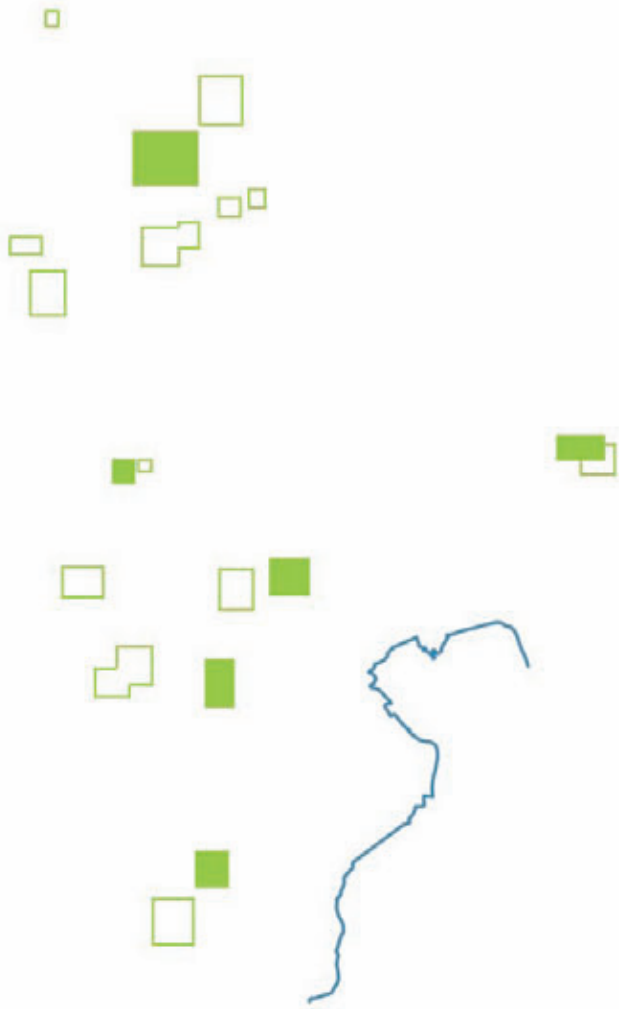


Recherche PUCA, Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité

LOTIR LES LOTISSEMENTS
Conditions architecturales, urbanistiques 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
Assistants collaborateurs : Achille Bourdon - Tifenn Guével

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

Nom et coordonnées du mandataire :
Bernard Le Roy, architecte, enseignant-chercheur, IPRAUS, équipe de l'UMRS CNRS-MCC n° 7136 AUS, Ecole d'architecture de Paris-Belleville, 78 rue Rébeval 75019 Paris, fl.architectes@club-internet.fr)

Composition de l'équipe :
Guy Desgrandchamps, architecte, enseignant-chercheur, Ecole d'architecture de Paris-Belleville (guy.desgrandchamps@wanadoo.fr) ;
Marylène Ferrand, architecte, enseignant-chercheur, Ecole d'architecture de Paris-Malaquais (fl.architectes@club-internet.fr) ;
Jean-Michel Léger, sociologue, ingénieur CNRS, chercheur à l'IPRAUS, Ecole d'architecture de Paris-Belleville (jean-michel.leger@paris-belleville.archi.fr) ;
Marine Le Roy, architecte ;
Bernard Le Roy, architecte, enseignant-chercheur, IPRAUS, Ecole d'architecture de Paris-Belleville.

REMERCIEMENTS

Nous tenons à remercier particulièrement :

- Philippe Labouré, Directeur du Service Aménagement, Urbanisme, Logement de la C2A (Communauté d'Agglomération d'Annecy), sans lequel cette recherche n'aurait pu être menée à bien.

- Les habitants des 6 lotissements échantillon qui nous ont réservé le meilleur accueil ; nous espérons que leur coopération à notre enquête ne sera qu'une étape dans leur implication sur le devenir de leur lotissement.

S O M M A I R E

INTRODUCTION **P.6**

Origine de la recherche et résumé de la problématique

I- CONTEXTE TERRITORIAL ET DIRECTIONS DE RECHERCHE **P. 8**

- Annecy et sa région
- Les lotissements de la Communauté d'Agglomération

II- OBSERVATION ET DESCRIPTION DE 20 CAS DE LOTISSEMENTS SUR 8 COMMUNES **P.14**

- Détermination du corpus d'étude

- Choix des 20 lotissements présélectionnés

- Méthodologie d'analyse

III- - FICHES SUR LES 20 LOTISSEMENTS **P.20**

- Etablissement d'une fiche type par lotissement

- Tableaux comparatifs des 20 lotissements

IV - SELECTION DES 6 LOTISSEMENTS PAR CRITERES **P.65**

1°- Première approche analytique
- tableaux comparatifs
- 1ère approche sociologique

2°- Approfondissement et analyse plus fine des 6 lotissements
- recueil de nouveaux documents (permis, règlements, etc..)
- enquête sociologique approfondie

V – QUEL TYPE DE DENSIFICATION PROPOSER ? **P.115**

1° Notion de densification « douce », à opposer au x formes habituelles d'habitat individuel dense

2° Hypothèses et propositions théoriques de densification à partir de la définition d'une parcelle théorique type

3° Application test sur chacun des 6 lotissements avec scenarii d'évolution possible

VI – PERSPECTIVES D'AVENIR **P.153**

Comment faire évoluer les règles

CONCLUSION **P.157**

Poursuivre le travail avec la C2A

BIBLIOGRAPHIE **P.161**
ANNEXES **P.162**

INTRODUCTION

L'évolution des lotissements de maisons individuelles est une question qui concerne toutes les périphéries urbaines françaises. L'élévation des prix du foncier, corrélative à une volonté de maîtriser l'urbanisation diffuse, pose avec acuité la question d'une densification douce des lotissements existants, qui répond, elle aussi, à la préoccupation de faire la ville sur la ville.

La Communauté de l'agglomération d'Annecy est le partenaire institutionnel de cette recherche qui vise à réfléchir sur les conditions de densification des lotissements, dans une région où les acquis de la faible densité et les avantages du paysage de montagne sont cependant confrontés, de la part de la population, à la pénurie du terrain à bâtir et, de la part des responsables publics, au souci de maîtriser l'étalement rurbain.

La recherche se propose donc de réaliser une enquête approfondie, par relevés et entretiens, sur six lotissements de l'agglomération d'Annecy, après qu'une première phase d'étude de vingt lotissements récents aura permis de dresser un état de la question dans l'agglomération annecienne. Les entretiens avec les élus et avec les fonctionnaires concernés par le développement périurbain seront à la fois une source d'information et un relais pour des propositions d'ordre réglementaire et architectural.

A l'origine de ce travail, (2003-2004), une réflexion visant à définir les modalités d'un projet de développement et d'aménagement durable avait été engagée sur le territoire du bassin annecien. Cette réflexion a pris la forme et la dénomination d'une charte d'aménagement et d'un Livre Blanc[1]. La Communauté de l'Agglomération d'Annecy (C2A)[2] étant l'un des partenaires de cette réflexion et membre du comité de pilotage. Entre autres points, ce travail s'appuyait sur un ensemble de constats concernant la densité urbaine et la consommation des sols.

Confrontés à la raréfaction des terrains constructibles ainsi qu'à une pression foncière élevée et persistante compte tenu de facteurs structurels locaux (activité économique, attractivité touristique, incidences transfrontalières franco-suisse), la C2A doit s'imposer un travail mettant en perspective les anticipations des études antérieures (1978)[3] et le bilan des évolutions opérées sur le terrain.

En 2005, la structure diffuse de l'urbanisation produite conduit les acteurs concernés par la production d'une " *ville-territoire* "[4], à composer avec les difficultés habituelles de ce type de dispersion: gestion et

---

1 Livre blanc du bassin annecien – Contrat de développement Rhône-Alpes – Charte de développement du bassin annecien – *Pour une stratégie commune de développement et d'aménagement durable du territoire*. Document du 4 mars 2005.
Cette charte doit se traduire ensuite en deux contrats pour les cinq prochaines années : un contrat de développement de Rhône-Alpes *(CDRA)* à l'échelle du bassin annecien et un contrat d'agglomération à l'échelle de la Communauté de l'agglomération d'Annecy ; ce dernier sera le *" volet urbain "* du CDRA et implique, en plus de la Région, l'Etat et le Département de la Haute-Savoie.

2 La Communauté de l'agglomération d'Annecy regroupe 13 communes, 132 438 habitants [6] et près de 75.000 emplois. Elle est attractive depuis plus de 50 ans. 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. Consciente de ses nombreux atouts, elle connaît aussi les tensions d'un territoire contraint, où concilier habitat, déplacements, activités économiques, touristiques et agricoles, avec la préservation d'un environnement exceptionnel, relève d'une très grande complexité. " Extrait du Livre blanc p. 6 cf. note 1

3 Livre Blanc du lac d'Annecy, Février1978.

4 Pour reprendre le mot d'André Corboz

extension des réseaux, pression sur les milieux naturels et agricoles, dissémination territoriale en regard des programmes d'équipement, de service et de transport, interaction politique entre intérêts particuliers et collectifs, permanences symboliques et discontinuités territoriales.

Pour mener à bien la réflexion évoquée, le comité de pilotage du Livre Blanc a mis en place des groupes de travail s'associant la participation de compétences locales et diversifiées.

C'est à partir d'une contribution à l'un de ces groupes de travail sur le sujet central et délicat de la densification des aires urbaines existantes[5], que l'un des membres de l'équipe de recherche[6] a souhaité proposer à la C2A, *dès lors partenaire institutionnel de la proposition*, de développer les attentes exprimées dans le cadre d'une recherche répondant à l'appel d'offres du PUCA[7] de février 2005.

"Habitat Pluriel : densité, urbanité, intimité."

[5] Plus précisément, sur le déficit d'intelligence des solutions spatiales et formelles mises en œuvre pour aborder les questions de la densité de l'habitat individuel. Ceci en regard du vaste réservoir d'attitudes et d'expériences menées au cours du XXème siècle en Europe (des maisons Kingo de J.Utzon au Danemark, à Halen d'Atelier 5 en Suisse, en passant par le quartier de la Malagueira de A.Siza à Evora au Portugal) et, plus largement, vis-à-vis du champ de l'Histoire de l'architecture et de l'urbanisme. Ce constat entérinant le différentiel entre l'enseignement et la production, confirmant une forme de gâchis

[6] Guy Desgrandchamps, réunions de travail d'avril et juin 2004 à Annecy : *La gestion de l'espace / Groupe 1 : Approche macro : Comment optimiser la gestion de l'espace ?*

[7] Plan Urbanisme Construction Architecture - Pôle concevoir Construire Habiter / Ministère de l'Équipement, des transports, de l'Aménagement, du Tourisme et de la Mer. Appel d'offres de recherche de février 2005 sur le thème :*Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité*. Document consultable sur le site internet du PUCA : http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/

I - CONTEXTE TERRITORIAL ET DIRECTIONS DE RECHERCHE

Malgré le souhait des acteurs du Livre Blanc de 1978 d'en maîtriser les effets, l'urbanisation a consommé en 30 ans 92 km2, bien souvent au détriment de l'activité agricole ou de certains espaces naturels. La population est passée de 108.032 habitants (1968) à 171.797 habitants (1999)[8]. Enfin, le nombre de maisons individuelles traditionnellement important dans cette région est en expansion constante.

Associée à la diminution de la taille des ménages et à la croissance démographique, cette préférence pour la maison individuelle dans un espace contraint par la géographie, conduit à l'étalement mal maîtrisé de l'urbanisation, à l'envolée des prix au mètre carré et à la spéculation immobilière. Le marché immobilier entre dans une boucle inflationniste qui risque d'éloigner, voire d'écarter du bassin des personnes qui ne peuvent plus accéder au logement alors que ce sont souvent des actifs, essentiels à la vie économique.

Avec la réalisation prochaine de la liaison autoroutière Annecy – Genève (branche de l'A41) qui va mettre le bassin à 20 minutes de Genève, et l'entrée en vigueur des accords bilatéraux entre la Suisse et l'Union européenne, les relations actuelles entre Genève et Annecy vont être modifiées.

Les changements se font déjà sentir en premier lieu sur le marché du travail suisse qui offre emplois et salaires élevés à des frontaliers de plus en plus nombreux. L'augmentation du nombre de frontaliers a atteint 70% entre 1999 et 2002 sur la zone d'emploi d'Annecy.

Ces résidents frontaliers et Suisses ont un pouvoir d'achat élevé (supérieur de 30%) et induisent des besoins supplémentaires en logement, équipements et services, compensé de façon partielle par le système de rétrocession fiscale mis en place par l'Etat de Genève.

Sur ce plan aussi, les répercussions possibles de cette demande peuvent être l'augmentation de la pression foncière et des prix pour tous, la modification des conditions financières d'accès à la propriété, une urbanisation dispersée et la moindre disponibilité de terrains pour l'intérêt général, ou encore des atteintes aux paysages faute de maîtrise et d'organisation.

Ajoutons enfin une situation régionale très attractive située entre les trois secteurs suivants :

Au nord l'agglomération franco-valdo genevoise, déjà citée, qui comptait plus de 700 000 habitants en 2002.

Du nord au sud, le bassin annecien s'intègre dans le sillon alpin, espace géographique identifié et officiellement reconnu par l'Etat[9], allant de la frontière suisse à Grenoble : il compte 1 730 000 habitants et continue à s'enrichir de 10 à 15 000 habitants par an.

[8] Source : Observatoire statistique transfrontalier.

[9] Réunions du Comité interministériel pour l'aménagement et le développement du Territoire (CIADT) de 1999 et 2003.

À l'ouest, la métropole lyonnaise, capitale régionale de Rhône-Alpes offre des services et équipements d'envergure nationale et internationale, à proximité du bassin annecien.

Ce constat, résumé ici de façon sans doute partielle, rapide et lacunaire, est à rapprocher de formes de stabilité ou de pesanteurs politico-administratives, en matière de pensée de l'habitat individuel.

Ce mode d'habiter (en outre valorisé par *l'imaginaire de la villégiature*, propre à ce type de région), et la consommation d'espaces qui lui est inhérente, deux composantes importantes d'un système territorial de plus en plus complexe à gérer, s'offrent donc comme champ et enjeu de recherche actuels.

Cependant la notion de densification est diversement appréciée au sein même des intercommunalités et révèle des approches conflictuelles. Elle est souvent comprise comme antinomique de la *nature* même du territoire concerné : l'isolement montagnard s'envisage dans la maison individuelle comme donnée possible dans les perceptions exogènes (les nouveaux venus) et comme posture revendiquée dans les attitudes indigènes (les gens d'ici).

Paradoxalement la question intéresse : telle personne avoue avoir commis l'erreur, il y a dix ans, d'implanter sa maison au milieu de sa parcelle, s'interdisant du même coup d'en céder une partie à sa fille pour qu'elle puisse construire aujourd'hui !

En outre des questions essentielles comme le nombre, le type et la localisation des logements à produire ne sont pas franchement abordés. Proposer des réponses convenant au plus grand nombre est donc aujourd'hui difficile.

Les échanges menés dans le cadre du Livre blanc ont permis de nommer des directions de travail, ainsi décrites :

- Optimiser l'espace, bien le plus rare et précieux du bassin annecien, de façon à accueillir la croissance démographique[10] dans un espace de qualité contraint par la géographie.
- Initier un processus d'apprentissage et de sensibilisation des acteurs. En multipliant les échanges entre élus, chefs d'entreprise, responsables associatifs, techniciens etc., l'information sera mieux diffusée et appropriée. Les questions transversales de l'habitat et de l'affectation du sol seront mieux prises en compte. Cela permettra la fabrication d'une nouvelle expertise, plus apte à répondre aux problèmes actuels et futurs.
- Se doter de nouveaux outils pour mieux appréhender l'organisation de l'espace à toutes les échelles territoriales : outils cartographiques, évaluation des PLU, audit des biens fonciers et immobiliers des collectivités, SCOT, mise en cohérence des outils communaux existants de gestion de l'espace, stratégie foncière, réflexion commune entre collectivités et monde agricole

[10] On peut voir sous ses termes une autre formulation possible dans l'esprit de L. Snozzi, et du travail mené depuis vingt cinq ans à Monte Carasso au Tessin : " *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* ", P.A. Croset et L. Snozzi, *Pourquoi des architectes*, pp. 6-27, in *Pour une école de tendance – Mélanges offerts à L. Snozzi*, Lausanne, Presses polytechniques et universitaires romandes, 1999.

pour mieux définir, à long terme, les vocations des différents espaces, outil de modélisation du développement et des déplacements…

Cet ensemble définit ainsi des priorités pour les cinq années à venir : l'élaboration d'un programme de travail sur l'habitat, l'engagement sur des objectifs de production de logements, l'amélioration des processus de production du logement, la conception et la mise en œuvre d'une politique foncière avec, notamment un observatoire foncier.

C'est dans ce contexte particulier que notre proposition de recherche a pris place ; elle s'appuie sur deux objectifs clairement énoncés par les collectivités et notamment la C2A, partenaire institutionnel associé à cette recherche[11].

1. En matière de logement, le bassin annecien doit élaborer des stratégies de densification douces et acceptables pour la population.
2. En matière d'urbanité et de paysage, il est nécessaire d'engager un travail de communication sur les types d'habitat et la densité compte tenu des enjeux conflictuels[12] et du déficit d'initiative en ce domaine.*

[11] [1] Voir sur ce point la lettre jointe en annexe 1. L'appel d'offres du PUCA a été adressé à la C2A au mois de mars 2005.
[12] Le lotissement est un espace de " *liberté* " qui traduit, en France, l'opposition récurrente entre le désir " *des gens* " et les approches des professionnels. Voir sur ce point et la façon dont il peut être instrumenté David Trottin/Périphériques, *Moi j'aime les lotissements*, in Techniques & architecture, N° 474, Octobre-Novembre 2004, pp. 51-55.

DIRECTIONS DE RECHERCHE

Après discussion et évaluation avec la C2A, la densification des lotissements peut s'aborder à partir des entrées suivantes :

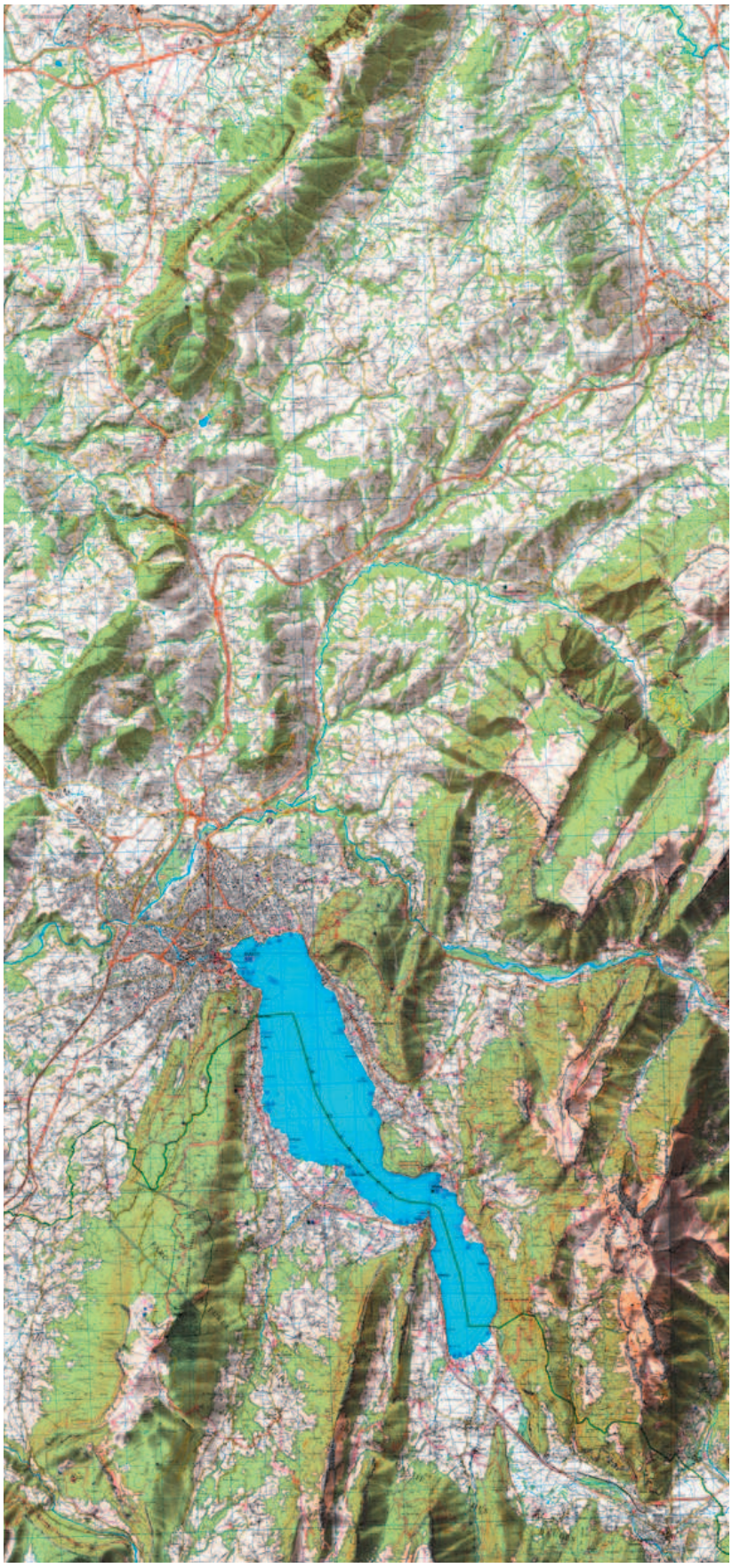
1. Chercher à comprendre et répondre aux contradictions de la situation actuelle d'étalement urbain sous forme de lotissements de maisons isolées sur leur parcelle, dont tous les acteurs reconnaissent l'inadaptation à l'économie du sol et au développement durable, sans pour autant, pour des raisons électoralistes pour les uns, réglementaires et institutionnelles pour les autres, parvenir à proposer d'autres formes de développement d'habitat individualisé.
2. Identifier les souhaits et les résistances, de la part des habitants, vis-à-vis de la densification de leur propre parcelle et celle de leur lotissement.

A l'issue de quoi, et avec le partenariat construit avec la Communauté de l'Agglomération d'Annecy, la mise en place d'expérimentations au sein de la recherche devrait proposer :

- Des outils réglementaires susceptibles de faire évoluer la réglementation en vue du lancement de lotissements denses ;
- Des réponses urbaines et architecturales à la densification des lotissements existants.

En prenant pour objet les lotissements ordinaires de la périphérie d'une ville moyenne, la recherche traite une problématique commune à de nombreux territoires périphériques et périurbains ; la validité de ces résultats devrait donc pouvoir être étendue à un grand nombre de situations urbaines en France.

Contexte territoriale : le lac d'Annecy



Carte de la Communauté d'Agglomérattion d'Annecy C2A



II – OBSERVATION ET DESCRIPTION DE 20 CAS DE LOTISSEMENTS SUR 8 COMMUNES

DEMARCHE METHODOLOGIQUE

Elle consiste en l'observation et la description de 20 cas de lotissements sur 8 communes et en la sélection de 6 exemples destinés à constituer l'objet d'une analyse approfondie et un support à des propositions opérationnelles aux plans architectural, urbain et paysagé.

A la recherche des clefs d'une « *nouvelle qualité rurbaine* » qui s'opposerait au mitage ou à l'étalement diffus et consommateur d'espace, sans réelle vie sociale, la méthode d'investigation a consisté à mener de front :

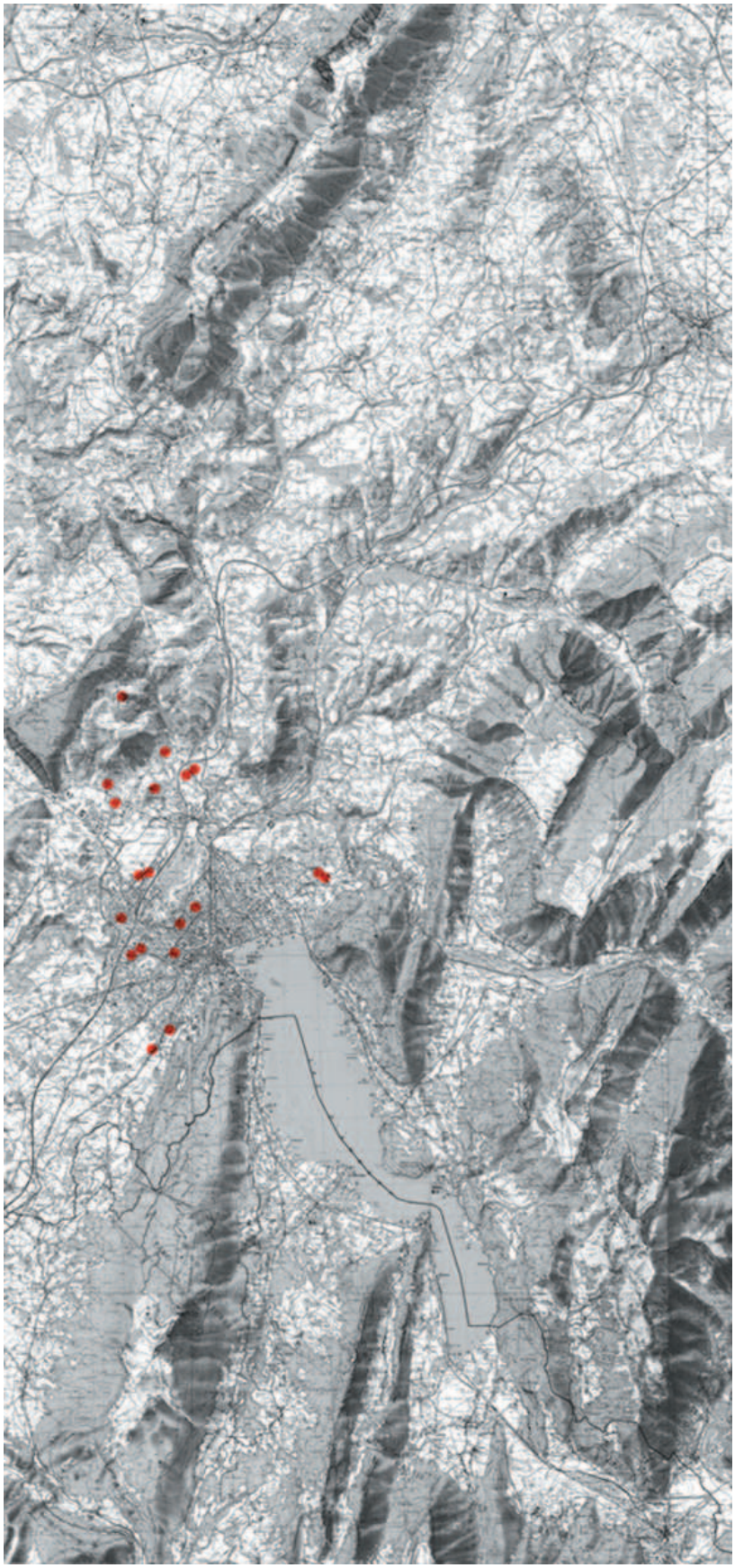
- des contacts directs avec la C2A et les différentes municipalités
- un repérage systématique sur le terrain du corpus d'étude : 20 lotissements sur 8 communes
- une exploitation analytique, diagrammatique et cartographique des données de ce corpus, en fonction des critères de description retenus.
- une approche sociologique visant à mettre en place les conditions d'une enquête par entretien avec des habitants sur les pratiques et attentes vis à vis de l'évolution du lotissement (questions évitant le terme, redouté, de " densification " !).

Le croisement de ces approches et observations a eu pour effet de pouvoir aboutir à la sélection de 6 cas de lotissements reflétant à notre avis au mieux des situations de densité, d'urbanité, d'intimité et d'échelle, capables de représenter à l'avenir des thématiques généralisables, à d'autres cas situés dans d'autres régions.

