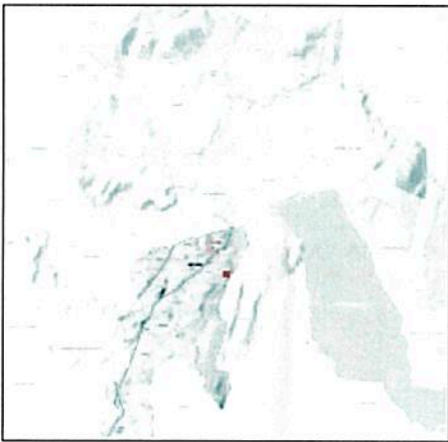
- Cadre juridique d'origine : -
- o Règlement : -
 - o Cahier de charges : -
 - o POS : -
 - o Autre : -

- Cadre juridique actuel : -
- o Règlement : -
 - o Cahier de charges : -
 - o POS : 18.04.1978
 - o PLU : -
 - o Autre : -

Arrêté de création / date : -

Début des travaux / date : -

Achèvement des travaux / date : -



Plan cadastre



Caractéristiques morphologiques

Situation (urbaine/périurbaine) : **périurbaine**

Réseau viaire (en impasse, bouclé) : **bouclé**

Surface totale du terrain : **42 200 m² (4 ha 22 a 0)**

Nombre de parcelles : **38**

Surface globale des espaces communs (voies, placettes, jeux), surface et ratio % : **5 916 m² soit 14 %**

Surface moyenne des parcelles : **965 m²**

Densité, en nb. de logements à l'ha. : **9**

Emprise au sol moyenne du bâti % / parcelle moyenne : **14 % (parcelle type : 902 m², bâti : 126 m²)**

Forme du terrain (orientation principale, plat/en pente, régulière/irrégulière) : **pente E. 10% irrégulière**

Découpage parcellaire (régulier/irrégulier) : **plutôt régulier**

Implantation et position type du bâti sur la parcelle :

- o (ordonnée ou désordonné suivant alignement des voies
- o serré ou lâche
- o continue ou discontinue
- o isolée au centre ou en périphérie de la parcelle
- o mitoyenne ou jumelée,...) : **ordonnée suivant les voies et courbes de niveaux, discontinue,**

plutôt lâche, majoritairement isolée et centrée, ponctuellement mitoyennes.

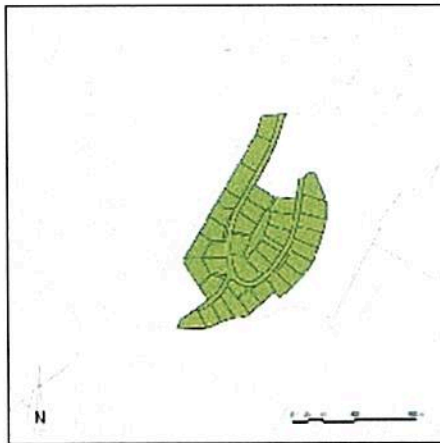
Organisation, type et implantation des végétaux : **haies séparatives + arbres isolés**

Nature des clôtures : **murets et grilles**

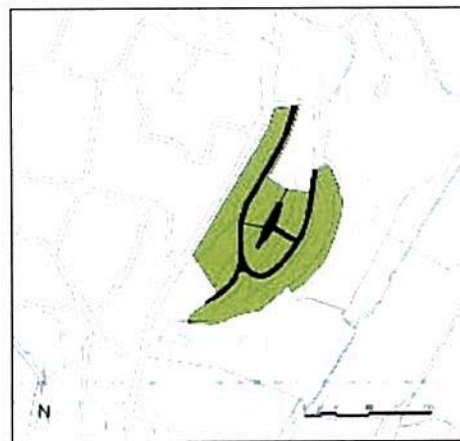
Potentiel morphologique de densification :
Fort **Moyen** Faible



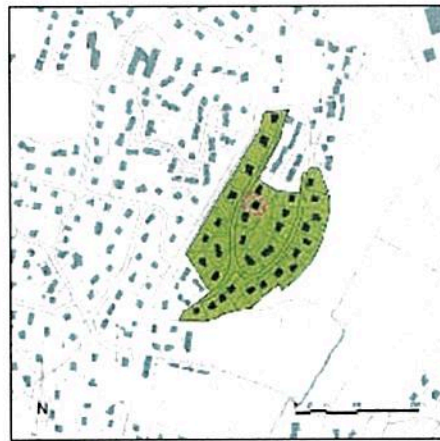
Extrait cadastral



Découpage parcellaire



Topographie et voirie



Implantation du bâti



Commune : *Seynod*
Lotissement : *Sacconges*
Adresse : *Rue des Néfliers et Impasse des Noyers*

Création du Lotissement, histoire et données quantitatives

Nature du sol à l'origine : *Coteau agricole*

Lotisseur : *non communiqué*

Concepteur : *non communiqué*

Nombre de Lots : *30*

Cadre juridique d'origine : -

- o Règlement : -
- o Cahier de charges : -
- o POS : *18.04.1978*
- o Autre : -

Cadre juridique actuel : -

- o Règlement : -
- o Cahier de charges : -
- o POS : *Zone UD Habitat Individuel révisée le 20.06.1988 et le 17.12.2001, POS*

valant PLU

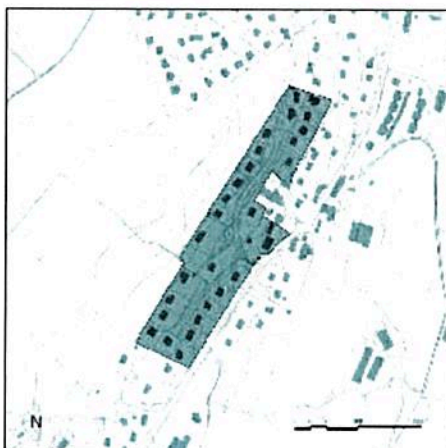
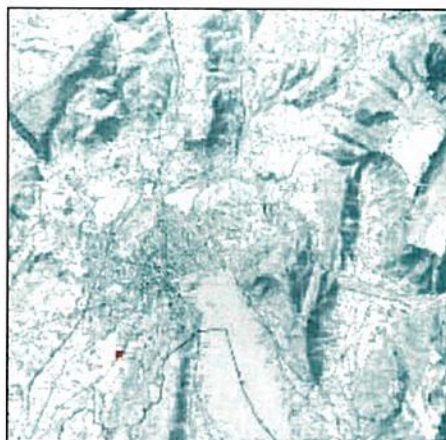
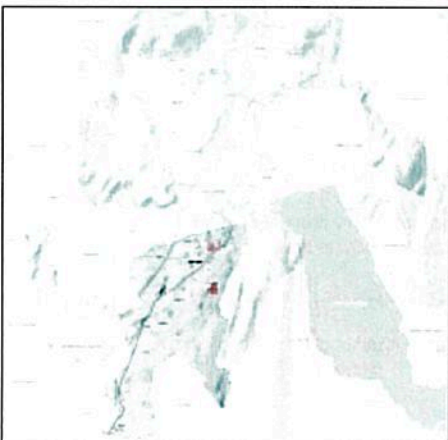
modifié le 22.12.2003

- o PLU : -
- o Autre : -

Arrêté de création / date : -

Début des travaux / date : -

Achèvement des travaux / date : -



Plan cadastre



Caractéristiques morphologiques

Situation (urbaine/périurbaine) : **périurbaine**

Réseau viaire (en impasse, bouclé) : **impasse**

Surface totale du terrain : **40 524 m² (4 ha 5 a 24)**

Nombre de parcelles : **30**

Surface globale des espaces communs (voies, placettes, jeux), surface et ratio % : **4 613 m² soit 11.4 %**

Surface moyenne des parcelles : **1197 m²**

Densité, en nb. de logements à l'ha. : **6.6**

Emprise au sol moyenne du bâti % / parcelle moyenne : **13 % (parcelle : 972 m², bâti : 125 m²)**

Forme du terrain (orientation principale, plat/en pente, régulière/irrégulière) : **allongé régulier, pente E. 10%**

Découpage parcellaire (régulier/irrégulier) : **majoritairement régulier**

Implantation et position type du bâti sur la parcelle :

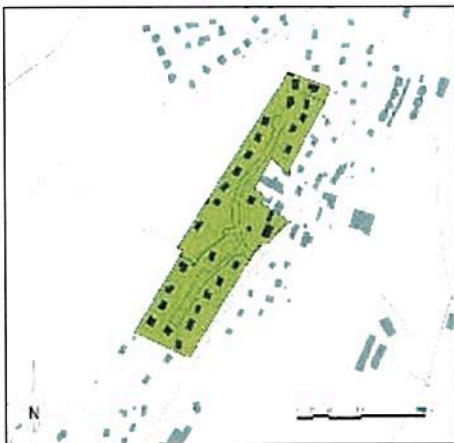
- o (ordonnée ou désordonné suivant alignement des voies
- o serré ou lâche
- o continue ou discontinue
- o isolée au centre ou en périphérie de la parcelle
- o mitoyenne ou jumelée,...) : **plutôt ordonnée,**

lâche, centrée, ponctuellement **discontinue, isolée et mitoyennes.**

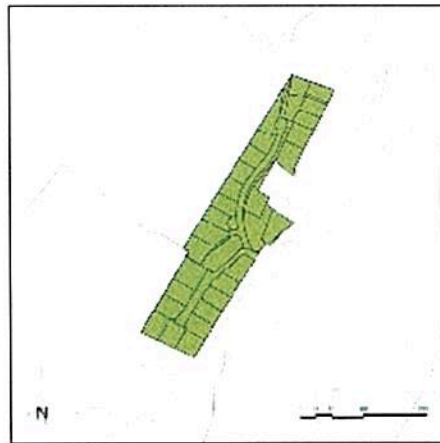
Organisation, type et implantation des végétaux :

Nature des clôtures :

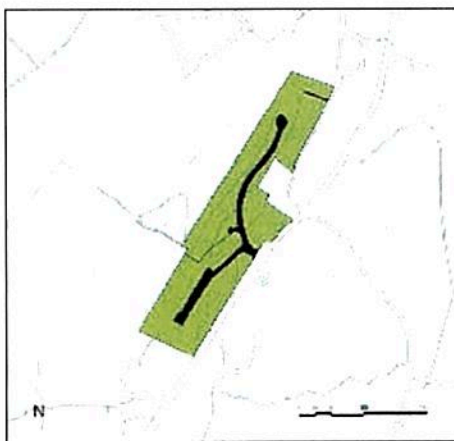
Potentiel morphologique de densification :
Fort **Moyen** Faible



Extrait cadastral



Découpage parcellaire



Topographie et voirie



Implantation du bâti

**Tableaux comparatifs et analytiques du corpus d'étude : 20 lotissements**

Chaque lotissement est représenté par :

- **Plan cadastral 2007**
- **Topographie et voiries**
- **Découpage parcellaire**
- **Implantation du bâti**

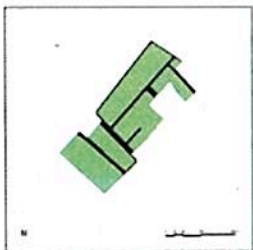
1. **Annecy _ Le Stade**
2. **Annecy-Le-Vieux _ Le Champ de la Croix**
3. **Annecy-Le-Vieux _ Le Rampignon**
4. **Cran-Gevrier _ Au Vernay**
5. **Cran-Gevrier _ Millemoux 1**
6. **Cran-Gevrier _ Millemoux 2**
7. **Cran-Gevrier _ Sous-Aléry**
8. **Epagny _ Le Nage**
9. **Epagny _ Les Hauts de Saint-Paul**
10. **Metz-Tessy _ Le Marquisat**
11. **Meythet _ Côte-Merle**
12. **Meythet _ Laydevant**
13. **Meythet _ Sur-Fier**
14. **Pringy _ Ferrière**
15. **Pringy _ La Grande Ferme**
16. **Pringy _ Les Contamines**
17. **Pringy _ Les Devants**
18. **Pringy _ Les Grands Champs**
19. **Seynod _ La Césièrre**
20. **Seynod _ Sacconges**



