

## Lotir les lotissements. Conditions architecturales, urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel

Guy Desgrandchamps, Marylène Ferrand, Jean-Michel Léger,  
Bernard Le Roy, Marine Le Roy (IPRAUS)

Depuis une vingtaine d'années, l'irradiation de la densité dans la réflexion urbaine (Panerai, 2008) ne doit pas faire oublier que la recherche de la juste densité a autant préoccupé Howard qu'Hausmann, Sellier que Le Corbusier, les pères des grands ensembles que ceux des villes nouvelles. Toutefois, la pensée urbaine française a toujours incliné vers la forte densité ; Philippe Genestier y perçoit la convergence des valeurs du christianisme et du socialisme, ce qui suffit à expliquer que, tout au long du XX<sup>e</sup> siècle, la forte densité ait pu symboliser la civilisation urbaine européenne (Genestier 2007 : 21). Sa légitimité a redoublé avec l'émergence des préoccupations environnementalistes, lesquelles ont submergé le bastion du ministère de l'Équipement lui-même. En un cri d'alarme mondial, relayé par l'Agence européenne pour l'environnement (AEE) et, en France, par la loi SRU<sup>1</sup>, la maison individuelle, jusque là coupable d'aliéner et de désocialiser ses adeptes, est désormais jugée responsable du mitage du paysage, du pillage du foncier et du gaspillage du CO<sup>2</sup> (via l'automobilité qu'elle induit). La solennité de la loi affronte un paradoxe français, puisqu'il ne s'agit pas de régulariser une expansion pavillonnaire abusive – ce que d'autres pays méditerranéens ont connu – mais de résoudre la contradiction entre des logiques « d'en bas », locales (habitants, élus, propriétaires fonciers et industriels pavillonneurs) et des logiques « supérieures », d'intérêt collectif, de protection d'un patrimoine national (le territoire, la campagne, mais aussi une certaine idée de la cohésion nationale).

Aux raisons bien connues de la périurbanisation – l'émiettement communal, par exemple –, Jean-Charles Castel ajoute celles de l'économie et de la législation, qui favorisent de fait la dispersion pavillonnaire par des effets de seuils normatifs<sup>2</sup> (Castel 2007). De nombreux auteurs déplorent par ailleurs que le malthusianisme foncier pousse à la périurbanisation en éloignant et en fragmentant les nouveaux terrains constructibles – les habitants n'étant pas les derniers à vouloir protéger la valeur de leur bien et de leur vue – et rappellent que les lotissements demeurent minoritaires dans une consommation foncière périurbaine largement dominée par les surfaces industrielles et commerciales (Roux, 2006 ; Charmes 2007a, 2007b ; Piron 2007).

1 Loi SRU relative à la solidarité et au renouvellement urbains, du 13 décembre 2000.

2 Sur l'obligation d'un bassin de rétention ou l'application de la TVA, par exemple.

En fait, le débat sur la périurbanisation a notablement évolué depuis la controverse qui a suivi le programme de recherche du PUCA sur la « Ville émergente », la multiplication des recherches et des scénarios ayant contribué entre temps à refroidir les positions idéologiques des uns et des autres (Dubois-Taine, Chalas 1997 ; Roux, Vanier 2008 ; Ascher, Bordreuil, Chalas 2009). En reconnaissant les avantages de la maison individuelle dans une évaluation globale des coûts environnementaux, le PUCA lui-même invite désormais à « favoriser la diversité des voies en faveur du développement urbain durable » (PUCA 2008).

Face à une telle complexité et à de telles controverses, nous sommes entrés dans le débat en prenant en compte à la fois la praxis pavillonnaire (qui accomplit d'autant plus sa logique que les complicités ne lui manquent donc pas du côté des élus et des propriétaires ruraux) et la volonté régulatrice des techniciens de l'urbanisme... et d'élus qui sont souvent les mêmes que les précédents. À l'intérieur du courant d'étude sur les modes de régulation analysés par des chercheurs (Charmes 2006), par le Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques (CERTU 2004) les Conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE du Bas-Rhin 2007 ; CAUE de la Sarthe 2005), etc., nous considérons le lotissement comme un objet d'étude situé au croisement des conflits et contradictions entre l'urbain et le rural, le collectif et l'individuel, le régulier et l'abusif, le réglementaire et le coutumier, sachant que le lotissement est réputé être la forme urbaine la moins apte à l'évolution morphologique et réglementaire (Trottin 2004).

Après une première partie exposant le choix de la région d'Annecy, la réaction des habitants sera présentée à l'hypothèse de la densification de leur lotissement, et des propositions de réponses urbanistiques et réglementaires seront ensuite énoncées.

### **Le bassin d'Annecy, terrain d'étude et territoire d'application**

Notre démarche s'est adossée à la préoccupation d'une collectivité, la communauté d'agglomération d'Annecy (C2A)<sup>3</sup>, qui subit tout particulièrement la tension entre demande sociale et pression foncière dans un site de montagne dont la géographie signe à la fois la contrainte et l'attrait. En trente ans, l'urbanisation du bassin d'Annecy a consommé 92 km<sup>2</sup> et produit une véritable « ville-territoire » (Corboz 2001) pour accueillir une population en augmentation de 70 %, logée en grande partie sous la forme de maisons individuelles isolées qui sont le mode d'habitat traditionnel de la région. En service depuis décembre 2008, une nouvelle liaison autoroutière renforce le statut d'Annecy comme arrière-pays résidentiel de Genève – sur le bassin d'emploi d'Annecy, l'augmentation du nombre de frontaliers avait déjà atteint 70 % entre 1999 et 2002 et les résidents frontaliers et suisses ont un pouvoir d'achat supérieur de 30 % à ceux qui travaillent en Haute-Savoie.