Liste des Contacts avec les différentes municipalités

COMMUNE	LOTISSEMENTS	DATE	PERSONNES RENCONTRÉES	CONTACTS	INFORMATIONS MAIRIES
Annecy-le-Vieux	1. Bellevue (Le Rampignon) 2. Lamartine (Le champ de la Croix)	16 mai 2006 21 juillet 2006	M. NORMAND Dir. Services Techniques Mme BLANCHARD Urbanisme M. ACCOYER Maire	M. NORMAND : 04 50 23 86 00 M. NORMAND Fax : 04 50 23 86 15 Mail : urbanisme@annecy-le-vieux.fr Mme Martine BLANCHARD : 04 50 23 86 10 poste 614	Hôtel de Ville Place Gabriel Fauré BP 249 74942 Annecy-Le-Vieux 8h30 à 12h
Seynod	1. Sacconges _ Nefliers _ Noyers (rue) 2. Morilles (chemin)	24 mai 2006	M. GAUTHEY Dir. Services Urbanisme	M. GAUTHEY : 04 50 33 45 55 ou 04 50 33 45 54 gauthey@ville-seynod.fr Standard : 04 50 33 45 74	Hôtel de Ville 27 avenue de Champ Fleuri BP 25 74601 Seynod Cedex Lundi, Mardi, Jeudi, Vendredi : 8h30 à 12h Mercredi : 8h320 à 12h et 13h30 à 17 h
Epagny	1. Le Nage 2. Les Hauts de Saint Paul	7 juin 2006	M. GUIVET Maire Adjoint	Mme TERRIER : 04 50 22 04 71 Fax : 04 50 22 61 67 Mme. IMBAULT : 04 50 22 04 71	Mairie : 8 h 00 à 12 h 00 et 13 h 30 à 17 h 30 143 rue de la République 74330 Epagny
Pringy	1. Ferrière (allée) 2. La Grande Ferme 3. Les Devants 4. Des Grand Champs 5. Les Contamines 1 et 2	27 juin 2006	M. Le Maire Mme DESBROSSES Maire Adjointe Mme CLEMENT Resp. Urbanisme (habitante de la Grande Ferme)	Mairie : 04 50 27 29 12 Service Urbanisme : 04 50 27 35 39 Fax : 04 50 09 09 15 Mail : urbanisme@pringy74.fr Mme GHETTA (collègue de Mme CLEMENT)	Hôtel de ville Chef Lieu 74370 Pringy
Meythet	1. Sur Fier 2. Cote Merle 3. Laydevant	12 juillet 2006	M. GUERS Dir. Services Techniques	M. GUERS Service urbanisme : 04 50 22 78 82 Mail : guers@mairie-meythet.fr Ou communication@mairie-meythet.fr Mme MORAND (secrétaire)	Mairie : 13 h 30 à 17 h 30 Rue de l'Hôtel de Ville BP 1002 74966 Meythet Cedex
Poisy		8 septembre 2006	M. BRUYERE Maire	M. BRUYERE : 04 50 46 20 11 Mme. BOGEY	
Metz - Tessy	1. Le Marquisat	13 septembre 2006	M. VIALE Maire Mme GUICHARD Maire Adjointe	M. URBAGNAK, Service Urbanisme Mme GUICHARD : 04 50 27 16 72 Joindre Mme BERTRAND	Hôtel de Ville 20 Route Bornous 74370 Metz-Tessy
Cran - Gevrier	1. Au Vernay 2. Sous-Aléry 3. Millemoux 1 4. Millemoux 2	14 septembre 2006	Mme CHASSON Dir. Services Urbanisme M. DUMINY, Urbaniste Conseil	Mme Patricia CHASSON : 04 50 88 67 00 Secrétariat Mme CHASSON : 04 50 88 67 09 Fax : 04 50 88 67 12 Mail : pchasson@ville-crangevrier.fr Ou webmaster@ville-crangevrier.fr	Hôtel de Ville 46 avenue République 74960 Cran Gevrier
Annecy	1. Le Stade	5 octobre 2006	M. LECLERC	M. VIGOUROUX, Dir. Service Urbanisme M. LECLERC : 04 50 33 89 55 Fax : 04 50 88 38 68	Place de l'Hôtel de Ville 74000 Annecy
C 2 A	C 2 A	11 octobre 2006	M. LABOURÉ Directeur du Service Aménagement, Urbanisme, Logement De la C 2 A	M. Ph. LABOURÉ, Direct : 04 50 63 48 74 Standard : 04 50 63 48 48 Fax : 04 50 51 54 90 plaboure@agglo-annecy.fr	

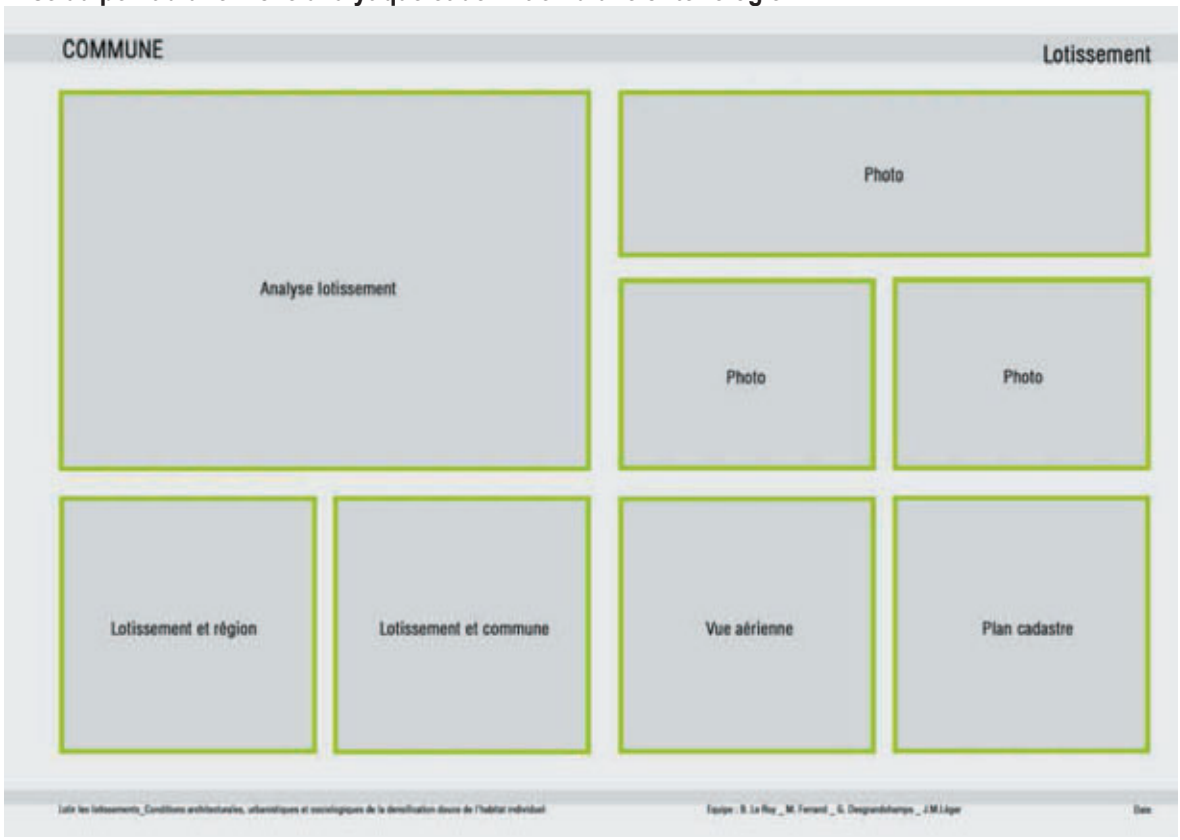
Situation des 21 lotissements préselectionnés

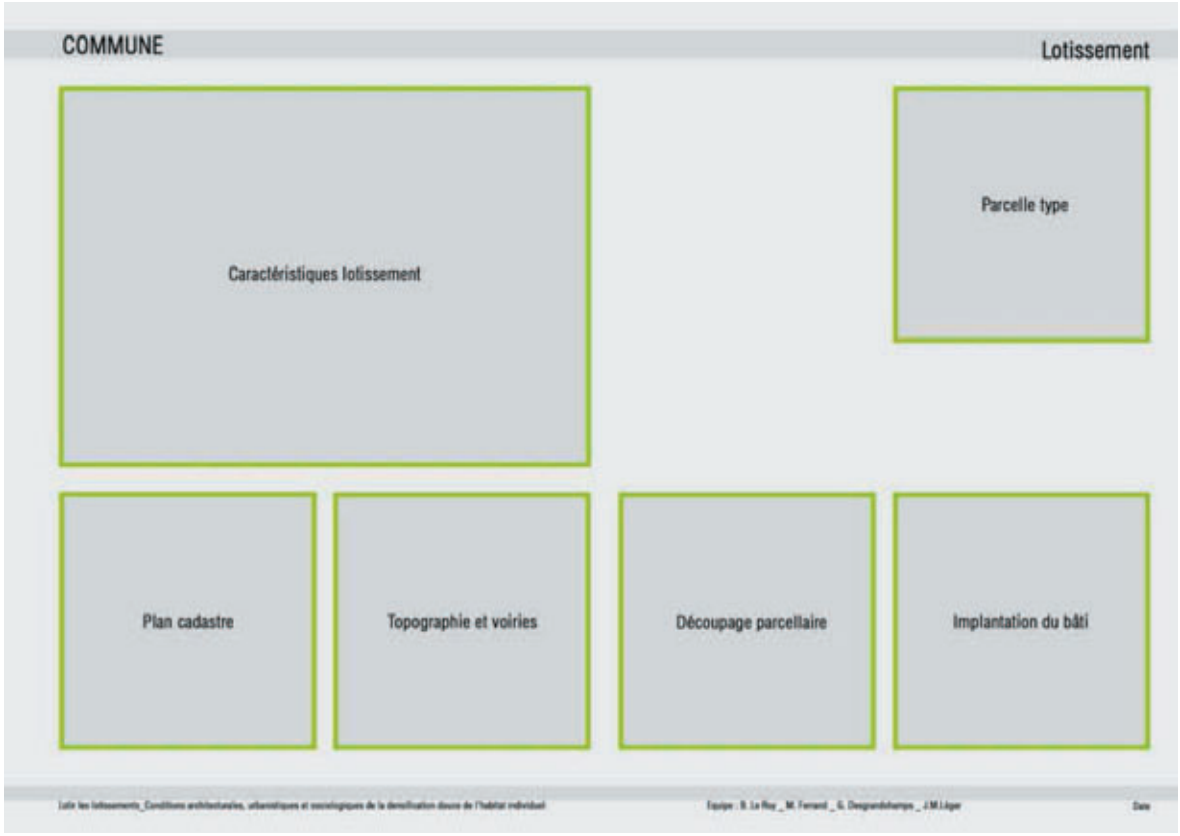


Plan de situation des 20 lotissements sélectionnés



Mise au point d'une Fiche analytique et définition d'une critériologie





Caractéristiques et critères

PLANCHE 1

Création du Lotissement
Histoire et données quantitatives

Commune :
Lotissement :
Adresse :

Nature du sol à l'origine :
Lotisseur :
Concepteur :
Nombre de Lots :
Cadre juridique d'origine :

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

Cadre juridique actuel :

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

Arrêté de création / date :
Début des travaux / date :
Achèvement des travaux / date :

PLANCHE 2

Caractéristiques morphologiques

Situation (urbaine/périurbaine) :
Réseau viaire (en impasse, bouclé) :
Surface totale du terrain :
Nombre de parcelles :
Surface globale des espaces communs (voies, placettes, jeux), surface et ratio % :
Surface moyenne des parcelles :
Densité, en nb. de logements à l'ha. :
Emprise au sol moyenne du bâti % / parcelle moyenne :
Forme du terrain (orientation principale, plat/pente, régulière/irrégulière) :
Découpage parcellaire (régulier/irrégulier) :
Implantation et position type du bâti sur la parcelle :

- (ordonnée ou désordonné suivant alignement des voies
- serré ou lâche
- continue ou discontinue
- isolée au centre ou en périphérie de la parcelle
- mitoyenne ou jumelée,…) : Organisation, type et implantation des végétaux :

Nature des clôtures :

Potentiel morphologique de densification : Fort
Moyen Faible

III - FICHES SUR LES 20 LOTISSEMENTS

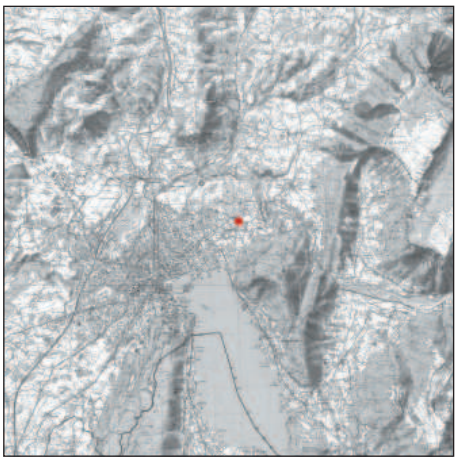
















Plan cadastre

Commune : Annecy-le-Vieux
Lotissement : Le Champ de la Croix
Adresse : Allée Lamartine sur le Chemin de Bellevue (La Thuillère)

Création du Lotissement, histoire et données quantitatives

Nature du sol à l'origine : Coteau agricole

Lotisseur : Non communiqué

Concepteur : Pierre Comet, géomètre- expert à Rumilly (27.10.1978)

Nombre de Lots : 20

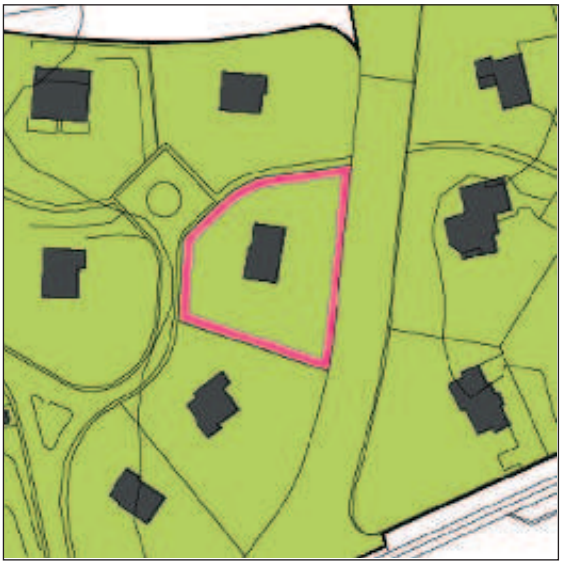
Cadre juridique d'origine : -
- Règlement : Plan de Composition avec recommandations et jumelage des maisons
- Cahier de charges : -
- POS : -
- Autre : Recommandations + schéma de principe, accès et parking, servitudes, implantations.

Cadre juridique actuel : -
- Règlement : -
- Cahier de charges : -
- POS : Zone UP, POS valant PLU modifié le 22.12.2003
- PLU : -
- Autre : -

Arrêté de création / date : 1978

Début des travaux / date : -

Achèvement des travaux / date : -



Caractéristiques morphologiques

Situation (urbaine/périurbaine) : périurbaine

Réseau viaire (en impasse, bouclé) : impasses et boucle

Surface totale du terrain : 58 344 m² (5 ha 83 a 44)

Nombre de parcelles : 20

Surface globale des espaces communs (voies, placettes, jeux), surface et ratio % : 12 583 m² soit 21 %

Surface moyenne des parcelles : 2 288 m²

Densité, en nb. de logements à l'ha. : 7.09

Emprise au sol moyenne du bâti % / parcelle moyenne : parcelle n° 11 : 7 % (parcelle : 1977 m², bâti : 132 m²)

Forme du terrain (orientation principale, plat/en pente, régulière/irrégulière) : pente nw, 3 %, irrégulière

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,…) : désordonnée, lâche, discontinue, centrée et isolée

Organisation, type et implantation des végétaux : en limites de parcelles

Nature des clôtures : végétalisées

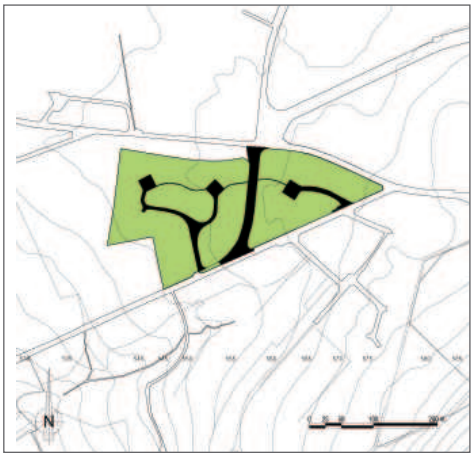
Potentiel morphologique de densification :
Fort Moyen Faible



Extrait cadastral



Découpage parcellaire



Topographie et voirie



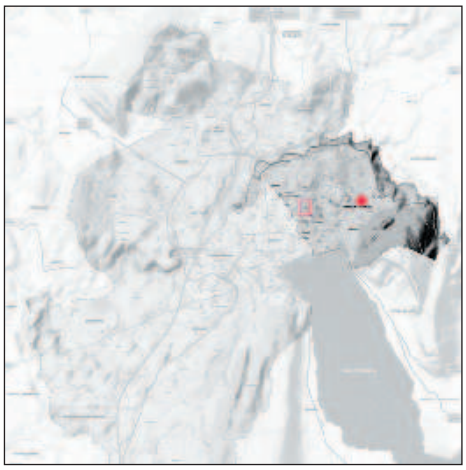
Implantation du bâti

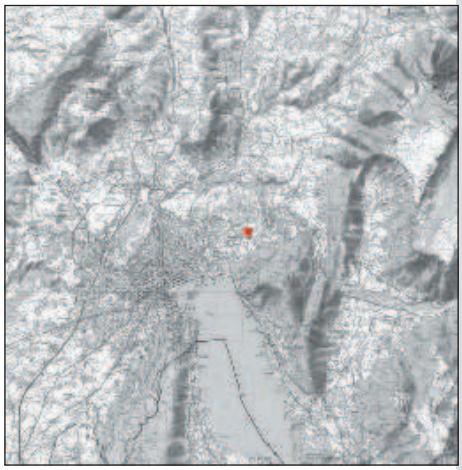




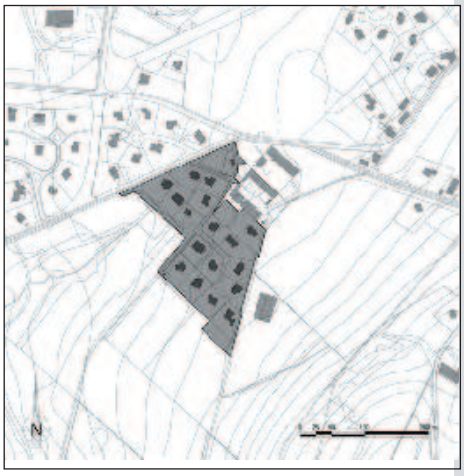












Plan cadastre

Commune : Annecy-le-Vieux
Lotissement : Le Rampignon
Adresse : Allée Charles Péguy et Clos Ronsard sur le chemin de Bellevue (Sur Les Bois)

Création du Lotissement, histoire et données quantitatives

Nature du sol à l'origine : Coteau agricole, non boisé

Lotisseur : Non communiqué

Concepteur : Pierre Comet, géomètre-expert à Rumilly (27.10.1978)

Nombre de Lots : 16

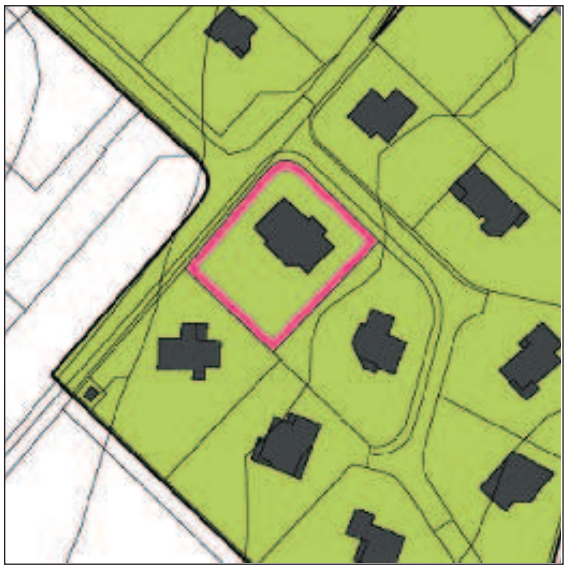
Cadre juridique d'origine : -
- Règlement : Plan de Composition
- Cahier de charges : -
- POS : -
- Autre :

Cadre juridique actuel : -
- Règlement : -
- Cahier de charges : -
- POS : Zone UP, POS valant PLU modifié le 22.12.2003
- PLU : -
- Autre : -

Arrêté de création / date : avril 1982

Début des travaux / date : -

Achèvement des travaux / date : -



Caractéristiques morphologiques

Situation (urbaine/périurbaine) : périurbaine

Réseau viaire (en impasse, bouclé) : impasses et boucle

Surface totale du terrain : 31 967 m² (3 ha 19 a 67)

Nombre de parcelles : 16

Surface globale des espaces communs (voies, placettes, jeux), surface et ratio % : 3820 m² soit 12 %

Surface moyenne des parcelles : 1759 m²

Densité, en nb. de logements à l'ha. : 5

Emprise au sol moyenne du bâti % / parcelle moyenne : parcelle n° 15 : 16 % (parcelle : 1358 m², bâti : 220 m²)

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

Découpage parcellaire (régulier/irrégulier) : irrégulier

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

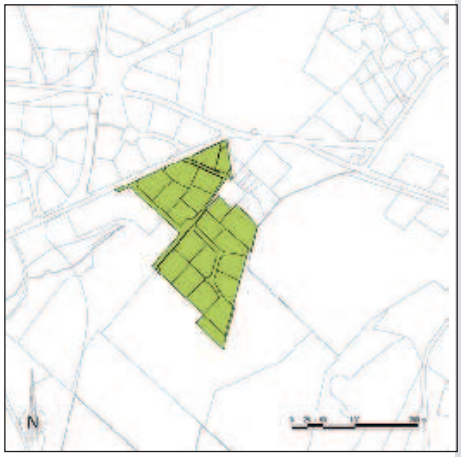
Organisation, type et implantation des végétaux : en limites de parcelles

Nature des clôtures : végétalisées

Potentiel morphologique de densification :
Fort Moyen Faible



Extrait cadastral



Découpage parcellaire



Topographie et voirie



Implantation du bâti



Commune : Annecy
Lotissement : Le Stade
Adresse : Rue Burgat Charvillon et rue du 11e Bataillon de Chasseurs Alpins





Création du Lotissement, histoire et données quantitatives

Nature du sol à l'origine : -

Lotisseur : -

Concepteur : -

Nombre de Lots : -

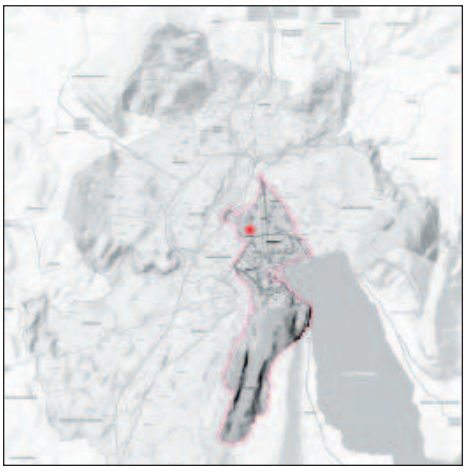
Cadre juridique d'origine : -
- o Règlement : -
- o Cahier de charges : -
- o POS : -
- o Autre : -

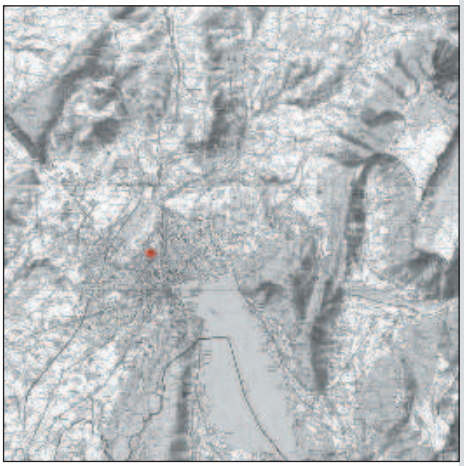
Cadre juridique actuel : -
- o Règlement : -
- o Cahier de charges : -
- o POS : -
- o PLU : -
- o Autre : -

Arrêté de création / date : -

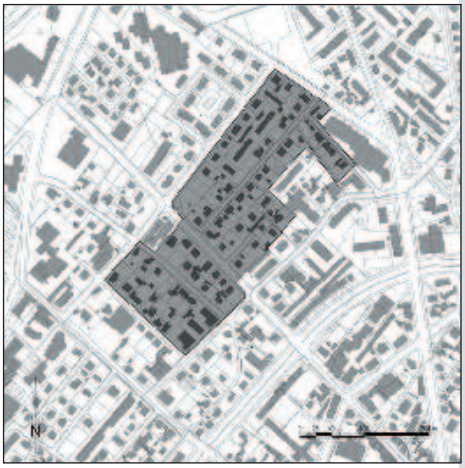
Début des travaux / date : -

Achèvement des travaux / date : -









Plan cadastre



Caractéristiques morphologiques

Situation (urbaine/périurbaine) : urbaine

Réseau viaire (en impasse, bouclé) : impasses et boucle

Surface totale du terrain : 62 127 m² (6 ha 21 a 27)

Nombre de parcelles : 91

Surface globale des espaces communs (voies, placettes, jeux), surface et ratio % : 7 205 m² soit 11.6 %

Surface moyenne des parcelles : 603 m²

Densité, en nb. de logements à l'ha. : 15

Emprise au sol moyenne du bâti % / parcelle moyenne : 21 % (parcelle : 490 m², bâti : 104 m²)

Forme du terrain (orientation principale, plat/en pente, régulière/irrégulière) : plat, régulier, 0%

Découpage parcellaire (régulier/irrégulier) : régulier

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

Organisation, type et implantation des végétaux : en limites de parcelles

Nature des clôtures : végétale et barrières

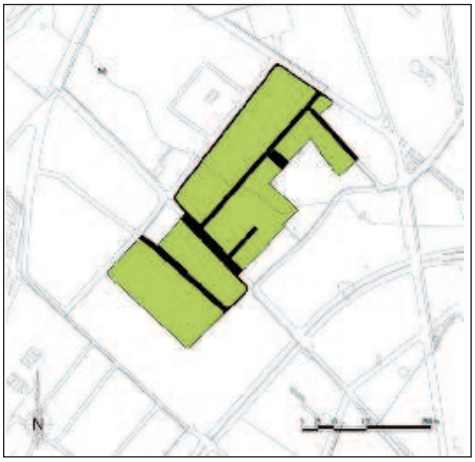
Potentiel morphologique de densification :
Fort Moyen Faible



Extrait cadastral



Découpage parcellaire



Topographie et voirie



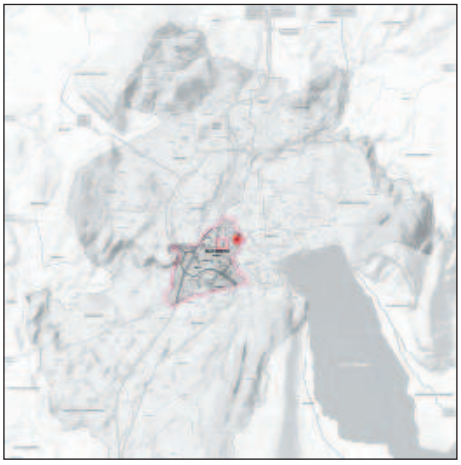
Implantation du bâti

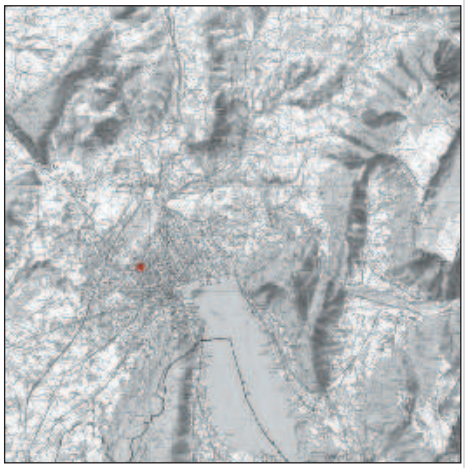




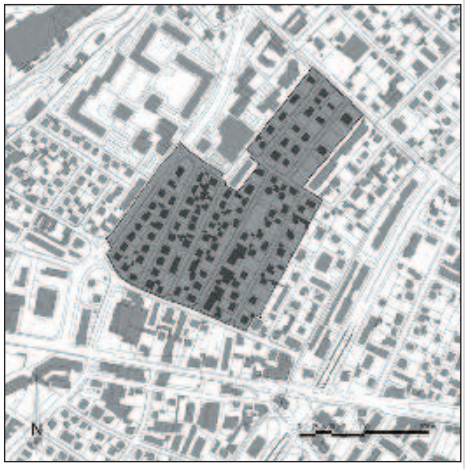












Plan cadastre

Commune : Cran Gevrier
Lotissement : Au Vernay
Adresse : Rue de La Liberté, Rue Pasteur, Rue Victor Hugo, Rue des Benjamins

Création du Lotissement, histoire et données quantitatives

Nature du sol à l'origine : Coteau agricole

Lotisseur : non communiqué

Concepteur : non communiqué

Nombre de Lots : 115

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

Cadre juridique actuel : -
- Règlement : -
- Cahier de charges : -
- POS : Zone UAd secteur d'habitat mixte d'accompagnement du Centre Ville avec maintien pavillonnaire, POS valant PLU modifié 15 Septembre 1989.
- PLU : -
- Autre : -

Arrêté de création / date : -

Début des travaux / date : -

Achèvement des travaux / date : -



Caractéristiques morphologiques

Situation (urbaine/périurbaine) : urbaine

Réseau viaire (en impasse, bouclé) : impasses et boucle

Surface totale du terrain : 70 297 m² (7 ha 2 a 97)²

Nombre de parcelles : 115

Surface globale des espaces communs (voies, placettes, jeux), surface et ratio % : 10 662 m² soit 15 %

Surface moyenne des parcelles : 518 m²

Densité, en nb. de logements à l'ha. : 16

Emprise au sol moyenne du bâti % / parcelle moyenne : 20 % (parcelle : 500 m², bâti : 100m²)

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

Découpage parcellaire (régulier/irrégulier) : régulier

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

Organisation, type et implantation des végétaux :

Nature des clôtures :

Potentiel morphologique de densification :
Fort Moyen Faible



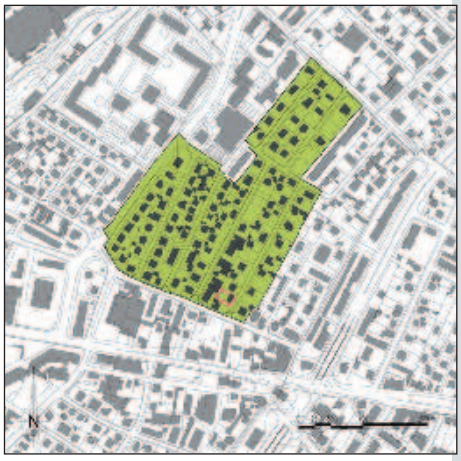
Extrait cadastral



Découpage parcellaire



Topographie et voirie



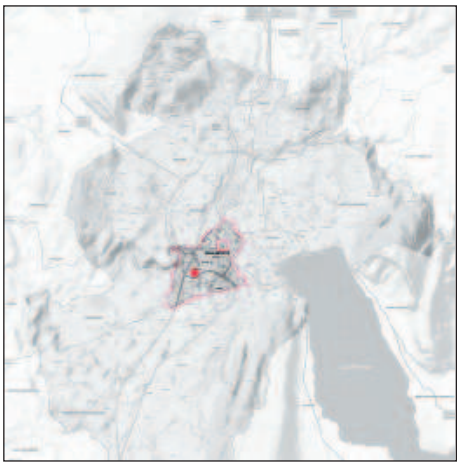
Implantation du bâti

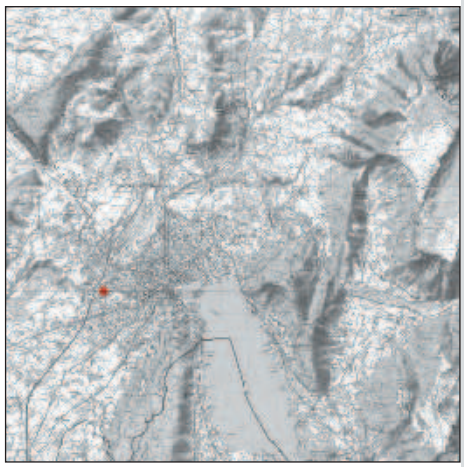
















Plan cadastre

Commune : Cran Gevrier
Lotissement : Millemoux 1
Adresse : Rue des Pâquerettes

Création du Lotissement, histoire et données quantitatives

Nature du sol à l'origine : Coteau agricole

Lotisseur : non communiqué

Concepteur : non communiqué

Nombre de Lots : 130

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

Cadre juridique actuel : -
- Règlement : -
- Cahier de charges : -
- POS : Zone UDa 2 ensembles d'habitat individuel, POS valant PLU modifié 15 Septembre 1989, mise à jour 19 Décembre 1996.
- PLU : -
- Autre : -

Arrêté de création / date : -

Début des travaux / date : -

Achèvement des travaux / date : -



Caractéristiques morphologiques

Situation (urbaine/périurbaine) : urbaine

Réseau viaire (en impasse, bouclé) : impasses et boucle

Surface totale du terrain : 63 707 m² (6 ha 37 a 7)²

Nombre de parcelles : 130

Surface globale des espaces communs (voies, placettes, jeux), surface et ratio % : 12 072 m² soit 19 %

Surface moyenne des parcelles : 397 m²

Densité, en nb. de logements à l'ha. : 20

Emprise au sol moyenne du bâti % / parcelle moyenne : 21 % (parcelle : 384 m², bâti : 80 m²)

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

Découpage parcellaire (régulier/irrégulier) : 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, serrée et mitoyenne, continue, radiale

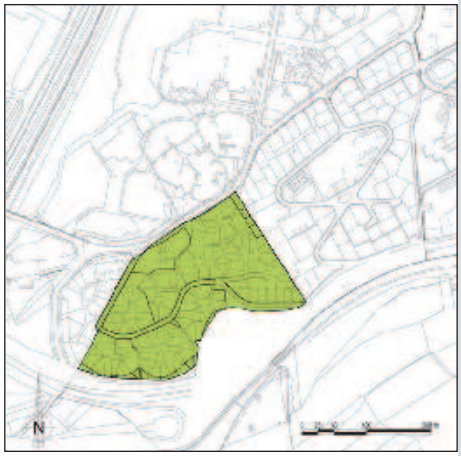
Organisation, type et implantation des végétaux :

Nature des clôtures :

Potentiel morphologique de densification :
Fort Moyen Faible



Extrait cadastral



Découpage parcellaire



Topographie et voirie



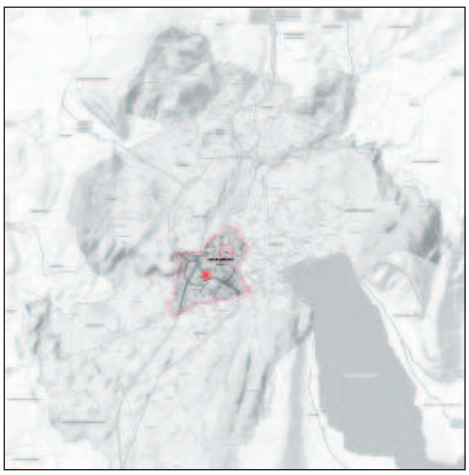
Implantation du bâti

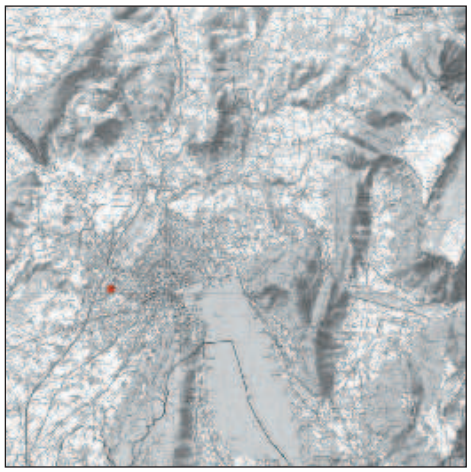
















Plan cadastre

Commune : Cran Gevrier
Lotissement : Millemoux 2
Adresse : Rue des Myosotis, Rue des Primevères, Rue des Pervenches.