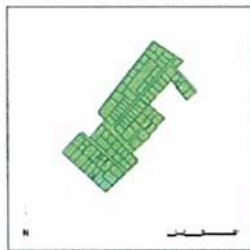
ANNECY _ Le STADE



Plan cadastre 2007



Topographie et vents

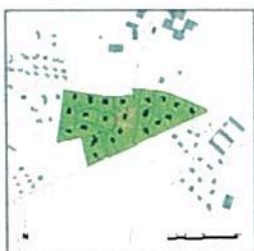


Déroulage parcelaire



implantation du SD

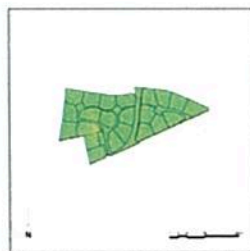
ANNECY-LE-VIEUX _ Le CHAMP DE LA CROIX



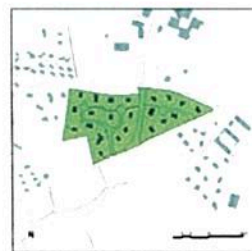
Plan cadastre 2007



Topographie et vents

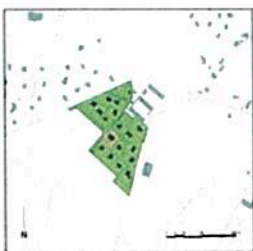


Déroulage parcelaire



implantation du SD

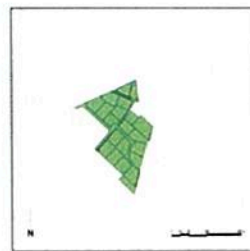
ANNECY-LE-VIEUX _ Le RAMPIGNON



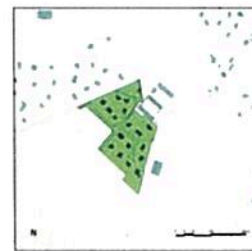
Plan cadastre 2007



Topographie et vents



Déroulage parcelaire

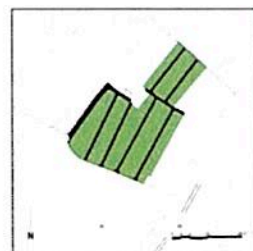


implantation du SD

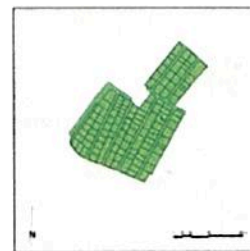
CRAN-GEVRIER _ Au VERNAY



Plan cadastre 2007



Topographie et vents



Déroulage parcelaire

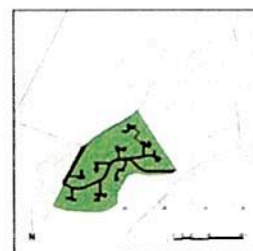


implantation du SD

CRAN-GEVRIER _ MILLEMOUX 1



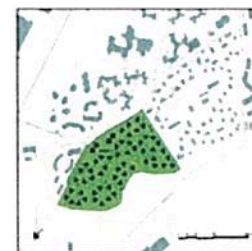
Plan cadastre 2007



Topographie et vents



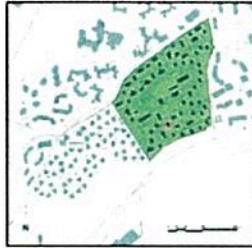
Déroulage parcelaire



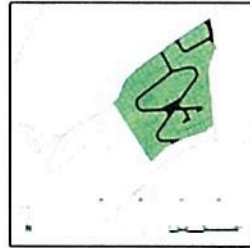
implantation du SD



CRAN-GEVRIER _ MILLEBOUX 2



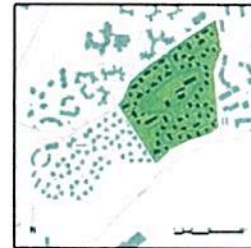
Plan cadastral 2007



Topographie et voiries

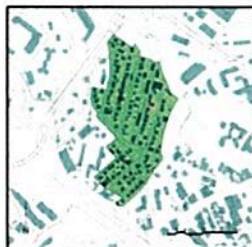


Déclouage parcellaire

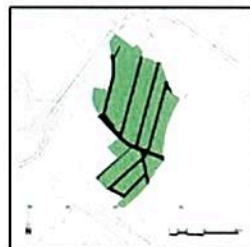


Implantation du BBI

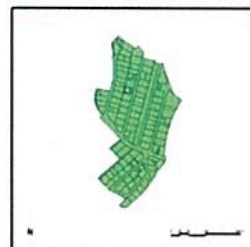
CRAN-GEVRIER _ Sous-Alembert



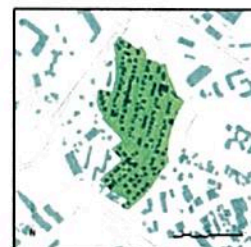
Plan cadastral 2007



Topographie et voiries

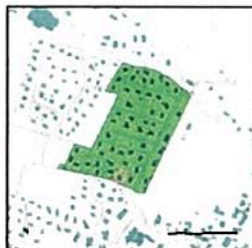


Déclouage parcellaire

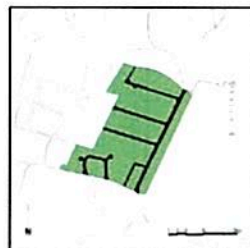


Implantation du BBI

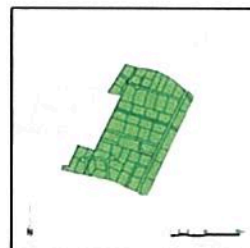
EPAGNY _ Le Nage



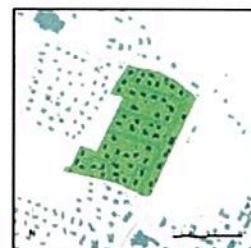
Plan cadastral 2007



Topographie et voiries

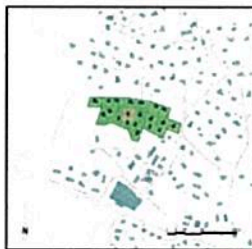


Déclouage parcellaire

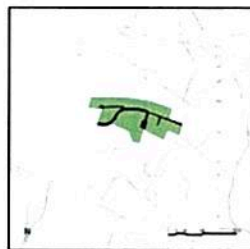


Implantation du BBI

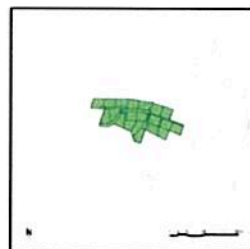
EPAGNY _ LES HAUTS DE SAINT-PAUL



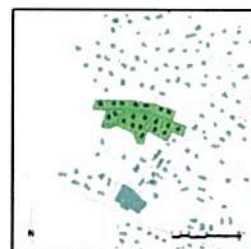
Plan cadastral 2007



Topographie et voiries

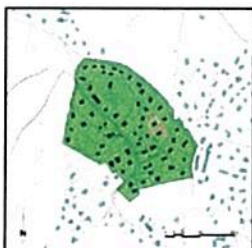


Déclouage parcellaire

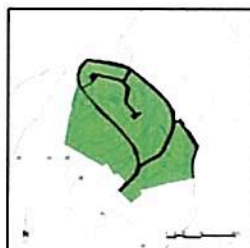


Implantation du BBI

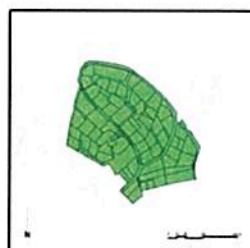
METZ-TESSY _ Le Mandisat



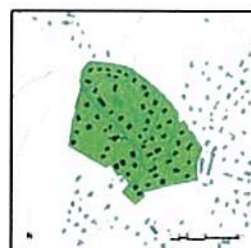
Plan cadastral 2007



Topographie et voiries



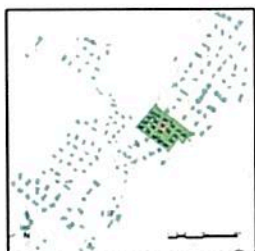
Déclouage parcellaire



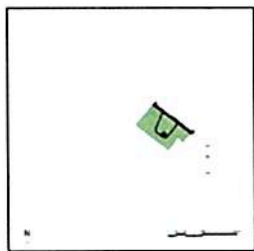
Implantation du BBI



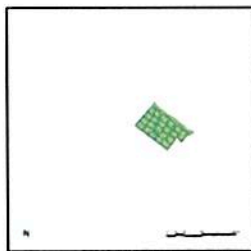
MEYTHET _ Côte-Merle



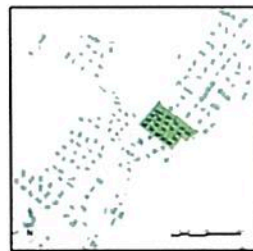
Plan cadastral 2007



Topographie et voiries

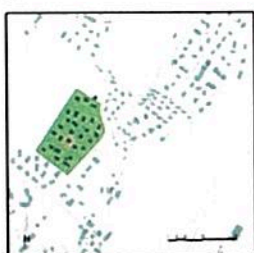


Découpage parcellaire

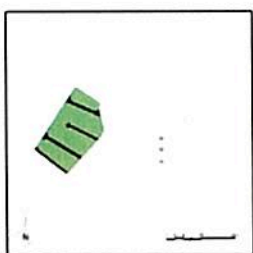


Regulation du 50m

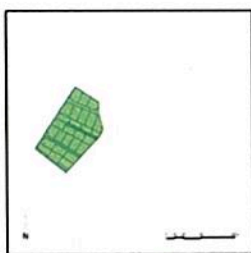
MEYTHET _ Laydevant



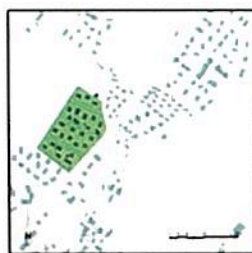
Plan cadastral 2007



Topographie et voiries



Découpage parcellaire

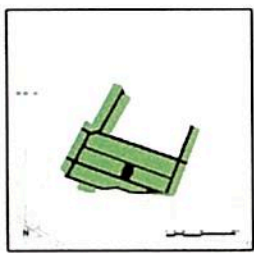


Regulation du 50m

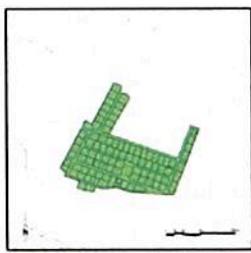
MEYTHET _ Sur-Fier



Plan cadastral 2007



Topographie et voiries



Découpage parcellaire

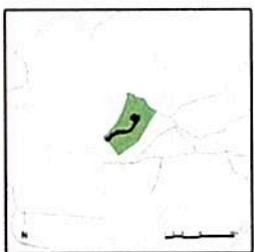


Regulation du 50m

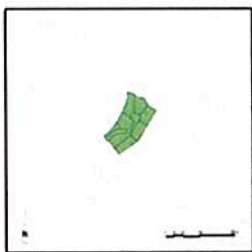
PRINGY _ Fenilès



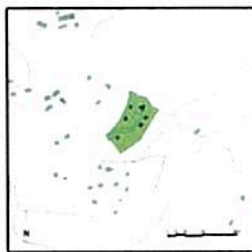
Plan cadastral 2007



Topographie et voiries

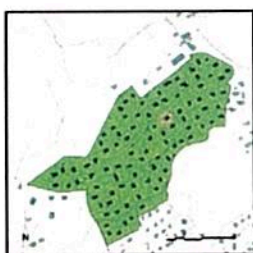


Découpage parcellaire



Regulation du 50m

PRINGY _ LA GRANDE FERME



Plan cadastral 2007



Topographie et voiries



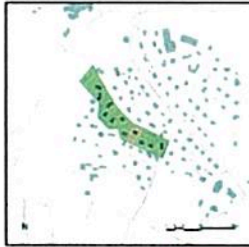
Découpage parcellaire



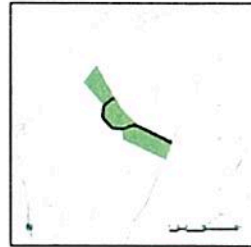
Regulation du 50m



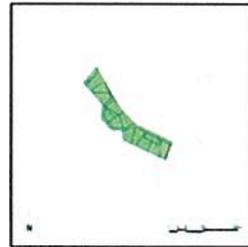
PRINGY _ Les CONTAMINES



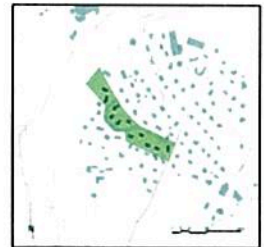
Plan cadastre 2007



Topographie et voiries

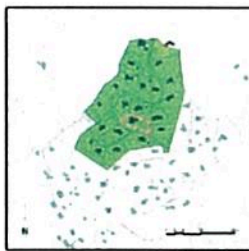


Déoupage périmètre

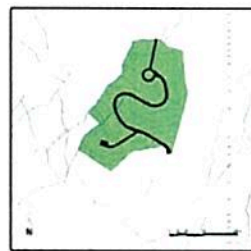


Implantation du SR

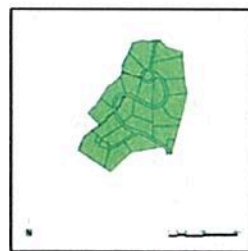
PRINGY _ Les DEVANTS



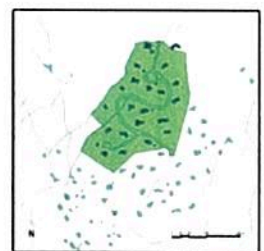
Plan cadastre 2007



Topographie et voiries

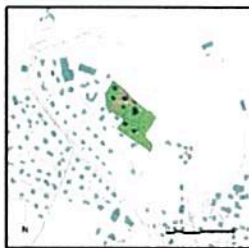


Déoupage périmètre



Implantation du SR

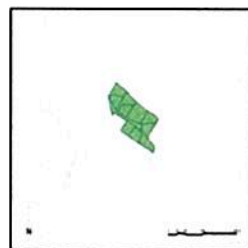
PRINGY _ Les GRANDS CHAMPS



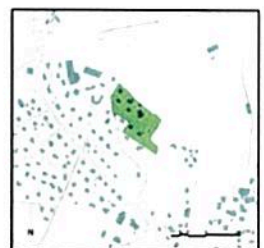
Plan cadastre 2007



Topographie et voiries



Déoupage périmètre



Implantation du SR

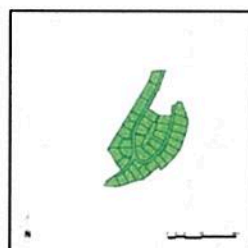
SEYNOD _ La Clésire



Plan cadastre 2007



Topographie et voiries

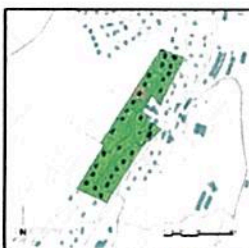


Déoupage périmètre

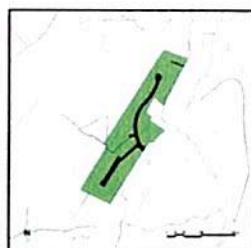


Implantation du SR

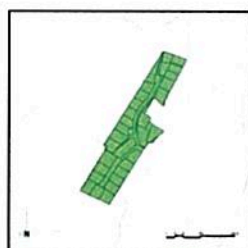
SEYNOD _ SACCORRES



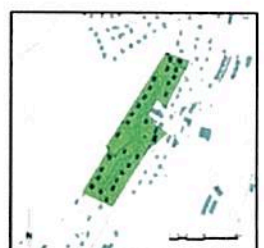
Plan cadastre 2007



Topographie et voiries



Déoupage périmètre



Implantation du SR



IV - Processus de sélection des 6 lotissements par croisement des critères de description

Au plan général, cette première phase de travail a permis

- d'effectuer une investigation approfondie du territoire d'étude sur le plan des formes urbaines et paysagères,
- de préciser les interrogations des élus et des techniciens communaux en termes de prospective et de gestion des documents d'urbanisme concernant l'évolution des lotissements (modifications de COS, extensions, changements d'affectation, gestion des travaux non soumis à PC, passage des règlements dans le régime général au bout de dix ans, ...),
- d'évaluer les tendances d'évolution qui ont confirmé l'intérêt de la problématique dans le contexte observé (pression foncière, raréfaction des terrains et augmentation des coûts de déplacement), mais aussi la méfiance envers un processus « dénaturant » les qualités intrinsèques des lotissements
- de mettre en correspondance les enjeux de l'étude avec certaines logiques développées localement par certains acteurs immobiliers (cf. annexe).

Sur un plan plus analytique, l'observation détaillée des caractéristiques formelles et territoriales de ce corpus élargi, a permis de formaliser et sélectionner sept critères qualifiants auxquels ont été soumis les lotissements étudiés.

Il s'agit de :

- la date de création
- la densité végétale
- la densité bâtie
- l'urbanité
- la régularité
- la pente
- le rapport privé / public

**Ces critères peuvent être précisés de la façon suivante :**

Date	<p>Précision concernant la date de création du lotissement. La date permet de préciser le contexte historique, législatif et social de la réalisation, de cerner la composition et l'âge de la population, et d'illustrer les données constructives du bâti.</p> <p>L'intérêt étant de définir un échantillon qui reflète une période longue, représentant un éventail le plus riche possible.</p>
Densité végétale	<p>Alignement et/ou marquage ponctuel plus ou moins ordonné de l'espace public par des sujets végétaux d'une envergure importante.</p> <p>Alignement, effet de masse et continuité des végétaux contribuant à la constitution des limites parcellaires donnant sur l'espace public et/ou entre les lots.</p>
Densité bâtie	<p>Nombres de maisons à l'hectare.</p> <p>Densité relative de 10,75 maisons/ha représentant la moyenne des cas étudiés.</p> <p>Une densité de 30 maisons/ha correspond à celle des Grands Ensemble, une densité de 50 maisons/ ha représente une très forte densité pour de l'habitat individuel.</p> <p>Variations relevées allant de 5 maisons/ha à 22 maisons/ha.</p>
Urbanité	<p>Qualification du plus « urbain » au plus « rural ».</p> <p>Tissu serré ou lâche, riche ou pauvre, au tracé plus ou moins ordonné et s'inscrivant de façon plus ou moins ouverte et coordonnée avec le réseau environnant.</p> <p>Présence et dispositions plus ou moins marquées et dessinées de l'espace public.</p>
Régularité	<p>Régularité ou irrégularité du tracé et du découpage parcellaire.</p> <p>Implantation ordonnée du bâti suivant la géométrie de l'organisation générale.</p>
Pente	<p>Estimation moyenne sur le site de la pente principale de 0% à 25%.</p> <p>Une pente de 10% étant considérée comme moyenne.</p> <p>Variations relevées allant de 0% à 18%.</p>
Privé / Public	<p>Occupation de l'espace public par rapport aux parcelles privées.</p> <p>Un rapport de 14,10% représentant la moyenne des cas étudiés.</p> <p>Variations relevées allant de 9% à 21%.</p> <p>(Évaluation du potentiel et des modalités d'interventions sur l'espace public).</p>

Tentative de description du corpus des lotissements par critères notés de 1 (-) à 5 (+)

Densité végétale limites	Continuité et effet de masse des végétaux contribuant à la constitution des limites
Densité bâtie à l'ha)	Nombres de maisons à l'hectare (pour une densité moyenne de 10,75 maisons à l'ha)
Urbanité	Classement du plus « urbain » au plus « rural »
Régularité	Régularité ou irrégularité du tracé ou du découpage parcellaire
Pente moyenne 10%)	Estimation moyenne sur le site de 0% à 25% (pente considérée comme moyenne 10%)
Privé / Public 14,10%)	Occupation de l'espace public par rapport aux parcelles privées (moyenne 14,10%)

		Date	Densité végétale	Densité bâtie	Urbanité	Régularité du tracé	Pente moyenne	Espace public/privé	Potentiel densification	Nombre de lots
ANNECY	Le Stade	1945 ?	1	3,5	5	5	0	2	2	91
ANNECY LE VIEUX	Le Champ de la Croix	1978	5	2	2	2	1	5	5	20
	Le Rampignon	1982	5	1	2	2,5	2,5	2,5	5	16
CRAN GEVRIER	Au Vernay	1950 ?	3,5	4	4,5	5	0	3	2	115
	Millemoux 1	1965 ?	3,5	5	4	3	2,5	4	2	130
	Millemoux 2	1970 ?	4	3	4	2,5	2	3,5	3,5	82
	Sous-Aléry	1960 ?	2	4	4,5	4	1,5	4	3	104
EPAGNY	Le Nage	1974	2,5	2	3,5	3	0	2	4	50
	Les Hauts de Saint Paul	1974	2,5	2,5	1,5	2	1,5	3	5	20
METZ-TESSY	Le Marquisat	1996	2,5	1,5	3	2	1,5	2	4	60
MEYTHET	Côte-Merle	1954	4	5	4	4	0	2	1	20
	Laydevant	1963	2	2,5	3,5	3,5	0	2,5	3,5	27
	Sur Fier	1953	2	4	4,5	4	0	5	2	96
PRINGY	La Ferrière	1985 ?	1	1,5	1	2,5	4,5	3	5	7
	La Grande Ferme	1975 ?	4	2	2,5	3,5	2,5	3	3,5	97
	Les Contamines	1965 ?	2	2	3	2	1	2	4	14
	Les Devants	1980 ?	4	2	1	1,5	3	2	5	22
	Les Grands Champs	1985 ?	4	2	3	2	1,5	1	3	10
SEYNOD	La Césièrre	1978	3,5	2,5	2,5	3,5	2,5	3	3,5	38
	Sacconges	1978	4	1,5	1,5	3	3,5	2	3	30



La sélection finale

Les processus d'urbanisation par lotissement (au sens contemporain entendu par cette recherche) sont peu représentés à Annecy même, l'ensemble de son territoire relativement restreint étant urbanisé dans sa presque totalité au début des années 30.

Un seul exemple a pu être retenu pour cette commune, le plus ancien, le lotissement du **Stade**. Hormis ce cas, sur les vingt exemples approchés, la sélection opérée s'est appuyée sur des principes pragmatiques et théoriques.

Il était important d'obtenir une bonne répartition et couverture géographique au sein de la C2A de façon à permettre les échanges ultérieurs avec chacune des collectivités territoriales concernées. D'où l'intérêt de retenir un lotissement par commune plutôt que deux d'entre eux sur un même territoire communal.

La vie d'un territoire est parfois émaillée de conflits d'intérêt ou de situation d'opposition particulière ou momentanée. À qualité égale d'intérêt, les lotissements dits « consensuels » ont été privilégiés.

Les conseils des élus et des techniciens sur l'intérêt éventuel manifesté par les associations syndicales ou des demandes formulées à titre individuel par des habitants sur les possibilités d'évolution de leur bien ont également été pris en considération.

Un des intérêts d'une recherche de terrain étant de pouvoir s'appuyer sur l'observation des réactions rencontrées, ceci a permis de définir des sensibilités ou des réticences (en fonction de l'âge, des composantes sociales, de la structure du parcellaire,...).

À partir de la démarche engagée pour décrire et analyser le corpus, prenant appui sur la grille d'analyse, il a été recherché :

- Une couverture historique la plus représentative possible, permettant d'illustrer de grands cycles d'urbanisation repérables sur le territoire de la C2A. Sont ici représentées la période d'entre-deux-guerres selon des modèles largement nationaux, les années 60 avec les premiers accédants issus des classes moyennes enrichies dans le contexte d'activité économique local (implantation de SNR, Gilette, Rossignol,...), les années 70 et 80 correspondant à l'explosion et l'attrait économique du bassin annécien (« Le cadre attire les cadres »).

Les lotissements plus contemporains (années 90 et 2000) ont été volontairement écartés, l'installation relativement récente des habitants (et les préoccupations encore largement tributaires de cette première phase de vie) n'offrant pas un contexte d'étude approprié aux enjeux de la recherche. Néanmoins, ceci ne les soustrait pas aux logiques générales d'évolution étudiées.

- Un éventail de lotissements de taille et de nombre de lots varié. Ceci afin d'examiner des logiques minimales ou répétitives, des relations à l'espace public diversifiées.



- Des exemples qui soient représentatifs soit d'un critère particulier (note d'évaluation 5) soit d'une moyenne homogène par rapport à l'ensemble des critères,
- Enfin, le potentiel de densification a été considéré comme un élément important, chaque lotissement retenu devant satisfaire à ce critère dans des proportions importantes (note d'évaluation de 3,5 à 5).

Fort de l'ensemble de ces précisions, le choix s'est porté sur les lotissements suivants :

Le Champ de la Croix à Annecy-le-Vieux.

Sous-Aléry à Cran-Gevrier.

Laydevant à Meythet.

La Grande Ferme à Pringy.

La Césièrè à Seynod.