Après avoir sélectionné vingt lotissements sur huit communes (à partir de critères de date de fondation, de densité végétale et bâtie, d'urbanité, de régula-

<sup>3</sup> La communauté de l'agglomération d'Annecy regroupe 13 communes, 133 000 habitants et 75 000 emplois. Elle s'est dotée de larges compétences et est un des acteurs essentiels du développement du bassin et, plus largement, du département de la Haute-Savoie.

rité, de pente et de rapport privé/public), nous en avons analysé les caractéristiques avant d'en retenir six pour une étude documentaire détaillée et une enquête approfondie auprès d'un échantillon d'habitants.



### Les habitants face à l'hypothèse de la densification

« 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 » (Raymond 2002 : 326).

Lorsque, au milieu des années 1960, Nicole Haumont et Henri Raymond voyaient dans l'habitat pavillonnaire 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 (Haumont, Raymond 1966). Celle-ci réactive l'exemplarité pavillonnaire en révélant combien le lotissement est une communauté de solidarités et de conflits entre l'individuel et le collectif ; il 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 exogènes qui risqueraient d'en modifier l'équilibre.

Le premier résultat de l'enquête se rapporte à la perception de la saturation de l'habitat et du trafic automobile, et à la relation de l'une avec l'autre ; le deuxième restitue l'hostilité au changement de la bonne distance que représenterait la construction de nouvelles maisons en termes de proximité sociale et spatiale ; le troisième aborde l'hypothèse de la scission parcellaire, des raisons de ses demandeurs et des incertitudes juridiques qui en hypothèquent l'hypothèse, si l'on peut dire.

### Du lotissement à la planète

Les deux niveaux, de voisinage et régional, de perception de la densification sont l'objet d'un débat d'autant plus légitime que celui-ci existe aussi chez les experts,

Tableau des 20 lotissements étudiés dans le bassin d'Annecy

		Date	Densité végétale	Densité bâtie	Urbanité	Régularité du tracé	Pente moyenne	Espace public/privé	Potentiel densification	Nombre de lots
<b>Annecy</b>	<b>Le Stade*</b>	<b>1945</b>	<b>1</b>	<b>3,5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>91</b>
<b>Annecy-Le-Vieux</b>	<b>Le Champ de la Croix*</b>	<b>1978</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>20</b>
	Le Rampignon	1982	5	1	2	2,5	2,5	2,5	5	16
<b>Cran-Gevrier</b>	Le 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
	<b>Sous-Aléry*</b>	<b>1960</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>4,5</b>	<b>4</b>	<b>1,5</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>104</b>
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
<b>Meythet</b>	Côte-Merle	1954	4	5	4	4	0	2	1	20
	<b>Laydevant*</b>	<b>1963</b>	<b>2</b>	<b>2,5</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>0</b>	<b>2,5</b>	<b>3,5</b>	<b>27</b>
	Sur Fier	1953	2	4	4,5	4	0	5	2	96
<b>Pringy</b>	La Ferrière	1985	1	1,5	1	2,5	4,5	3	5	7
	<b>La Grande Ferme*</b>	<b>1975</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>2,5</b>	<b>3,5</b>	<b>2,5</b>	<b>3</b>	<b>3,5</b>	<b>97</b>
	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
<b>Seynod</b>	<b>La Césièrè*</b>	<b>1978</b>	<b>3,5</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>	<b>3,5</b>	<b>2,5</b>	<b>3</b>	<b>3,5</b>	<b>38</b>
	Sacconges	1978	4	1,5	1,5	3	3,5	2	3	30

En gras, les six lotissements\*, objets de l'enquête sociologique et de l'application des schémas d'hypothèses de densification.

on l'a dit. L'évidence du plaidoyer *pro domo* sur la proximité immédiate n'exclut pas un point de vue des habitants à l'échelle régionale. Dans ses choix, le loti ne se sent pas en devoir de sauver ni la région ni la planète, face à un étalement urbain dont il a été le premier bénéficiaire, ce qui n'empêche pas l'expression d'une inquiétude devant l'accroissement du trafic automobile et contre la construction en hauteur. Si l'hypothèse de la densification de l'habitat préoccupe, c'est en effet d'abord pour sa conséquence sur le trafic automobile. Eux-mêmes acteurs de la mobilité, les habitants admettent que la multiplication et l'éloignement des zones d'habitat et d'activités augmentent le trafic à toute heure, en toute saison et sur toutes les voies. Cette congestion est signalée par tous comme l'incidence la plus pesante sur le mode de vie et l'environnement, car subie par tous, quel que soit le lieu de résidence, en périphérie ou en périurbain. Le syndrome NIMBY s'exprime ainsi davantage contre le développement des routes que contre celui de l'habitat, à l'exception de la construction en hau-

teur, comme partout en France. À l'équation péjorative de celle-ci avec le logement social s'ajoute à Annecy l'entrave au spectacle de la montagne, la vue ayant ici une valeur spécifique, d'autant plus que la région – « cadre de vie idéal des cadres », comme on le disait dans les années 1970 – a autant été choisie pour ses paysages et les activités sportives qui l'accompagnent, que pour ses emplois qualifiés.

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 le privilège d'avoir pu acquérir il y a vingt ou vingt-cinq ans ce qui serait hors de portée aujourd'hui. Ne faudrait-il pas le partager, comme leur suggèrent les pouvoirs publics et le discours en faveur de la densification ? Pas plus que chacun ne se bouscule pour partager son emploi avec un chômeur, si la solidarité implique le sacrifice individuel !

### **L'hostilité au changement de la bonne distance**

Une des questions posées était celle de la taille minimum de terrain admissible. Autrement dit : jusqu'à quelle surface les habitants accepteraient-ils de descendre ? En fait, une telle interrogation n'est pas pertinente : tant que l'habitant n'a pas lui-même de projet de division de sa parcelle, tout changement de 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 est 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. Ici comme partout, l'axe ville/campagne demeure l'axe majeur des critères de localisation, recoupé par l'axe du prestige, le croisement des deux axes ayant lieu à Annecy-le-Vieux, ville dans le bas et campagne dans le haut.