Création du Lotissement, histoire et données quantitatives

Nature du sol à l'origine : Coteau agricole

Lotisseur : non communiqué

Concepteur : non communiqué

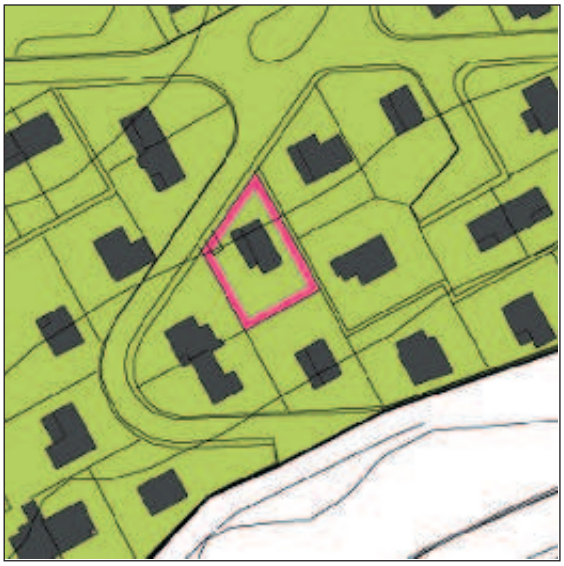
Nombre de Lots : 82
Cadre juridique d'origine : -
- Règlement : -
- Cahier de charges : -
- POS : -
- Autre : -

Cadre juridique actuel : -
- Règlement : -
- Cahier de charges : -
- POS : Zone UDa 2 ensembles d'habitat individuel, POS valant PLU modifié 15 Septembre 1989, mise à jour 19 Décembre 1996.
- PLU : -
- Autre : -

Arrêté de création / date : -

Début des travaux / date : -

Achèvement des travaux / date : -



Caractéristiques morphologiques

Situation (urbaine/périurbaine) : urbaine

Réseau viaire (en impasse, bouclé) : impasses et boucle

Surface totale du terrain : 70 339 m² (7 ha 3 a 39)²

Nombre de parcelles : 130

Surface globale des espaces communs (voies, placettes, jeux), surface et ratio % : 12 145 m² soit 17 %

Surface moyenne des parcelles : 710 m²

Densité, en nb. de logements à l'ha. : 12

Emprise au sol moyenne du bâti % / parcelle moyenne : 13 % (parcelle : 645 m², bâti : 83 m²)

Forme du terrain (orientation principale, plat/en pente, régulière/irrégulière) : pente, NW 8%

Découpage parcellaire (régulier/irrégulier) : 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, lâche et mitoyenne, continue, majoritairement isolée et centrée

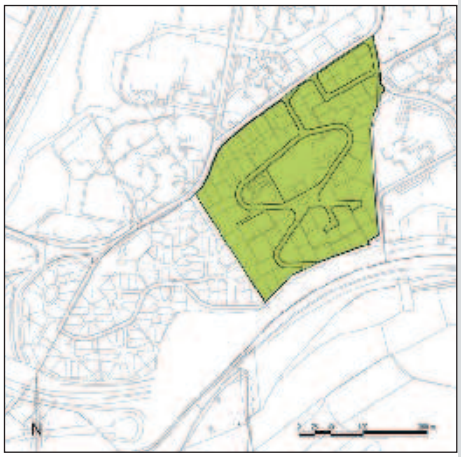
Organisation, type et implantation des végétaux :

Nature des clôtures :

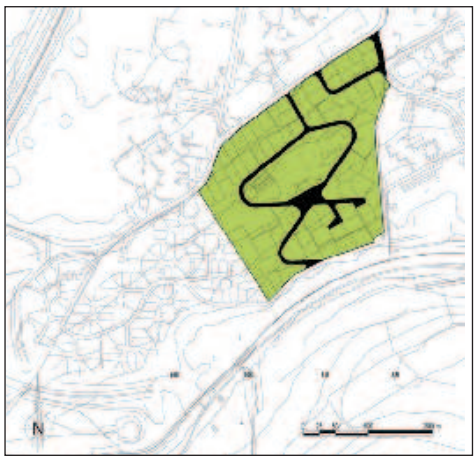
Potentiel morphologique de densification :
Fort Moyen Faible



Extrait cadastral



Découpage parcellaire



Topographie et voirie



Implantation du bâti





Commune : Cran Gevrier
Lotissement : Sous-Aléry
Adresse : Chemin du Panorama, Chemin de l'Union, Chemin de la Concorde, Rue du 11 Novembre





Création du Lotissement, histoire et données quantitatives

Nature du sol à l'origine : Coteau agricole

Lotisseur : non communiqué

Concepteur : non communiqué

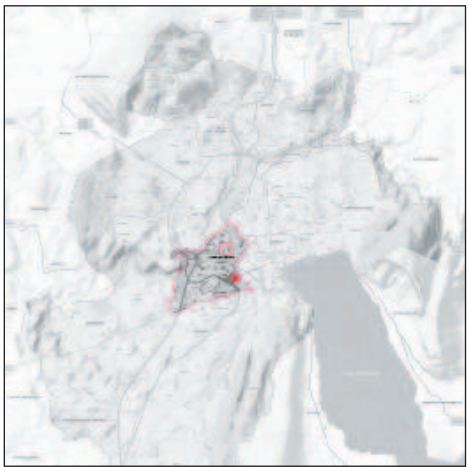
Nombre de Lots : 104
Cadre juridique d'origine : -
- Règlement : -
- Cahier de charges : -
- POS : -
- Autre : -

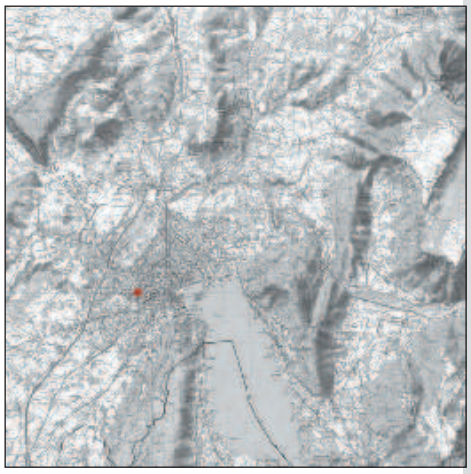
Cadre juridique actuel : -
- Règlement : -
- Cahier de charges : -
- POS : Zone UBd secteur d'habitat traditionnel à dominante pavillonaire, POS valant PLU modifié 15 Septembre 1989, mise à jour 19 Décembre 1996.
- PLU : -
- Autre : -

Arrêté de création / date : -

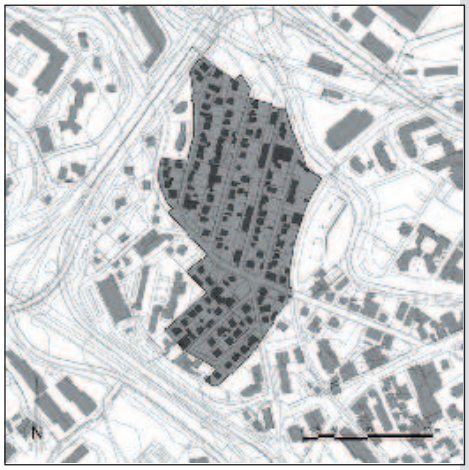
Début des travaux / date : -

Achèvement des travaux / date : -









Plan cadastre



Caractéristiques morphologiques

Situation (urbaine/périurbaine) : urbaine

Réseau viaire (en impasse, bouclé) : impasses et boucle

Surface totale du terrain : 70 152 m² (7 ha 1 a 52)²

Nombre de parcelles : 104

Surface globale des espaces communs (voies, placettes, jeux), surface et ratio % : 13 624 m² soit 19 %

Surface moyenne des parcelles : 543 m²

Densité, en nb. de logements à l'ha. : 15

Emprise au sol moyenne du bâti % / parcelle moyenne : 22 % (parcelle : 557 m², bâti : 123 m²)

Forme du terrain (orientation principale, plat/en pente, régulière/irrégulière) : pente, E 5%

Découpage parcellaire (régulier/irrégulier) : régulier

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

Organisation, type et implantation des végétaux :

Nature des clôtures :

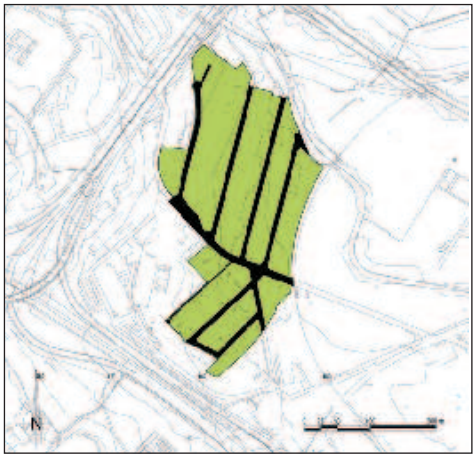
Potentiel morphologique de densification :
Fort Moyen Faible



Extrait cadastral



Découpage parcellaire



Topographie et voirie



Implantation du bâti

Commune : Epagny
Lotissement : Le Nage
Adresse : Rue du Nante

Création du Lotissement, histoire et données quantitatives

Nature du sol à l'origine : Coteau agricole

Lotisseur : non communiqué

Concepteur : non communiqué

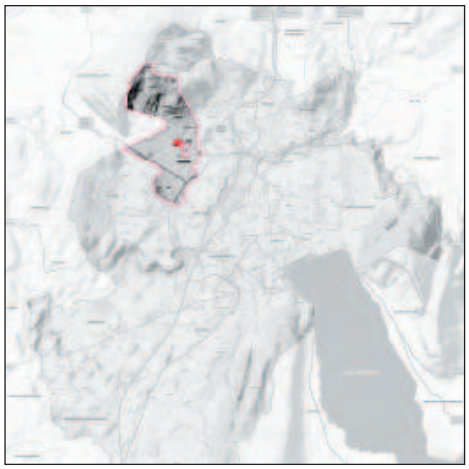
Nombre de Lots : 104
Cadre juridique d'origine : -
- o Règlement : -
- o Cahier de charges : -
- o POS : 26.04.1974
- o Autre : -

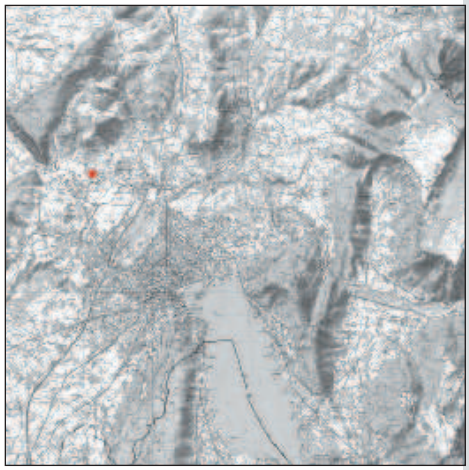
Cadre juridique actuel : -
- o Règlement : -
- o Cahier de charges : -
- o POS : Zone UC Habitat Individuel groupé ou individuel, POS valant PLU modifié le 15.07.2004
- o PLU : -
- o Autre : -

Arrêté de création / date : -

Début des travaux / date : -

Achèvement des travaux / date : -









Plan cadastre



Caractéristiques morphologiques

Situation (urbaine/périurbaine) : upériubaine

Réseau viaire (en impasse, bouclé) : majoritairement en impasses

Surface totale du terrain : 63 145 m² (6 ha 31 a 45)

Nombre de parcelles : 50

Surface globale des espaces communs (voies, placettes, jeux), surface et ratio % : 6 938 m² soit 11 %

Surface moyenne des parcelles : 1 124 m²

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

Emprise au sol moyenne du bâti % / parcelle moyenne : 9 % (parcelle : 1 119 m², bâti : 100 m²)

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

Découpage parcellaire (régulier/irrégulier) : majoritairement régulier

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

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 : Epagny
Lotissement : Les Hauts de Saint Paul
Adresse : Rue des Narcisses

Création du Lotissement, histoire et données quantitatives

Nature du sol à l'origine : Coteau agricole

Lotisseur : non communiqué

Concepteur : Yves Bonnot, architecte DPLG à Annecy

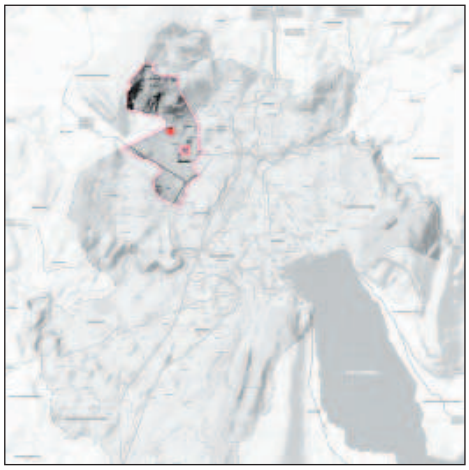
Nombre de Lots : 20
Cadre juridique d'origine : -
- o Règlement : -
- o Cahier de charges : -
- o POS : 26.04.1974
- o Autre : -

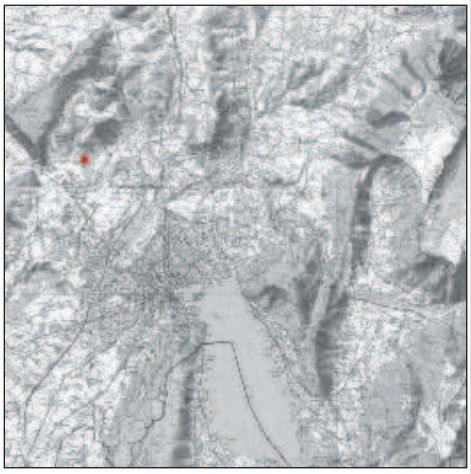
Cadre juridique actuel : -
- o Règlement : -
- o Cahier de charges : -
- o POS : Zone UC Habitat Individuel groupé ou individuel, POS valant PLU modifié le 15.07.2004
- o PLU : -
- o Autre : -

Arrêté de création / date : -

Début des travaux / date : -

Achèvement des travaux / date : -

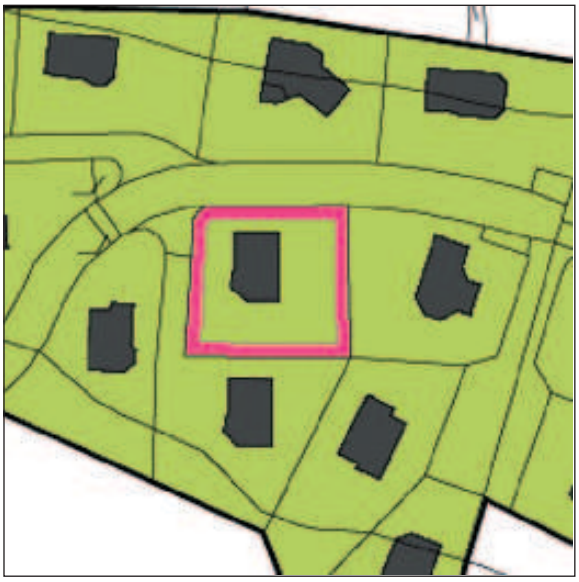








Plan cadastre



Caractéristiques morphologiques

Situation (urbaine/périurbaine) : urbaine

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

Surface totale du terrain : 19 707 m² (1 ha 97 a 7)

Nombre de parcelles : 20

Surface globale des espaces communs (voies, placettes, jeux), surface et ratio % : 2 747 m² soit 14 %

Surface moyenne des parcelles : 848 m²

Densité, en nb. de logements à l'ha. : 10

Emprise au sol moyenne du bâti % / parcelle moyenne : 13 % (parcelle : 748 m², bâti : 97 m²)

Forme du terrain (orientation principale, plat/en pente, régulière/irrégulière) : pente, 5.4% moyenne

Découpage parcellaire (régulier/irrégulier) : plutôt régulier

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

Organisation, type et implantation des végétaux :

Nature des clôtures : murets et végétal

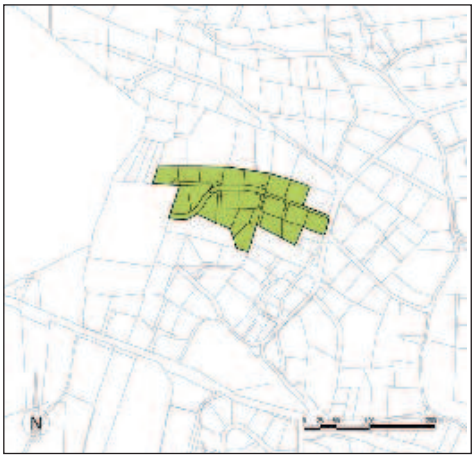
Potentiel morphologique de densification :
Fort Moyen Faible



Extrait cadastral



Découpage parcellaire



Topographie et voirie



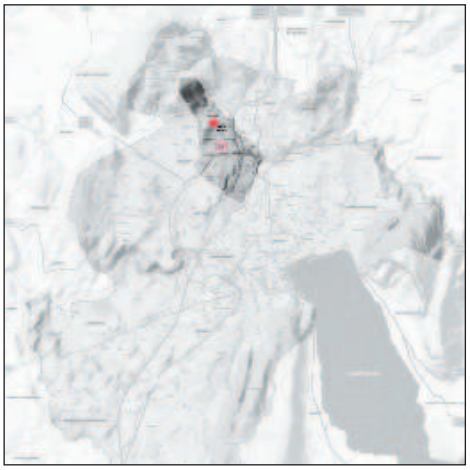
Implantation du bâti

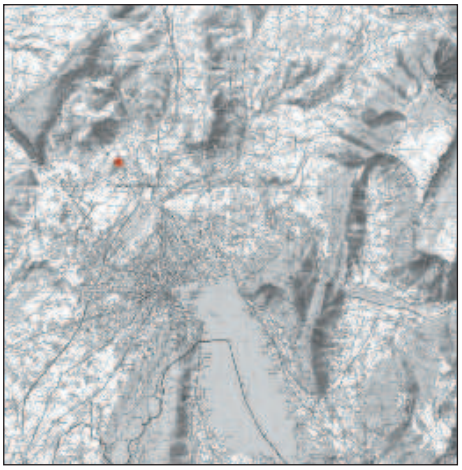




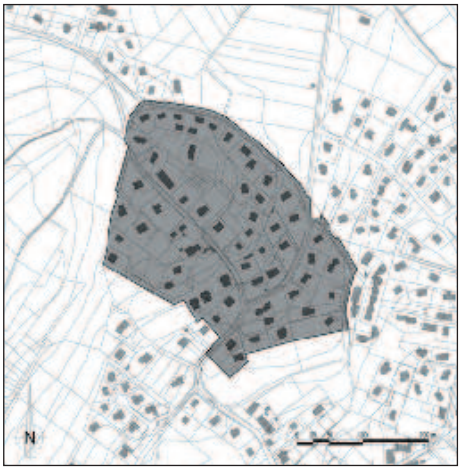












Plan cadastre

Commune : Metz-Tessy
Lotissement : Le Marquisat
Adresse : Route des Machurettes et Chemin du Tremblay

Création du Lotissement, histoire et données quantitatives

Nature du sol à l'origine : Coteau agricole

Lotisseur : non communiqué

Concepteur : non communiqué

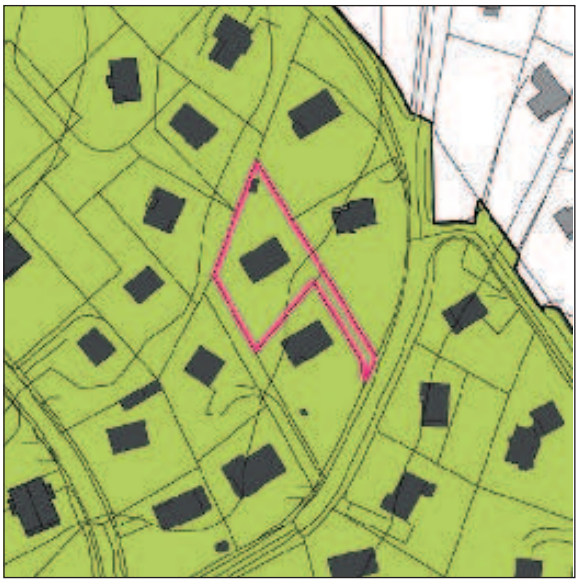
Nombre de Lots : 60
Cadre juridique d'origine : -
- Règlement : -
- Cahier de charges : -
- POS : -
- Autre : -

Cadre juridique actuel : -
- Règlement : -
- Cahier de charges : -
- POS : Zone UDb zone pavillonnaire périphérique, POS valant PLU modifié 28 Mai 1996.
- PLU : -
- Autre : -

Arrêté de création / date : -

Début des travaux / date : -

Achèvement des travaux / date : -



Caractéristiques morphologiques

Situation (urbaine/périurbaine) : urbaine

Réseau viaire (en impasse, bouclé) : impasses et boucle

Surface totale du terrain : 96 790 m² (9 ha 67 a 90)²

Nombre de parcelles : 60

Surface globale des espaces communs (voies, placettes, jeux), surface et ratio % : 9060 m² soit 9 %

Surface moyenne des parcelles : 1462 m²

Densité, en nb. de logements à l'ha. : 6

Emprise au sol moyenne du bâti % / parcelle moyenne : 11 % (parcelle : 1372 m², bâti : 147 m²)

Forme du terrain (orientation principale, plat/en pente, régulière/irrégulière) : pente, SE 6%

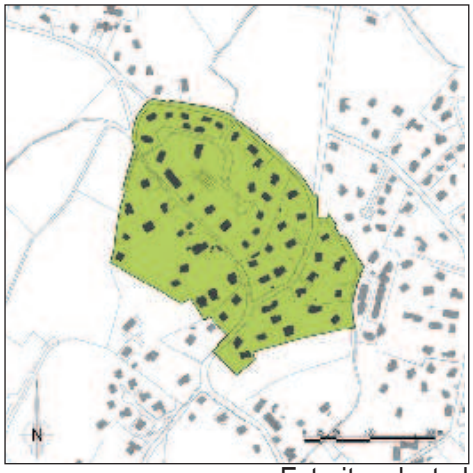
Découpage parcellaire (régulier/irrégulier) : irrégulier

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

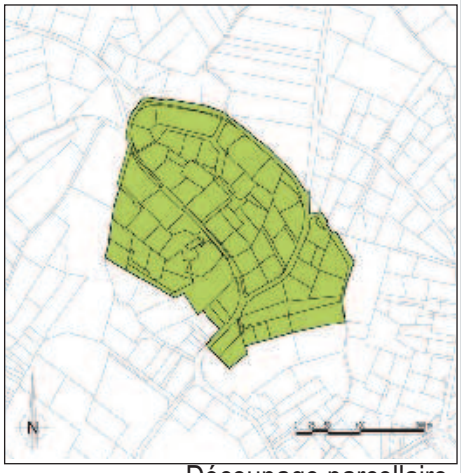
Organisation, type et implantation des végétaux :

Nature des clôtures :

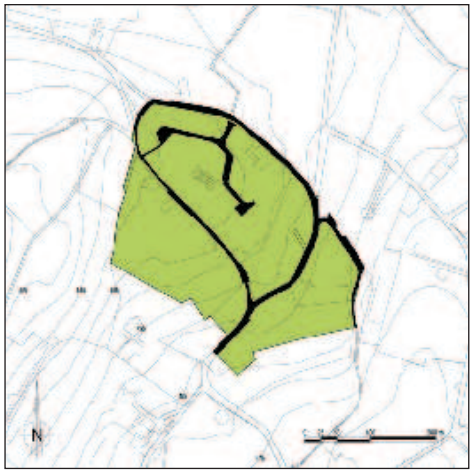
Potentiel morphologique de densification :
Fort Moyen Faible



Extrait cadastral



Découpage parcellaire



Topographie et voirie



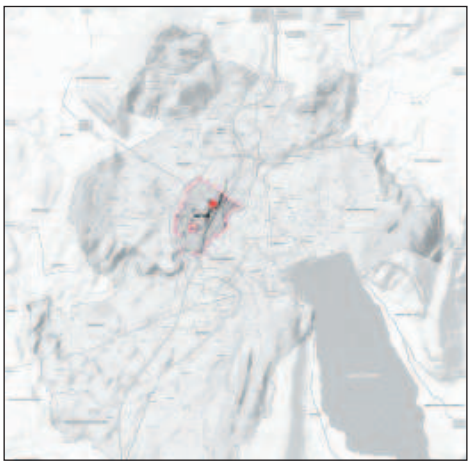
Implantation du bâti

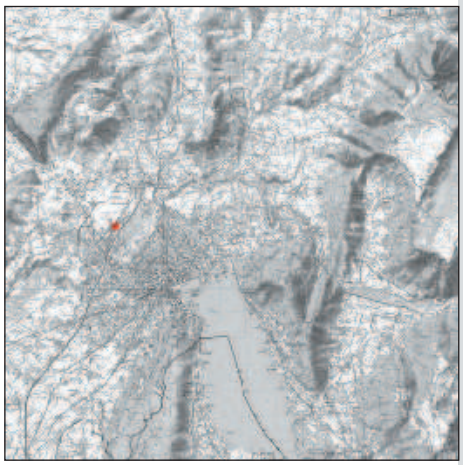




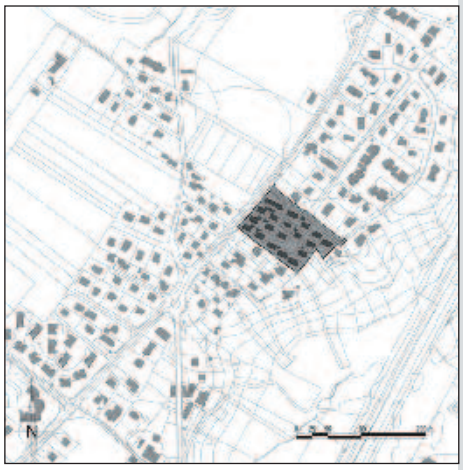












Plan cadastre

Commune : Meythet
Lotissement : Côte-Merle
Adresse : Chemin de Côte Merle et Cité Côte Merle

Création du Lotissement, histoire et données quantitatives

Nature du sol à l'origine : Coteau agricole

Lotisseur : non communiqué

Concepteur : Ernest Meyrinck, architecte diplômé par le gouvernement belge, Annecy

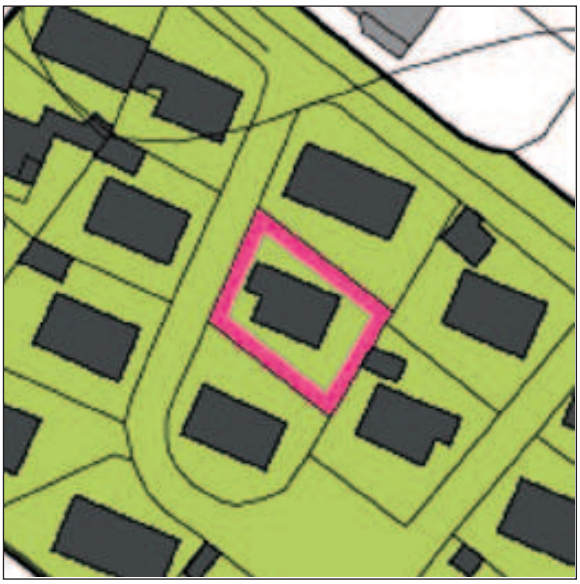
Nombre de Lots : 20
Cadre juridique d'origine : -
- o Règlement : -
- o Cahier de charges : -
- o POS : -
- o Autre : -