Description des Lotissements sélectionnés

Date Date de création
Densité végétale Continuité et effet de masse des végétaux contribuant à la constitution des limites
Densité bâtie Nombres de maisons à l'hectare (pour une densité moyenne de 10,75 à l'ha)
Urbanité Classement du plus « urbain » au plus « rural »
Régularité Régularité ou irrégularité du tracé ou du découpage parcellaire
Pente Estimation moyenne sur le site de 0% à 25% (pente considérée comme moyenne 10%)
Privé / Public Occupation de l'espace public par rapport aux parcelles privées (moyenne 14,10%)

Communes	Lotissement	Date	Densité végétale	Densité bâtie	Urbanité	Régularité du tracé	Pente moyenne	Espace public/privé	Potentiel densification
ANNECY	Le Stade	1945 ?	1	3,5	5	5	0	2	2
ANNECY LE VIEUX	Le Champ de la Croix	1978	5	2	2	2	1	5	5
CRAN GEVRIER	Sous-Aléry	1960 ?	2	4	4,5	4	1,5	4	3
MEYTHET	Laydevant	1963	2	2,5	3,5	3,5	0	2,5	3,5
PRINGY	La Grande Ferme	1975 ?	4	2	2,5	3,5	2,5	3	3,5
SEYNOD	La Césièrre	1978	3,5	2,5	2,5	3,5	2,5	3	3,5

**ANNECY _ Le Stade**

Lotissement de l'immédiat après guerre, années 1950, de taille moyenne, construit sur un terrain plat, le plus souvent sans règlement, plutôt dense et peu végétalisé, au tracé régulier formant un quadrillage serré économe en matière d'espace public, mais caractéristique d'une urbanité assez fortement marquée.

Potentiel morphologique de densification moyen.

ANNECY LE VIEUX _ Le Champ de la Croix

Lotissement des années 1970, de taille moyenne, construit sur un terrain plat en général et suivant le cadre d'un règlement d'origine, de densité assez faible et très végétalisé (limites et jardins), au tracé irrégulier suivant des formes paysagères libres et plutôt lâches, favorisant un espace public dessiné pouvant évoquer ceux de la « cité jardin ».

Potentiel morphologique de densification très fort.

CRAN GEVRIER _ Sous-Aléry

Lotissement des années 1960, de taille moyenne, construit sur un terrain de faible pente, dense et peu végétalisé, au tracé régulier formant un tissu serré mais privilégiant l'espace public, caractérisant une urbanité marquée et significative.

Potentiel morphologique de densification moyen.

MEYTHET _ Laydevant

Lotissement des années 1960, de petite taille, construit sur un terrain plat, moyennement dense et peu végétalisé, au tracé plutôt régulier formant des ruelles et des espaces publics neutres et équilibrés, contribuant à l'image d'une urbanité en devenir.

Potentiel morphologique de densification moyen à assez fort.

PRINGY _ La Grande Ferme

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 et au caractère d'urbanité moyennement marqué.

Potentiel morphologique de densification moyen à assez fort.

SEYNOD _ La Césièrè

Lotissement des années 1980, de petite taille, construit sur un terrain de pente moyenne, de densité moyenne avec une présence végétale marquée, au tracé relativement régulier formant une boucle contenant des espaces publics ordonnés, contribuant à installer une certaine forme de « rurbanité ».

Potentiel morphologique de densification moyen à assez fort

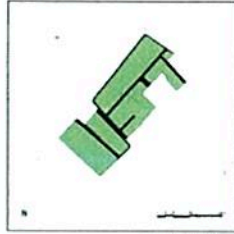


Tableau comparatif de l'échantillon retenu

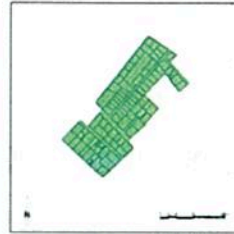
ANNECY _ Le Stade



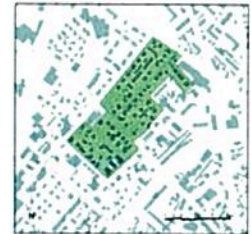
Plan cadastre 2007



Topographie et services

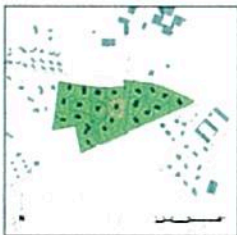


Déroulage parcellaire



Représentation du SDP

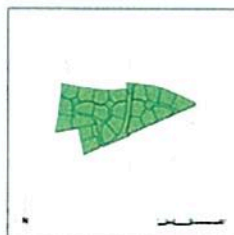
ANNECY-LE-VIEUX _ Le Champ de la Croix



Plan cadastre 2007



Topographie et services



Déroulage parcellaire

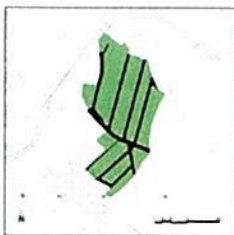


Représentation du SDP

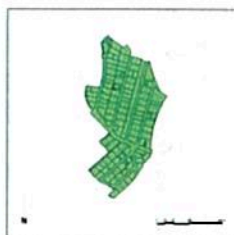
CRAN-GEVRIER _ Sous-Aléry



Plan cadastre 2007



Topographie et services

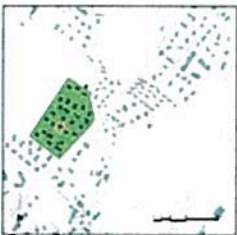


Déroulage parcellaire



Représentation du SDP

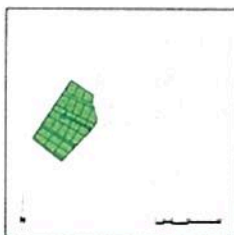
MEYTHET _ L'AYOYANT



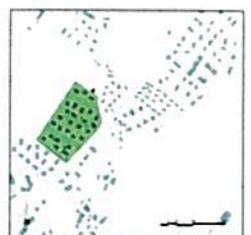
Plan cadastre 2007



Topographie et services



Déroulage parcellaire



Représentation du SDP

PRINGY _ La Grande Ferme



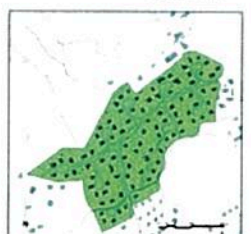
Plan cadastre 2007



Topographie et services



Déroulage parcellaire



Représentation du SDP

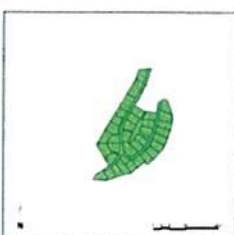
SEYNOD _ La Césaire



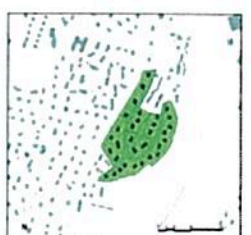
Plan cadastre 2007



Topographie et services



Déroulage parcellaire



Représentation du SDP



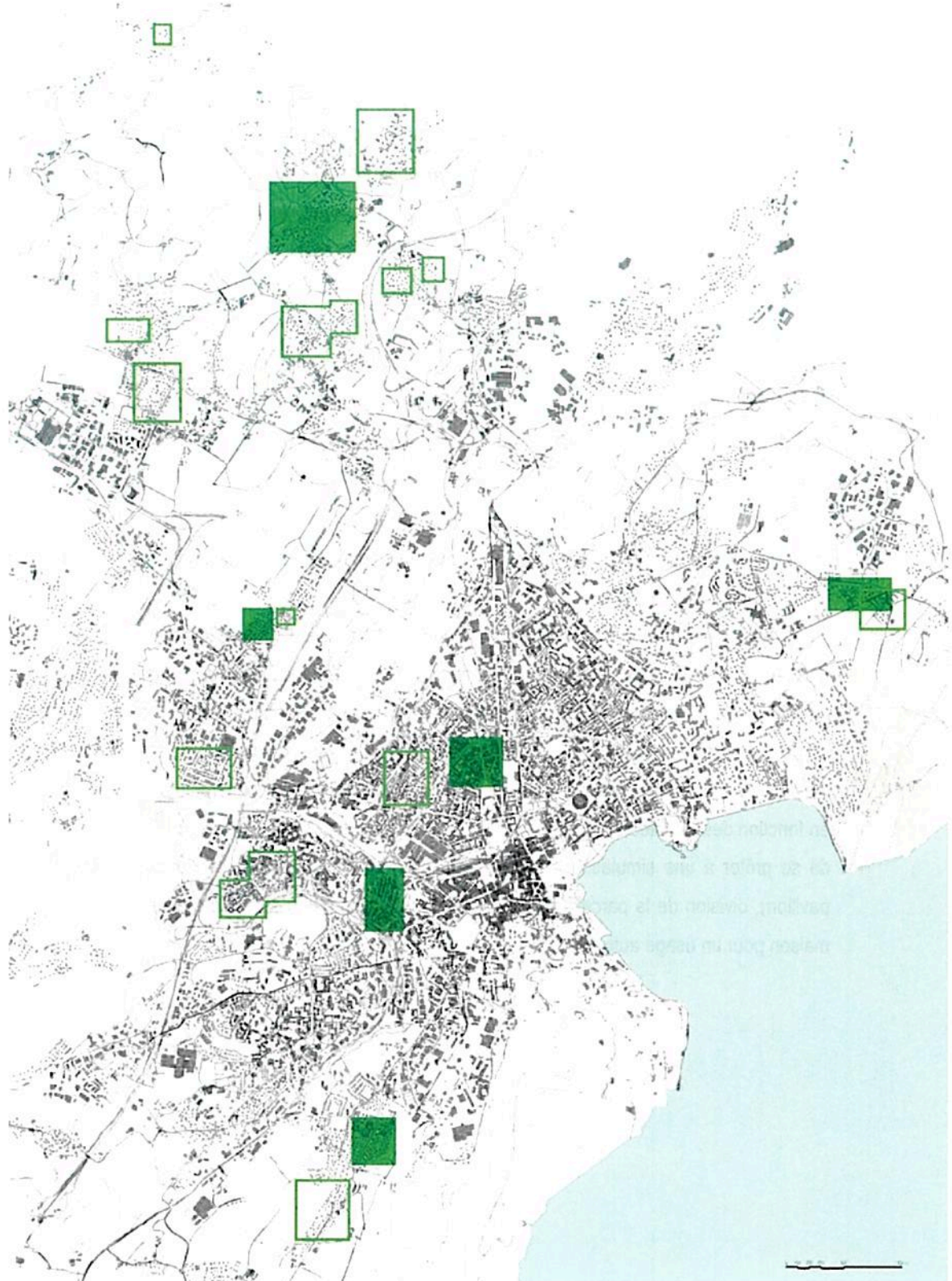
MISE AU POINT D'UNE METHODE POUR MENER A BIEN L'ENQUETE SOCIOLOGIQUE SUR CET ECHANTILLON

La singularité de ces enquêtes tient à l'objet même de la recherche (les « conditions architecturales urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel »), qui implique non seulement une sélection de lotissements, mais ensuite un choix de maisons répondant à des critères de « potentiel d'évolution ». C'est ainsi que, après un premier repérage des lotissements en vue d'en retenir six, il a fallu procéder à un second repérage, destiné à présélectionner des maisons auxquelles nous prêterions un potentiel d'évolution », en fonction notamment, de la position de la maison sur sa parcelle et de la densification déjà observée dans le lotissement.

Par exemple, dans le lotissement « Sous-Aléry » (commune de Cran Gevrier) et « Laydevant » (commune de Meythet), on note des surélévations anciennes ou en cours, une extension récente de pavillon réalisée par un architecte ou la construction d'une ou plusieurs nouvelles maisons. Dans ces deux cas, la problématique de la recherche est déjà en acte sur le terrain.

La troisième étape consiste en un envoi de courrier annonçant les intentions de la recherche aux habitants présélectionnés dans ces lotissements, après quoi il sera possible de solliciter par téléphone un rendez-vous auprès de ces habitants.

Il est nécessaire que l'entretien déborde largement la question de l'évolution du lotissement et de la maison des habitants interviewés, non pas tant parce qu'il est impossible de centrer l'entretien sur l'objet principal de la recherche (les termes mêmes de « densité » et de « densification » étant mal compris) que parce que le questionnement doit d'abord prendre en compte l'historique de la maison, les parcours résidentiels de ses occupants et les modes de vie (de périphérie ou périurbains). En fin d'entretien, c'est en fonction des attentes et des projets des habitants que nous demanderons à ceux-ci s'ils accepteraient de se prêter à une simulation d'évolution de leur parcelle (extension horizontale ou verticale de leur pavillon), division de la parcelle en vue de la construction d'une seconde maison d'habitation ou d'une maison pour un usage autre.





NOUVEAUX DOCUMENTS RECUEILLIS :

Permis de construire avec fiche de synthèse sur chaque lotissement et règlements.

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



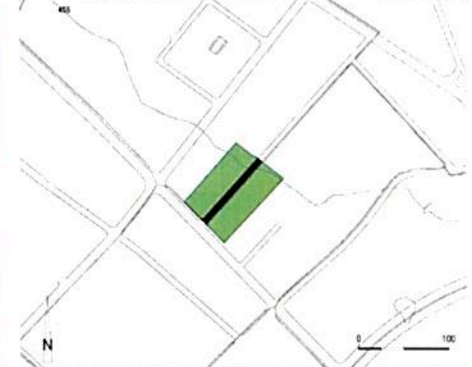
Rue Burgat Charvillon



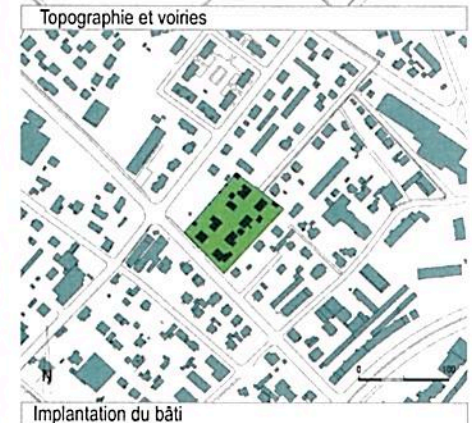
Extrait cadastral



Découpage parcellaire



Topographie et voiries



Implantation du bâti

Allée Lamartine - Chemin de Bellevue - Chemin de La Thuillière

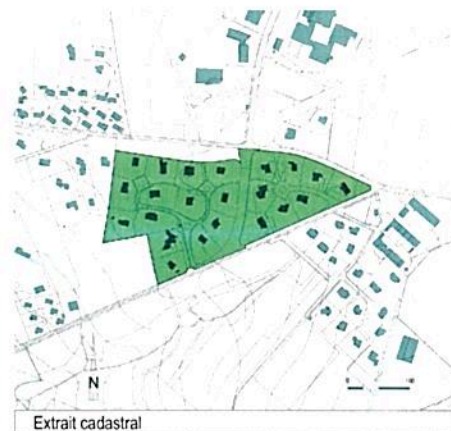
Plan de composition en 1978, par Pierre Comet, géomètre-expert à Rumilly
Ancien coteau agricole, situation périurbaine, réseaux viaires en boucle et impasses
Terrain à faible pente et découpage parcellaire irrégulier, au tracé irrégulier suivant des formes paysagères libres et plutôt lâches.



Allée Lamartine



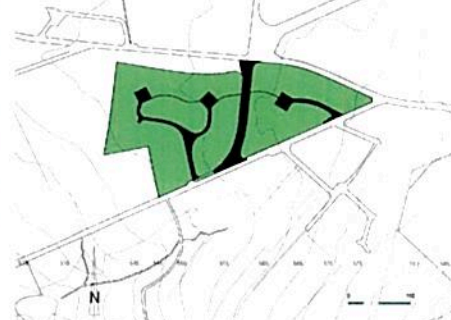
Chemin de La Thuillière



Extrait cadastral



Découpage parcellaire



Topographie et voiries



Implantation du bâti

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.



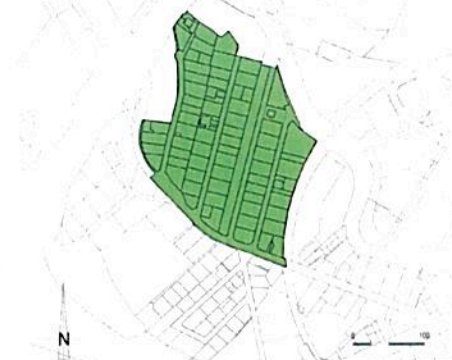
Rue du centenaire



Chemin de l'Union



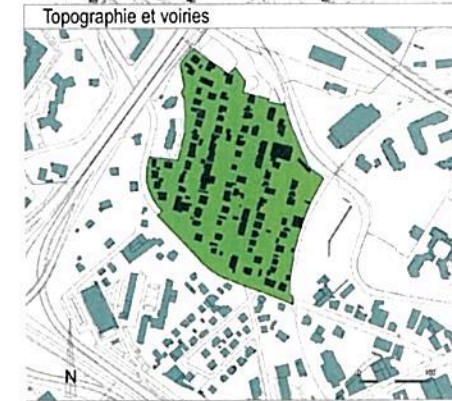
Extrait cadastral



Découpage parcellaire



Topographie et voiries



Implantation du bâti



*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 Elysabeth de Vendôme



Allée des Bengalis



Extrait cadastral



Découpage parcellaire



Topographie et voiries

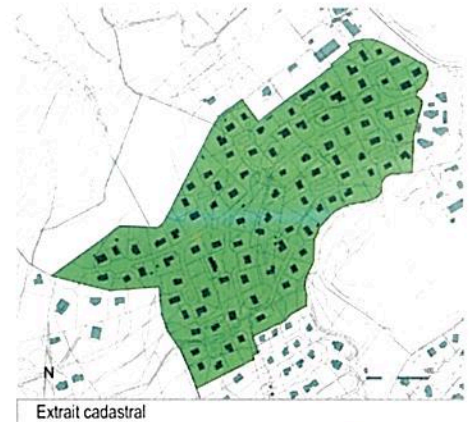


Implantation du bâti

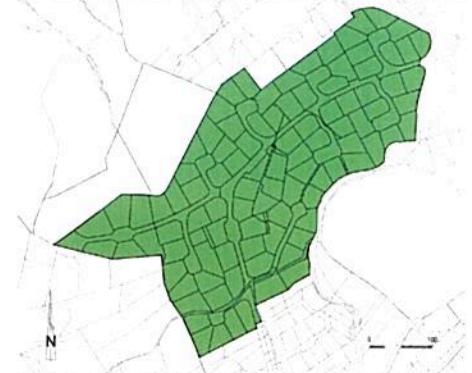


Rue de la Grande Ferme et allée de la Grande Ferme

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.