C'est donc à partir de cette taille juste que se construisent les relations entre la maison et son environnement, entre soi et les autres ; la bonne distance spatiale équilibre la bonne distance sociale. 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 l'idée reçue, 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 et la situation de covisibilité de l'autre qu'il implique.

Les usages de la mitoyenneté représentent 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 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 pourrait trouver un égal avantage à être protégé). Conversations de part et d'autre du grillage, échanges de produits du jardin et de services, partage de la taille des haies, évitement de la gêne possible (depuis le bruit jusqu'à l'ombre portée des végé-

taux), respect de l'intimité réciproque (jeux, repas, barbecue, bronzage, piscine) donnent lieu à autant de potentialités que d'interdits et constituent autant la richesse humaine et sociale de l'habitat pavillonnaire qu'une bombe à retardement dès lors qu'ils ne sont pas respectés.

La vigilance aux frontières serait ainsi une tâche permanente, si un tel vocabulaire belliqueux ne risquait de réduire à des comportements défensifs une posture fondée d'abord sur le respect et sur l'échange. Alertés du risque de déséquilibre, les habitants veulent garder le contrôle et de l'environnement et du voisinage. Or l'édification d'une nouvelle maison derrière la haie serait perçue comme une intrusion dans un réseau de relations sensorielles et sociales : il faudra alors négocier avec le nouveau voisin tout ce qui l'avait été précédemment avec les autres ; celui-ci sera-t-il coopératif, ne sera-t-il pas bruyant, etc. ? La nouvelle maison va gêner la vue, porter de l'ombre, davantage d'habitants suppose davantage de trafic, etc. Et ce n'est qu'à demi-mot qu'est évoquée la perte de valeur de la maison et du terrain, dans la mesure où le luxe c'est l'espace, dans son étendue, dans sa profondeur et dans ses perspectives.

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 plus proche de la ville.

### **L'hypothèse de la densification, une boîte de Pandore**

Un premier degré de densification est déjà pratiqué dans certains lotissements, où nul n'ignore qu'Untel a aménagé un appartement dans les combles ou au sous-sol pour l'un de ses enfants alors que le cahier des charges ne prévoit qu'un seul logement par parcelle. Une telle pratique, sur laquelle les mairies ferment les yeux tant qu'elle reste discrète et mesurée, 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, surtout quand les PLU l'encouragent.

Dans notre échantillon, l'hypothèse de la densification par division parcellaire n'est à l'état de véritable projet que dans un seul lotissement d'Annecy-le-Vieux, le Champ de la Croix, où il est désormais possible de doubler la surface habitable sur des parcelles déjà confortables (2000 m<sup>2</sup>). Le débat, issu de l'« acting out » de deux colotis ayant manifesté leur intérêt pour les nouvelles dispositions du PLU, ouvre une brèche dans une communauté jusque là plus que paisible. L'hostilité de fond à la possibilité de densification se dilue cependant dans les raisons particulières de tel ou tel voisin dont les motifs familiaux peuvent être considérés comme légitimes ; en revanche, une majorité s'est prononcée contre la possibilité d'y ouvrir des services.

La manifestation publique d'un tel encouragement donne un cadre réglementaire, qui n'est pas celui du contrat de la communauté des lotis. La soumission des lotissements à la nouvelle règle du PLU risque de créer un nouveau conflit entre les habitants et une administration communale (ou la communauté de communes), dont les habitants reconnaissent qu'elle sert

l'intérêt public mais dont ils soupçonnent aussi qu'elle n'oublie pas celui des promoteurs.

Droit public et droit civil, règlement et contrat : la possibilité de densifier offerte par les nouveaux PLU n'est pas une garantie suffisante pour les habitants désireux de diviser leur parcelle ou d'y construire une seconde maison. D'une part, les habitants ignorent ce qui se passera lorsque le PLU permettra ces changements alors que le cahier des charges du lotissement aujourd'hui l'interdit : ce cahier des charges est-il réellement caduc ? Les habitants les plus informés (et ils le sont lorsqu'ils sont concernés) savent que la jurisprudence elle-même se contredit – on y reviendra à propos des recommandations. D'autre part, le déminage du terrain par le PLU ne couvre pas le risque de recours, dont on n'est jamais sûr de l'issue, de la part des voisins, au nom de la gêne, de la privation de la vue ou de tout autre préjudice. Être dans son « bon droit » ne suffit pas, comme l'ont éprouvé ces habitants de Cran-Gevrier qui ont procédé légalement à une extension de leur maison, après que la mairie eut gagné contre le voisin opposant, et comme le redoutent les pionniers de l'évolution du Champ de la Croix... qui ne veulent pas être les premiers à tomber au champ d'honneur.

L'identique taille des parcelles dans les lotissements périurbains exprimait une sorte d'égalité fondatrice, qui a tendance à s'effriter après vingt ou trente ans de carrière professionnelle et de cycle de vie ayant creusé les inégalités sociales et familiales. Après la vente de la moitié de la parcelle, le profit financier des uns creusera l'écart avec la perte des autres, perte d'un équilibre et d'un ratio habitants/mètres carrés, puisque c'est la faible densité qui garantit la « tranquillité » du lotissement.

L'hostilité des habitants des lotissements envers les hypothèses de densification doit ainsi être écoutée comme une volonté de maîtriser son existence en réduisant le plus possible la perte de la « jouissance d'une vie paisible », le mode de vie pavillonnaire représentant un engagement dans une totalité qui n'a pas d'équivalent dans les autres types d'habitat. Jean-Charles Castel a d'ailleurs bien observé de son côté combien, d'un strict point de vue économique, la densification présente effectivement le risque d'une perte de valeur du bien, par diminution de la rente de situation – vue et silence – (Castel 2007). La densification non choisie est ainsi considérée comme une menace et il faut s'attendre à ce que les pavillonnaires fassent de la résistance si les politiques et les pouvoirs publics ne s'engagent pas profondément dans la médiation. Les élus sont aujourd'hui partagés entre la défense des intérêts individuels de leurs électeurs, celle de l'intérêt collectif et celle de l'arrivée de nouvelles générations. Il leur revient pourtant d'associer les habitants des lotissements à toutes les décisions qui conduiront à un changement dans l'équilibre des positions acquises.