Cadre juridique actuel : -
- o Règlement : -
- o Cahier de charges : -
- o POS : Zone UDa zone d'habitat intermédiaire, POS valant PLU modification décembre 2004
- o PLU : -
- o Autre : -

Arrêté de création / date : 27 octobre 1954

Début des travaux / date : -

Achèvement des travaux / date : -



Caractéristiques morphologiques

Situation (urbaine/périurbaine) : périurbaine

Réseau viaire (en impasse, bouclé) : boucle

Surface totale du terrain : 8 987 m² (89 a 87)²

Nombre de parcelles : 20

Surface globale des espaces communs (voies, placettes, jeux), surface et ratio % : 1002 m² soit 11 %

Surface moyenne des parcelles : 399 m²

Densité, en nb. de logements à l'ha. : 22

Emprise au sol moyenne du bâti % / parcelle moyenne : 22 % (parcelle : 374 m², bâti : 82 m²)

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

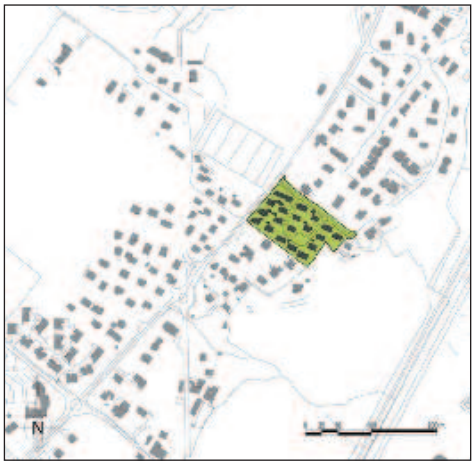
Découpage parcellaire (régulier/irrégulier) : régulier

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



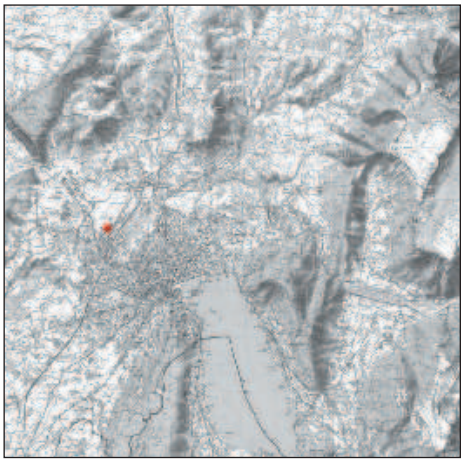
Implantation du bâti

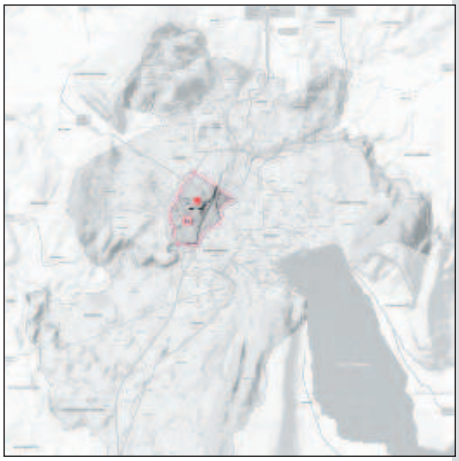




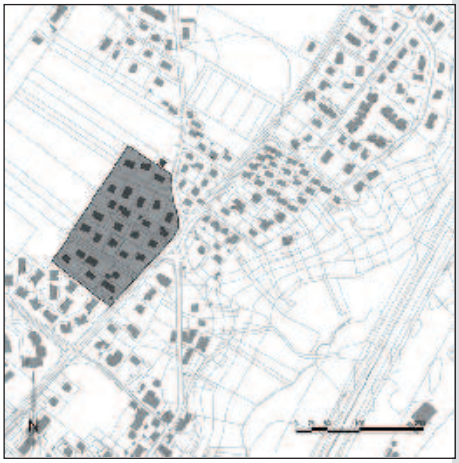












Plan cadastre

Commune : Meythet
Lotissement : Les Grandes Teppes, Laydevant (lieu-dit : Les Grandes Teppes), Le Bengali
Adresse : Impasse Des Grands Champs, Allée des Bengalis, Allée des liserons

Création du Lotissement, histoire et données quantitatives

Nature du sol à l'origine : Coteau agricole

Lotisseur : Les Grandes Teppes : Aline Monnet et Marcel Chabord
Laydevant : Alexis Laydevant / Le Bengali : Marie Fabry

Concepteur : Laydevant : Albert Dhelens, géomètre-expert DPLG à Annecy. Le Bengali et Les Grandes Teppes : Pierre Magnant, géomètre- expert DPLG, Allonzier La Caille

Nombre de Lots : 27
Cadre juridique d'origine : 3 lotissements
- o Règlement : -
- o Cahier de charges : -
- o POS : -
- o Autre : -

Cadre juridique actuel : -
- o Règlement : -
- o Cahier de charges : -
- o POS : Zone UD zone d'habitat individuel, POS valant PLU modification déc. 2004
- o PLU : -
- o Autre : -

Arrêté de création / date : Les Grandes Teppes : Janvier 1951, Laydevant : Avril 1963, Le Bengali : juin 1973

Début des travaux / date : -

Achèvement des travaux / date : -



Caractéristiques morphologiques

Situation (urbaine/périurbaine) : périurbaine

Réseau viaire (en impasse, bouclé) : impasses

Surface totale du terrain : 25 532 m² (2 ha 55 a 32)²

Nombre de parcelles : 27

Surface globale des espaces communs (voies, placettes, jeux), surface et ratio % : 2968 m² soit 12 %

Surface moyenne des parcelles : 836 m²

Densité, en nb. de logements à l'ha. : 10.06

Emprise au sol moyenne du bâti % / parcelle moyenne : 13.9 % (parcelle : 842 m², bâti : 117 m²)

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

Découpage parcellaire (régulier/irrégulier) : régulier

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

Organisation, type et implantation des végétaux :

Nature des clôtures :

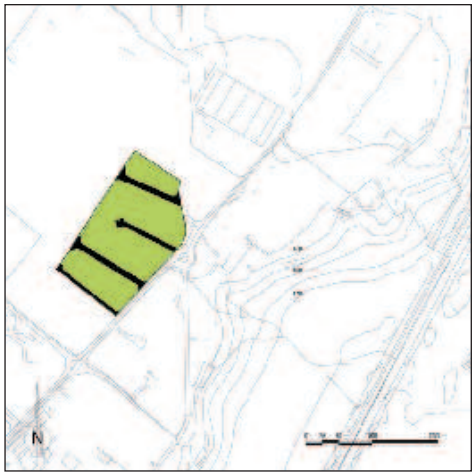
Potentiel morphologique de densification :
Fort Moyen Faible



Extrait cadastral



Découpage parcellaire



Topographie et voirie



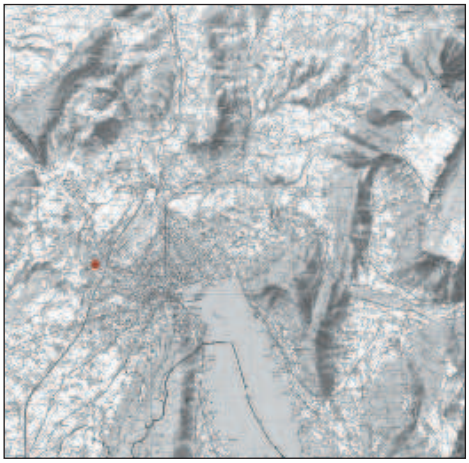
Implantation du bâti

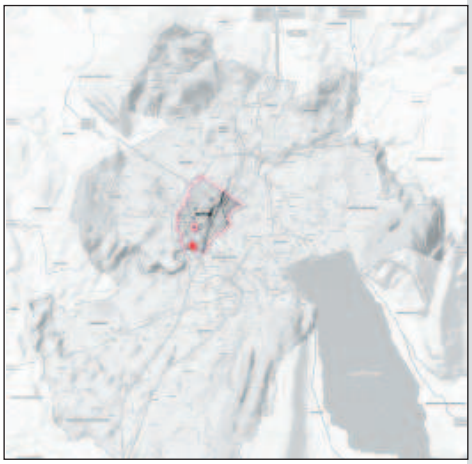
















Plan cadastre

Commune : Meythet
Lotissement : Sur Fier
Adresse : Rue Camille Folliet, Rue Lieutenant Simon, Rue Lieutenant Morel

Création du Lotissement, histoire et données quantitatives

Nature du sol à l'origine : Coteau agricole

Lotisseur : Jean Revil

Concepteur : Henri Bozon, Annecy

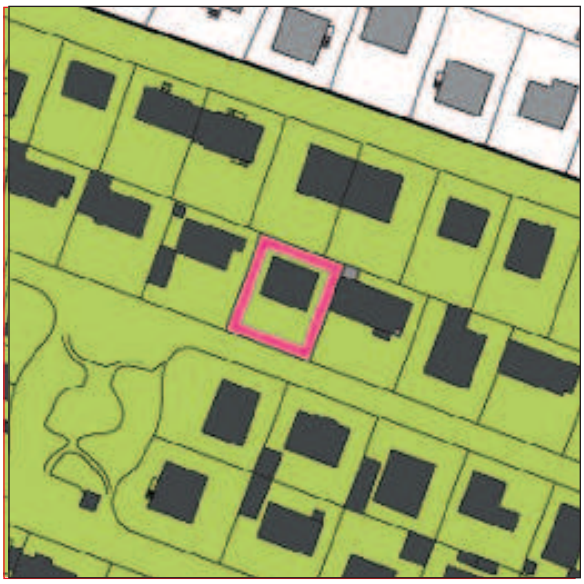
Nombre de Lots : 94
Cadre juridique d'origine : -
- Règlement : -
- Cahier de charges : -
- POS : -
- Autre : -

Cadre juridique actuel : -
- Règlement : -
- Cahier de charges : -
- POS : Zone UDa zone d'habitat intermédiaire, POS valant PLU modification décembre 2004
- PLU : -
- Autre : -

Arrêté de création / date : -

Début des travaux / date : -

Achèvement des travaux / date : -



Caractéristiques morphologiques

Situation (urbaine/périurbaine) : urbaine

Réseau viaire (en impasse, bouclé) : boucle

Surface totale du terrain : 56 751 m² (5 ha 67 a 51)²

Nombre de parcelles : 94

Surface globale des espaces communs (voies, placettes, jeux), surface et ratio % : 12 068 m² soit 21 %

Surface moyenne des parcelles : 465 m²

Densité, en nb. de logements à l'ha. : 17

Emprise au sol moyenne du bâti % / parcelle moyenne : 19 % (parcelle : 467 m², bâti : 89 m²)

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

Découpage parcellaire (régulier/irrégulier) : 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, lâche, continue, 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 : La Ferrière
Adresse : Allée de la Ferrière

Création du Lotissement, histoire et données quantitatives

Nature du sol à l'origine : Coteau agricole

Lotisseur : non communiqué

Concepteur : non communiqué

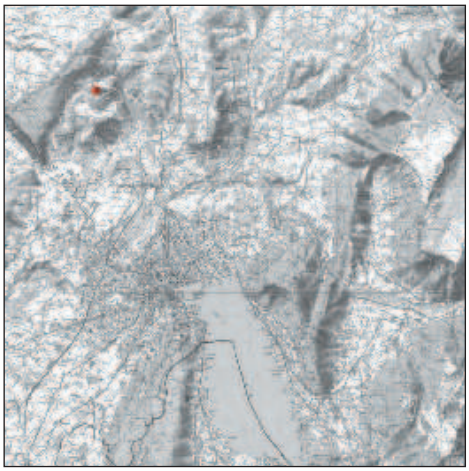
Nombre de Lots : 7
Cadre juridique d'origine : -
- Règlement : -
- Cahier de charges : -
- POS : -
- Autre : -

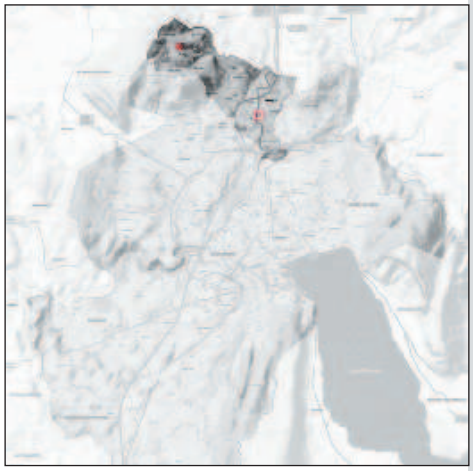
Cadre juridique actuel : -
- Règlement : -
- Cahier de charges : -
- POS : Zone UP zone d'habitat de faible densité, POS valant PLU modification avril 2005
- PLU : -
- Autre : -

Arrêté de création / date : -

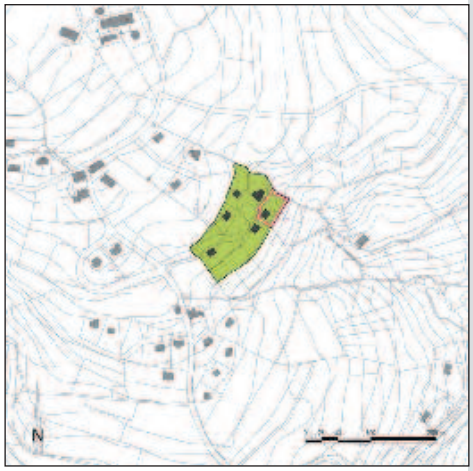
Début des travaux / date : -

Achèvement des travaux / date : -

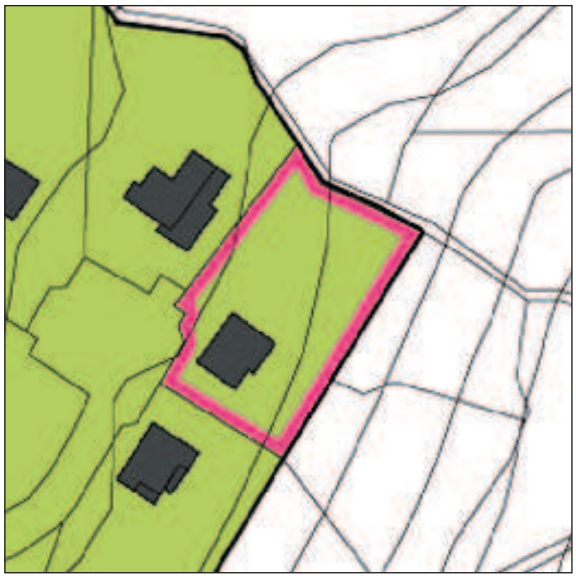








Plan cadastre



Caractéristiques morphologiques

Situation (urbaine/périurbaine) : rural

Réseau viaire (en impasse, bouclé) : impasse

Surface totale du terrain : 11 236 m² (1 ha 12 a 36)²

Nombre de parcelles : 7

Surface globale des espaces communs (voies, placettes, jeux), surface et ratio % : 1 625 m² soit 14 %

Surface moyenne des parcelles : 1374 m²

Densité, en nb. de logements à l'ha. : 6

Emprise au sol moyenne du bâti % / parcelle moyenne : 7 % (parcelle : 1507 m², bâti : 112 m²)

Forme du terrain (orientation principale, plat/en pente, régulière/irrégulière) : pente, SE 18%

Découpage parcellaire (régulier/irrégulier) : régulier

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

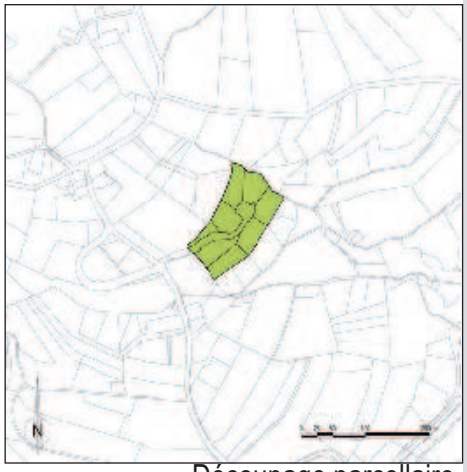
Organisation, type et implantation des végétaux :

Nature des clôtures :

Potentiel morphologique de densification :
Fort Moyen Faible



Extrait cadastral



Découpage parcellaire



Topographie et voirie



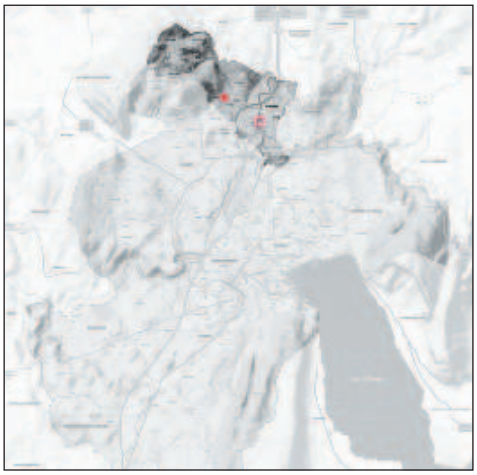
Implantation du bâti

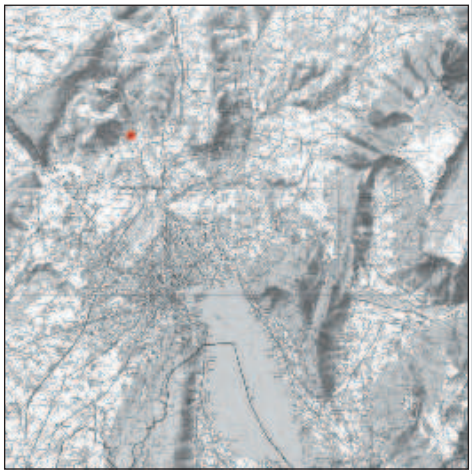




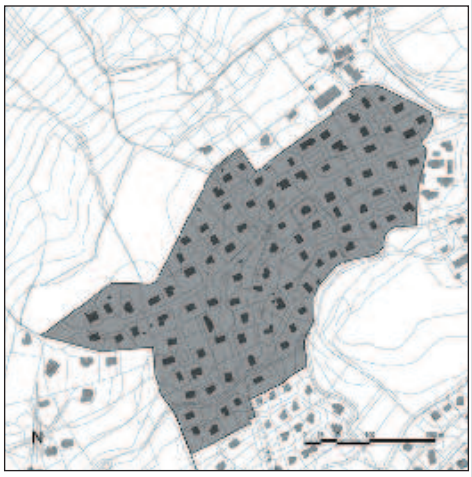












Plan cadastre

Commune : Pringy
Lotissement : La Grande Ferme
Adresse : Rue de La Grande Ferme

Création du Lotissement, histoire et données quantitatives

Nature du sol à l'origine : Coteau agricole

Lotisseur : non communiqué

Concepteur : non communiqué

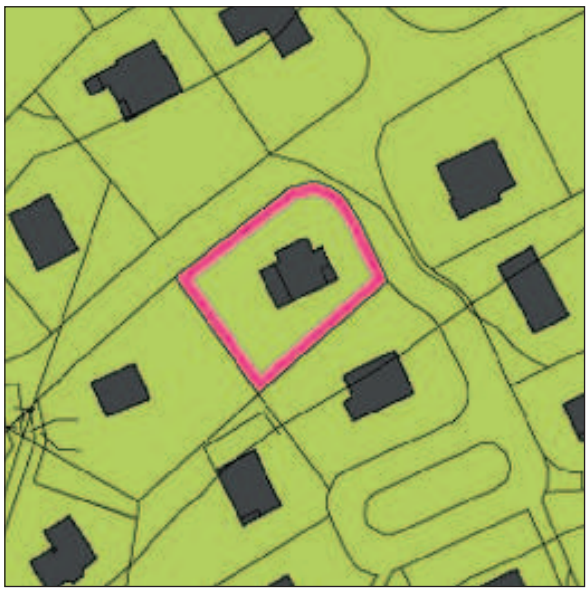
Nombre de Lots : 97
Cadre juridique d'origine : -
- o Règlement : -
- o Cahier de charges : -
- o POS : -
- o Autre : -

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 : -



Caractéristiques morphologiques

Situation (urbaine/périurbaine) : périurbaine

Réseau viaire (en impasse, bouclé) : voie principale desservant les impasses

Surface totale du terrain : 134 558 m² (13 ha 45 a 58)²

Nombre de parcelles : 97

Surface globale des espaces communs (voies, placettes, jeux), surface et ratio % : 21 445 m² soit 16 %

Surface moyenne des parcelles : 1166 m²

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

Emprise au sol moyenne du bâti % / parcelle moyenne : 11 % (parcelle : 1066 m², bâti : 121 m²)

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

Découpage parcellaire (régulier/irrégulier) : régulier

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

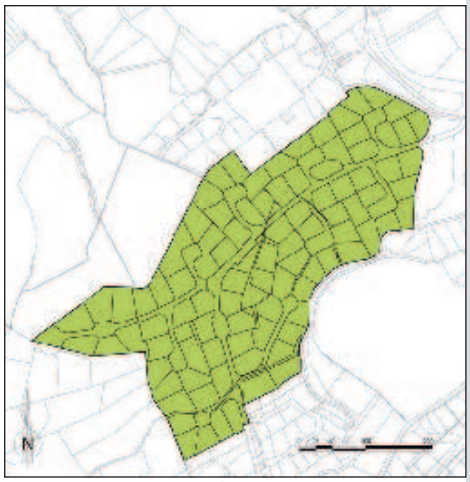
Organisation, type et implantation des végétaux :

Nature des clôtures :

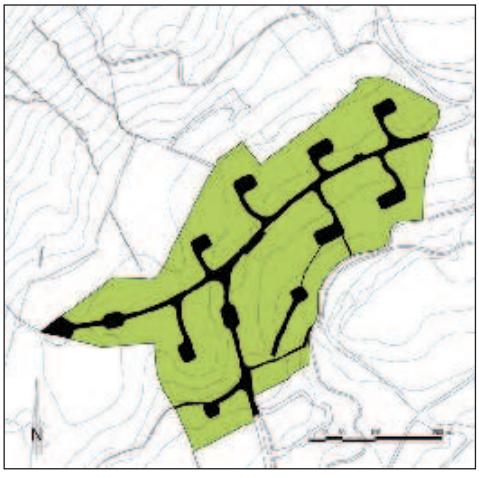
Potentiel morphologique de densification :
Fort Moyen Faible



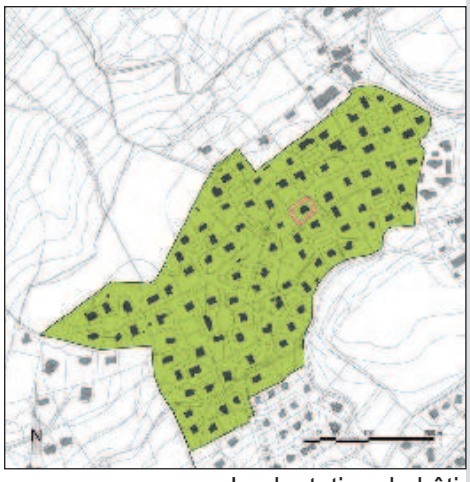
Extrait cadastral



Découpage parcellaire



Topographie et voirie

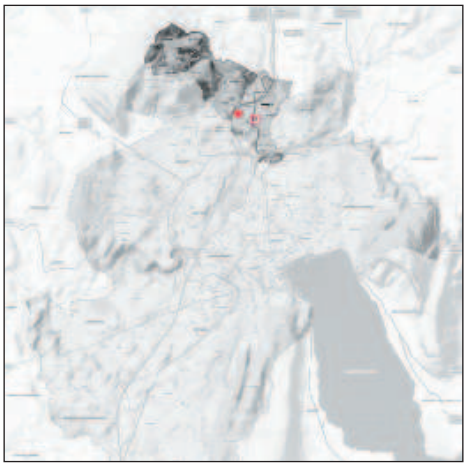


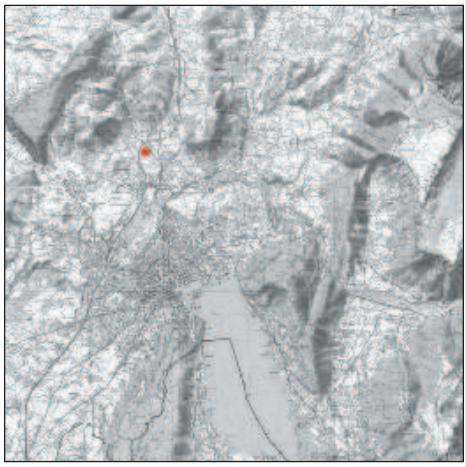
Implantation du bâti



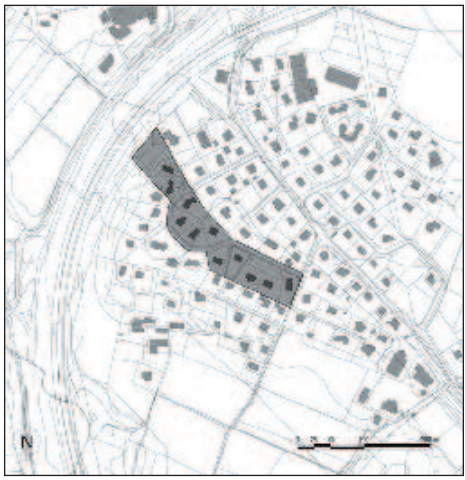












Plan cadastre

Commune : Pringy
Lotissement : Les Contamines
Adresse : Rue des Nouvelles Contamines

Création du Lotissement, histoire et données quantitatives

Nature du sol à l'origine : Coteau agricole

Lotisseur : non communiqué

Concepteur : non communiqué

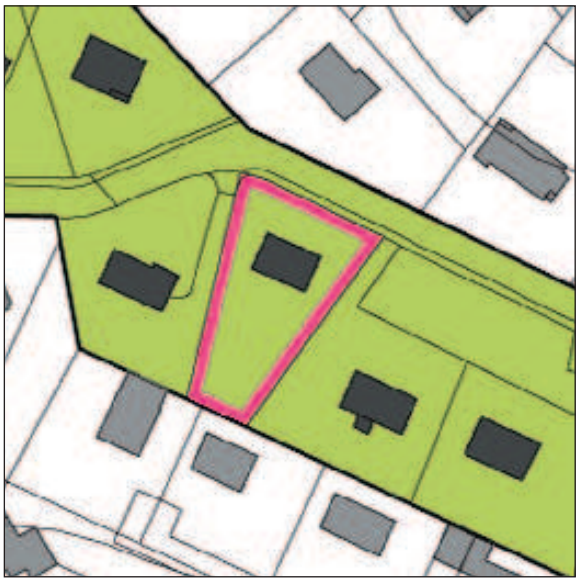
Nombre de Lots : 14
Cadre juridique d'origine : -
- Règlement : -
- Cahier de charges : -
- POS : -
- Autre : -

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

Arrêté de création / date : -

Début des travaux / date : -

Achèvement des travaux / date : -



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 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,...) : 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



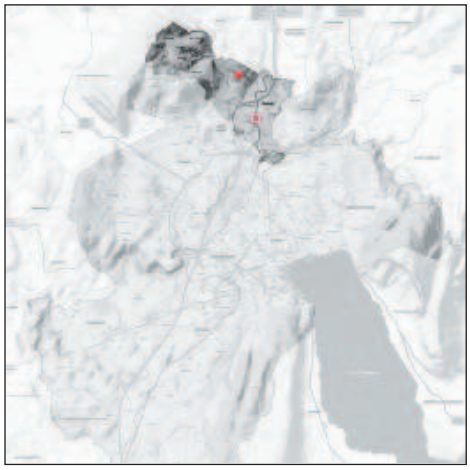
Implantation du bâti

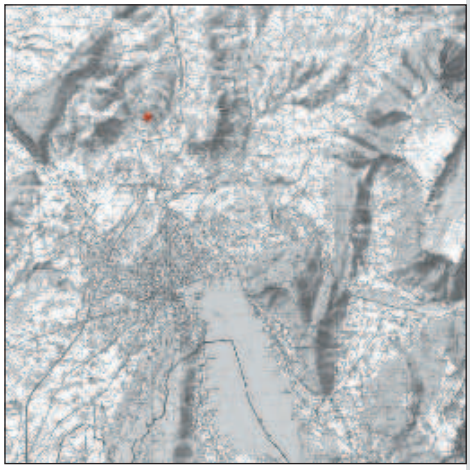




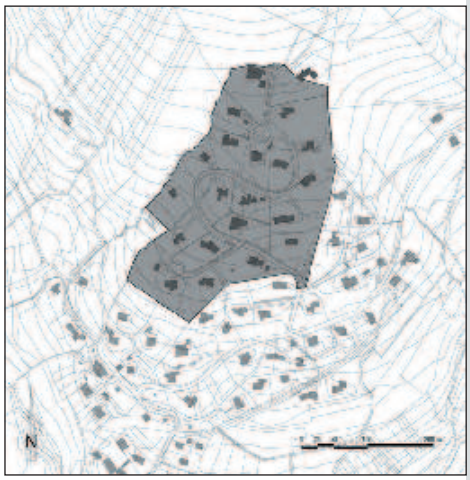












Plan cadastre

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 : -



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

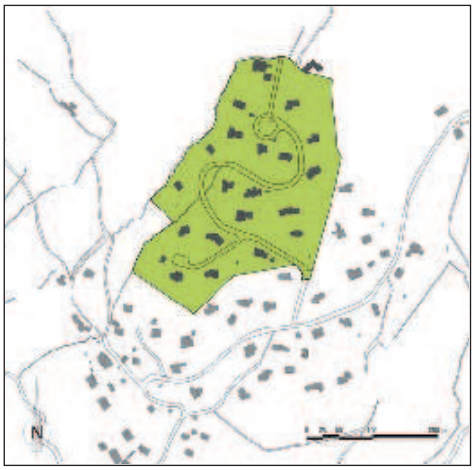
Découpage parcellaire (régulier/irrégulier) : irrégulier

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

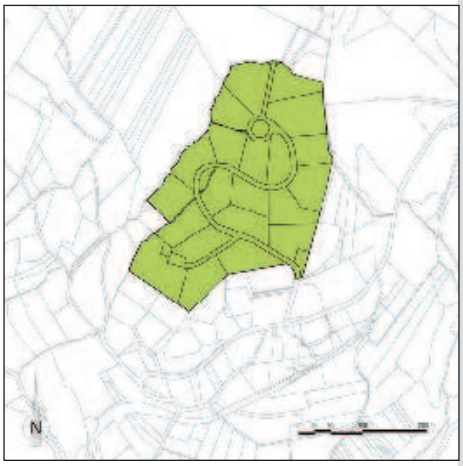
Organisation, type et implantation des végétaux :

Nature des clôtures :