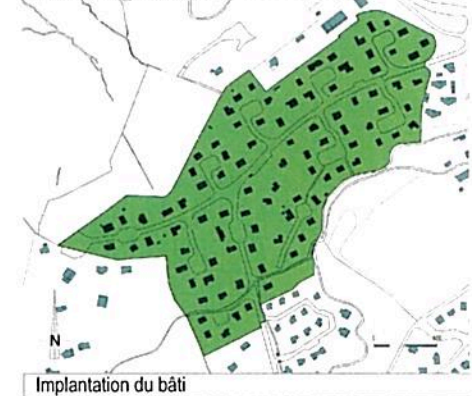
Extrait cadastral



Découpage parcellaire



Topographie et voiries



Implantation du bâti



Chemin des Morilles – Chemin des Pleurotes

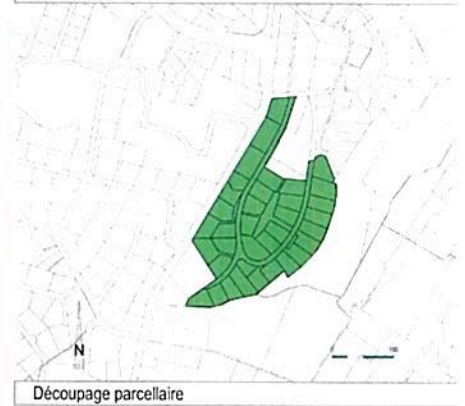
Ancien coteau agricole, situation périurbaine, réseau viaire en boucles (1978).
Légère pente irrégulière, découpage parcellaire majoritairement régulier, présence végétale marquée.



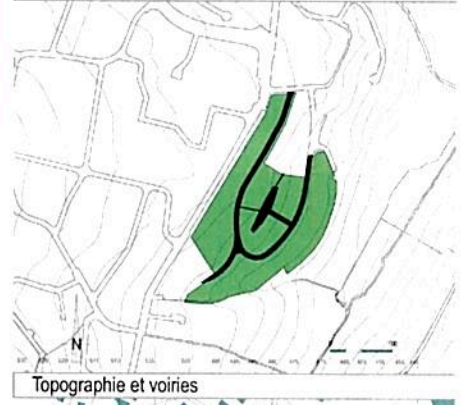
Extrait cadastral



Chemin des Morilles



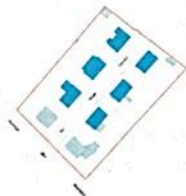





Découpage parcellaire

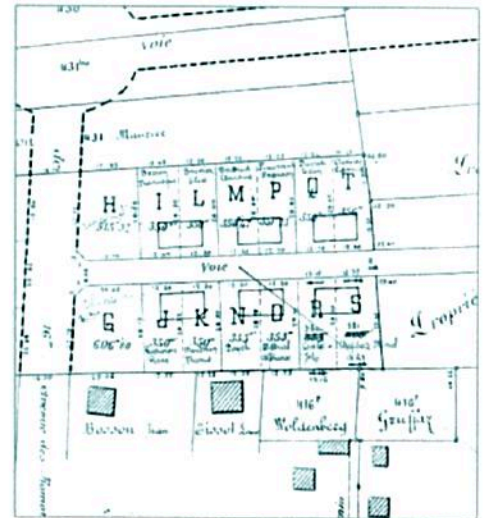
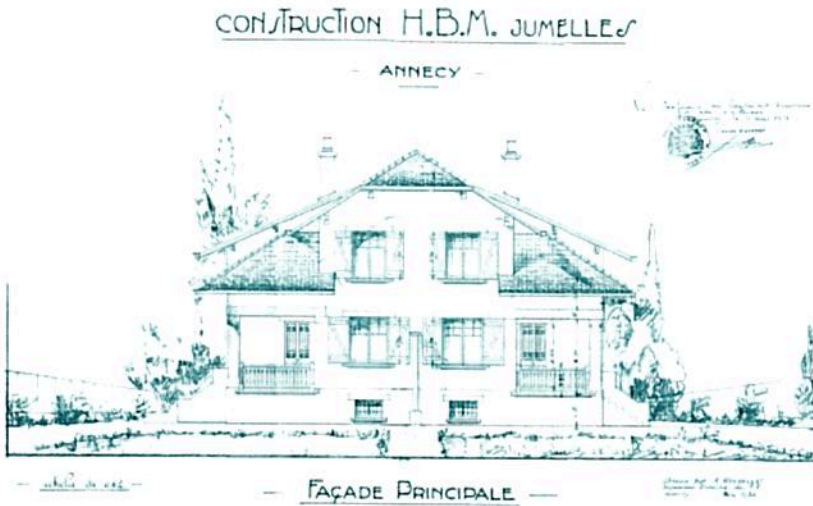


Topographie et voiries



Implantation du bâti

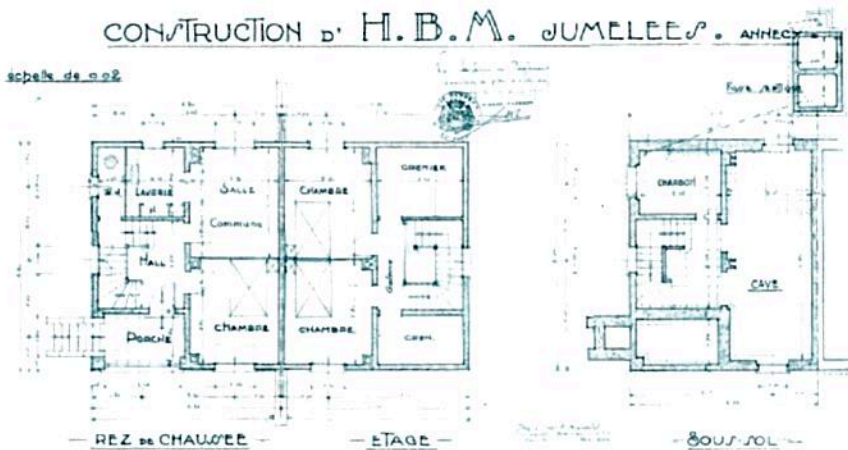
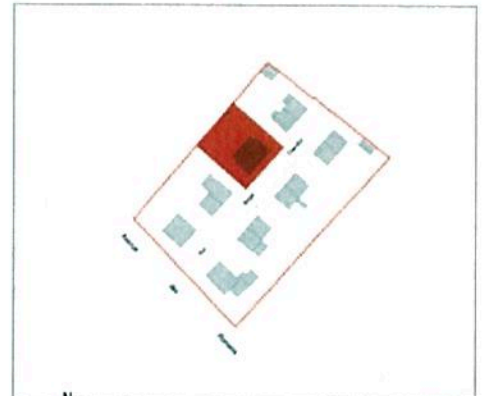
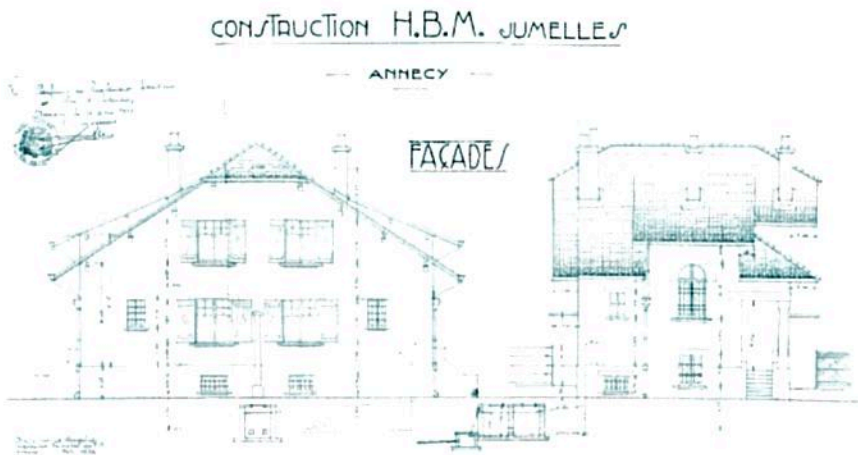
COMMUNE	DATE	LOTISSEMENTS	DOCUMENTS RECUEILLIS	PERSONNES INTERVIEWEES	CONTACT MAIRIE
Annecy 	5/10/ 2006 15/05/08	Le Stade	- Plan de composition - Extrait parcellaire au 1/2000 - Règlement de la zone UCb du POS - Plan de composition du lotissement - Permis de construire du lotissement	<u>3 familles interviewées :</u> - 1 passage des Romains - 2 rue François Levêque - 15 bis rue Eugène Burgat Charvillon	M. Devaux
Annecy-Le-Vieux 	16/05/06 21/06/06 14/05/08	Le Champ de la Croix	- Extrait parcellaire globale au 1/5000 - Extrait parcellaire du lotissement au 1/2000 - Règlement de la zone UP du POS - Plan de composition du lotissement <u>4 Permis de construire :</u> 1- M. Lassouve, 1 allée Lamartine 2- M. Combey, 11 Chemin de la Thuillière 3- M. Lorkovic, 12 Chemin de la Thuillière 4- M. Deneux, 3 Allée Lamartine	<u>6 familles interviewées :</u> - 1 Chemin de la Thuillière - 11 Chemin de la Thuillière - 45 Chemin de Bellevue - 3 Allée Lamartine - 4 Allée Lamartine - 10 Chemin Thuillière	Mme Blanchard
Cran – Gevrier 	14/09/06	Sous-Aléry	- Plan de Zonage POS élaboré en 1978, mis à jour en 1996 - Règlement de la zone UBd - Extrait parcellaire du lotissement <u>Pas de Permis de construire obtenus</u>	<u>2 familles interviewées :</u> - 11 chemin de la Concorde - 21 Chemin de l'Union	Mme Chasson Mme Garric
Meythet 	12/07/06 15/05/08	Laydevant, Magnin, Le Bengali, Les Grandes Teppes	- Plan de zonage PLU décembre 2004 - Extrait du plan communal - Règlement des lotissements Laydevant, Magnin, Le Bengali <u>7 Permis de construire :</u> 1- M. Digiandomenico, 10 Allée des Bengalis 2- M. Coche, 7 Impasse des Grands Champs 3- M. Ducret, 8 Impasse des Grands Champs 4- M. Zillotto, 5 Impasse des Grands Champs 5- M. Canali, 3 Impasse des Grands Champs 6- M. Ducret, 1 Impasse des Grands Champs 7- M. Burtin, 7 impasse Elisabeth de Vendôme	<u>2 familles interviewées :</u> - 10 allée des Bengalis - 7 impasse Elisabeth de Vendôme	Mme Morand
Pringy 	27/06/06 14/05/08	La Grande Ferme	- Plan de zonage PLU au 1/5000 mars 2006 - Règlement de la zone U - Extrait parcellaire du lotissement au 1/4000 - Cahier des charges du lotissement encore en vigueur <u>5 Permis de construire :</u> 1- M. François, rue Grande Ferme 2- M. Ballivet, rue Grande Ferme 3- M. Choz, rue Grande Ferme 4- M. Durand, rue Grande Ferme 5- M. Quelvenec, rue Grande Ferme	<u>4 familles interviewées :</u> - 209 rue Grande Ferme - 311 rue Grande Ferme - 188 rue Grande Ferme - 399 rue Grande Ferme	Mme Clément
Seynod 	24/05/06 15/05/08	La Césièrè	- POS valant PLU élaboré en avril 1978, zone UD - Plan de zonage au 1/5000 datée 2005 Extrait parcellaire du lotissement au 1/2500 <u>4 Permis de construire :</u> 1- M. Faure, 9 chemin des Morilles 2- M. Belleville, 3 chemin des Morilles 3- M. Baud, 41 chemin des Morilles 4- M. Chaves, 21 chemin des Morilles	<u>5 personnes interviewées :</u> - 9 chemin des Morilles - 3 chemin des Morilles - 41 chemin des Morilles - 21 chemin des Morilles - 4 chemin des Pleurotes	M. Gauthey

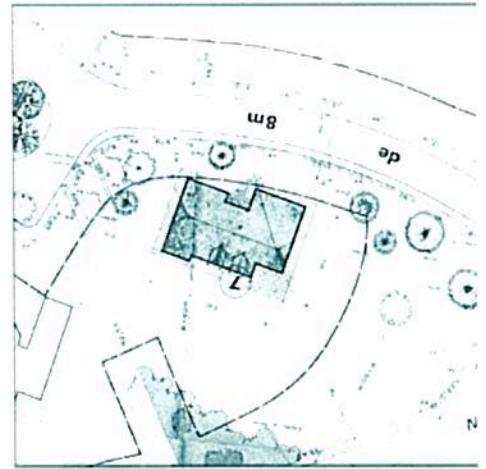
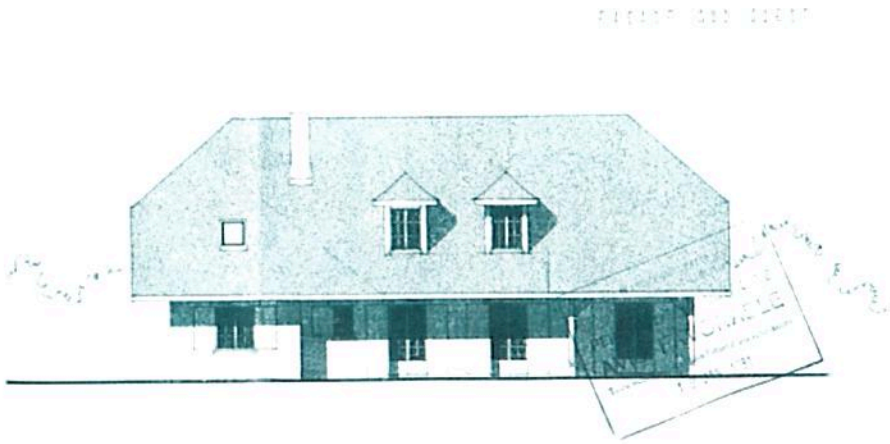


**Permis de construire
1933**

Ville de ANNECY 74 000
Rue Burgat Charvillon et
Avenue des Romains

Propriété de la Mairie d'Annecy
6 groupes de maisons jumelles

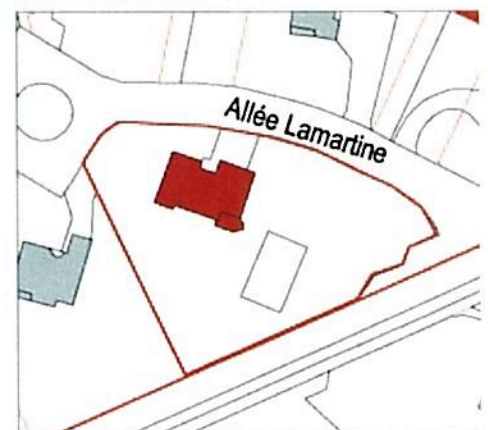
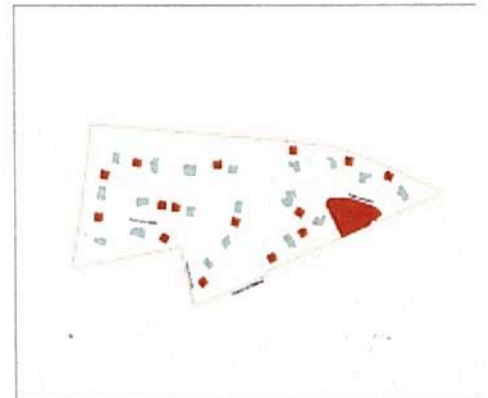
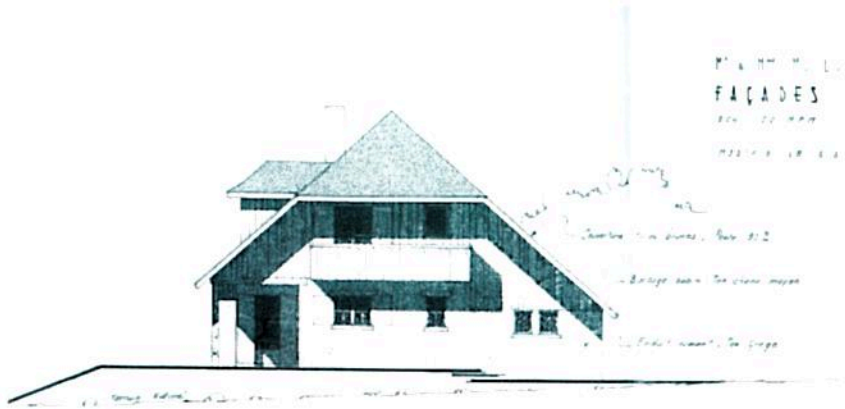




**Permis de construire
1981**

Ville de ANNECY LE VIEUX 74
Lotissement Le Champ de
la Croix

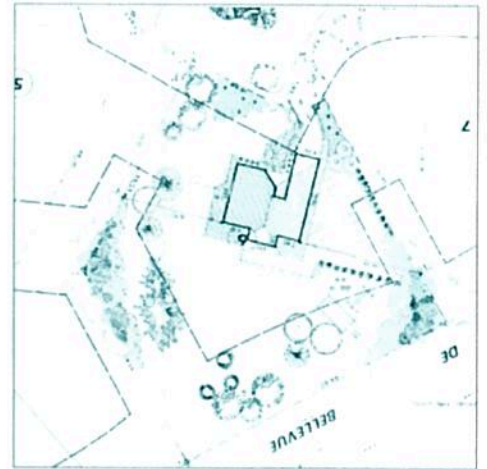
Lieu-dit La Thuillere
Propriété de
Mr et Mme Lassiouve





Jean-Claude BOURCET
Cabinet d'Architecture
Maître d'Œuvre en Bâtiments
6, Rue de France
74000 ANNECY - T. 04 78 12 12 13

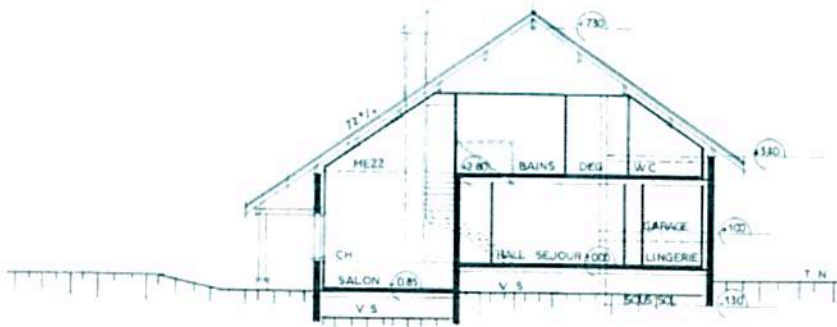
FACADE NORD EST



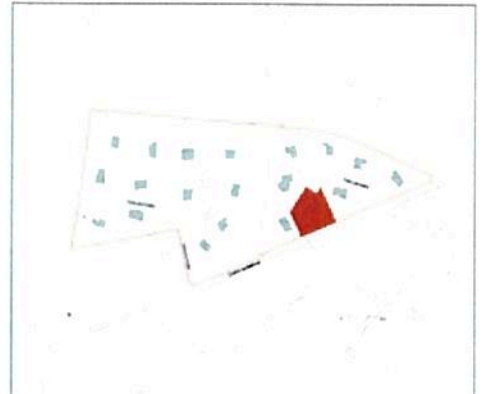
Permis de construire
1980

Ville de ANNECY LE VIEUX 74
Lotissement Le Champ de
la Croix

Lieu-dit Le Hammeau de la Croix
Propriété de Mr et Mme Deneux



COUPE



Jean-Claude BOURCET
Cabinet d'Architecture
Maître d'Œuvre en Bâtiments
6, Rue de France
74000 ANNECY - T. 04 78 12 12 13