### **Réponses formelles, théoriques et concrètes, à la densification : parcellogénèse contre osmogénèse**

Comment 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 faut prévoir des dispositifs permettant que cette deuxième habitation puisse être isolée non seulement spatialement mais également juridiquement,

*Photo A : Lotissement de première génération (1945) à Annecy : voirie orthogonale, clôtures basses et maçonnées, maisons en léger retrait sur la rue, densification déjà ancienne par de petits collectifs*



*Photo B : Lotissement de deuxième génération (1975) à Pringy : voirie au tracé souple et paysager, voies secondaires terminées par une « raquette », haies imposées*



*Photo C : Lotissement de deuxième génération (1978) à Annecy-le-Vieux. Une exception à la règle de la haie : ni haie ni clôture sur la rue pour cette maison invisible derrière la rangée d'arbres mais haies latérales avec les terrains (et les maisons) mitoyens. Il est en effet paradoxalement plus facile à l'habitant de s'ouvrir à l'espace public de la rue qu'à l'espace privé de ses voisins, quand ceux-ci préfèrent la haie conventionnelle*



Photo D : La taille de la haie est le rituel par lequel les deux voisins manifestent leur respect du code de bon voisinage



Alors que la première génération de lotissements s'inscrit dans une grille urbaine orthogonale, la seconde génération (à partir des années 1970) s'inspire du modèle américain du tracé paysager et des voies en impasse, en prescrivant toutefois, à la différence du modèle, des clôtures végétales. Dans le premier cas, du fait des clôtures basses, maçonnées et grillagées, la maison est ouverte sur la rue et sur ses voisins ; dans le second, une haie végétale assure l'intimité du jardin et de la maison. Loin de signifier un repli sur soi, la haie dense est un moyen de codifier des relations de voisinage qui s'avèrent plus intenses dans l'habitat individuel que dans le logement collectif. (Photos J.-M. Léger)

ce qui implique une modification du parcellaire. Il est alors possible de rechercher les dimensions minimum nécessaires pour bâtir l'interstice, l'interstice, en redécoupant la parcelle de la manière la plus ordonnée et rationnelle possible dans le souci de conserver les qualités de mise à distance et d'intimité qui rendront possible cette nouvelle cohabitation. La première opération a mis au point des schémas théoriques impliquant la formulation d'hypothèses de densification à partir de la définition d'une parcelle et d'une emprise de maison type ; la seconde a testé ces schémas théoriques sur les six lotissements sélectionnés.

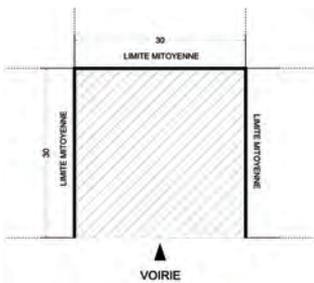
### Schémas théoriques

**Définition théorique 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 six lotissements étudiés. Si l'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), la parcelle type recouvre une surface d'environ 900 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 tout 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 trois côtés par des mitoyens conservant une face ouverte pour l'accès depuis l'espace public.

**Définition théorique 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 un minimum de 5 m de la voie publique correspondant au stationnement du véhicule. La morphologie de la parcelle induit souvent celle de la maison qui développe également une forme compacte et régulière. Cependant, même si elle est presque systématiquement ouverte sur ses quatre faces, elle privilégie souvent deux 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 entre 92 m<sup>2</sup> (Annecy-Le Stade) et 156 m<sup>2</sup> (Annecy-Le-Vieux, Le Champ de la Croix). On établira donc une emprise existante type d'environ 100 m<sup>2</sup>. Les maisons développent pour la plupart deux niveaux et parfois un demi niveau de sous-sol dans les cas où le terrain assume une pente conséquente.

### Notion de « quasi-mitoyenneté » ou « mini-mitoyenneté »

Déclinaison sur la distance entre bâti et limite mitoyenne (1,20 m / 1,85 m / 1,90 m / 2 m). Les schémas analytiques nous permettent de déterminer que la position topologique du nouvel arrivant qui serait la plus « diplomatique » est celle « à côté », si l'on part du principe que les habitations existantes développent quatre façades avec au moins deux vues principales (en angle, dans la majorité des cas).

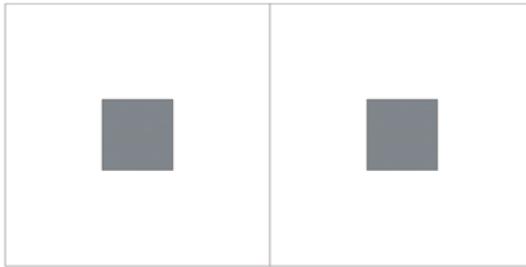


- 1.20 m : passage (personne, tondeuse, etc.).
- 1.89 m : pas de jour.
- 1.90 m : jour de souffrance.
- 2.00 m : jour normal.