Potentiel morphologique de densification :
Fort Moyen Faible



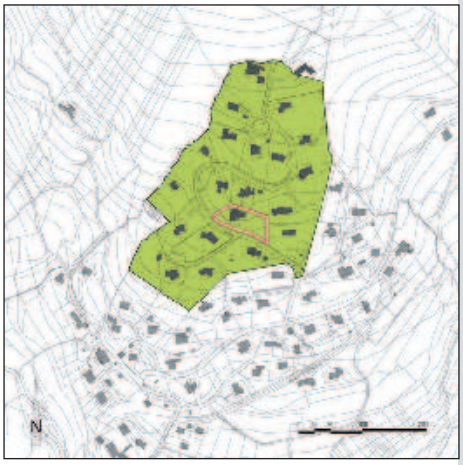
Extrait cadastral



Découpage parcellaire



Topographie et voirie



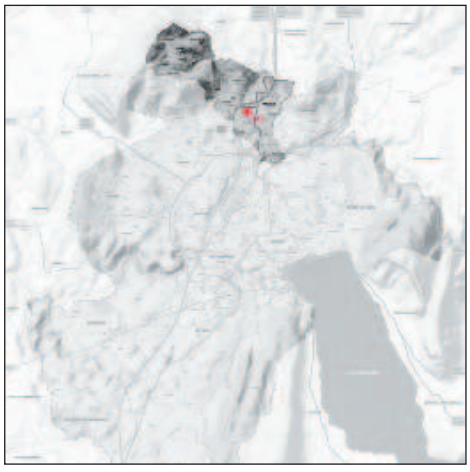
Implantation du bâti

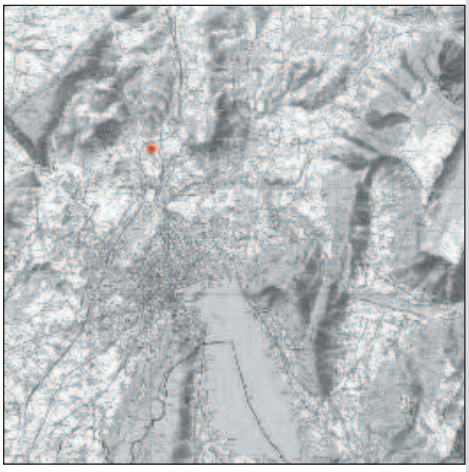




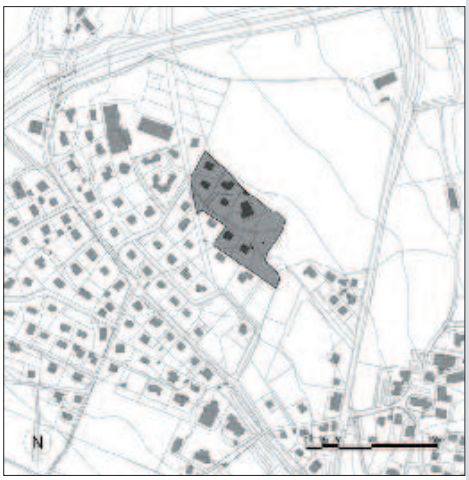












Plan cadastre

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

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

Arrêté de création / date : -

Début des travaux / date : -

Achèvement des travaux / date : -



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

Organisation, type et implantation des végétaux :

Nature des clôtures :

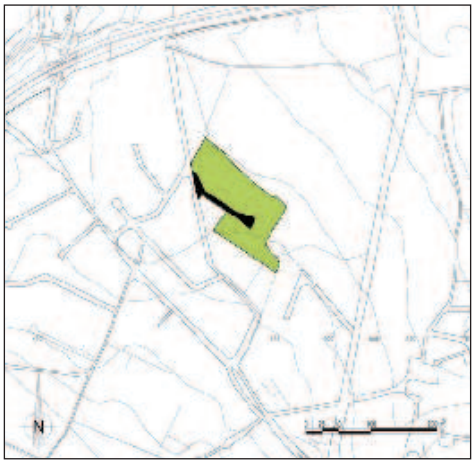
Potentiel morphologique de densification :
Fort Moyen Faible



Extrait cadastral



Découpage parcellaire



Topographie et voirie



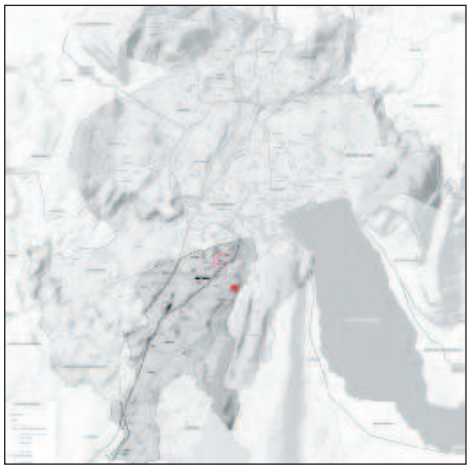
Implantation du bâti

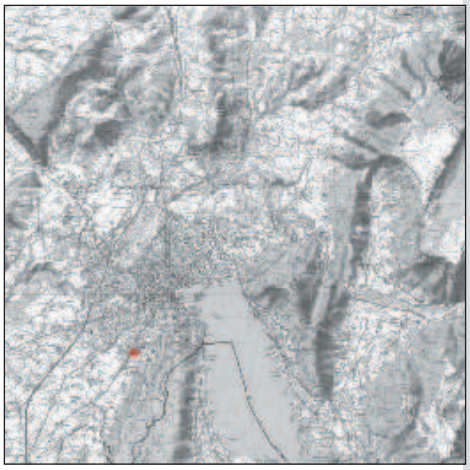
















Plan cadastre

Commune : Seynod
Lotissement : La Césière
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

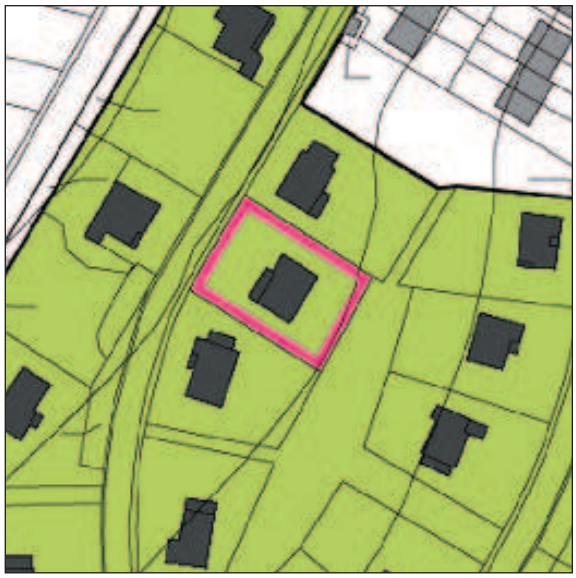
Nombre de Lots : 18
Cadre juridique d'origine : -
- Règlement : -
- Cahier de charges : -
- POS : -
- Autre : -

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

Arrêté de création / date : -

Début des travaux / date : -

Achèvement des travaux / date : -



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 régulière

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, plutôt lâche, discontinue, 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



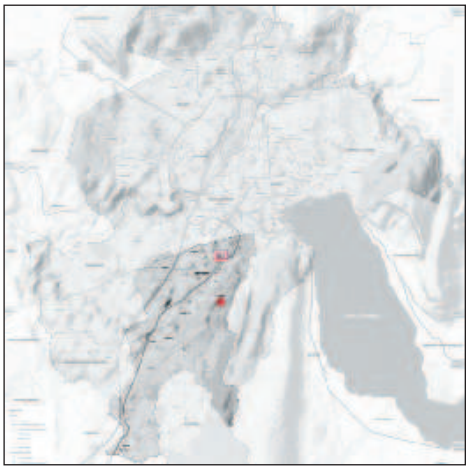
Implantation du bâti

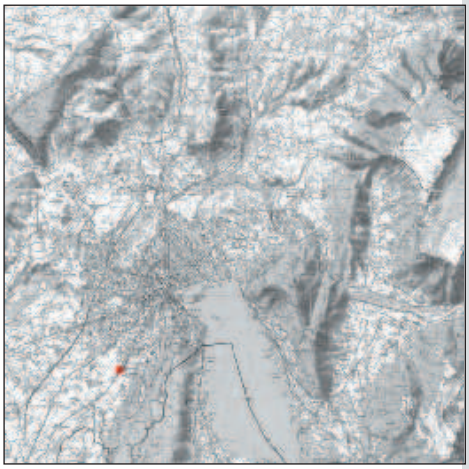
















Plan cadastre

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

Cadre juridique actuel : -
- Règlement : -
- Cahier de charges : -
- POS : Zone UD Habitat Individuel révisée le 20.06.1988 et le 17.12.2001, POS valant PLU modifié le 22.12.2003
- PLU : -
- Autre : -

Arrêté de création / date : -

Début des travaux / date : -

Achèvement des travaux / date : -



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, discontinue, isolée et centrée, ponctuellement mitoyennes.

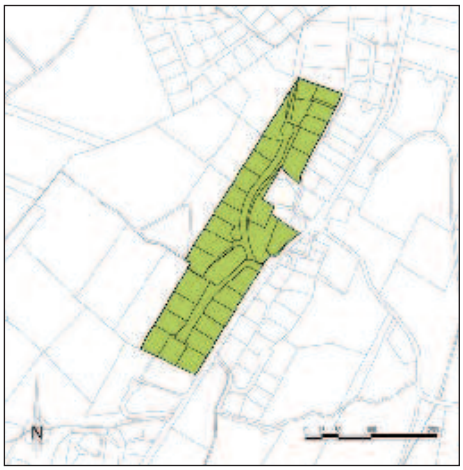
Organisation, type et implantation des végétaux :

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 Césière
20. **Seynod** _ Sacconges

ANNECY _ Le Stade



ANNECY-LE-VIEUX _ Le Champ de la Croix



ANNECY-LE-VIEUX _ Le Rampignon



CRAN-GEVRIER _ Au Vernay



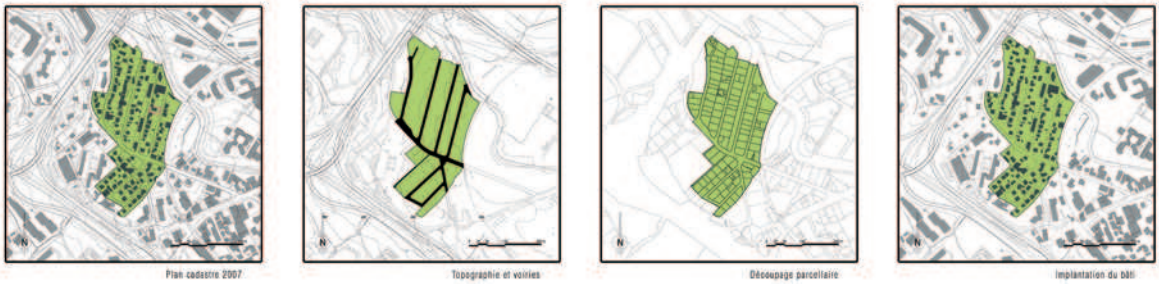
CRAN-GEVRIER _ Millemoux 1



CRAN-GEVRIER _ Millemoux 2



CRAN-GEVRIER _ Sous-Aléry



EPAGNY _ Le Nage



EPAGNY _ Les Hauts de Saint-Paul



METZ-TESSY _ Le Marquisat



MEYTHET _ Côte-Merle



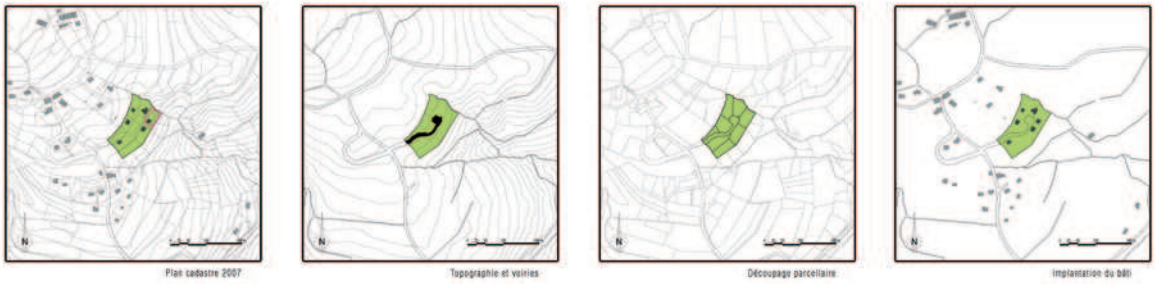
MEYTHET _ Laydevant



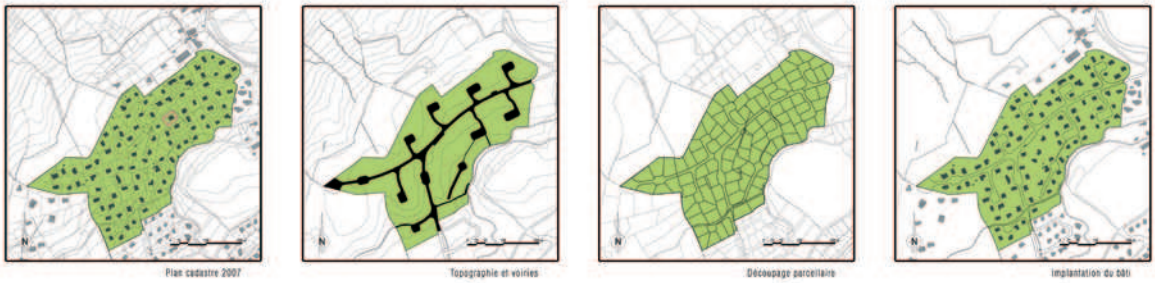
MEYTHET _ Sur-Fier



PRINGY _ Ferrière



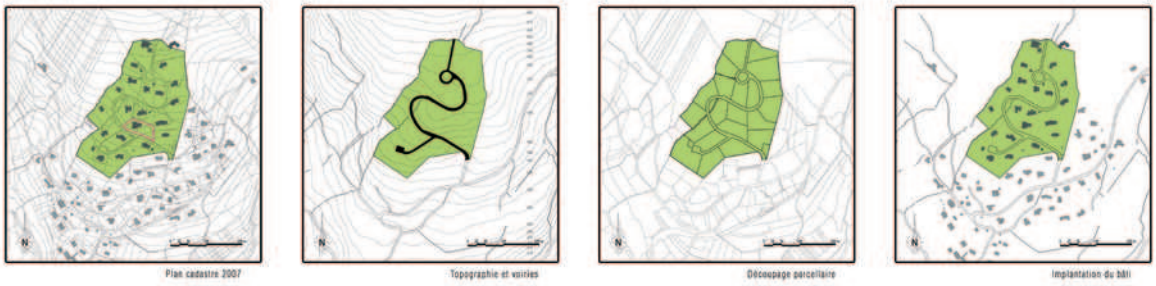
PRINGY _ La Grande Ferme



PRINGY _ Les Contamines



PRINGY _ Les Devants



PRINGY_ Les Grands Champs



SEYNOD _ La Césière



SEYNOD _ Sacconges



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

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.
L'intérêt étant de définir un échantillon qui reflète une période longue, représentant un éventail le plus riche possible.

Densité végétale

Alignement et/ou marquage ponctuel plus ou moins ordonné de l'espace public par des sujets végétaux d'une envergure importante.
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.

Densité bâtie

Nombres de maisons à l'hectare.
Densité relative de 10,75 maisons/ha représentant la moyenne des cas étudiés.
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.
Variations relevées allant de 5 maisons/ha à 22 maisons/ha.

Urbanité

Qualification du plus « urbain » au plus « rural ».
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.
Présence et dispositions plus ou moins marquées et dessinées de l'espace public.

Régularité

Régularité ou irrégularité du tracé et du découpage parcellaire.
Implantation ordonnée du bâti suivant la géométrie de l'organisation générale.

Pente

Estimation moyenne sur le site de la pente principale de 0% à 25%.
Une pente de 10% étant considérée comme moyenne.
Variations relevées allant de 0% à 18%.

Privé / Public

Occupation de l'espace public par rapport aux parcelles privées.
Un rapport de 14,10% représentant la moyenne des cas étudiés.
Variations relevées allant de 9% à 21%.
(Évaluation du potentiel et des modalités d'interventions sur l'espace public).

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
Densité bâtie à l'ha)	Nombres de maisons à l'hectare (pour une densité moyenne de 10,75 maisons
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
Privé / Public 14,10%)	Occupation de l'espace public par rapport aux parcelles privées (moyenne

		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 Césière	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 Césière 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 Césière	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 Césière
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

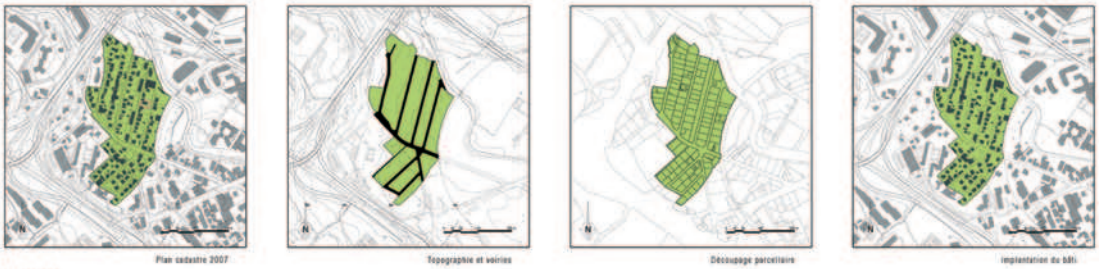
ANNECY _ Le Stade



ANNECY-LE-VIEUX _ Le Champ de la Croix



CRAN-GEVRIER _ Sous-Aléry



MEYTHET _ Laydevant



PRINGY _ La Grande Ferme



SEYNOD _ La Césière



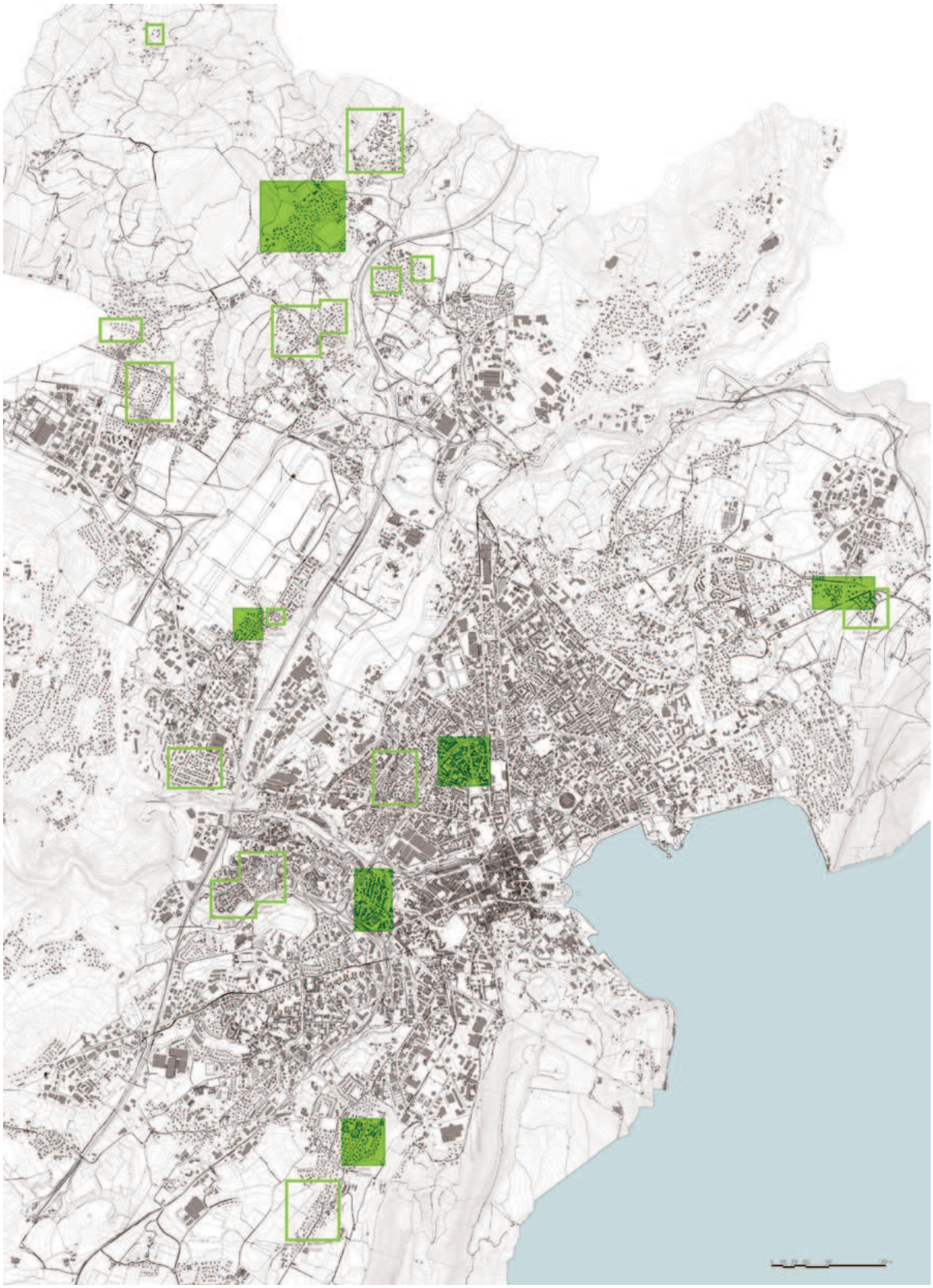
MISE AU POINT D'UNE METHODE POUR MENER A BIEN L'ENQUETE SOCIOLOGIQUE SUR CET ECHANTILLON

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 prêtions 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

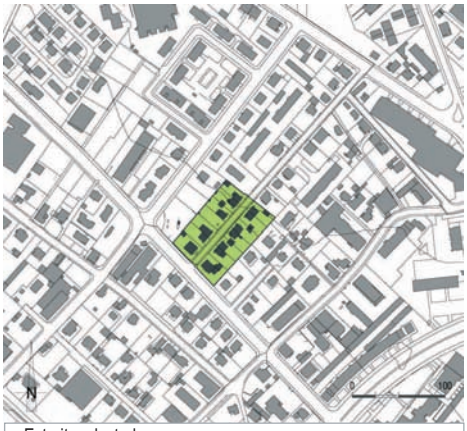


Avenue des Romains



Rue Burgat Charvillon





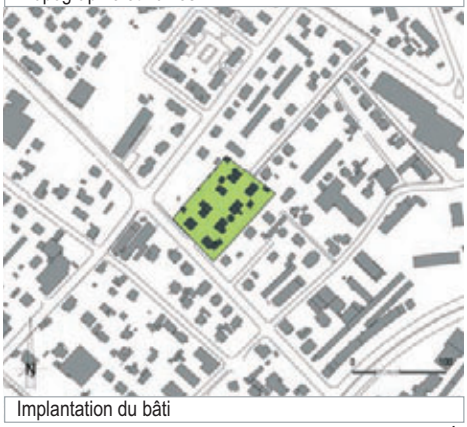
Extrait cadastral



Découpage parcellaire



Topographie et voiries



Implantation du bâti

1

Allée Lamartine - Chemin de Bellevue - Chemin de La Thuillère

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 Thuillère





Extrait cadastral



Découpage parcellaire



Topographie et voiries



Implantation du bâti

1

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





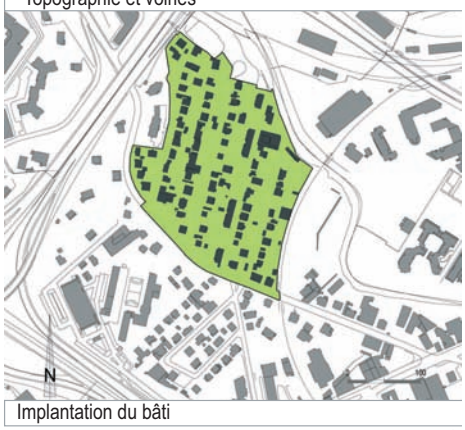
Extrait cadastral



Découpage parcellaire



Topographie et voiries



Implantation du bâti

1

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

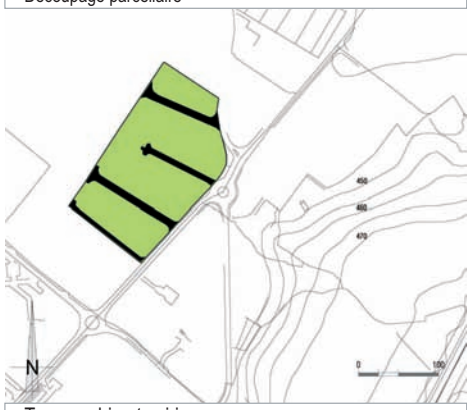




Extrait cadastral



Découpage parcellaire



Topographie et voiries



Implantation du bâti

1

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

1

Chemin des Morilles – Chemin des Pleurotes

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







Chemin des Morilles





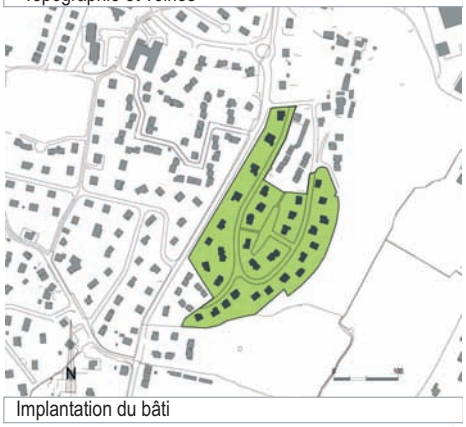
Extrait cadastral



Découpage parcellaire

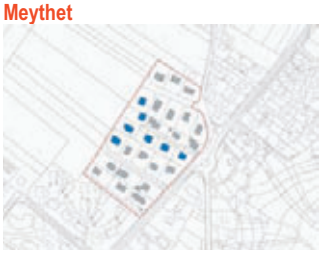
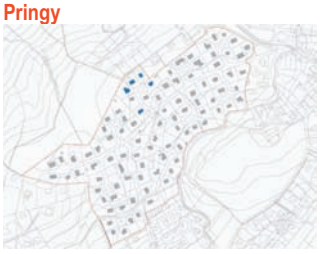


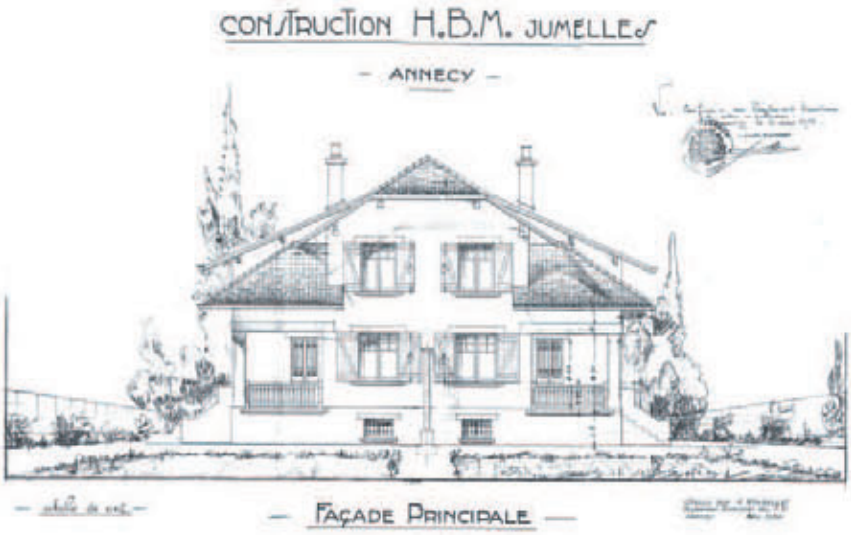
Topographie et voiries

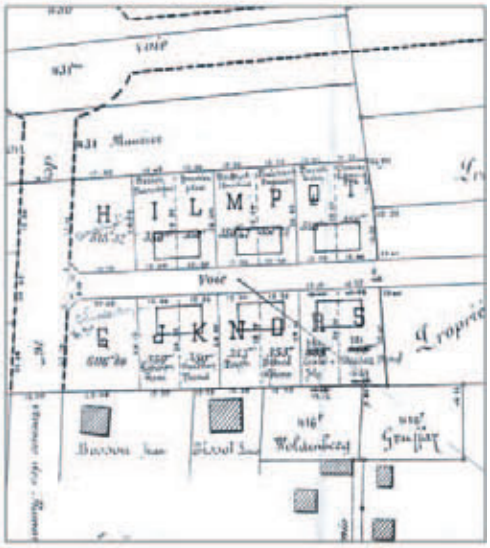


Implantation du bâti

1

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	3 familles interviewées : *- 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 4 Permis de construire : *1- M. Lassiouve, 1 allée Lamartine* *2- M. Combey, 11 Chemin de la Thuillère* *3- M. Lorkovic, 12 Chemin de la Thuillère* *4- M. Deneux, 3 Allée Lamartine*	6 familles interviewées : *- 1 Chemin de la Thuillère* *- 11 Chemin de la Thuillère* *- 45 Chemin de Bellevue* *- 3 Allée Lamartine* *- 4 Allée Lamartine* *- 10 Chemin Thuillère*	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 Pas de Permis de construire obtenus	2 familles interviewées : *- 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 7 Permis de construire : *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. Zilliotto, 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*	2 familles interviewées : *- 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 5 Permis de construire : *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. Quelvennec, rue Grande Ferme*	4 familles interviewées : *- 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 Césière	- POS valant PLU élaboré en avril 1978, zone UD - Plan de zonage au 1/5000 datée 2005 Extrait parcellaire du lotissement au 1/2500 4 Permis de construire : *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 desMorilles*	5 personnes interviewées : *- 9 chemin des Morilles* *- 3 chemin des Morilles* *- 41 chemin des Morilles* *- 21 chemin des Morilles* *- 4 chemin des Pleurotes*	M. Gauthey