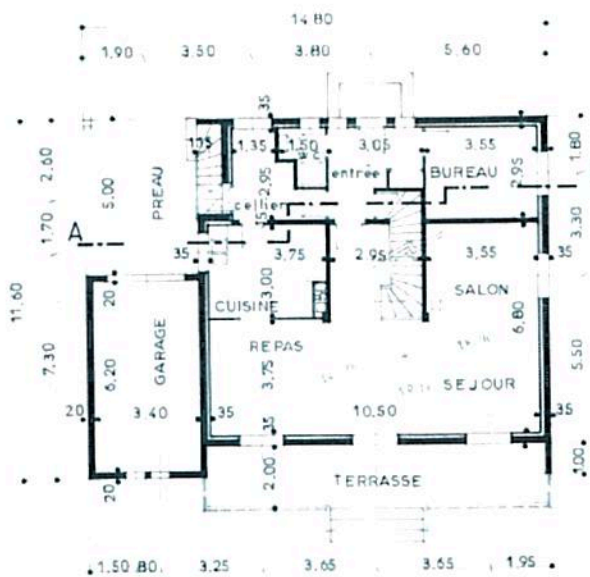
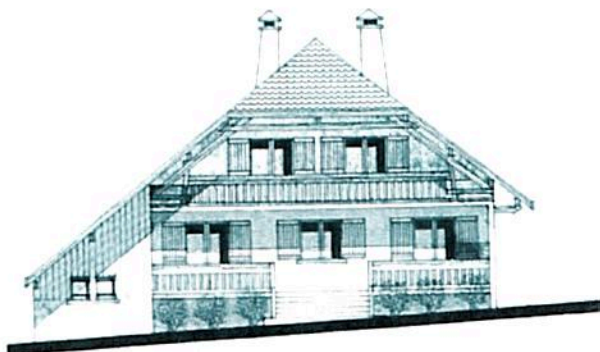
REZ DE JARDIN



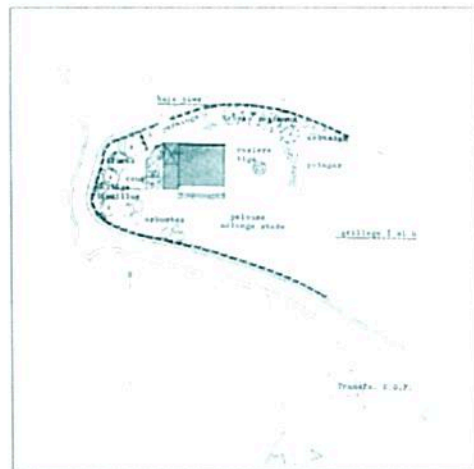
FACADE EST



FACADE SUD



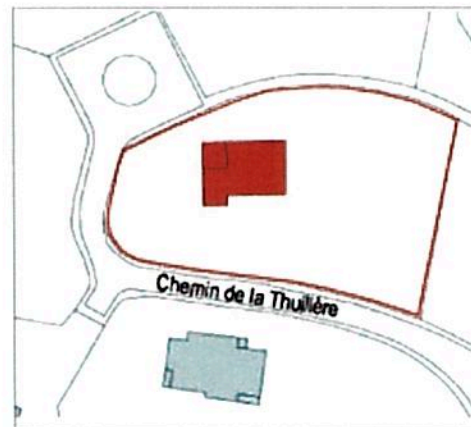
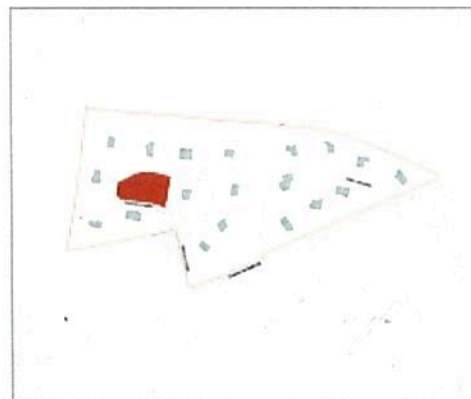
REZ-DE-CHAUSSEE

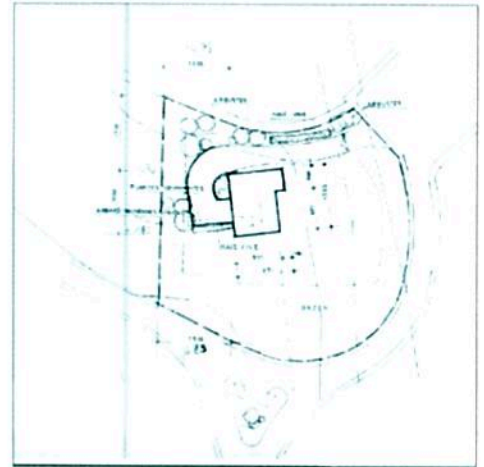
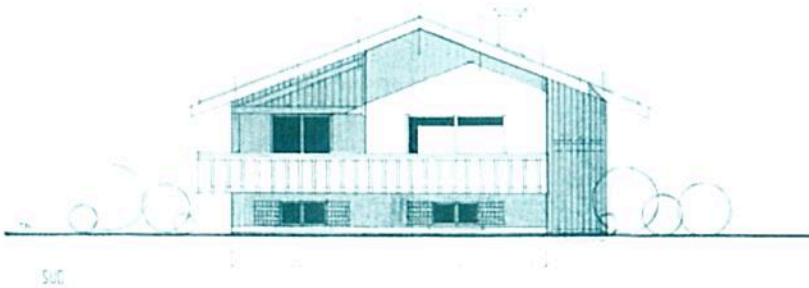


**Permis de construire
1980**

Ville de ANNECY LE VIEUX 74
Lotissement Le Champ de
la Croix

Lieu-dit La Thuillière
Propriété de Mr et Mme Combey

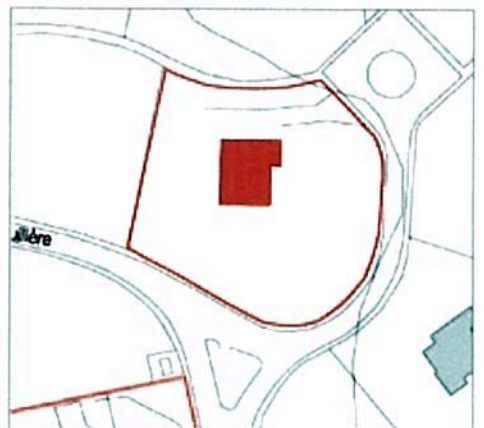
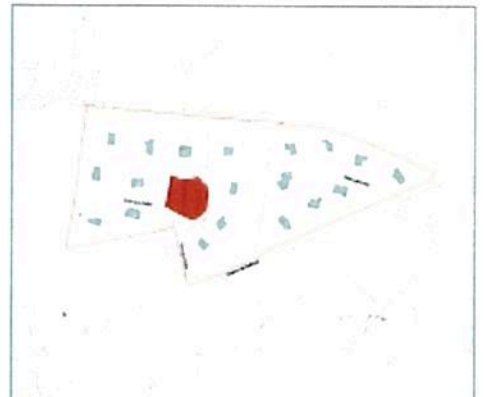
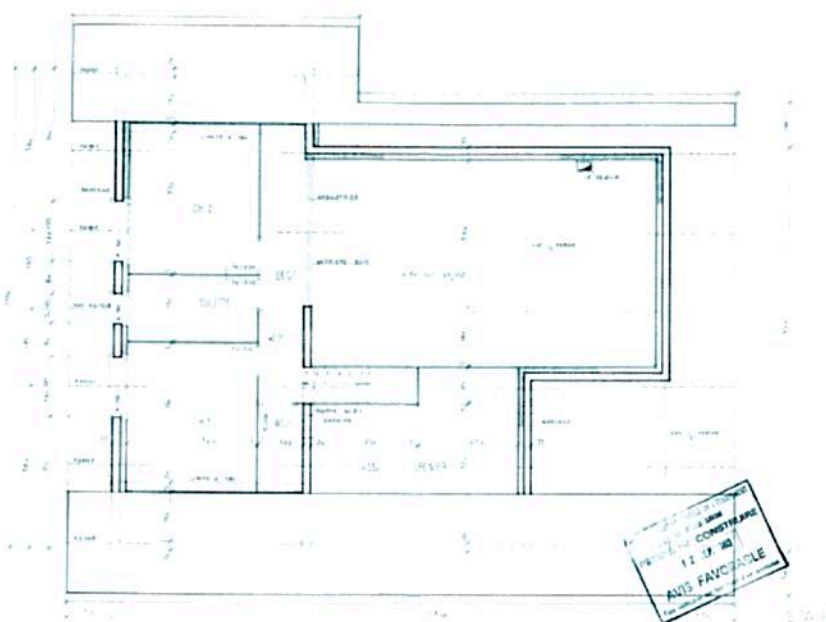
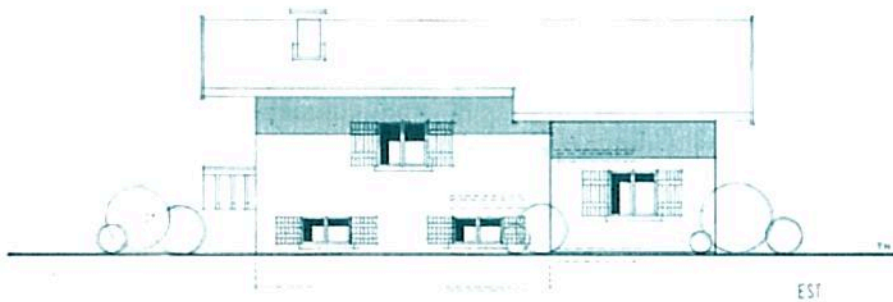


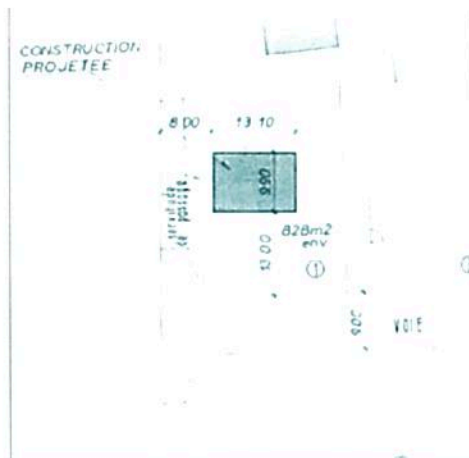
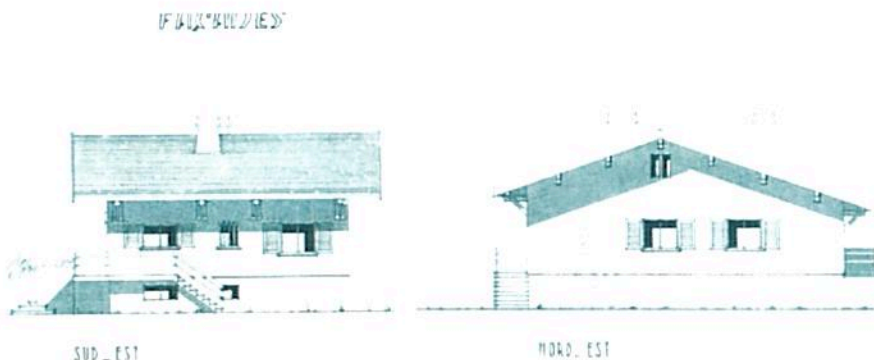


**Permis de construire
1980**

Ville de ANNECY LE VIEUX 74
Lotissement Le Champ de
la Croix

Lieu-dit La Thuillere
Propriété de Mr et Mme Lorkovic

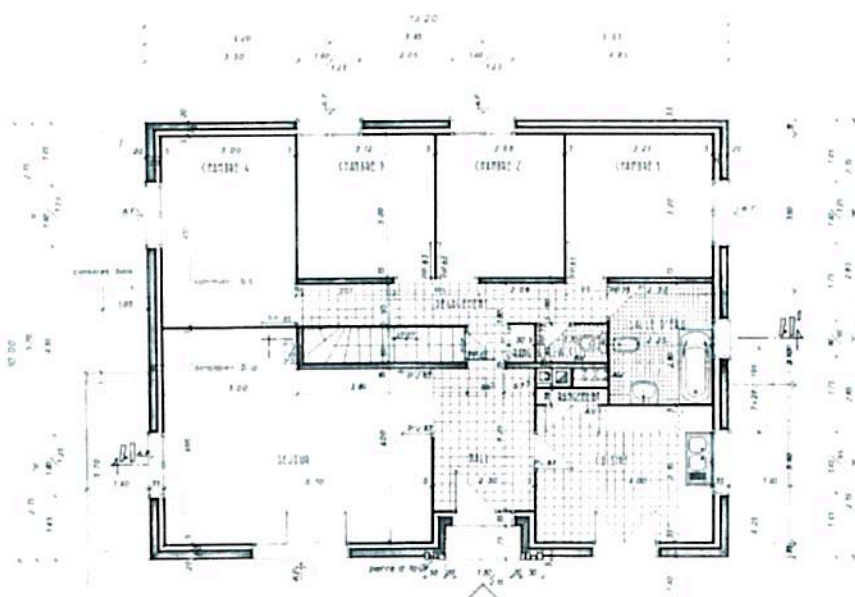
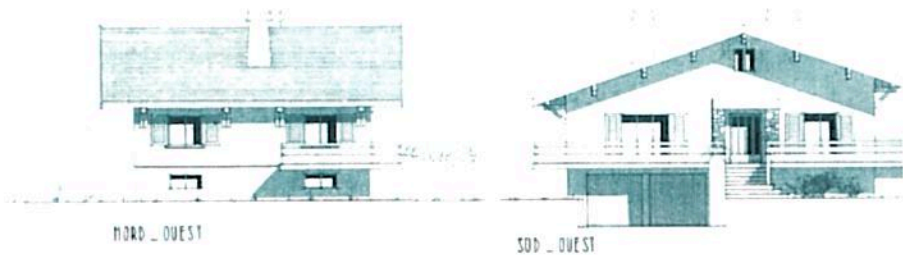


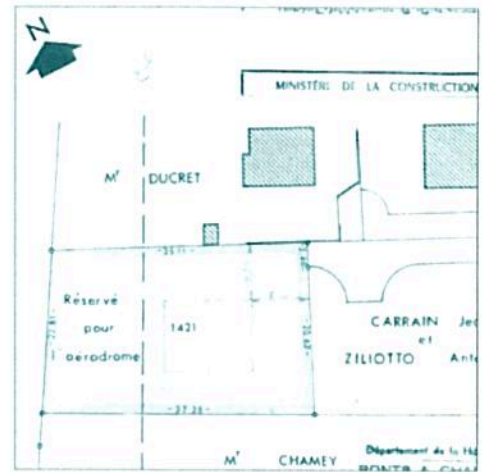
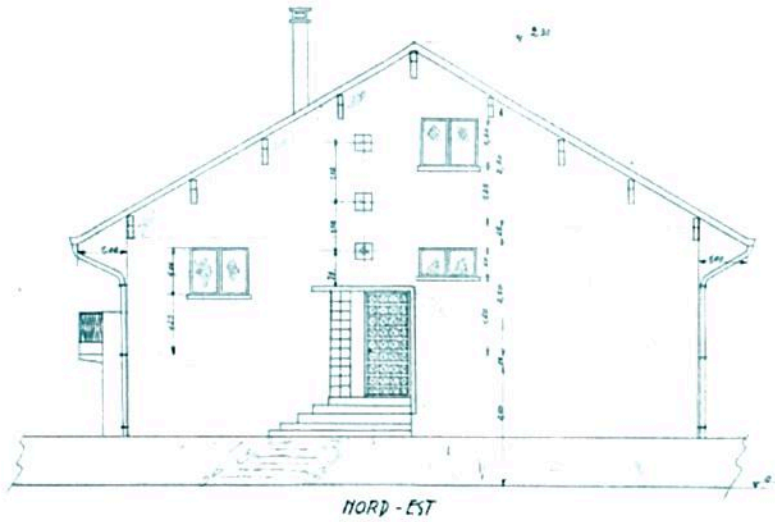


**Permis de construire
1976**

Ville de Meythet
Lotissement "Le Bengali"

Allée des Bengalis
Propriété de
MR et Mme Di Giandomenico

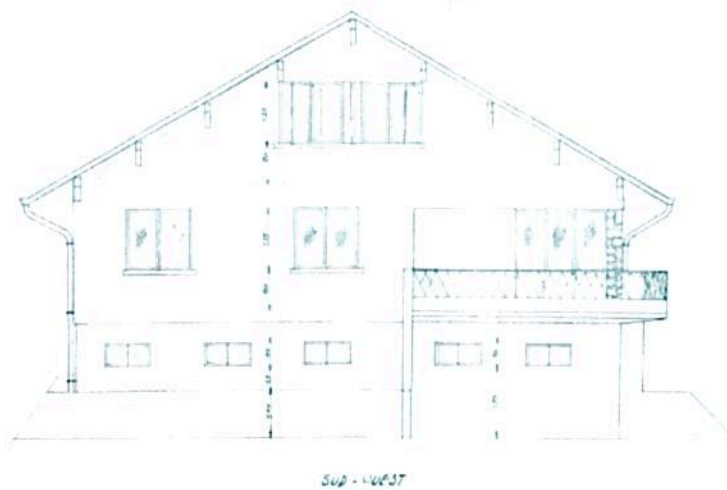
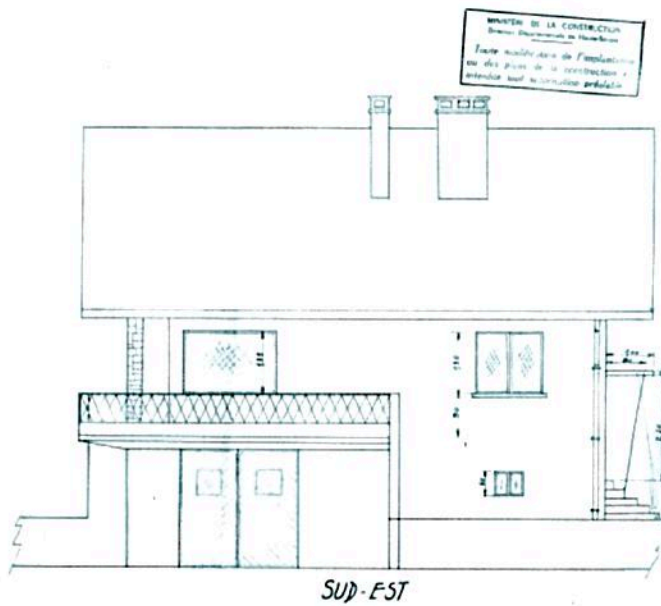