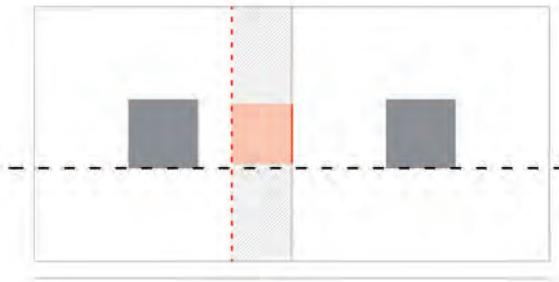
## Hypothèse théorique 1 : occuper l'entre-deux / bâtir dans l'intervalle entre bâti existant

### Typologie courante

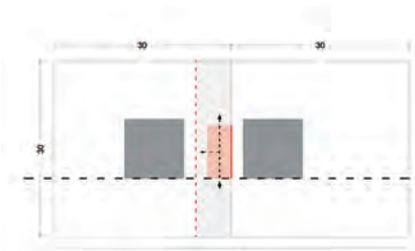
#### A. Rediviser une parcelle : 1 = 2



#### Cas moyen : implantation sur une parcelle



#### Cas limite : implantation sur une parcelle

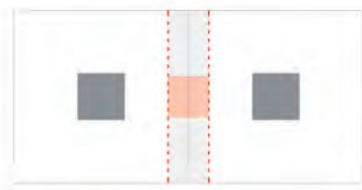


- Redécouper la parcelle par une lanière.
- Construire dans l'étréit : min. 4 m (voir détail unité minimum).
- Retrait minimum de 2 m entre limites mitoyennes et bâti (passage).
- Alignement globalement conservé pour garder un front bâti ordonné.

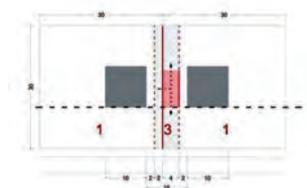
Cette hypothèse de redécoupage est valable dans les cas où la distance entre le bâti et la limite de propriété est au moins égale à 8 m (= bâti existant / 2 m de passage / nouvelle limite / 2 m de passage / bâti projeté) et implique une gestion des vues principales dans une configuration avant / arrière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

## II. B. Rediviser deux parcelles : $1 + 1 = 3$

*Cas moyen : implantation sur deux parcelles*



*Cas limite : implantation sur deux parcelles*



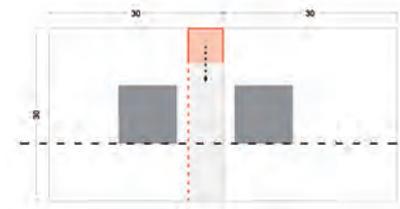
- Chaque parcelle mitoyenne cède une lanière de son terrain pour créer une troisième parcelle.

*Cas limite :*

Cette hypothèse de redécoupage peut se développer lorsque la distance minimum de 8 m 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.

**Hypothèse théorique 2 :** construire dans la hauteur, bâtir en fond de parcelle

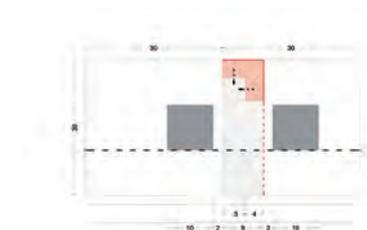
II. Rediviser une parcelle :



- Redécouper la parcelle.
- Construire dans l'étricot en hauteur min. 6 x 6 m (voir détail unité minimum).
- Installation en fond de parcelle, construire mono-orienté.
- Monter en hauteur en recul de l'alignement.

**Hypothèse théorique 3 :** construire aux limites / en adossement / mono-orienté

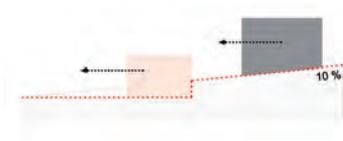
III. Habitation à cour



- Redécouper la parcelle et construire en limites.
- Emprise du bâti larg. min. 9 m (voir détail unité minimum).
- Épaisseur latérale du bâti 4 m.
- Intériorité, orientations et vues sur la cour.

**Cas limites :**

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

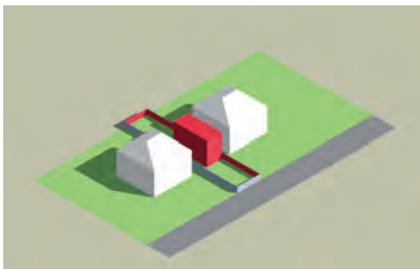
**Hypothèse théorique 4 : s'installer dans la pente****IV. Bâtir dans la pente devant, à l'alignement**

- 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 : l'exploitation de la pente. En effet, par exemple à Seynod, 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 grève pas les vues existantes.

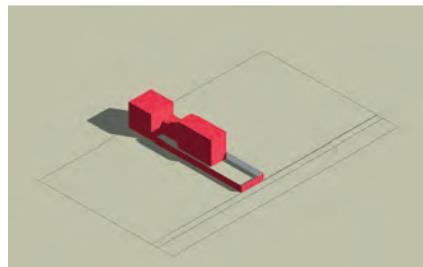
**Une densification évolutive**

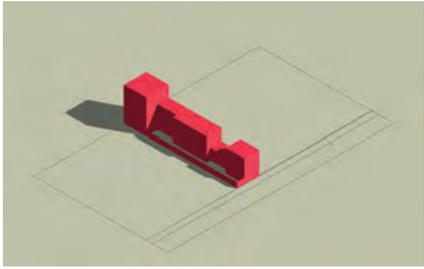
Édifier un scénario de mutation possible des dispositifs sur trois temps.

**Scénario 1 : occuper l'entre-deux**

Temps 1 (schémas volumétriques)

Temps 2

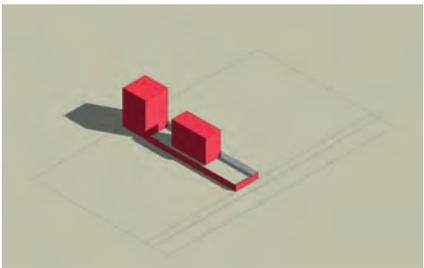
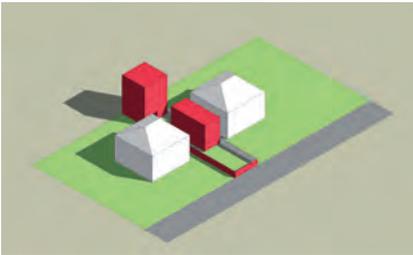