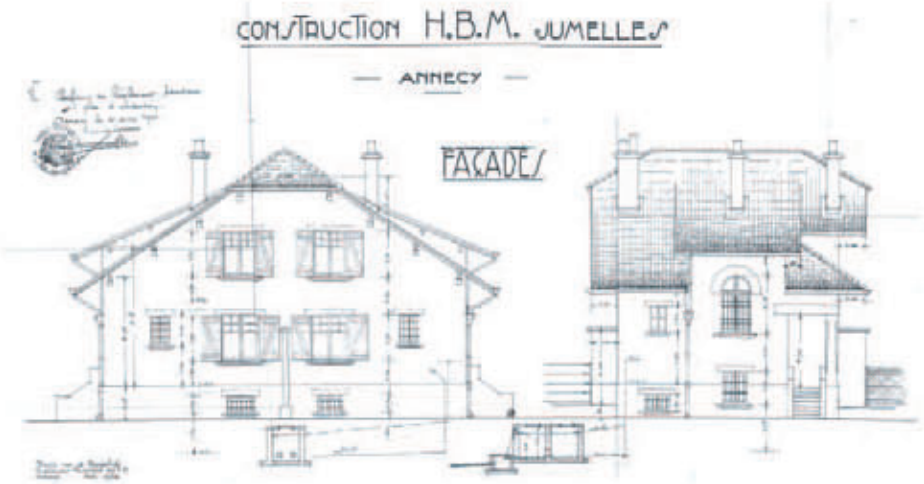




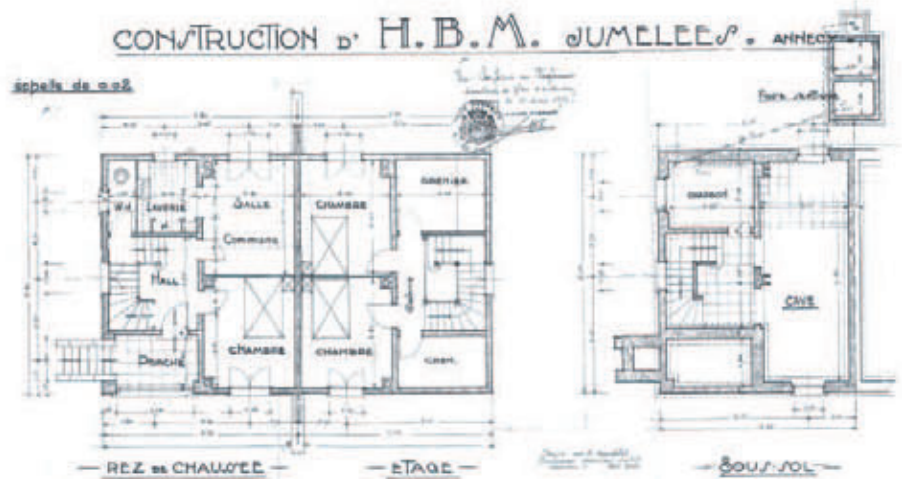
Permis de construire
1933

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

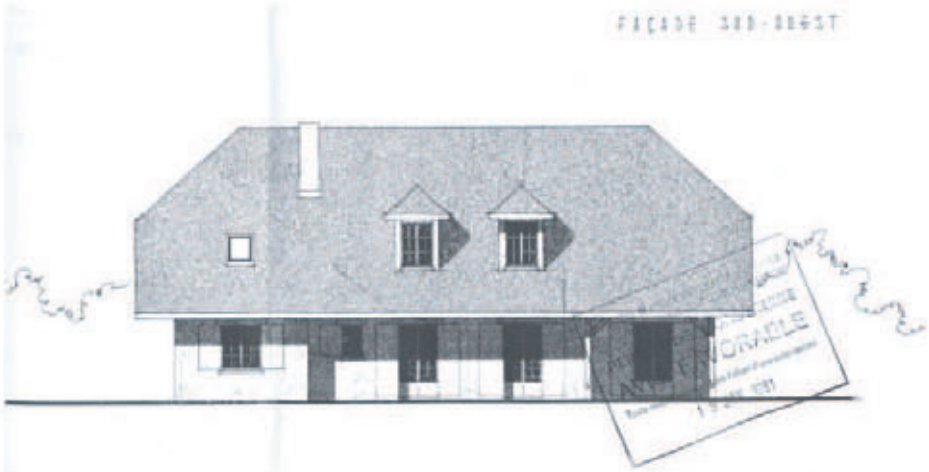
Propriété de la Mairie d'Annecy
6 groupes de maisons jumelles















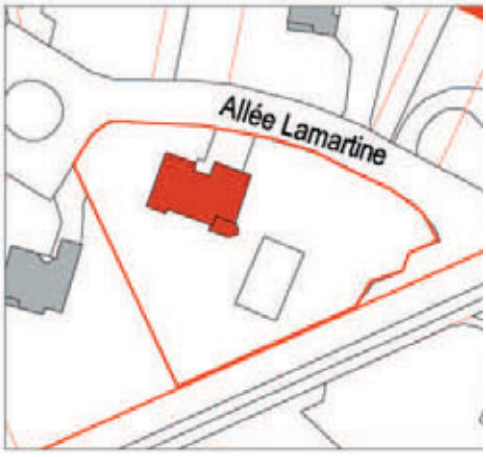
Permis de construire
1981

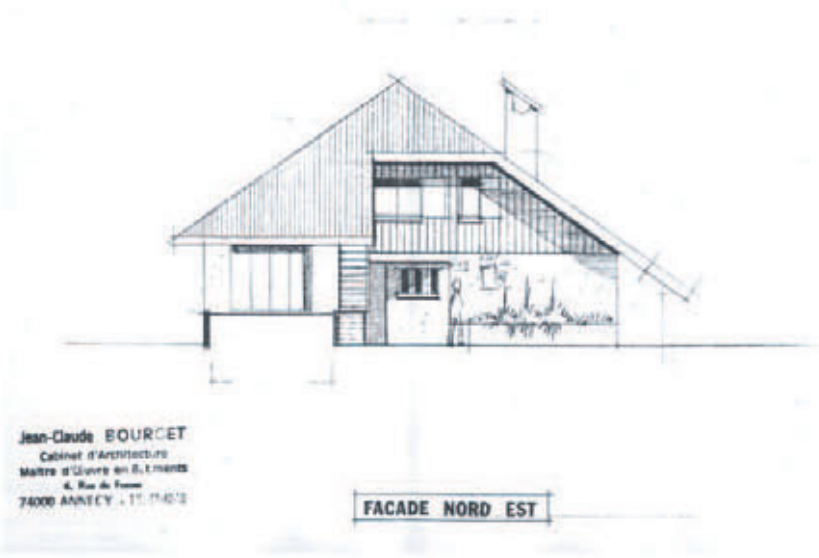
Ville de ANNECY LE VIEUX 74
Lotissement Le Champ de la Croix

Lieu-dit La Thuillere
Propriété de
Mr et Mme Lassiouve

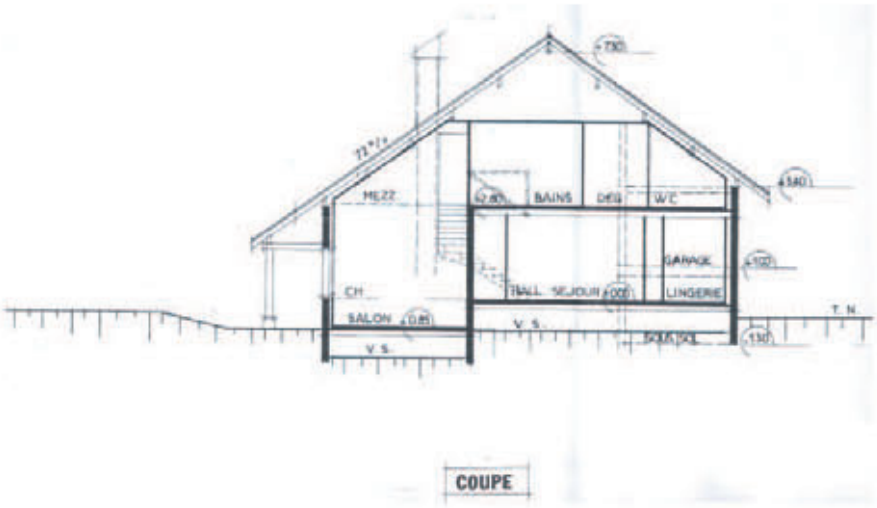




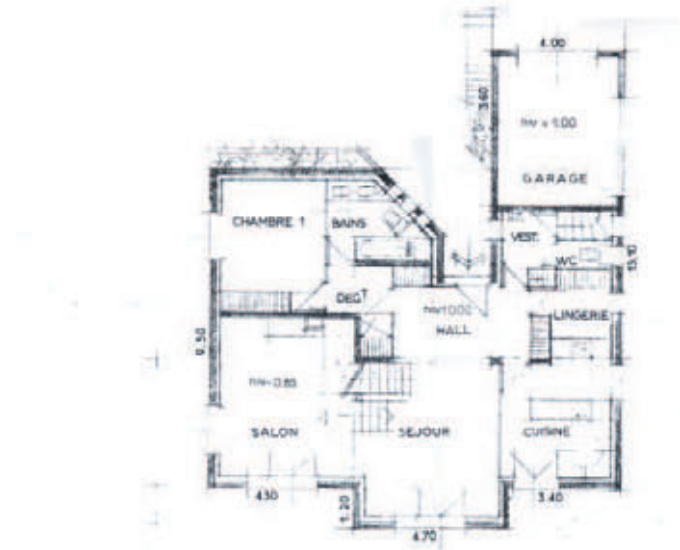




FACADE NORD EST



COUPE





REZ DE JARDIN

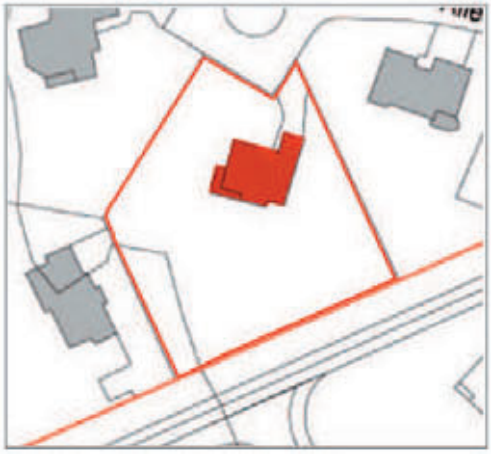


Permis de construire 1980

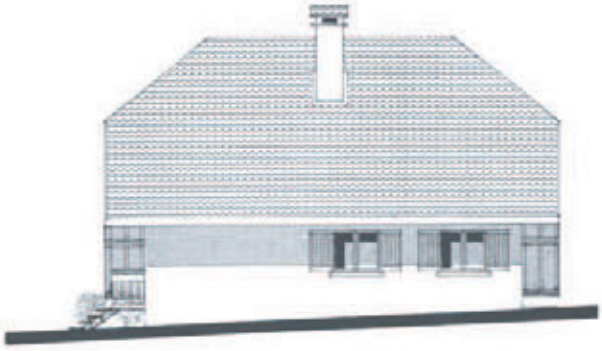
Ville de ANNECY LE VIEUX 74
Lotissement Le Champ de la Croix

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



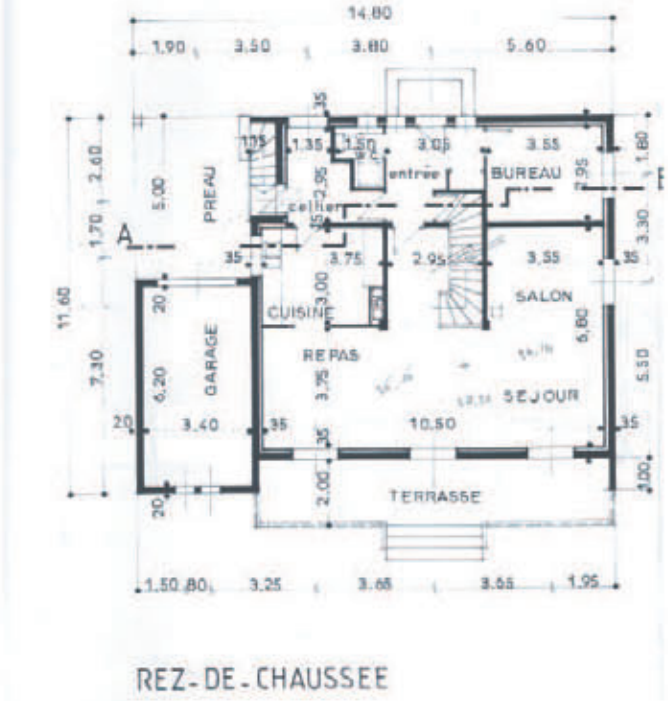


FACADE EST



FACADE SUD





REZ-DE-CHAUSSEE



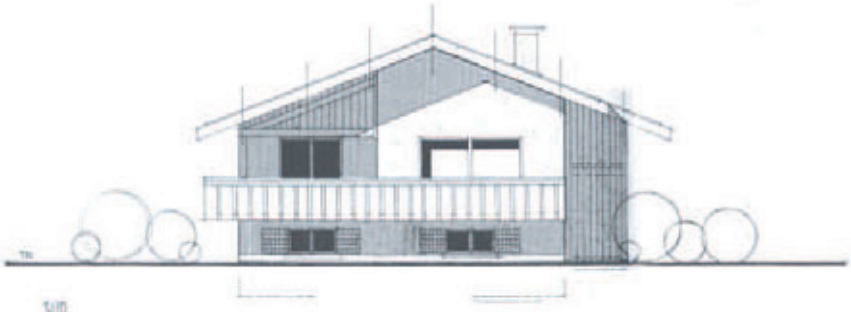
Permis de construire
1980

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

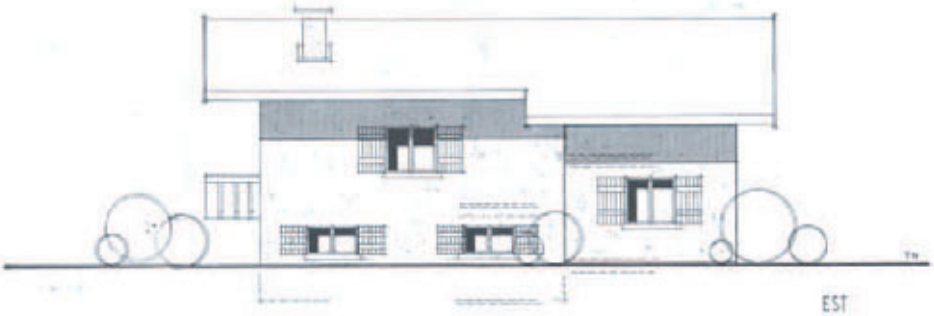
Lieu-dit La Thuillere
Propriété de Mr et Mme Combey









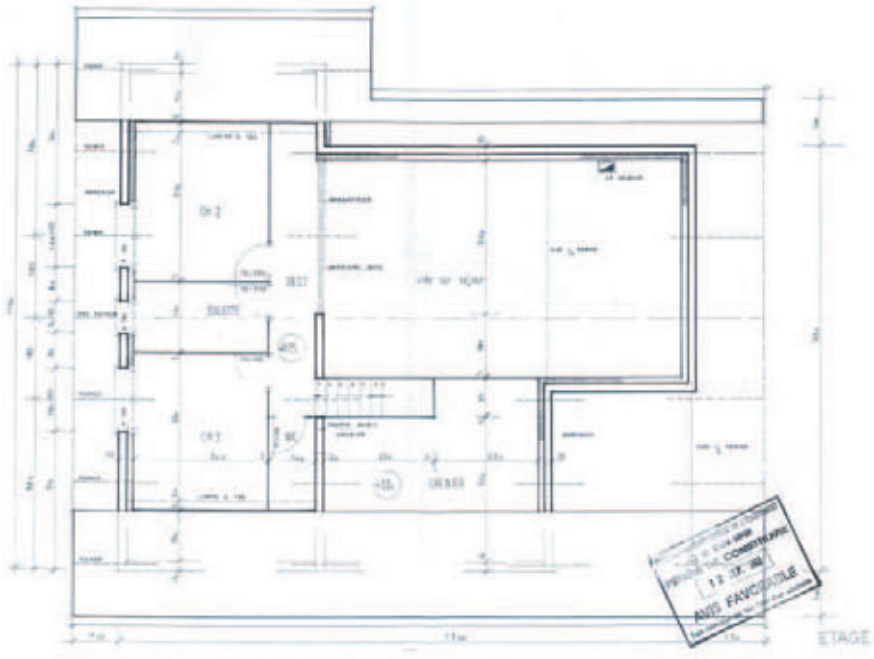


Permis de construire
1980

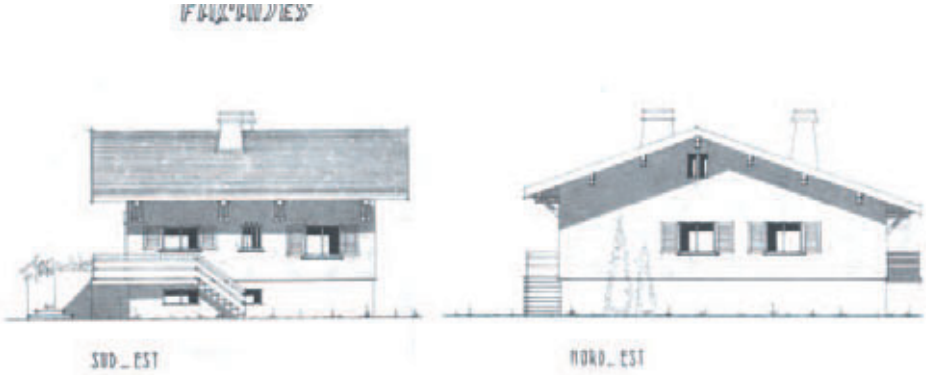
Ville de ANNECY LE VIEUX 74
Lotissement Le Champ de la Croix

Lieu-dit La Thuillere
Propriété de Mr et Mme Lorkovic

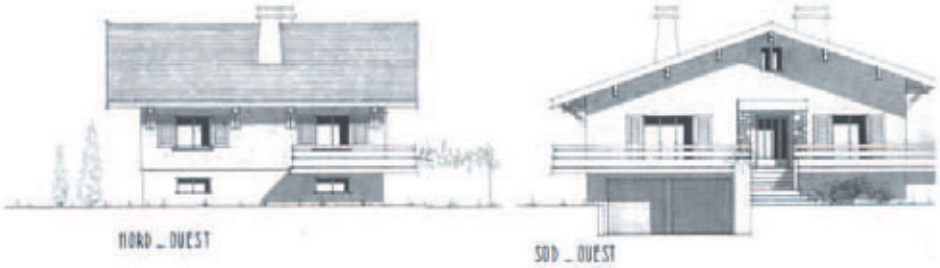








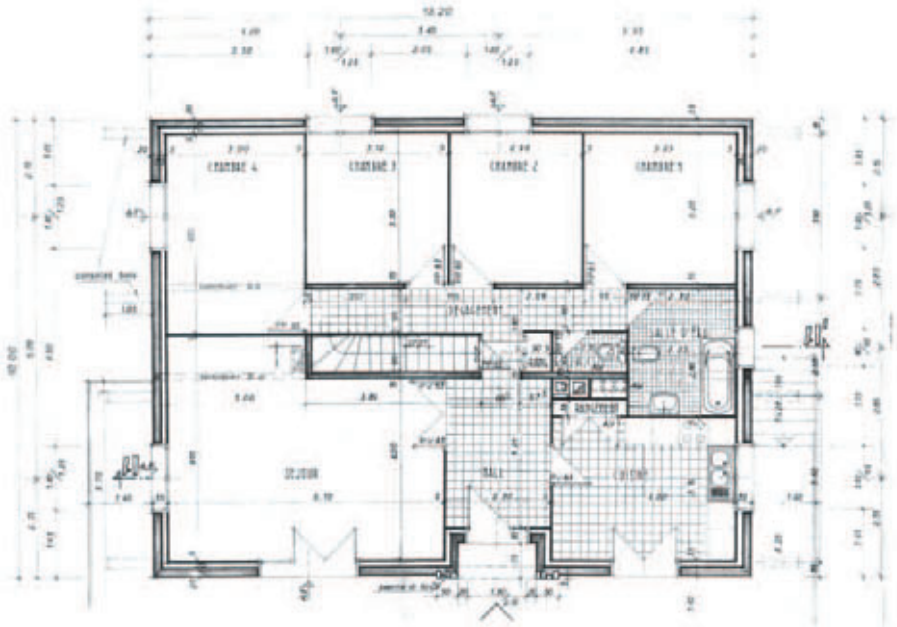




Permis de construire
1976

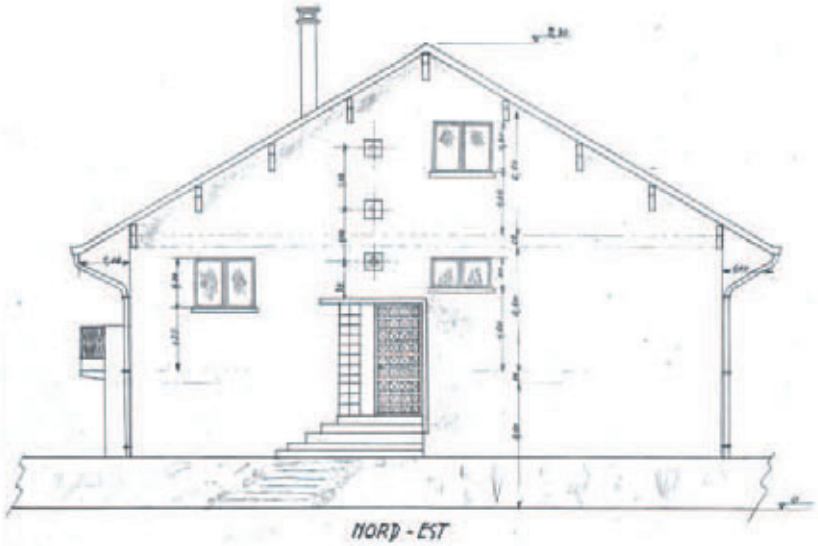
Ville de Meythet
Lotissement "Le Bengali"

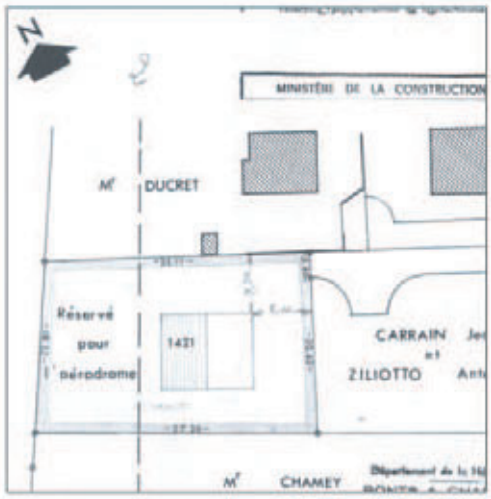
Allée des Bengalis
Propriété de
MR et Mme Di Giandomenico







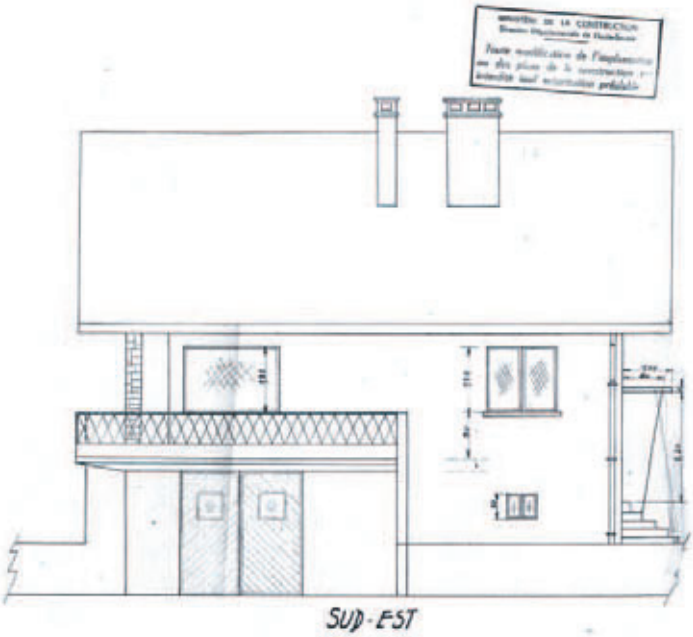




Permis de construire
1964

Ville de MEYTHET 74 182
Lotissement Leydevant

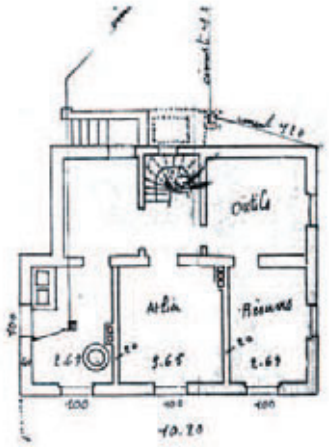
Impasse des Grands Champs
Propriété de Mr et Mme Coche



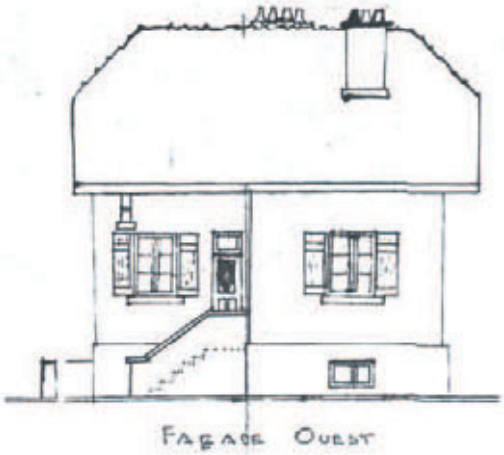








SOUS SOL



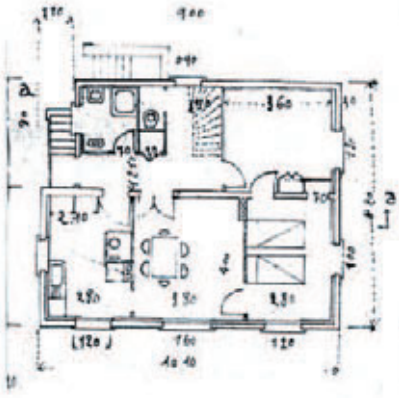
FAÇADE OUEST



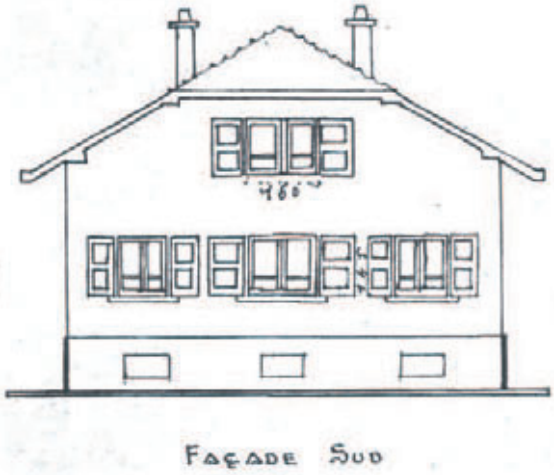
Permis de construire
1952

Ville de MEYTHET 74 000
Lotissement Magnin

Impasse des Grands Champs
Propriété de Mr et Mme Ducret

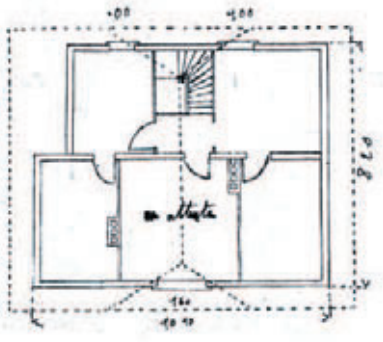


REZ



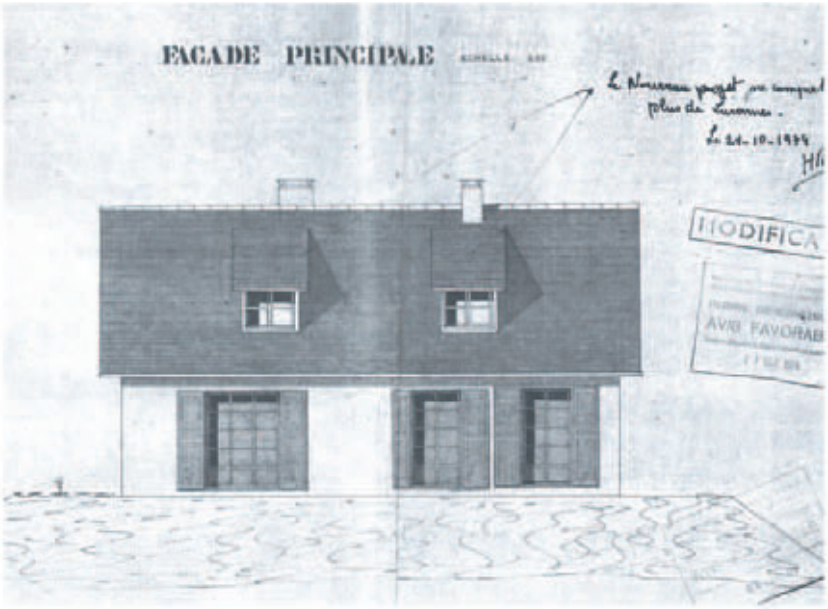
FAÇADE SUD

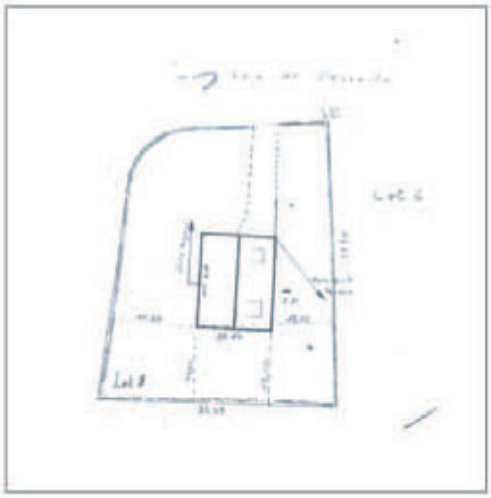




ETAGE



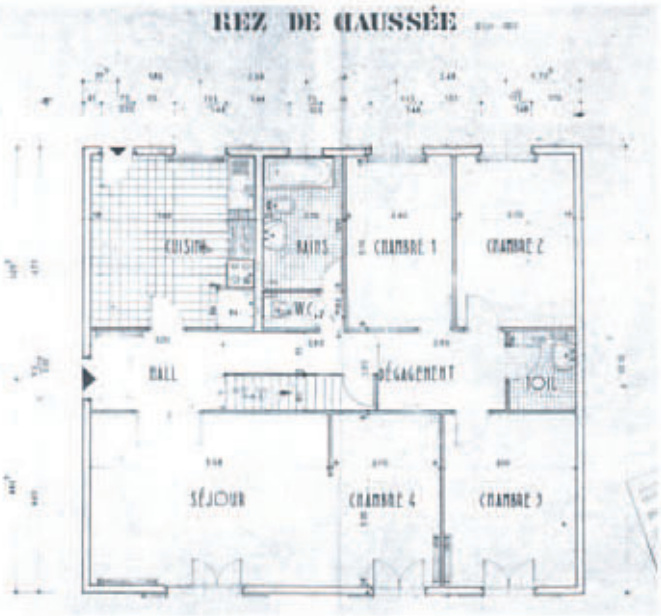




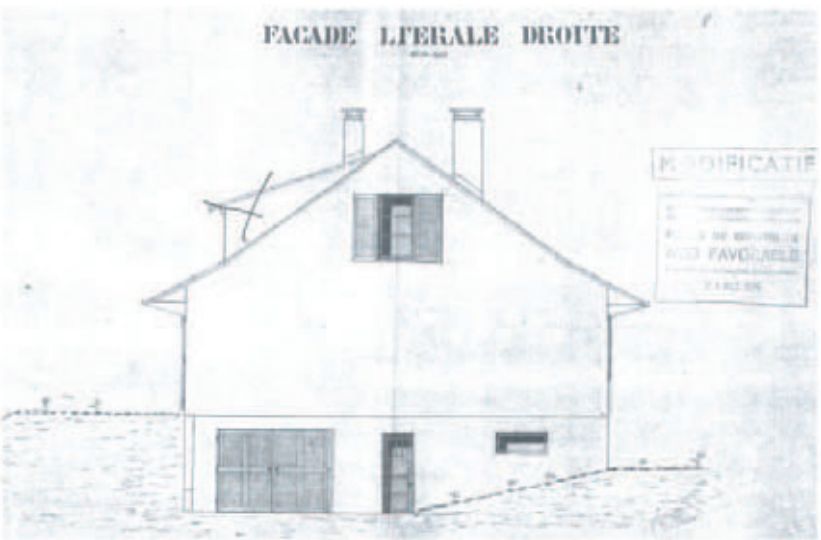
Permis de construire
1974

Ville de Meythet 74 182
Lotissement "Leydevant"