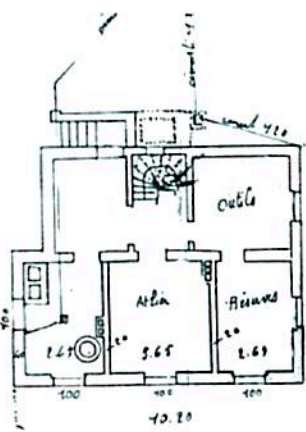


Permis de construire 1964

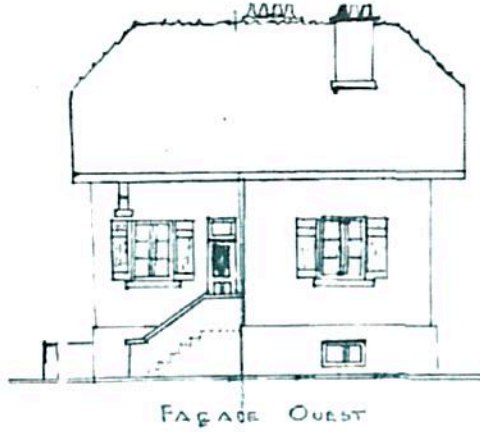
Ville de MEYTHET 74 182
Lotissement Leydevant

Impasse des Grands Champs
Propriété de Mr et Mme Coche





sous sol



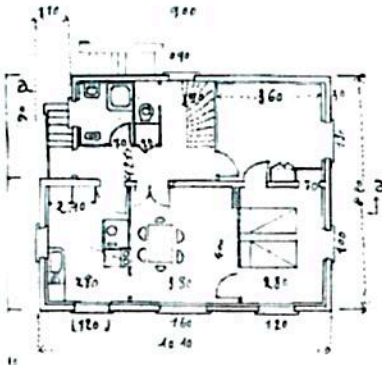
FAÇADE OUEST



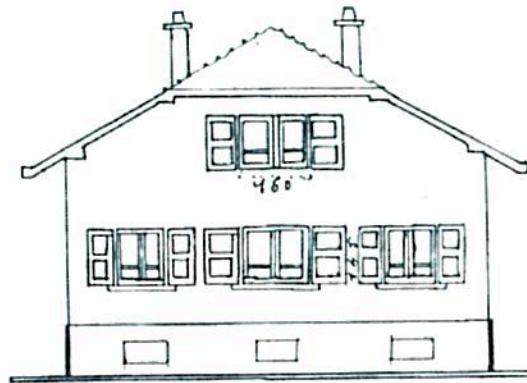
**Permis de construire
1952**

Ville de MEYTHET 74 000
Lotissement Magnin

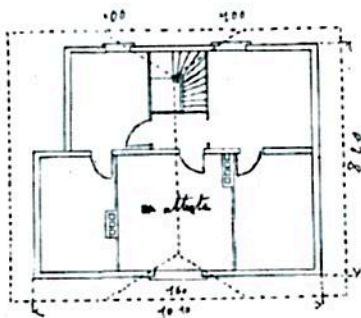
Impasse des Grands Champs
Propriété de Mr et Mme Ducret



REZ

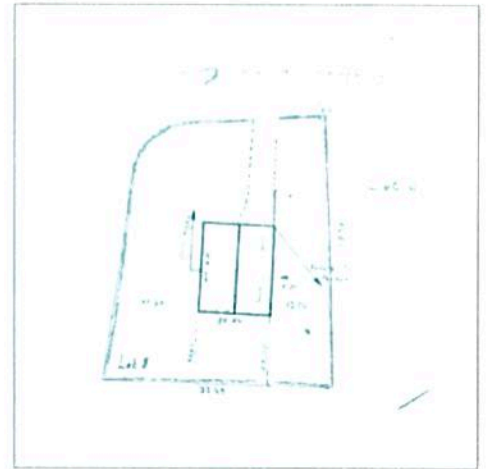
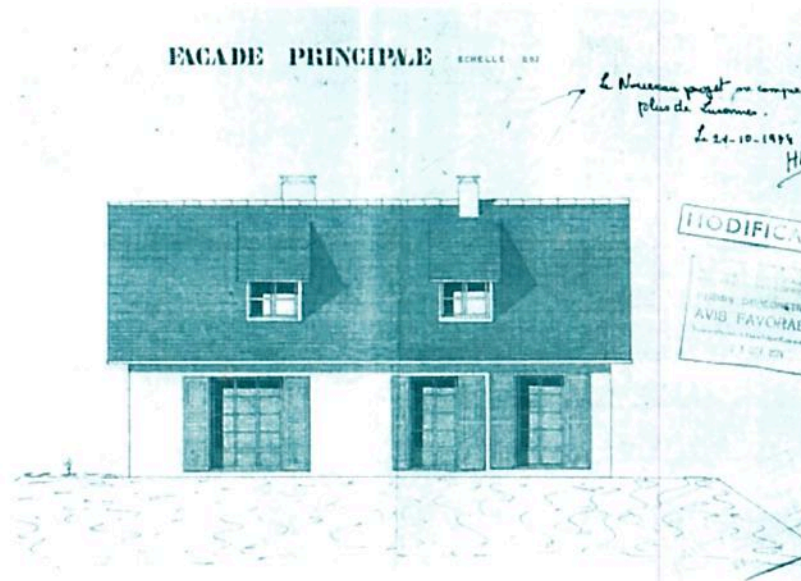


FAÇADE SUD



ETAGE

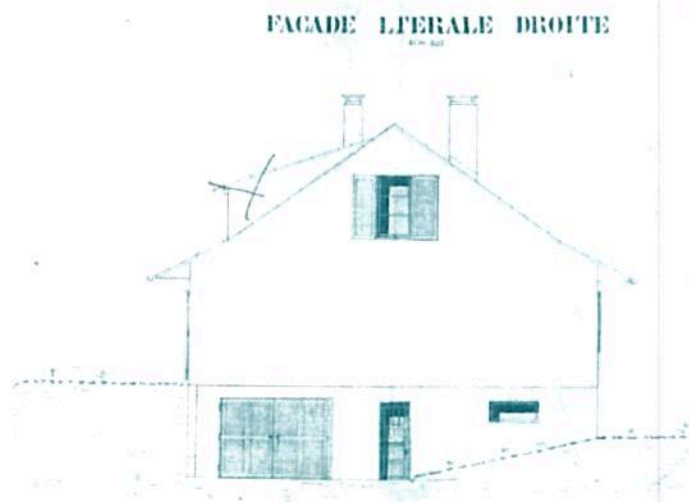
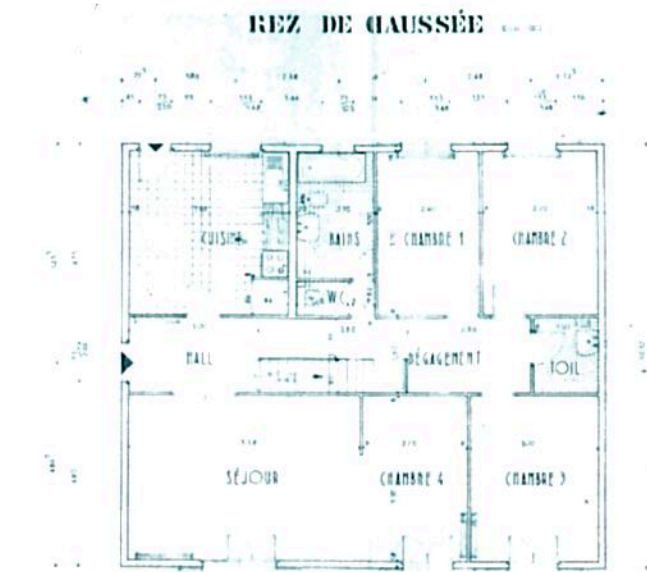




**Permis de construire
1974**

Ville de Meythet 74 182
Lotissement "Leydevant"

Impasse Elisabeth de Vendôme
Propriété de MR et Mme Burtin





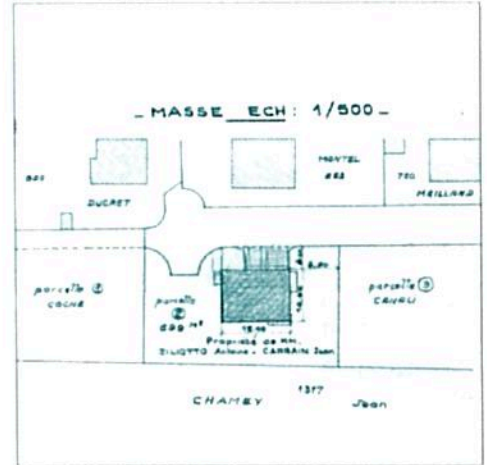
FAÇADE SUD-EST



FAÇADE SUD-OUEST



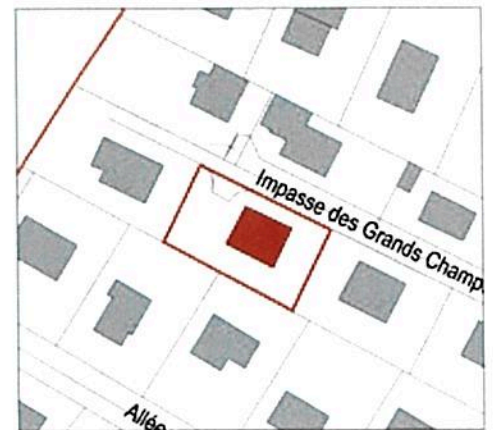
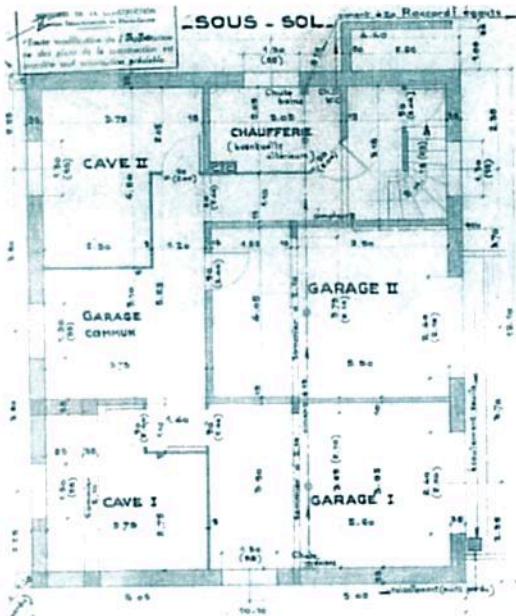
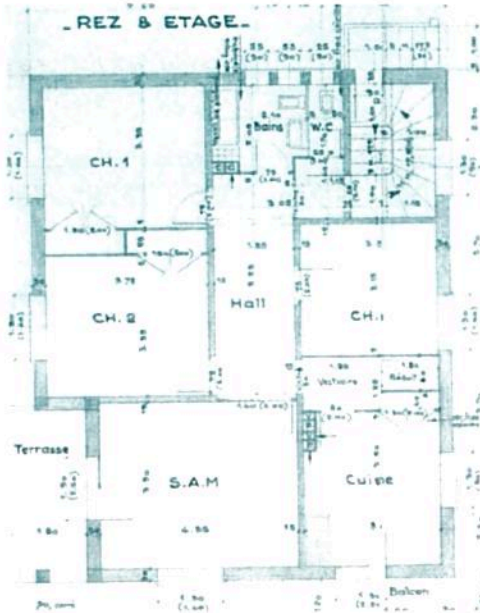
MINISTÈRE DE LA CONSTRUCTION
Division (Département de Montréal)
Toute modification de l'emplacement des plans de la construction doit être autorisée par écrit.



Permis de construire 1960

Ville de MEYTHET 74 182
Lotissement Leydevant

Impasse des Grands Champs
Propriété de Mr et Mme Zilliotto





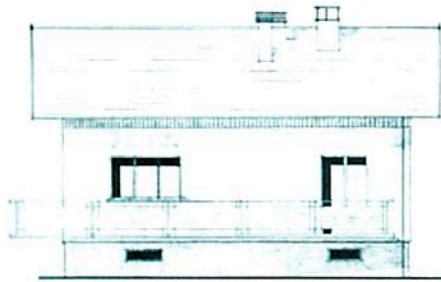
MEYTHET

Conditions architecturales, urbanistes et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel

Equipe IPRAUS : M. Ferrand, M. Le Roy, B. Le Roy - G. Desgrandchamps - J.M. Léger

Laydevant

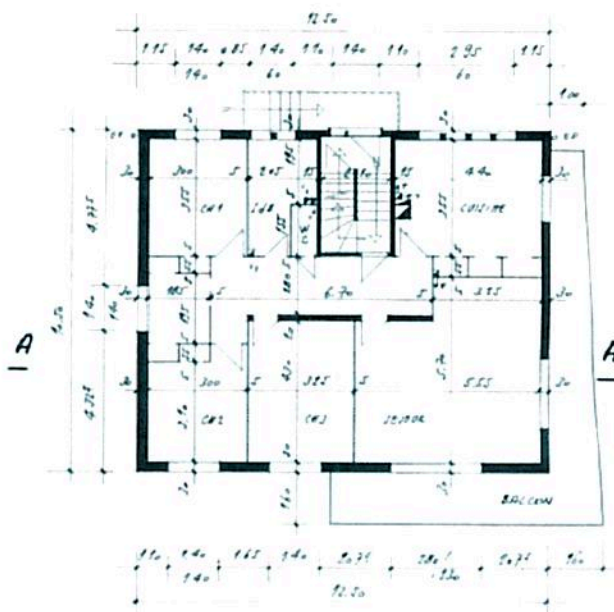
Juillet 2008



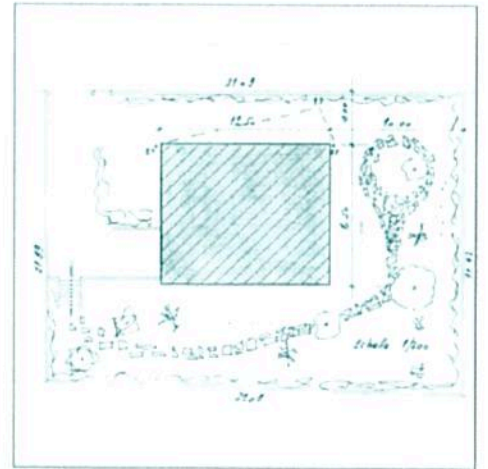
FAÇADE S-E



FAÇADE S-O



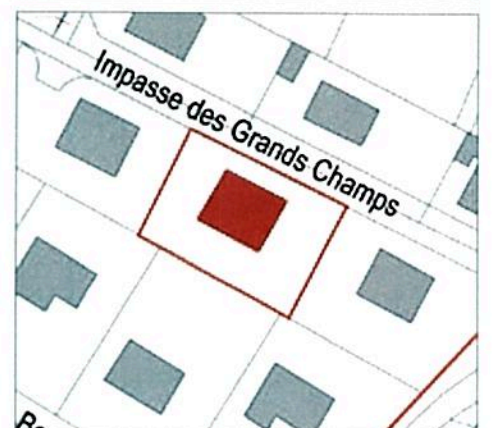
REZ DE CHAUSÉE

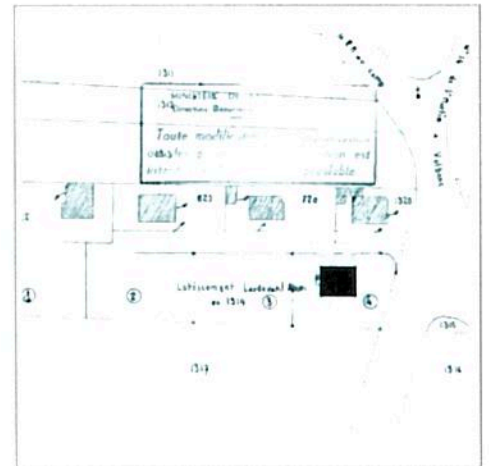
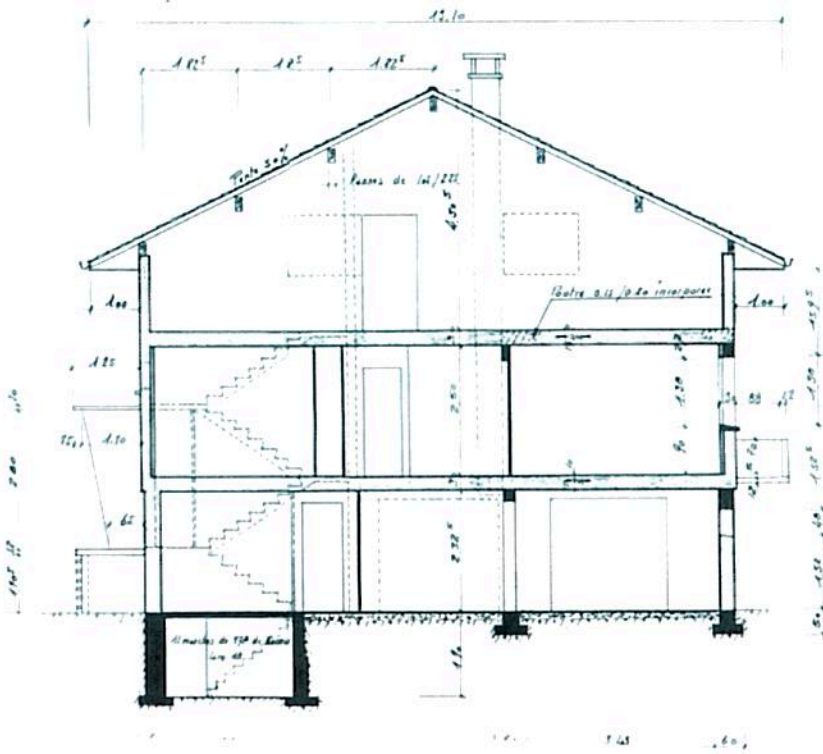