Temps 3

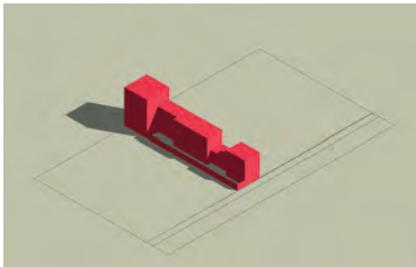
**Scénario 2 : « construire en hauteur »**

Temps 1



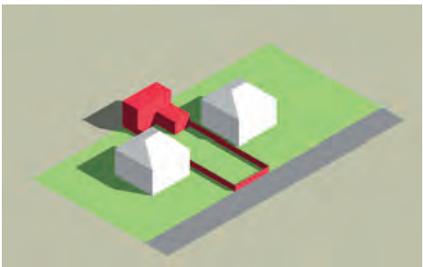
Temps 2

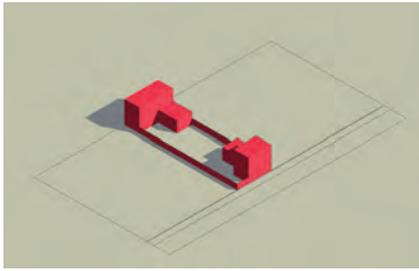
Temps 3



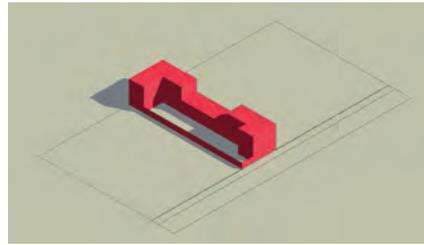
**Scénario 3 : « construire adossé »**

Temps 1





Temps 2



Temps 3

### **Deux exemples contrastés d'application test**

Sur les six cas étudiés dans le rapport de recherche, nous en présentons ici deux, situés aux deux extrêmes de notre échantillon, par les critères de localisation, de date, d'urbanité/périurbanité et de potentiel de densification : le Stade (Annecy) et le Champ de la Croix (Annecy-le-Vieux).

### **Agir sur la règle**

#### **Une cohérence entre cahier des charges et règlement du lotissement**

Sur les plans réglementaire et législatif, l'évolution des lotissements ordinaires dans le sens de la densification est aujourd'hui très contrainte, plus restrictive même que celle des secteurs protégés au titre des monuments et des sites. Il n'est pourtant pas pensable que de telles surfaces urbanisées soient retranchées de toute évolution possible et du jeu normal des modifications urbaines en termes de mixité d'activité ou de problématique foncière.

Le lotissement s'appuie sur quelques règles d'urbanisme primaires de droit public<sup>4</sup> (recul, hauteur, pente et formes des toits, COS, CES-coefficient d'emprise au sol, pour ne citer que les plus élémentaires) et un cahier des charges de droit privé, souvent mal rédigé, recoupant en le contraignant le corpus des règles d'urbanisme public. Ceci fabrique la *mesure juste et admise par tous* de l'aventure individuelle des lotis. Il faut entreprendre un travail de mise en cohérence de ces deux documents, le droit privé (cahier des charges issu souvent de copiés-collés réalisés par des non juristes, qui créent ainsi le droit) pouvant introduire des contradictions vis-à-vis de l'application du droit public (règlement). Aucune vérification n'est effectuée sur ce plan ni sur la portée juridique et l'ouverture à recours de cahiers des charges. Il faut également introduire davantage de souplesse dans la possibilité de modifier les cahiers des charges existants ou d'établir une priorité du règlement sur celui-ci,

<sup>4</sup> Que ce soit le règlement d'origine du lotissement ou le règlement d'urbanisme communal au terme de dix ans.

## Le Stade (Annecy)



### ANNECY

### Le Stade

Lotir les lotissements

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

Phase 2

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

Juin 2008



#### 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

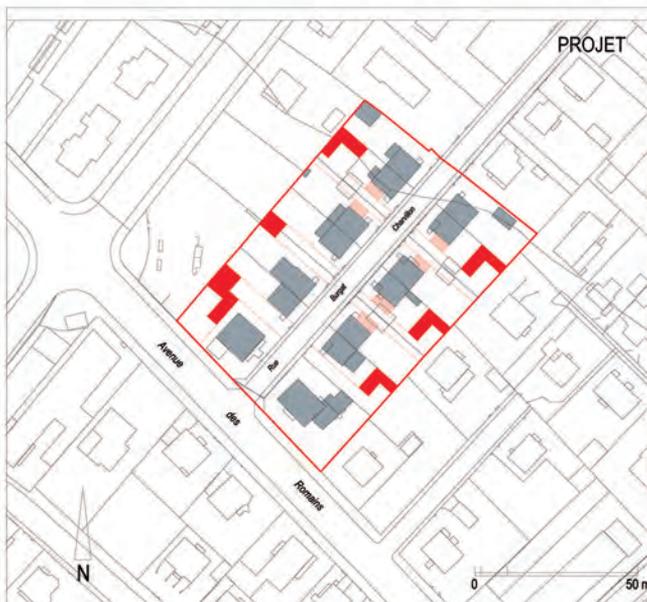
Surface moyenne des parcelles : 382 m<sup>2</sup>

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 crée : 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