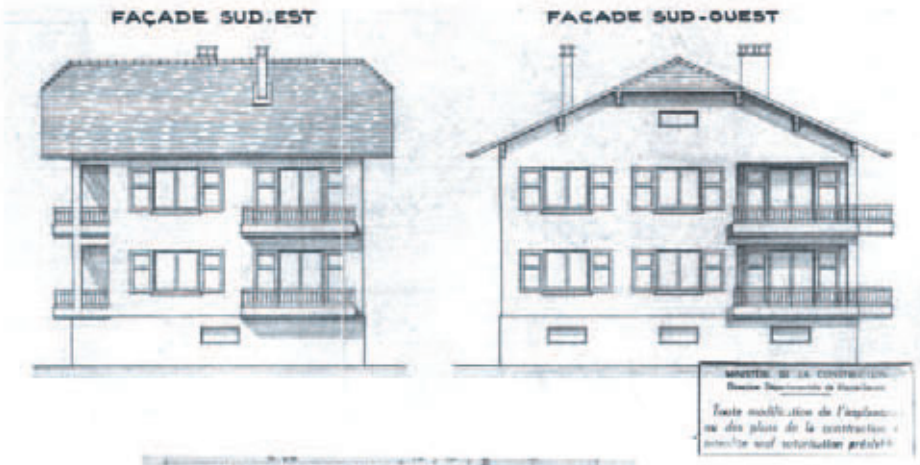
Impasse Elisabeth de Vendôme
Propriété de MR et Mme Burtin

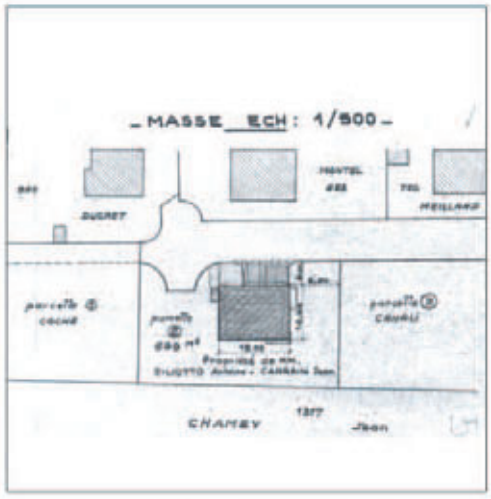


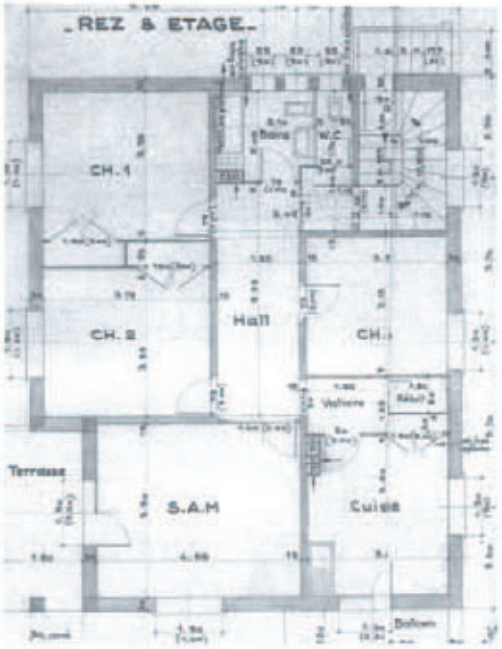








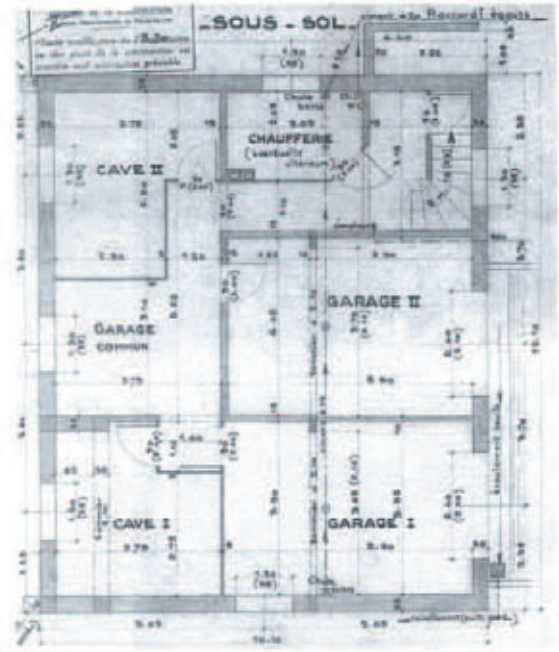




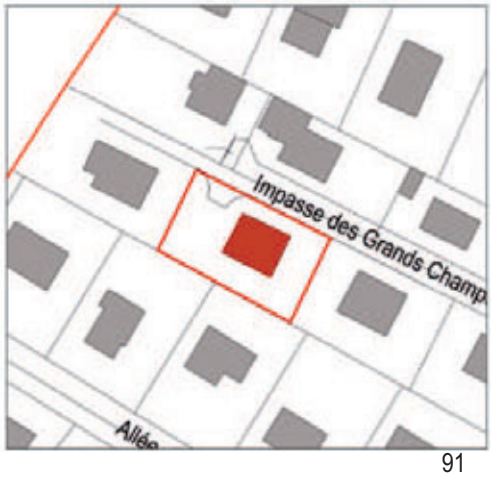
Permis de construire
1960

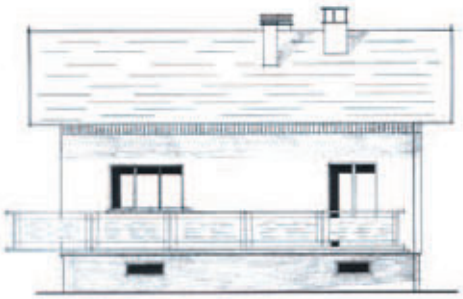
Ville de MEYTHET 74 182
Lotissement Leydevant

Impasse des Grands Champs
Propriété de Mr et Mme Zilliotio





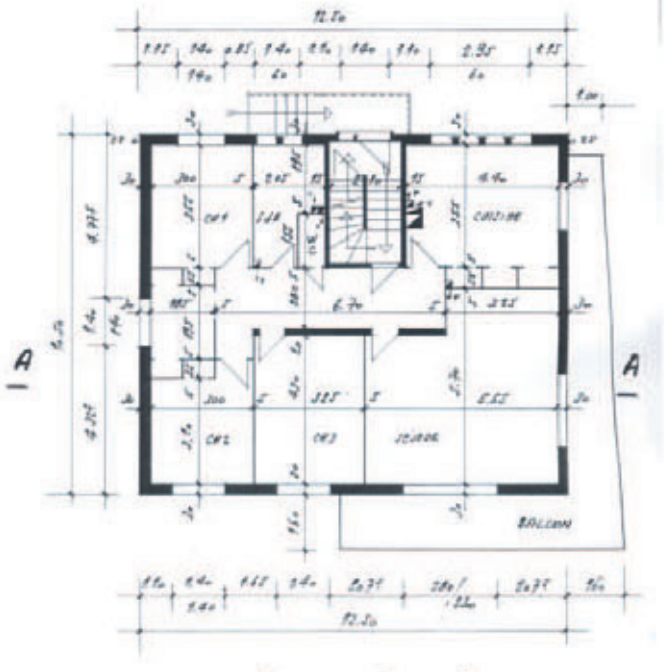




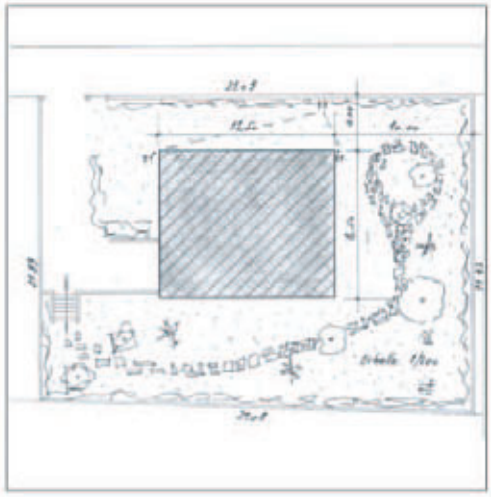
FAÇADE S·E



FAÇADE S·O



REZ DE CHAUSSÉE

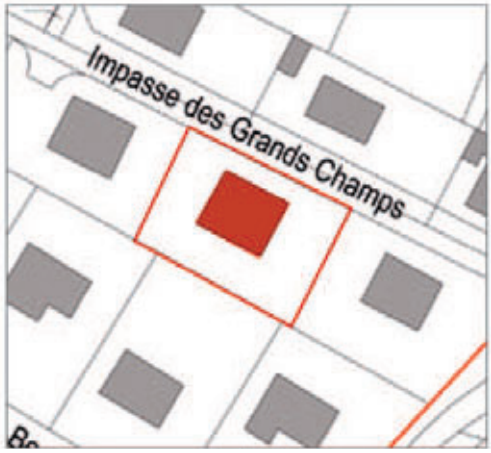


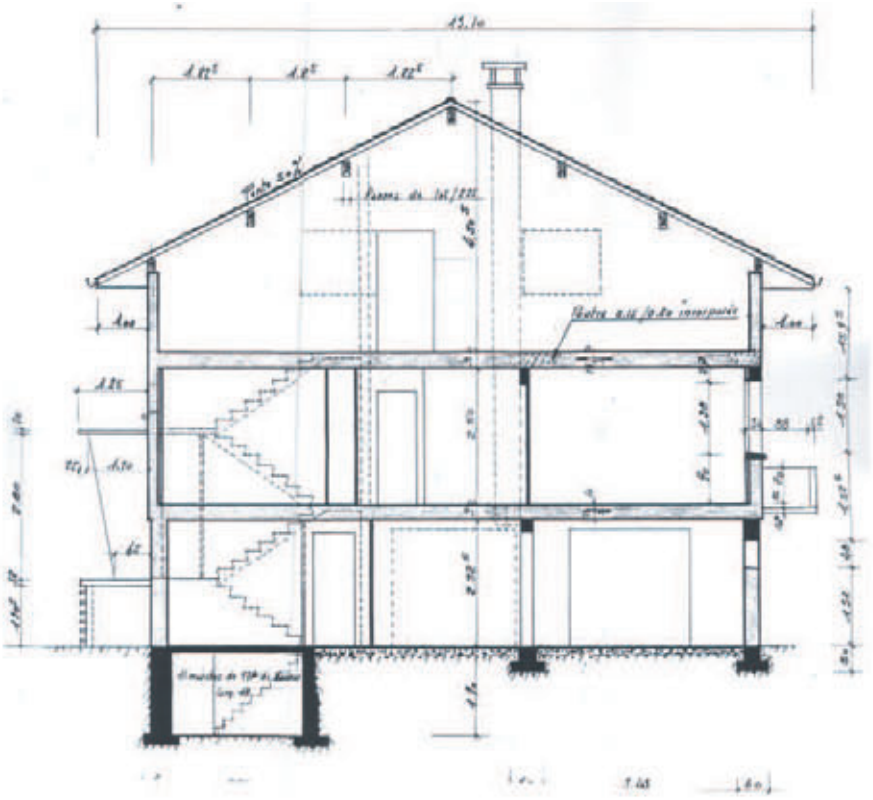
Permis de construire
1964

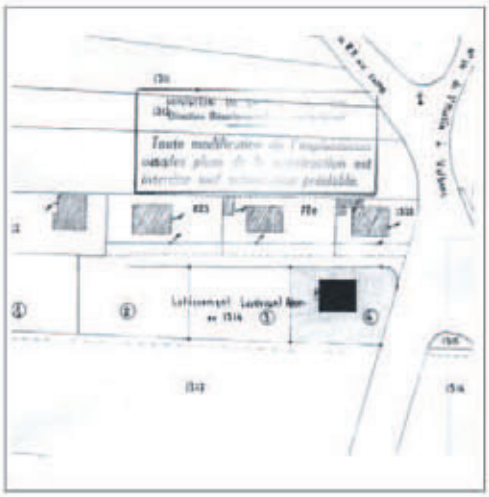
Ville de MEYTHET 74 182
Lotissement Leydevant

Impasse des Grands Champs
Propriété de Mr et Mme Canali





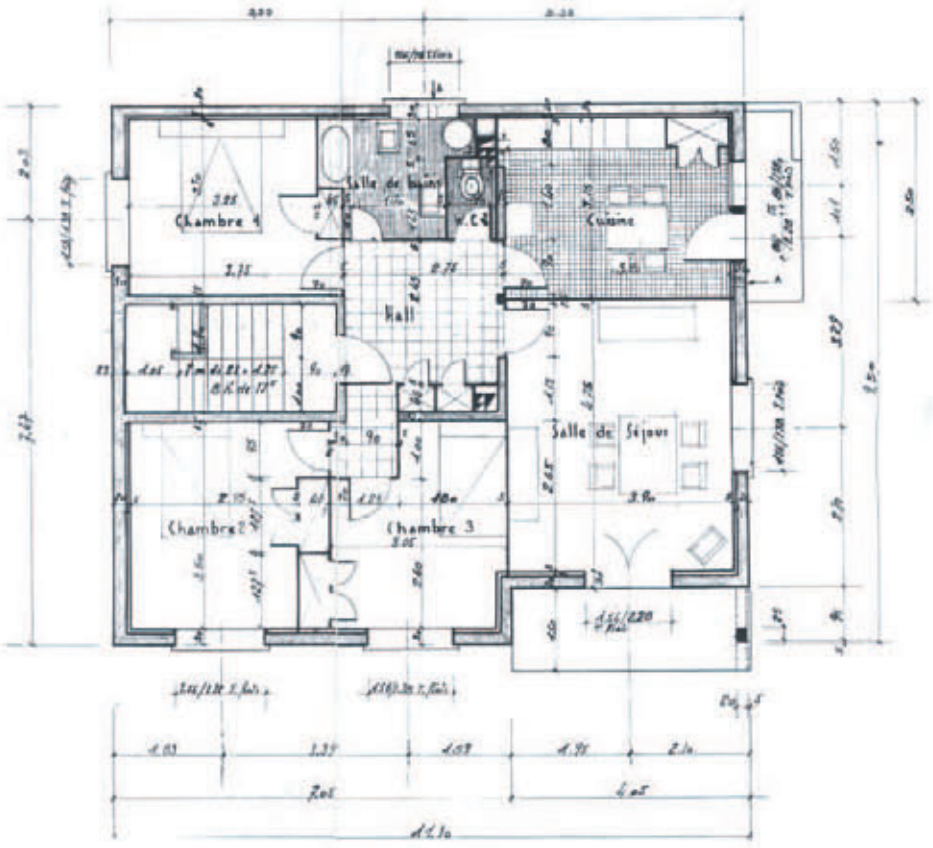




Permis de construire
1960

Ville de MEYTHET 74 182
Lotissement Leydevant

Impasse des Grands Champs
Propriété de Mr et Mme Peccoux

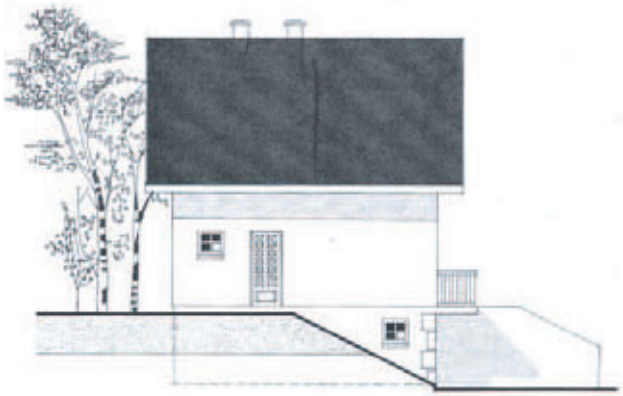








ouest



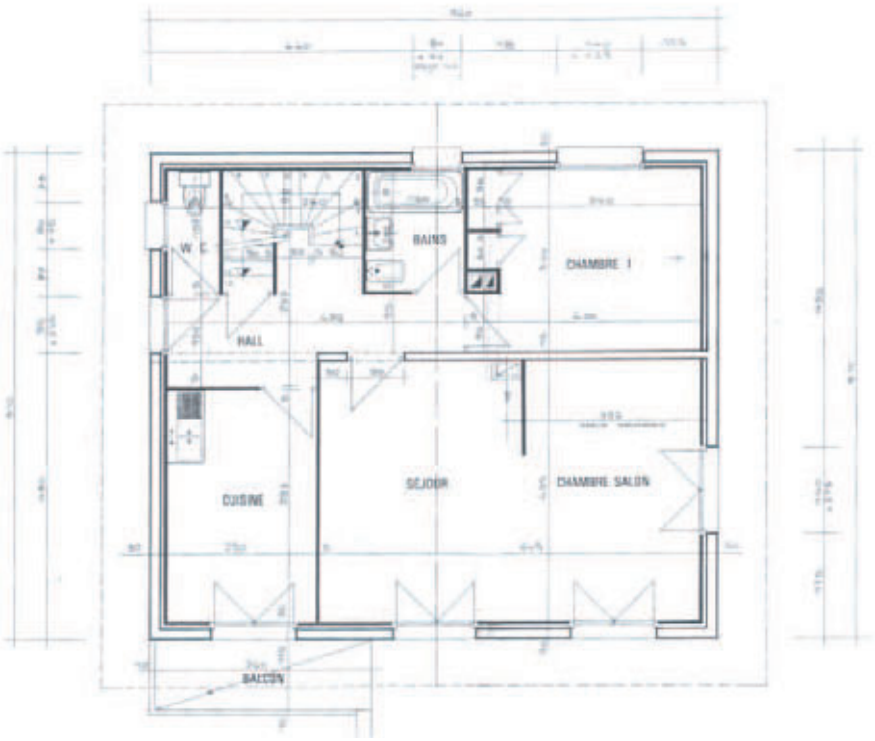
nord



Permis de construire
1975

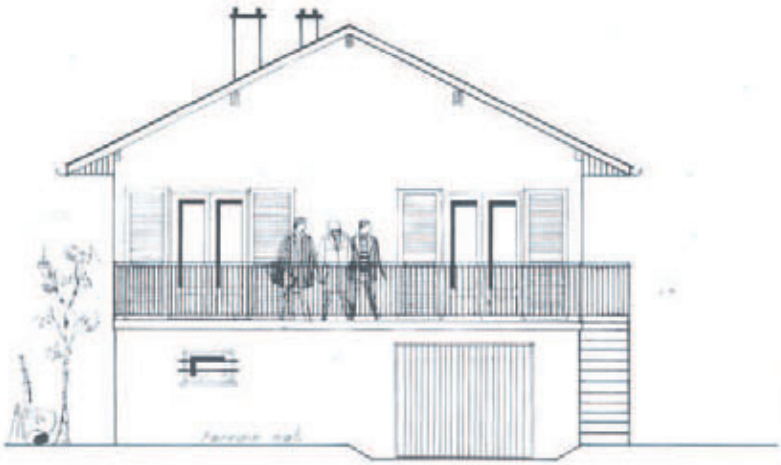
Ville de PRINGY 74
Lotissement La Grande Ferme

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





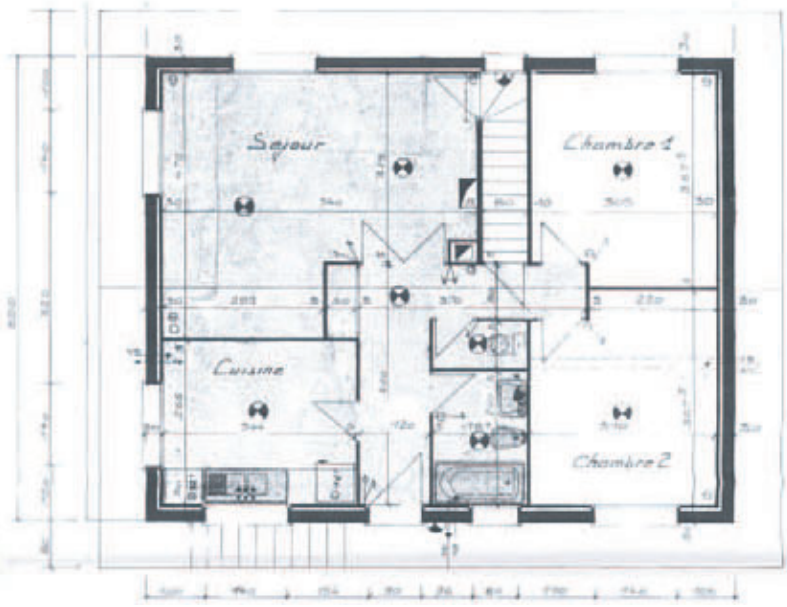




FACADE SUD-EST



FACADE NORD-EST





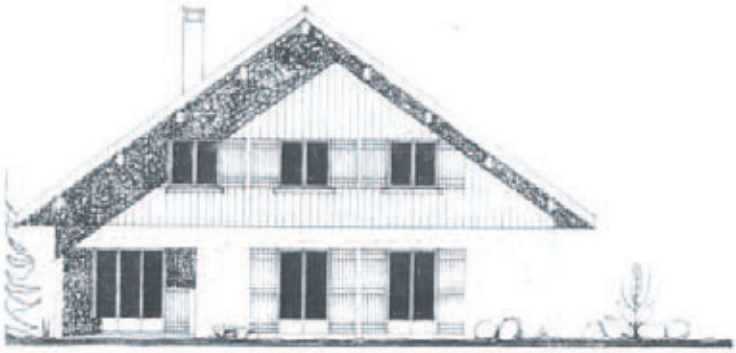
Permis de construire
1970

Ville de PRINGY 74
Lotissement La Grande Ferme

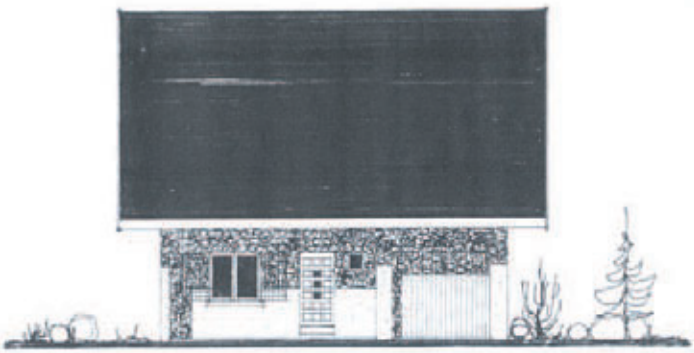
Lieu dit Maguin l'Etrivaz
Propriété de Mr et Mme Ballivet



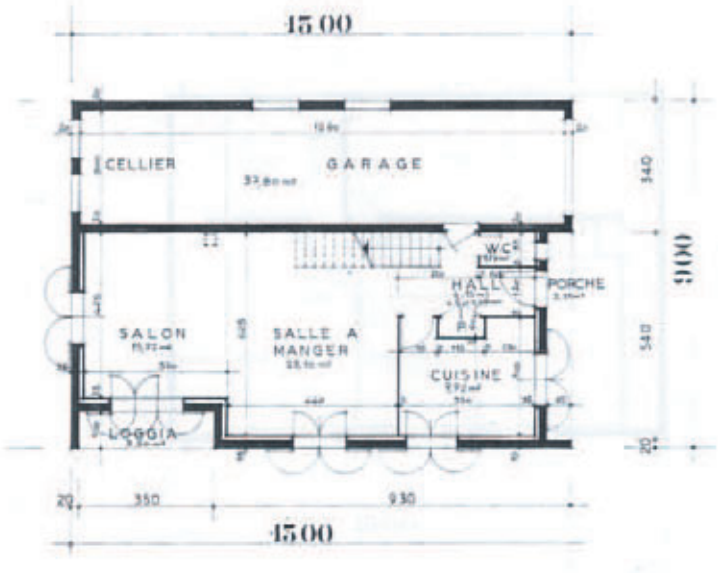




FACADE SUD

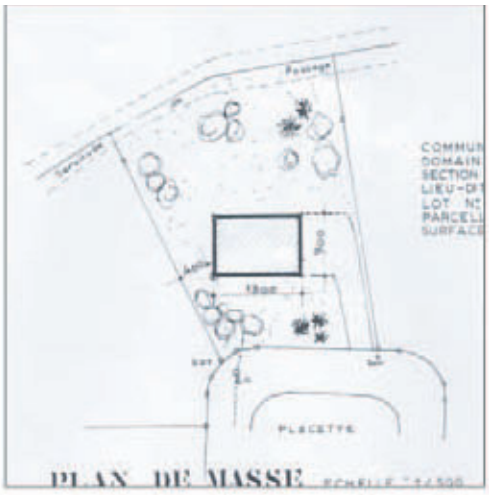


FACADE EST



REZ-DE-CHAUSSEE

SURFACE HABITABLE : 56,77 m²



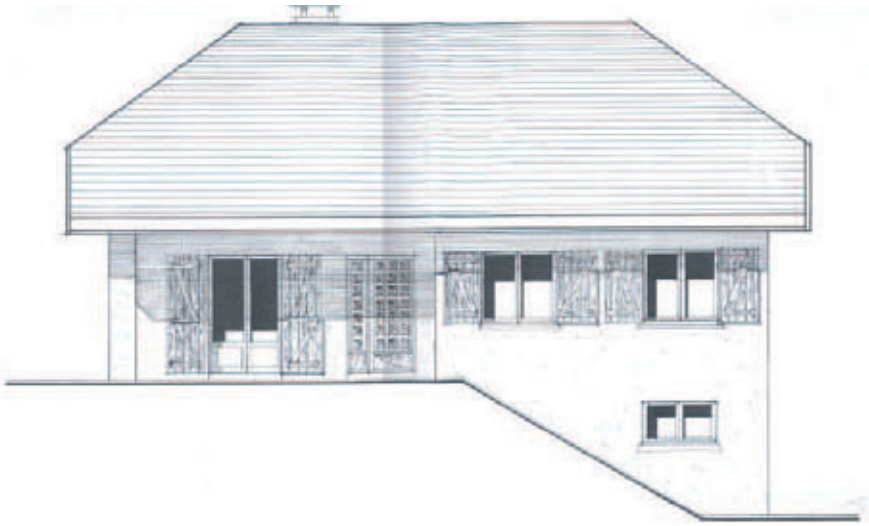
Permis de construire
1975

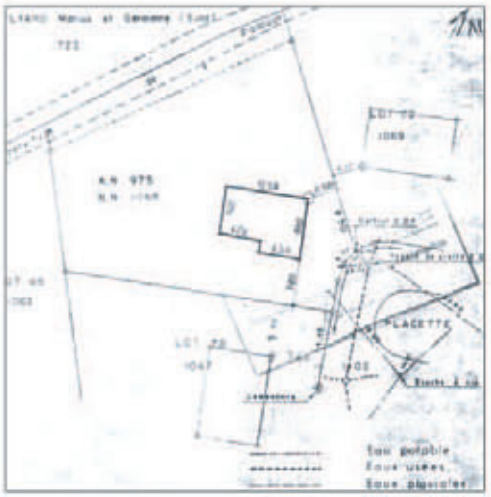
Ville de PRINGY 74
Lotissement La Grande Ferme