Permis de construire 1964

Ville de MEYTHET 74 182
Lotissement Leydevant

Impasse des Grands Champs
Propriété de Mr et Mme Canali

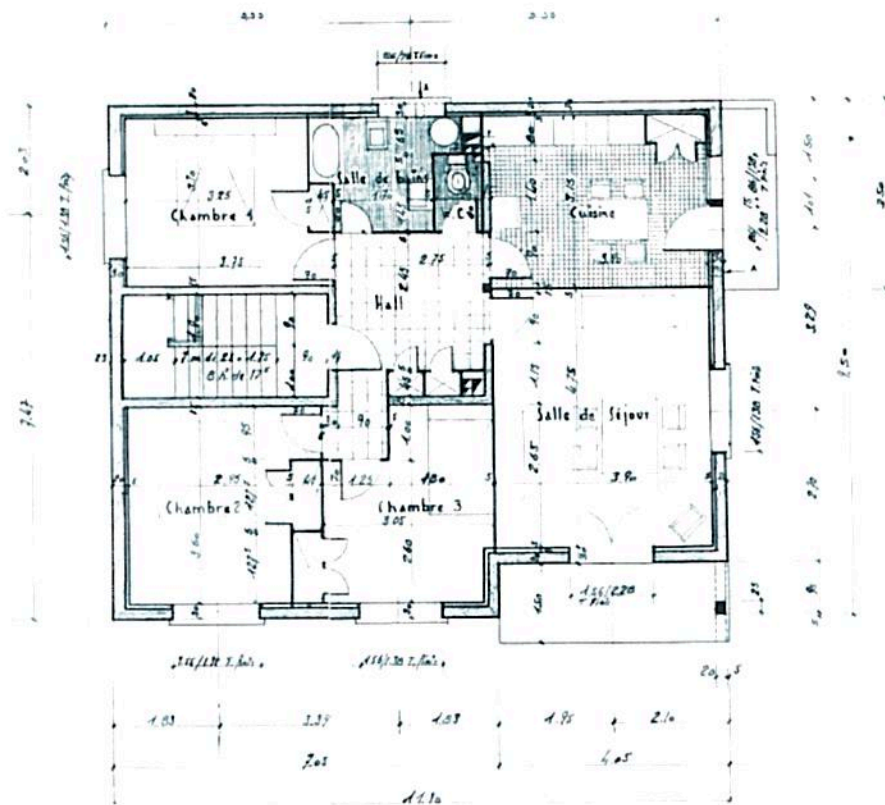




**Permis de construire
1960**

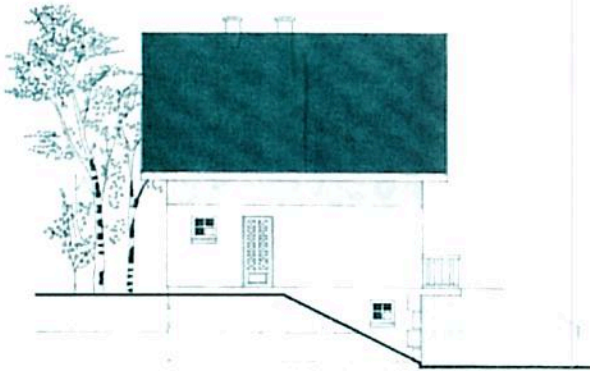
Ville de MEYTHET 74 182
Lotissement Laydevant

Impasse des Grands Champs
Propriété de Mr et Mme Peccoux

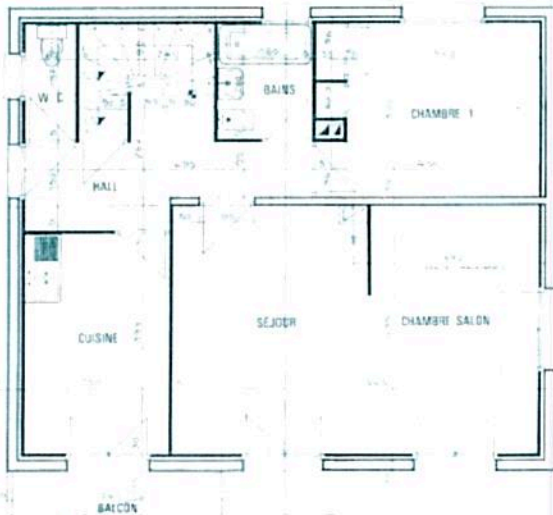




ouest



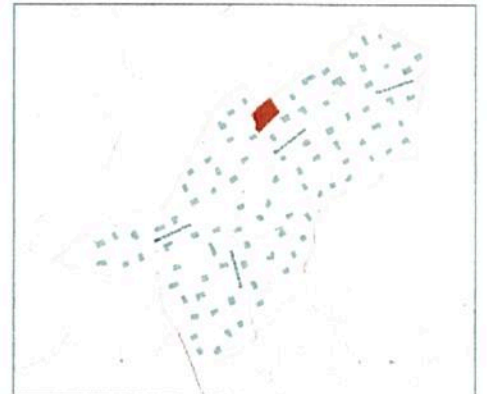
nord

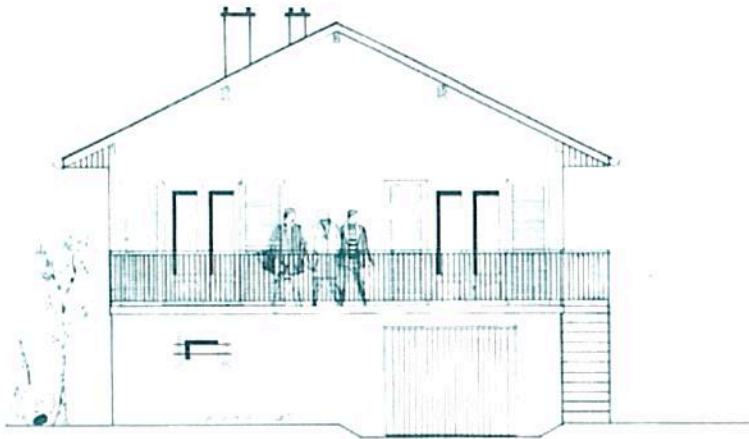


**Permis de construire
1975**

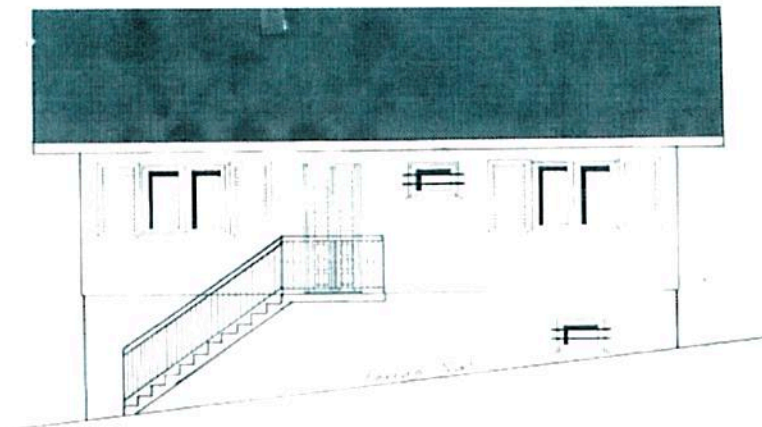
Ville de PRINGY 74
Lotissement La Grande Ferme

Lieu dit Maguin l'Etrivaz
Propriété de Mr et Mme François

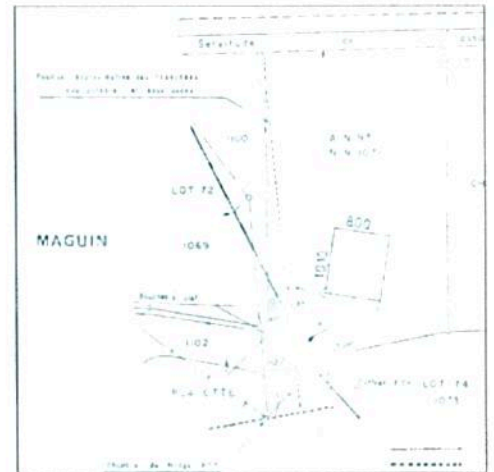
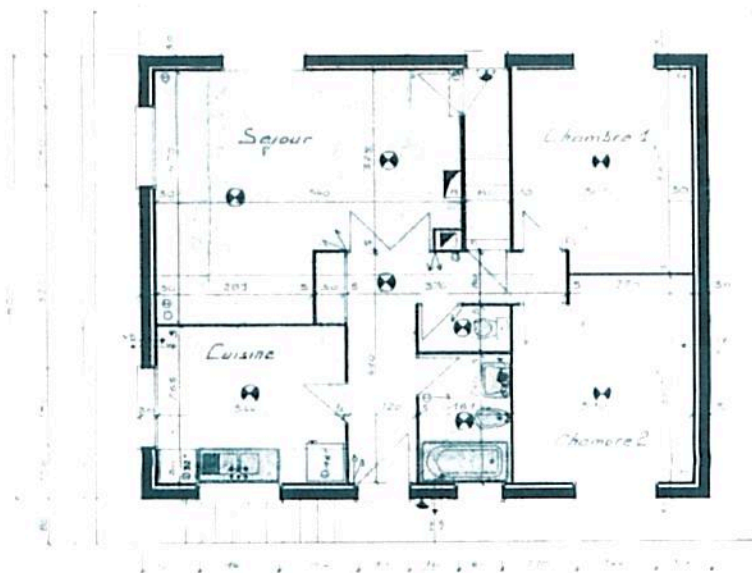




FACADE SUD-EST



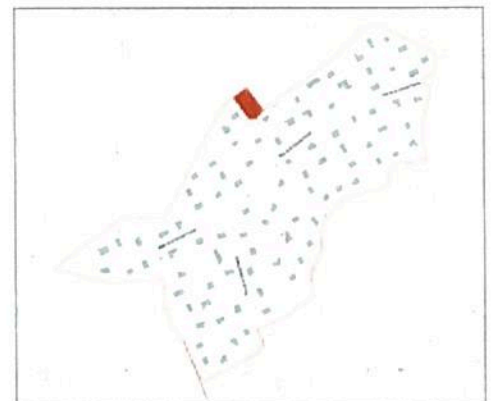
FACADE NORD-EST



Permis de construire
1970

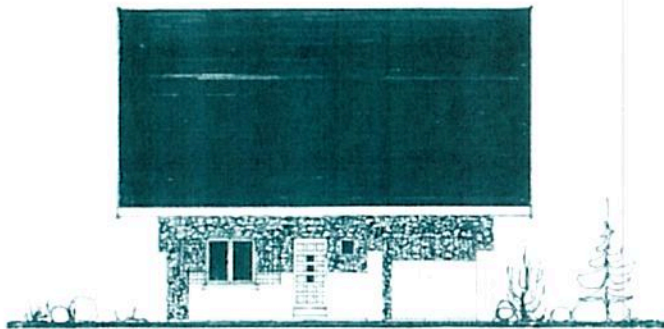
Ville de PRINGY 74
Lotissement La Grande Ferme

Lieu dit Maguin l'Etrivaz
Propriété de Mr et Mme Ballivet

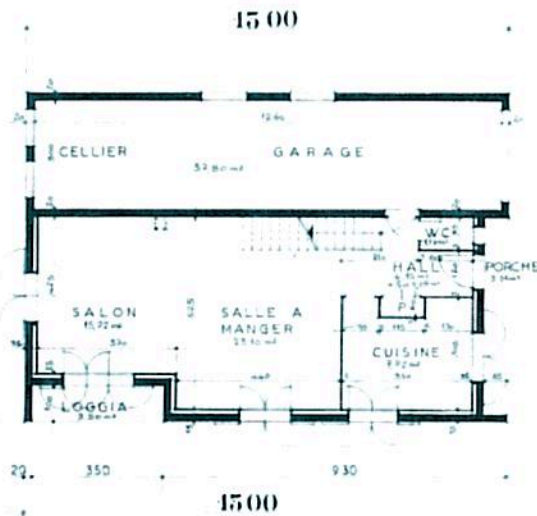




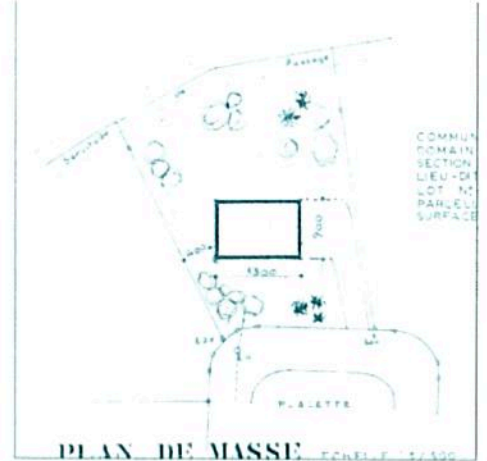
FACADE SUD



FACADE EST



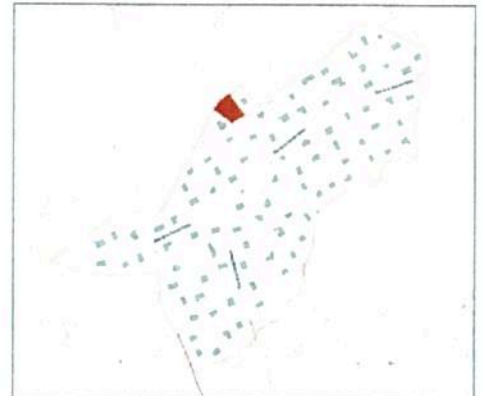
REZ - DE - CHAUSSEE
SURFACE HABITABLE : 56,77 m²

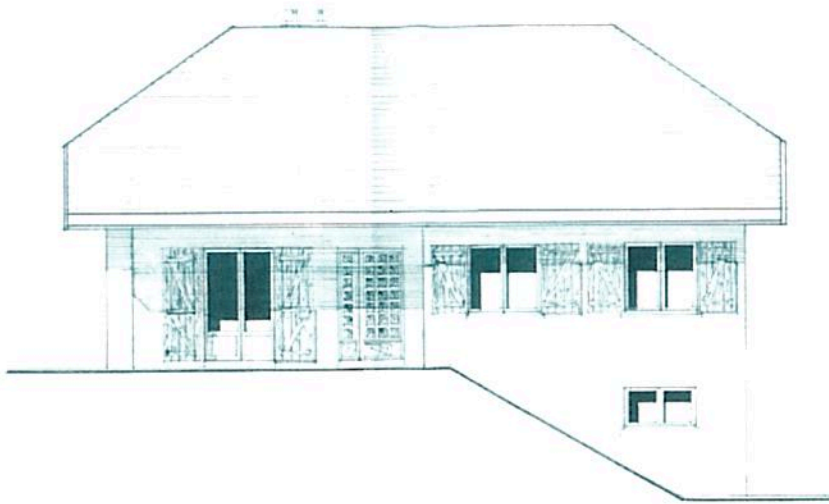


**Permis de construire
1975**

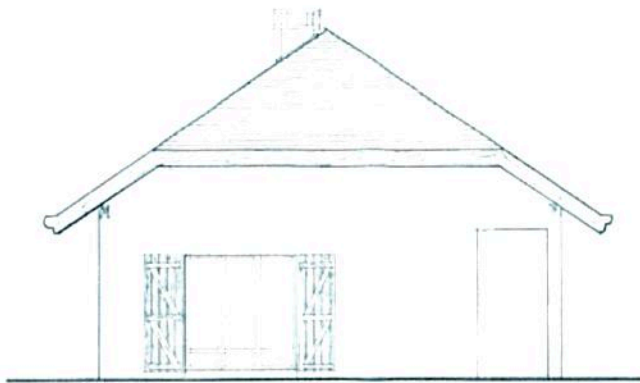
Ville de PRINGY 74
Lotissement La Grande Ferme

Lieu-dits Maguin L'Etrivaz
Propriété de Mr et Mme Durand

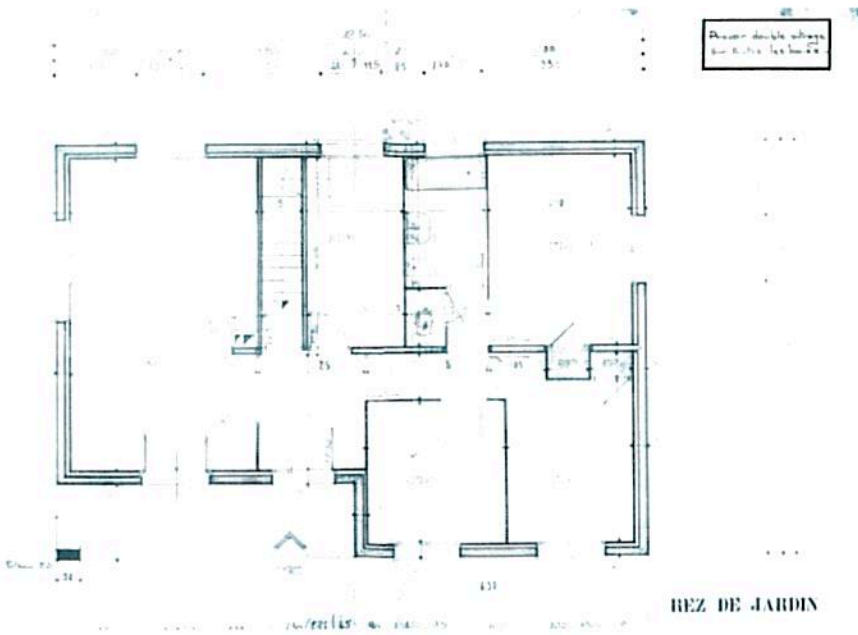




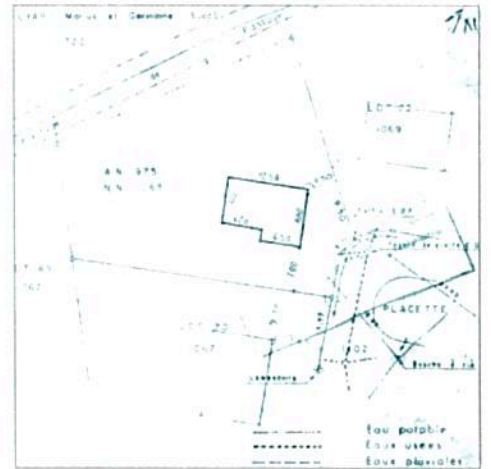
FACADE PRINCIPALE



PIGNON SUR SEJOUR



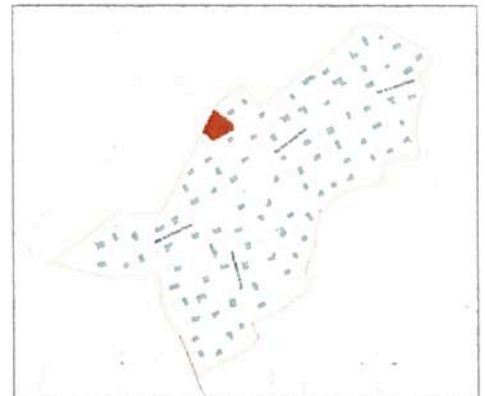
REZ DE JARDIN

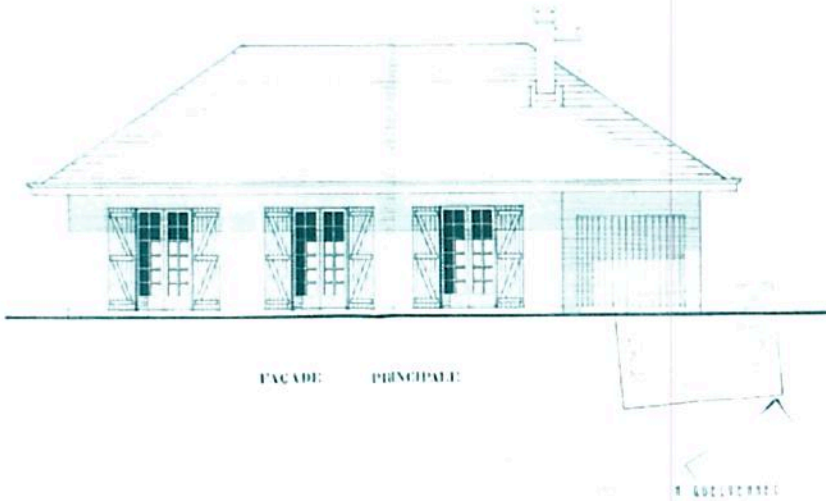


**Permis de construire
1971**

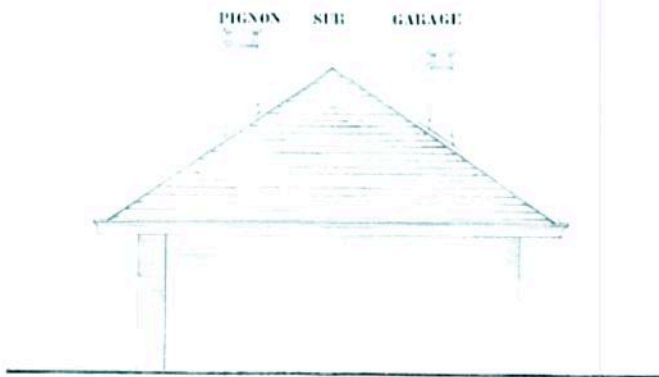
Ville de PRINGY 74
Lotissement La Grande Ferme