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

**Particularité :**

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

## Le Champ de la Croix (Annecy-le-Vieux)



### ANNECY-LE-VIEUX

### Le Champ de la Croix

Lotir les lotissements

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

Phase 2

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

Juin 2008



#### 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>

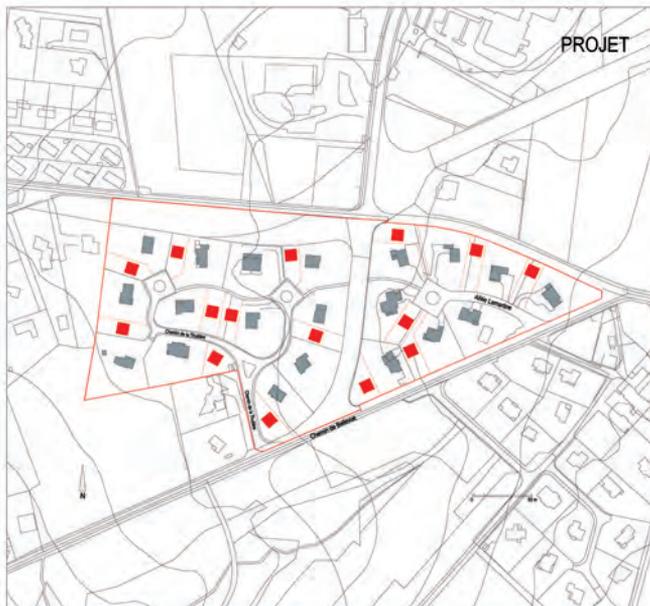
Implantation des constructions  
par / aux emprises publiques et aux voies : 3m mini

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



#### 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



notamment lorsque la collectivité souhaite engager sur un lotissement une démarche évolutive.

Si, dans le cas général, les lotissements concernés sont aujourd'hui gérés dans le cadre du droit des sols des communes où ils sont implantés, les cahiers des charges sont par ailleurs toujours valides et peuvent receler des contraintes qui limitent les évolutions souhaitées en matière de densification. Par exemple, l'autorisation d'une deuxième construction sur un lot peut être envisagée au moyen d'une révision partielle du PLU ; en revanche, comme on l'a déjà vu, ceci peut entrer en contradiction avec un cahier des charges prévoyant de son côté qu'un seul logement est autorisé par lot. Ce type de contradiction est fréquent et nécessite une étude détaillée des incidences juridiques des cahiers des charges. Dans la mesure où le cahier des charges peut être utilisé pour décourager ou bloquer un processus évolutif en matière de densification douce, il est important de clarifier ce point aux plans réglementaire et législatif. En effet, chaque article ambigu ou litigieux peut faire l'objet d'une interprétation, entraînant de nombreux recours potentiels ou argumentaires contradictoires, et peut constituer, à terme, le corps d'un système jurisprudentiel – les revues de droit

abondent de cas de contentieux entre le contractuel et le réglementaire dans les lotissements (Cornille 2003, 2005 ; Benoît-Cattin 2004).

Les évolutions attendues en matière de densification posent donc une série de questions sur le statut et la portée du cahier des charges : durée de vie, modification, mise en cohérence avec les règles d'urbanisme, évolution envisageable pour les lotissements à venir. Parmi les règles actuelles (règlements de lotissement, PLU, POS, RNU, code civil, mitoyenneté) lesquelles faudrait-il modifier ou supprimer pour amorcer un mouvement de densification douce ? Sans doute celles qui ont trait aux reculs, aux prospects, au COS, au coefficient d'emprise au sol, toutes règles qui fabriquent une faible densité. Il est nécessaire également de régler la question du stationnement, des garages, des abris ou annexes sur la parcelle, du pourcentage des espaces verts. Par ailleurs, il est essentiel d'alerter sur les conditions de résiliation des contraintes imposées par les cahiers des charges, et notamment de faire modifier les conditions de transformation des règles établies par ces derniers, comme, par exemple, la possibilité de redécouper la parcelle en posant la question de la dimension de la parcelle minimum.

### Des règles moins nombreuses

En fait, plutôt que d'imaginer un nouvel arsenal de nouvelles contraintes cherchant à encadrer de façon rigide cette densification, il serait souhaitable de tester un retour à *peu* de règles mais à de *bonnes* règles, comme Luigi Snozzi s'y est essayé avec succès à Monte Carasso (Tessin, Suisse)<sup>5</sup>. À savoir :

- instaurer des logiques d'alignement marquées de façon à délimiter l'espace public. Ce peut être la maison ou un élément de délimitation (mur, haie, mur bahut-haie, palissade, barrière ciment, etc., en fonction de la nature du rapport recherché, des continuités avec les parties urbanisées existantes), à condition que le principe soit le même pour tout le monde ;
- réglementer la hauteur sur la voie publique, soit R+1+comble, ou R+1+terrasse accessible ;
- autoriser une certaine « liberté » architecturale, dès lors qu'elle s'appuie sur un travail de recherche ne sous-estimant pas les logiques de continuités formelles. Lorsque nous parlons de densification « douce », nous pensons que la forme « forte » du lotissement est dominante ;
- autoriser une réelle liberté qui intervient en contrepoint ou en enrichissement de cette forme forte globale, sans la remettre en cause fondamentalement ;
- admettre une emprise au sol pouvant atteindre 60 %. Exemple : sur une parcelle minimum de 125 m<sup>2</sup> (lanière de 5 m x 25 m), en autorisant 125 m<sup>2</sup> x 0,60% = 75 m<sup>2</sup>, on peut construire 150 m<sup>2</sup> sur deux niveaux et il restera 50 m<sup>2</sup> pour un jardin ou une ou deux cours (les patios des fameuses maisons de Siza à Évora mesurent 25 m<sup>2</sup>) ;
- autoriser une « quasi-mitoyenneté », en s'appuyant sur le principe du tour

5 « Bienvenue à la ville qui avance, en tant que réalité inévitable, mais à condition de réussir à offrir une réponse de qualité, de façon à ce que les anciennes valeurs ne soient pas perdues, quelles puissent au contraire être récupérées, avec une signification renouvelée, à l'intérieur de la nouvelle ville en formation », (Croset, Snozzi, 1999 : 17).

d'échelle, ou de l'entretien périphérique de la maison sans avoir à passer à travers sa maison ou sur le fond du voisin, ce qui supposerait un recul minimum à porter à 1,20 m au lieu de 4,00 m aujourd'hui, celui-ci pouvant être porté à 1,89 m (sans jour), 1,90 m (avec jour de souffrance), et 2,00 m (avec jour normal) ;

- imposer sur la parcelle une place de stationnement, non obligatoirement couverte, et prévoir une place de midi ou du soir, à cheval sur l'espace public.

### Conclusion : pour des diagnostics locaux de densité

Les enquêtes de terrain ont révélé combien l'hypothèse de la densification pré-occupe, tout en étant bien comprise par tout habitant. En relation avec les collectivités territoriales, un type d'étude spatiale et urbaine intitulé « diagnostic local de densité » pourrait être mené selon un processus de concertation publique associant les habitants au sein de leur association syndicale et les élus et techniciens locaux, afin d'examiner les potentialités de densification d'un lotissement donné ou d'un groupe de lotissements. Une telle étude serait une sorte de PLU sectorisé, adapté à l'aire des lotissements et procédant par test et projet, dans l'esprit de la loi SRU. Pour l'ensemble des six lotissements que nous avons étudiés, le potentiel de densification est estimé à 416 logements pour un ensemble initial de 267 logements, soit un gain de 36 %. Rapporté à la création de lotissements équivalents, c'est une superficie d'environ 62 000 m<sup>2</sup> qui serait ainsi épargnée, sans modifier le caractère typomorphologique d'habitat individuel des quartiers considérés. Compte tenu des réserves et des attentes des habitants, il nous semble en effet préférable d'affirmer la spécificité du quartier pavillonnaire dans sa morphologie bâtie et paysagère, plutôt que de laisser faire le processus « naturel » de densification par construction de petits collectifs, comme les lotissements d'Annecy les plus anciens l'ont connu.

En prenant pour objet les lotissements ordinaires de la périphérie d'une agglomération régionale moyenne, la recherche a traité une problématique commune à de nombreux territoires périphériques et périurbains soumis à la rareté des terrains constructibles et à la pression démographique ; ses propositions devraient ainsi pouvoir être entendues et étendues à un grand nombre de situations en France.

### Références citées

- ASCHER François, BORDREUIL Jean-Samuel, CHALAS Yves (2009), « Retour sur la Ville émergente », *Flux*, n° 75, janvier-mars, p. 80-98.
- BENOIT-CATTIN Philippe (2004), « Cahier des charges. Règlement. Contractualisation », *Construction-Urbanisme*, Éditions du Juris-Classeur, mars, p. 25-26.
- CASTEL Jean-Charles (2007), « De l'étalement urbain à l'émiettement urbain. Deux tiers des maisons construites en diffus », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 102, juillet, « Individualisme et production de l'urbain », p. 89-96.
- CAUE du Bas-Rhin (2007), *Mieux lotir*, plaquette.
- CAUE de la Sarthe (2005), *Imaginer les nouveaux quartiers, guide méthodolo-*

- gique destiné aux maîtres d'ouvrage des lotissements, plaquette.
- CERTU (2004), *La densité des formes du développement résidentiel*, DDE de Haute-Savoie /CETE Lyon, rapport d'étude, avril.
  - CHARMES Éric (2006), « La Densification des lotissements pavillonnaires de grande banlieue », *Études foncières*, n° 119, janvier-février, p. 14-17.
  - CHARMES É. (2007a), « Le malthusianisme foncier », *Études foncières*, n° 125, janvier-février, p. 12-16.
  - CHARMES É. (2007b), « Les périurbains sont-ils anti-urbains ? Les effets de la fragmentation communale », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 102, juillet 2007, « Individualisme et production de l'urbain », p. 7-17.
  - CORBOZ André (2001), *Le Territoire comme palimpseste et autres essais*, Besançon, Les Éditions de l'Imprimeur.
  - CORNILLE Patrice (2003), « Confusion sur le caractère contractuel d'un règlement de lotissement », *Construction-Urbanisme*, Éditions du Juris-Classeur, novembre, p. 23.
  - CORNILLE Patrice (2005), « Caducité des règles d'urbanisme des lotissements de plus de dix ans : le contenant prévaut-il sur le contenu ? », *Construction-Urbanisme*, Éditions du Juris-Classeur, mars, p. 21-23.
  - CROSET Pierre-Alain, SNOZZI Luigi (1999), « Pourquoi des architectes », *Pour une école de tendance. Mélanges offerts à Luigi Snozzi*, Lausanne, Presses polytechniques et universitaires romandes, p. 6-27.
  - DUBOIS-TAINE Geneviève, CHALAS Yves (1997), *La Ville émergente*, La Tour d'Aigues, Les Éditions de l'Aube.
  - GENESTIER Philippe (2007), « La question du pavillonnaire dans la société des individus. Aspirations habitantes et doctrines techniques », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 102, juillet, « Individualisme et production de l'urbain », p. 19-30.
  - HAUMONT Nicole, RAYMOND Henri (2001), *L'Habitat pavillonnaire*, Paris, CRU, 1966 ; rééd. L'Harmattan.
  - PANERAI Philippe (2008), *Paris Métropole. Formes et échelles du Grand-Paris*, Paris, Éditions de la Villette.
  - PIRON Olivier (2007), « Les déterminants économiques de l'étalement urbain », *Études foncières*, n° 129, septembre-octobre.
  - PUCA (2008), *Ville durable : Points d'accord et controverses dans la recherche*, doc. de travail pour le Grenelle de l'environnement.
  - RAYMOND Henri (2002), « L'utopie pavillonnaire », dans SEGAUD M., BRUN J., DRIANT J.-Cl. (dir.), *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, p. 323-327.
  - ROUX Emmanuel, VANIER Martin (2008), *La périurbanisation : problématiques et perspectives*, Paris, La Documentation française /DIACT, coll. « Travaux » n° 8.
  - ROUX Jean-Michel (2006), *Des villes sans politique*, Nantes, Gulf Stream éditeur.
  - TROTTIN David (2004), « Moi, j'aime bien les lotissements », *Techniques et architecture*, n° 474, octobre-novembre, p. 51-55.