Lieu dit Maguin
Propriété de Mr et Mme Croz

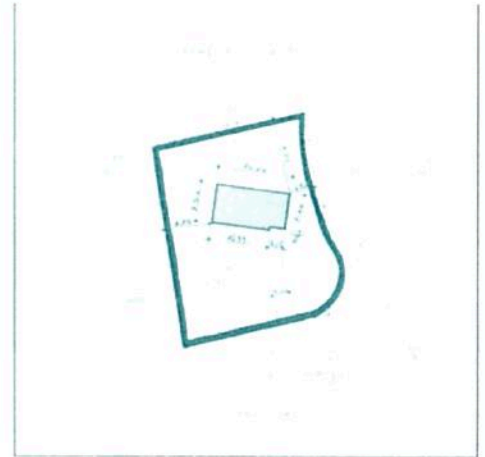




FACADE PRINCIPALE



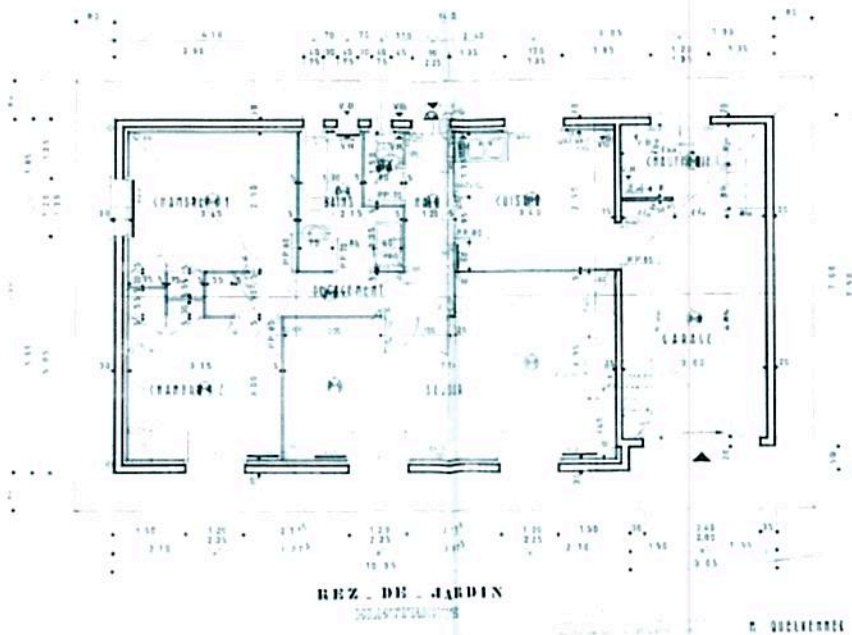
Pignon sur Garage



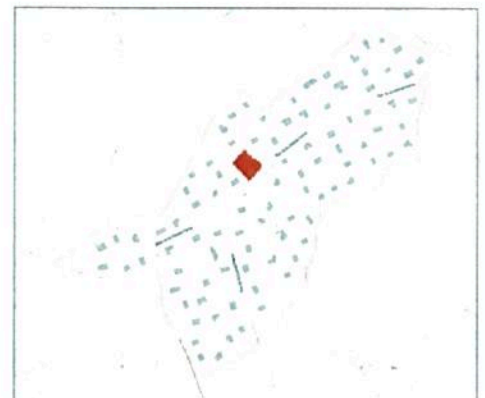
**Permis de construire
1974**

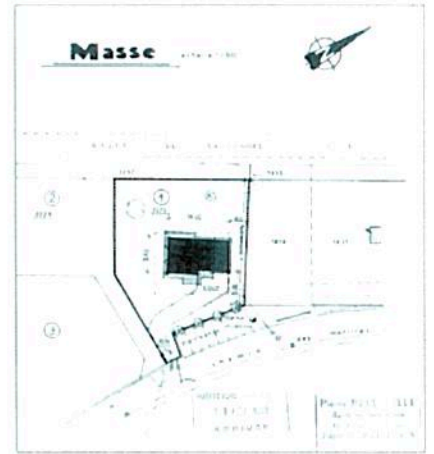
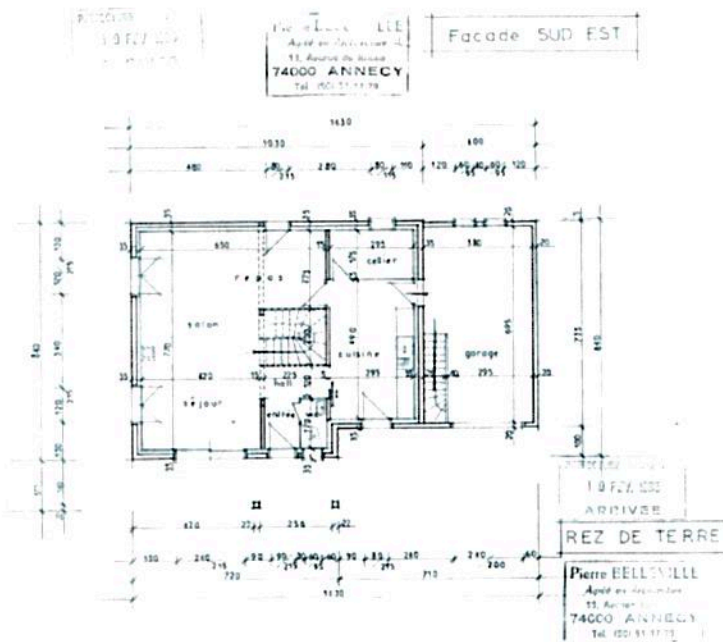
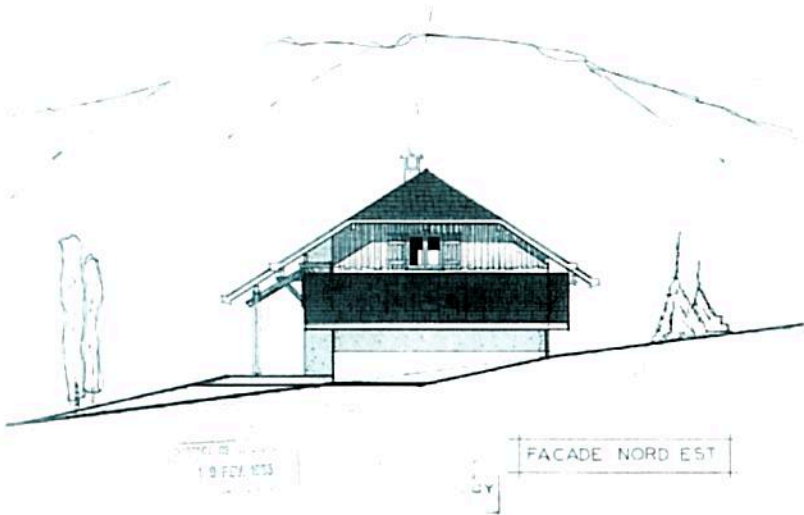
Ville de PRINGY 74
Lotissement La Grande Ferme

Lieu-dit Maguin
Propriété de Mr et Mme Quelvenec



REZ. DE JARDIN

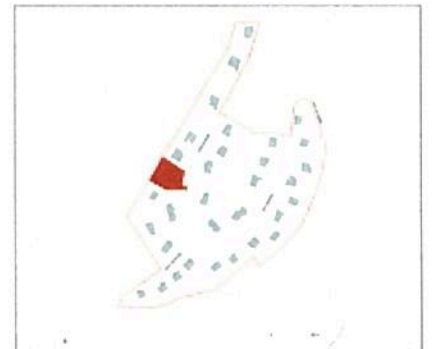


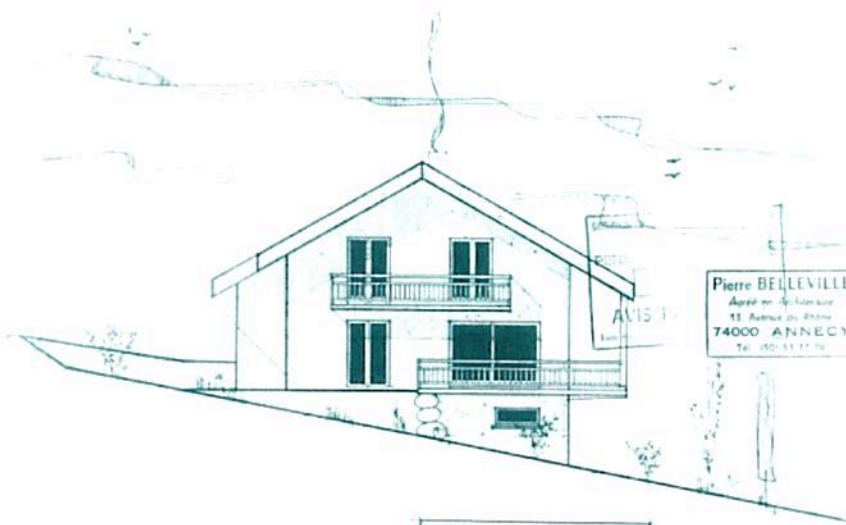


**Permis de construire
1984**

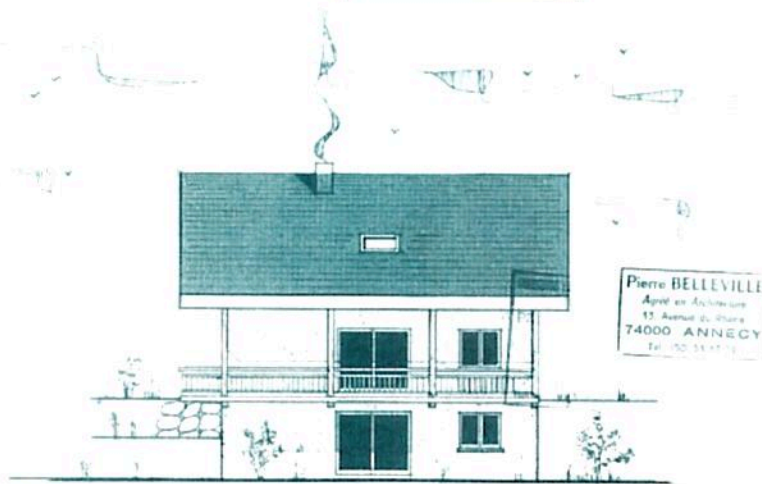
Ville de SEYNOD 74 600
Lotissement "Domaine de
la Césière"

9 chemin des morilles
Propriété de MR et Mme Faure

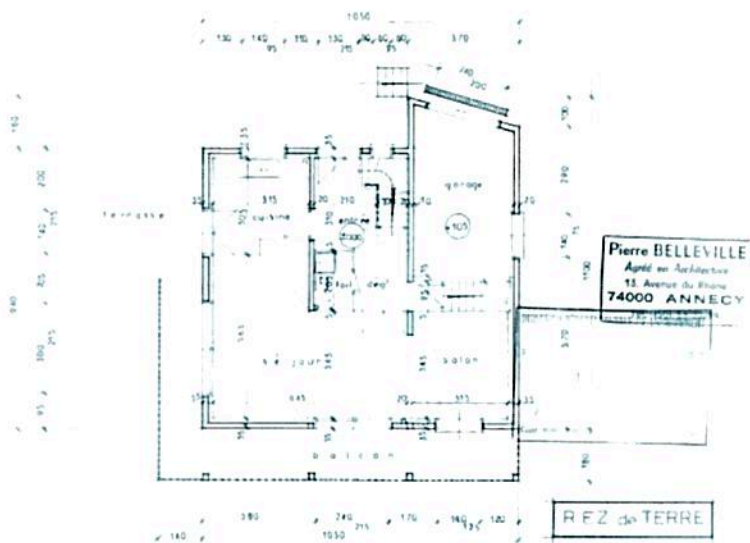




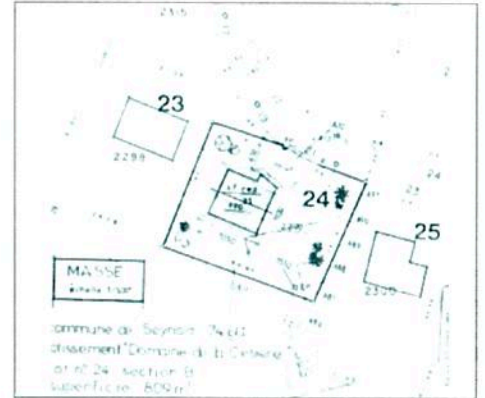
Facade SUD OUEST



Facade SUD EST



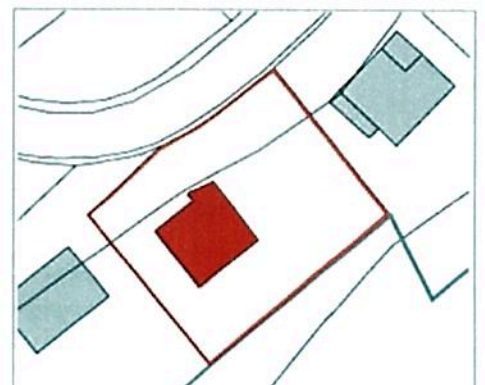
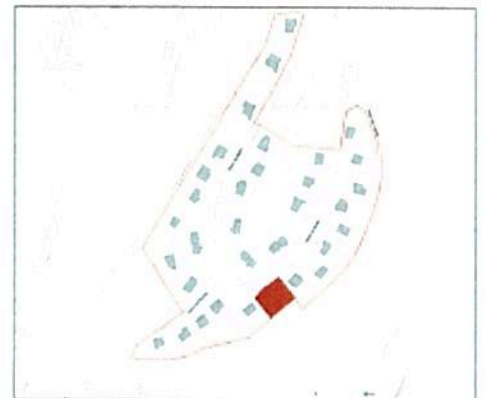
REZ de TERRE

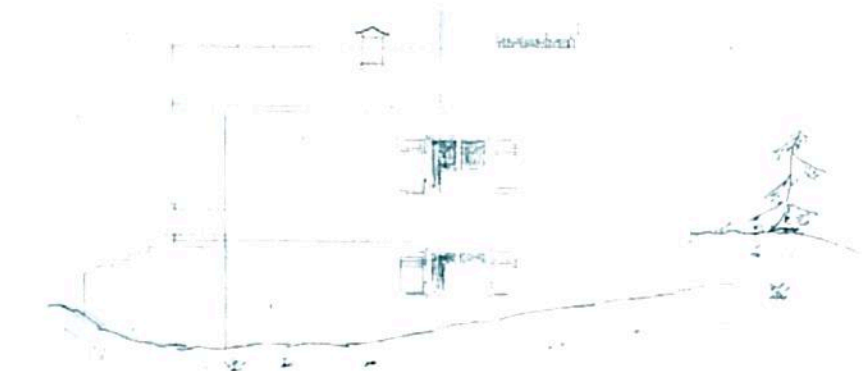
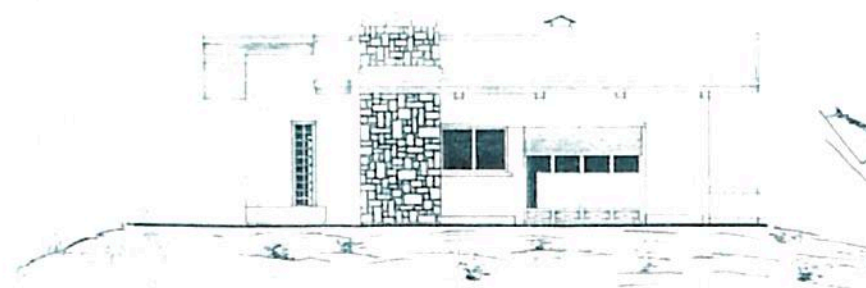


**Permis de construire
1986**

Ville de SEYNOD 74 600
Lotissement "Domaine de
la Césière"

21 chemin des morilles
Propriété de
MR et Mme Arajou - Chaves





Permis de construire 1967

Ville de SEYNOD 74 600
Lotissement "Domaine de
la Césière"

Propriété de MR Belleville