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









FACADE PRINCIPALE

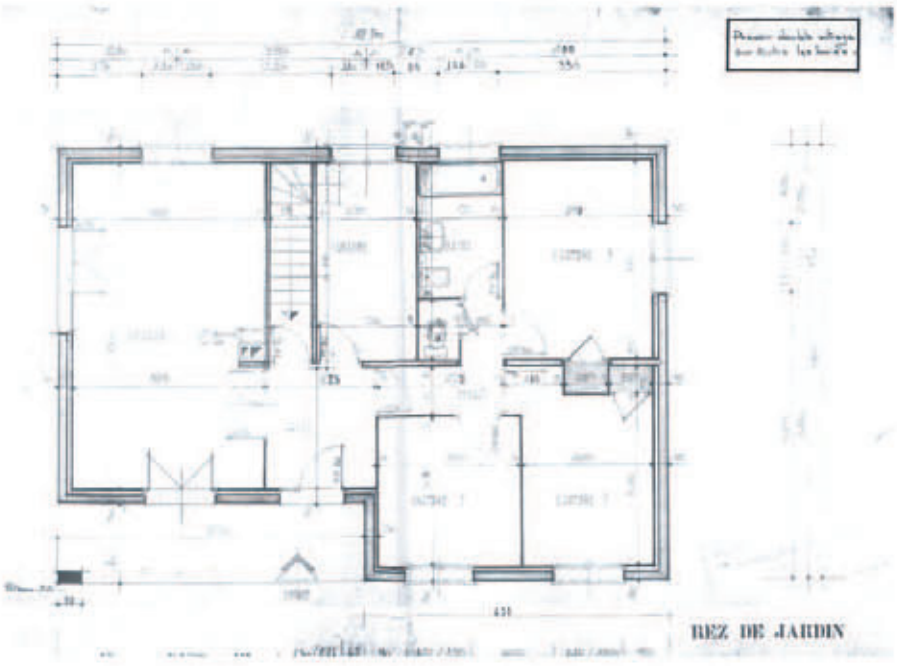


Permis de construire
1971

Ville de PRINGY 74
Lotissement La Grande Ferme

Lieu dit Maguin
Propriété de Mr et Mme Croz

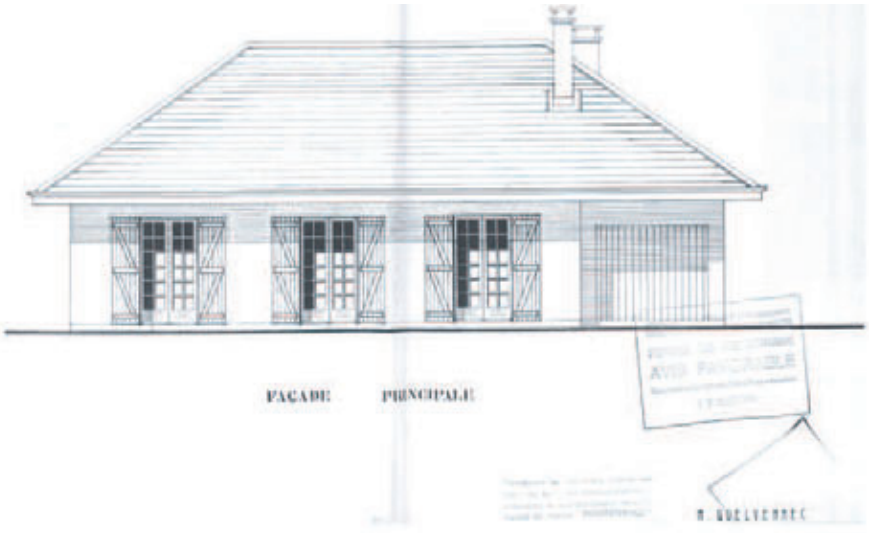
PIGNON SUR SEJOUR

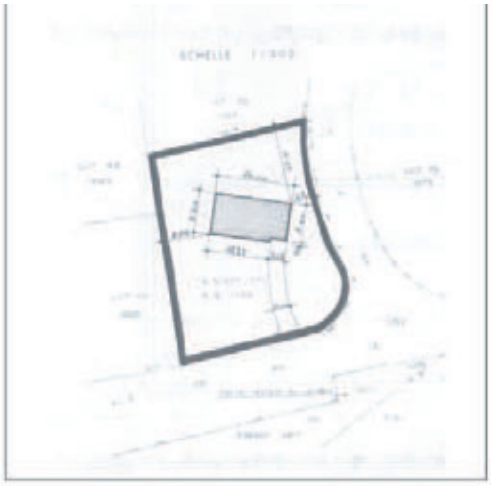


REZ DE JARDIN





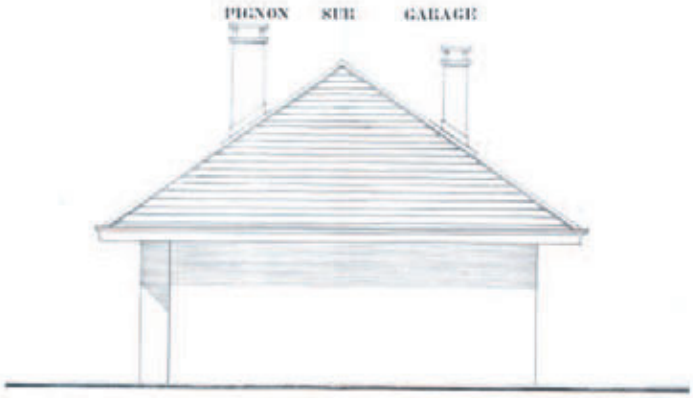




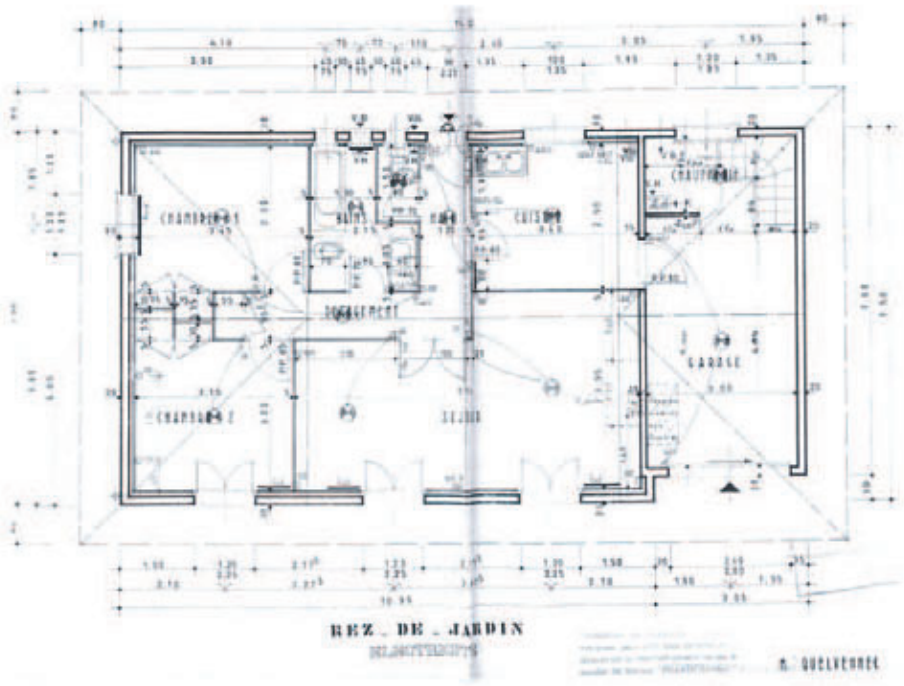
Permis de construire
1974

Ville de PRINGY 74
Lotissement La Grande Ferme

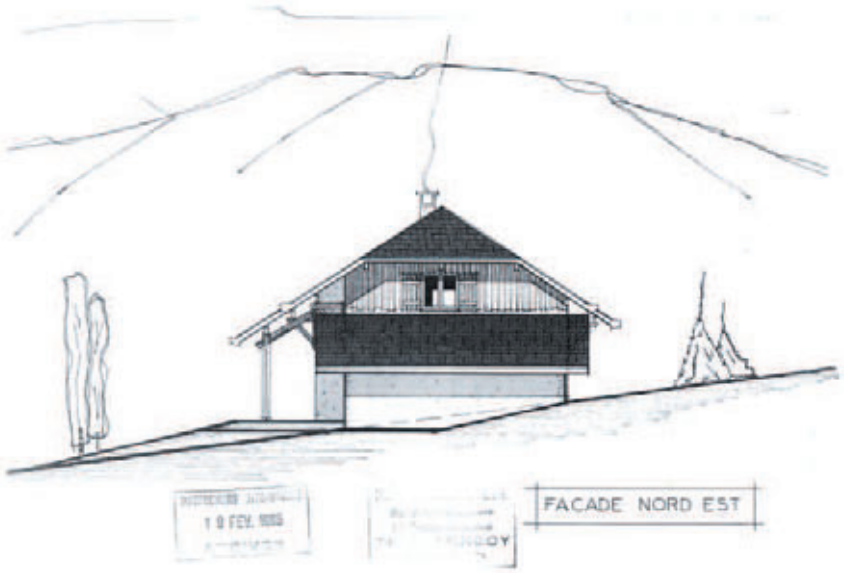
Lieu-dit Maguin
Propriété de Mr et Mme Quelvennec

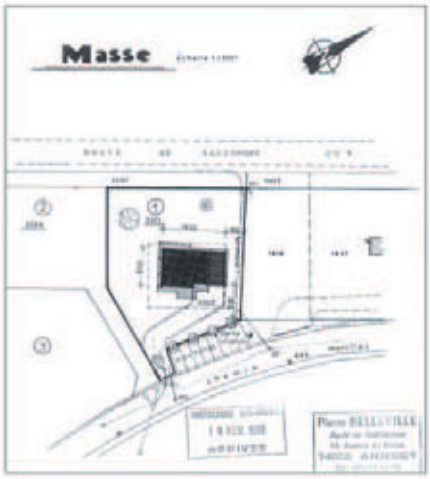








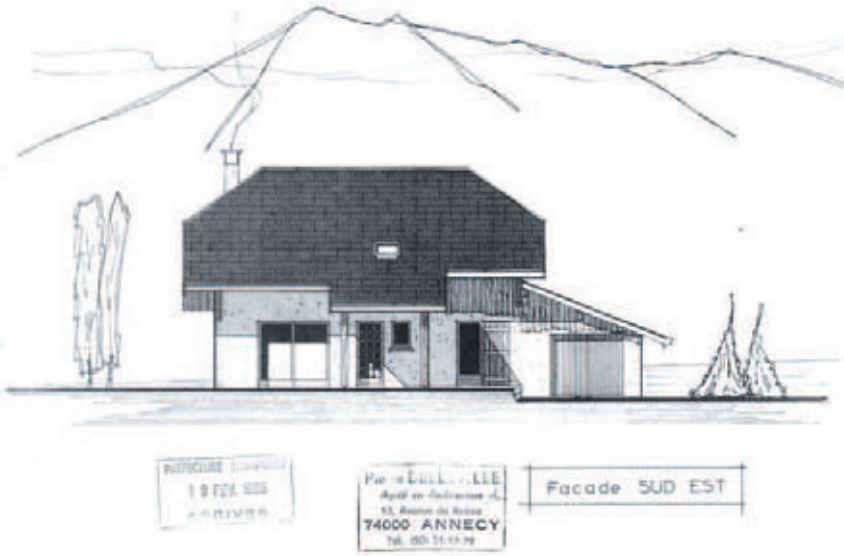




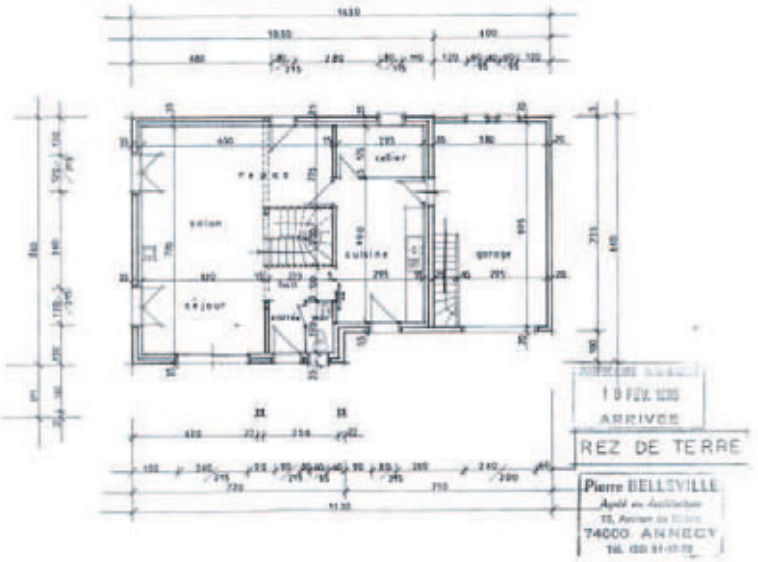
Permis de construire 1984

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

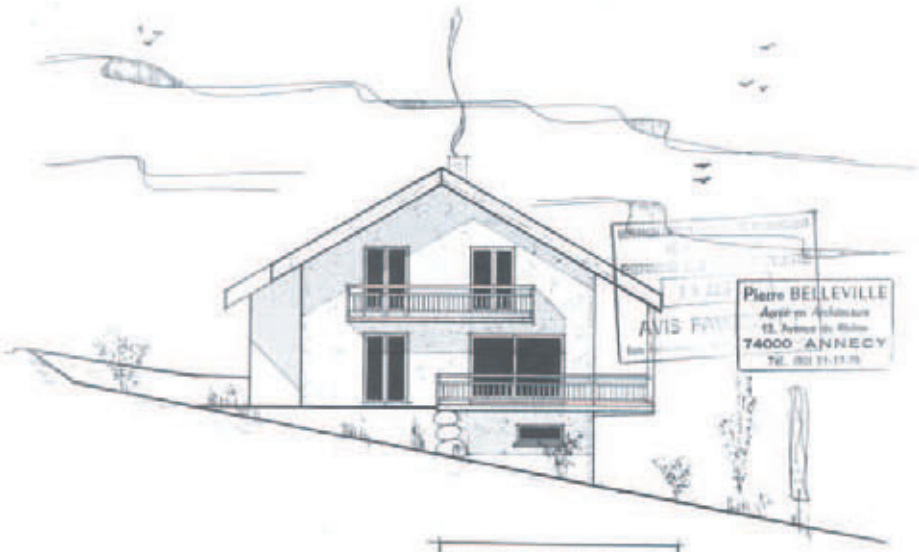
9 chemin des morilles
Propriété de MR et Mme Faure



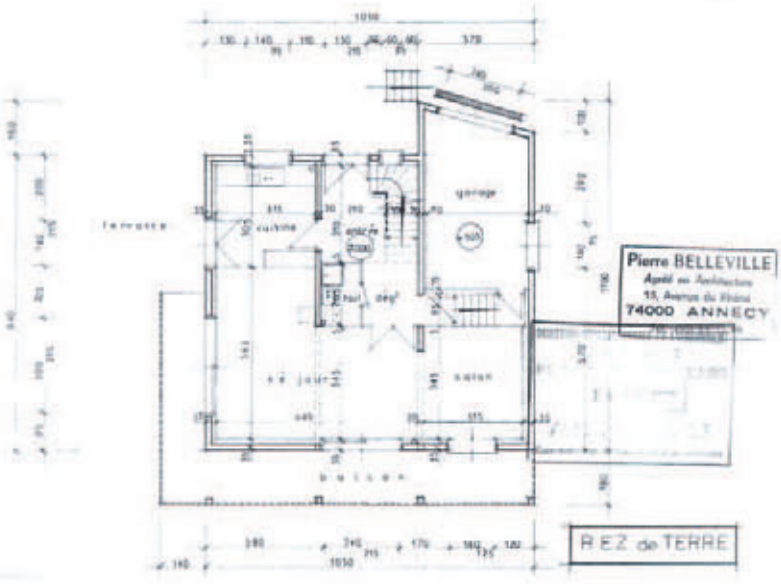


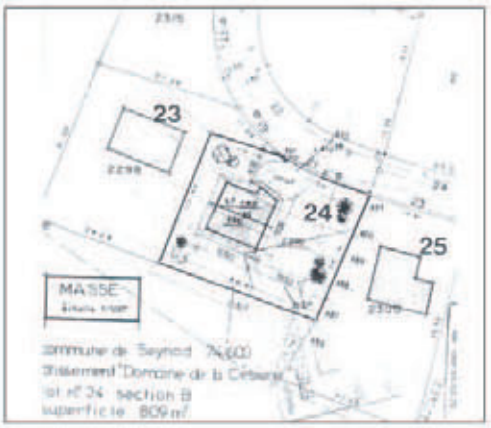










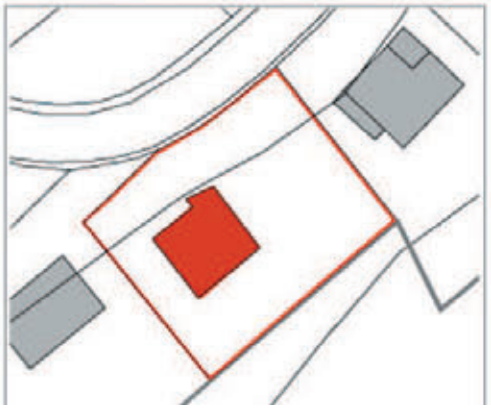


Permis de construire
1986

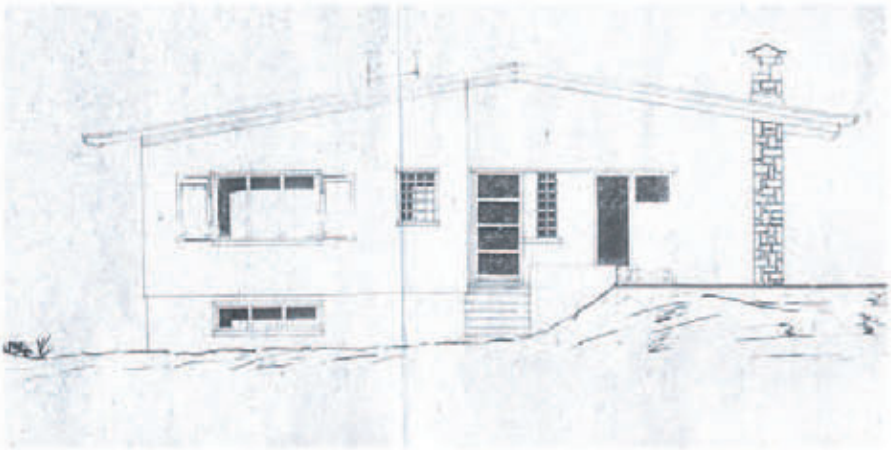
Ville de SEYNOD 74 600
Lotissement "Domaine de la Cesière"

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





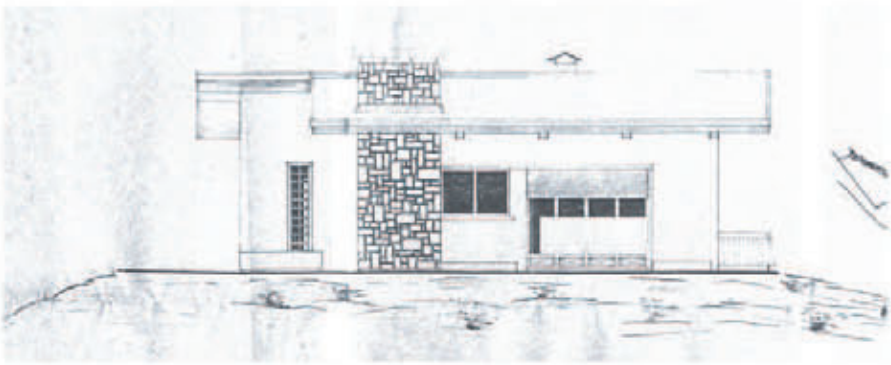




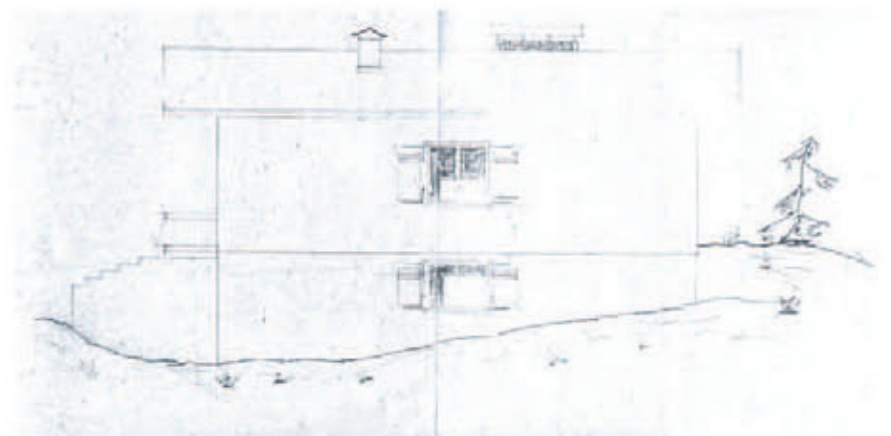
Permis de construire
1967

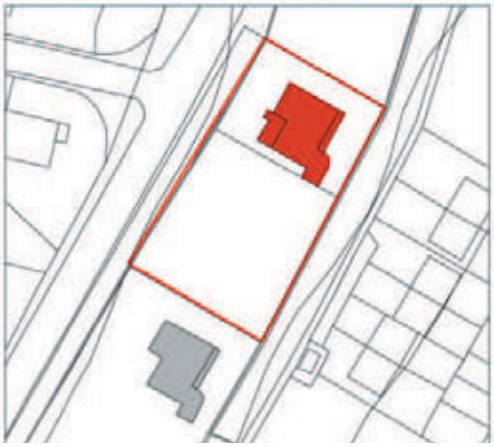
Ville de SEYNOD 74 600
Lotissement "Domaine de la Cesière"

Propriété de MR Belleville









ENQUETE SOCIOLOGIQUE

1)- "LA DENSIFICATION, MENACE OU ATTENTE"

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

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

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

1. Du lotissement à la planète

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

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

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

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

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

1.1. Circuler, hélas !

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> *La densification ? Je ne vois pas comment il pourrait en être autrement dans l'avenir. On a vécu à Novel en 1968 ce qu'on vit aujourd'hui ici. La plupart des gens ici voudraient rester tels qu'ils sont parce qu'ils ne tiennent pas à être envahis. Dans le quartier de Novel, il y avait beaucoup de maisons sur de petits terrains de 600 m2 maximum, eh bien beaucoup de ces maisons ont été remplacées par de petits immeubles de trois, quatre maisons. A la Grande Ferme, en 2030-2050, c'est ce qui va se passer. Il ne faut pas se faire d'illusion, avec la pression immobilière, les gens vont vendre. L'agglomération ne peut s'agrandir que de ce côté-ci du Fier. A Pringy, il y a un plan de réalisation d'habitat qui va amener 500 logements d'ici à 2010-2012. On vient de dépasser 3000 habitants, en 2015 Pringy ne sera pas loin de 5 000. (La Grande Ferme, Pringy)*

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

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

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

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

2. L'hostilité au changement de la bonne distance

2.1. La taille du terrain, une fausse question

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

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

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

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

d'intimité et de sécurité que les leurs ! Or les propriétaires de 2000 m² estiment que cette superficie est nécessaire à l'établissement de bonnes relations de voisinage:

« Pour moi, une maison sur un lot de 1000 m², c'est souvent des chicaneries avec les voisins, c'est un fait, non ? Ici, jamais. Est-ce que c'est lié à la taille des lots? Je le pense. A Seynod, où il y a des maisons à touche-touche, avec 200 m² de terrain à l'arrière et le barbecue, les bruits, les odeurs : on est chez les voisins, on est les uns chez les autres, c'est du collectif. Même si on est propriétaire du sol à la faîtière, c'est du collectif. » (Le Champ de la Croix, Annecy-le-Vieux)

Pour moi, le minimum c'est 700-800 m2, on a un prunier, un cerisier, avant on avait un toboggan, si on a moins on ne peut même pas planter un arbre. Au-dessus de 1000 c'est trop grand il y a trop de travail (La Césière, Seynod).

2.2. Les dispositifs spatiaux de la bonne distance

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[17] C'est le biais de toute enquête, comme de toute consultation électorale qui ne prend en compte que les suffrages exprimés…

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

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

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

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

> *A la création du lotissement, il y avait un règlement intérieur qui prévoyait un COS de 0,09 – c'est peu, n'est-ce pas ? – c'est à dire que sur 2000 m² on pouvait construire 180 m² habitables. Et puis il y a quelques années, normalement – il paraît qu'elle a réellement été envoyée – on aurait dû recevoir une lettre de la mairie nous demandant si nous voulions continuer notre règlement ou non, et ça ne s'est pas fait, si bien que l'on est tombé sous la règle d'urbanisme d'Annecy le Vieux, qui fait que le COS est passé à 0,2, ce qui veut dire que sur chaque parcelle, il est possible de doubler les surfaces habitables ou que l'on peut vendre la moitié d'un terrain pour construire une nouvelle maison (Le Champ de la Croix, Annecy le Vieux)*

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

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

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

> *Cet hiver, ce voisin, qui n'est pas dans le lotissement et qui dispose d'un terrain de 4000 m2 est venu me coller cette espèce de saloperie sous les yeux [un chalet de couleur orange]. il a choisi cette couleur je ne sais pas pourquoi il a choisi cette couleur ; il l'a construit à un mètre de la limite mais je ne vais pas lui faire un procès, il est venu me demander mais je ne pensais pas qu'il le mettrait si près ni qu'il aurait cette couleur, mais allez expliquer car cette couleur il l'a aussi de son côté donc allez lui expliquer que, sur un terrain de cette importance, c'est pas cool de l'avoir collé si près de la limite, c'est pas par malveillance c'est comme ça. Je le vois tous les jours car nous, on vit beaucoup dehors, je ne peux pas passer une journée sans sortir. Et encore, quand on est sur de grands lots, ça n'a pas trop d'importance, on n'a pas les même goûts et puis c'est tout, mais si on était sur des lots de 800 m² ça prendrait une tout autre importance (Le Champ de la Croix, Annecy le Vieux).*

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

> *Au début, la moitié des gens étaient contre et puis après avoir réfléchi il ne fait pas non plus être obtus: au prix du mètre carré aujourd'hui si on aide pas nos jeunes à acheter du terrain à Annecy le Vieux, c'est horrible alors aujourd'hui je suis pour si c'est fait comme il faut par rapport aux voisins –c'est facile pour moi parce que je ne suis pas directement concerné, mais on ne peut pas être contre non plus (Le Champ de la Croix, Annecy le Vieux).*
>
> *Je me suis fait à l'idée, je veux bien admettre, je reçois bien le discours sur la densification avec ses limites parce qu'il y a des idées bateau et je veux bien admettre que des gens qui sont des amis, ou presque, ont des projets – je ne veux pas me mettre en travers à titre personnel ou avec*

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

3.2. De beaux lendemains ?

- **Incertitude juridique**

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

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

- **Non équité familiale**

L'égalité entre héritiers, que l'on doit à Mirabeau dès 1791[18], est un dogme familial tout autant fondé sur de grands principes que sur la volonté de ne pas afficher de différences et de préférences entre enfants de manière à simplifier des relations évidemment complexes. L'hypothèse de la division de la parcelle introduit celle de l'inégalité car il ne s'agit pas de grands terrains agricoles divisibles en autant d'enfants : même en divisant 2000 m², il n'y a de la place que pour un seul d'entre eux. Qui sera donc l'élu ? Le choix devrait pourtant être simple car, même avec trois ou quatre enfants, un seul a « besoin » d'être mieux logé ou relogé, les autres étant déjà logés ou habitant loin d'Annecy. A supposer que parents et fratrie réunis puissent désigner celui qui a le plus besoin d'être relogé, l'avantage dont il bénéficierait alors introduirait un déséquilibre en sa faveur, lequel devrait induire, pour les autres frères et sœurs, des compensations financières difficiles à assumer par les parents.

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

- **Inégalité entre lotis**

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

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

18 Anne Gotman, *Hériter*, PUF, 1988, p. 77
19 A. Gotman, *op. cit.*, p. 172

des prix immobiliers étant le troisième paramètre mais le plus déstabilisant. L'inégalité sociale apparaîtra brutalement le jour où quelques lotis réaliseront une forte plus-value par la division de leur parcelle.

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

CONCLUSION

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

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

En conséquence de quoi, il pourrait être suggéré :

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

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

V – QUEL TYPE DE DENSIFICATION ?

1° NOTION DE DENSIFICATION « DOUCE »

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Exemples / Références en matière de densité horizontale :

A. Siza : Quinta da Malagueira, Evora, 1977

R. Erskine : Esperanza, Landskrona, 1970

J. Hutzon : Kingo, Elsinore, 1958

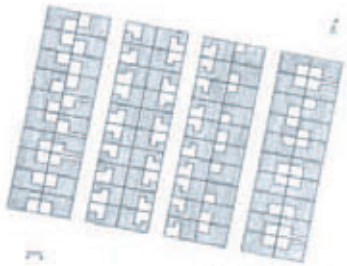
Atelier 5 : Siedlung Halen, Bern, 1961

Exemples / Références en matière de densité horizontale :

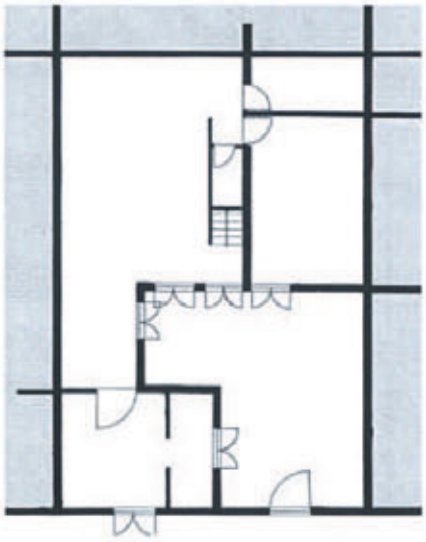


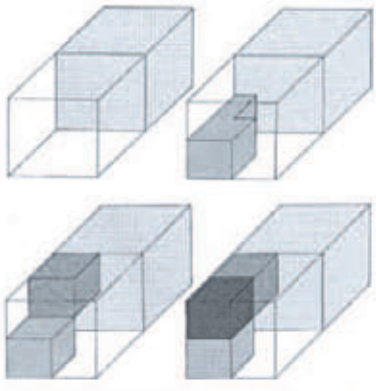
Plan de masse



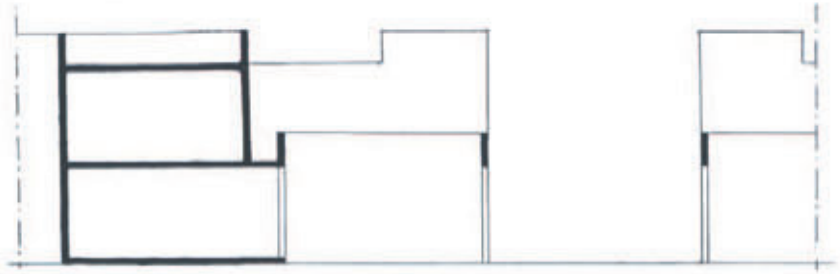


De la bande à la rue





Type de composition : Addition de volumes simples



Maisons à cour évolutive

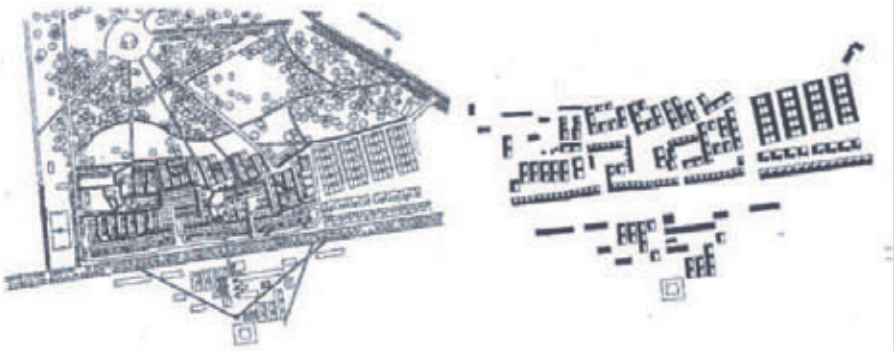
Quinta da Malagueira est un quartier constitué de bandes d'habitations à cour adossées sur trois murs mitoyens; il compte en tout 1200 lots formant un paysage très homogène, alternance d'espaces publics et de petites villas blanches qui épousent la topographie du site.

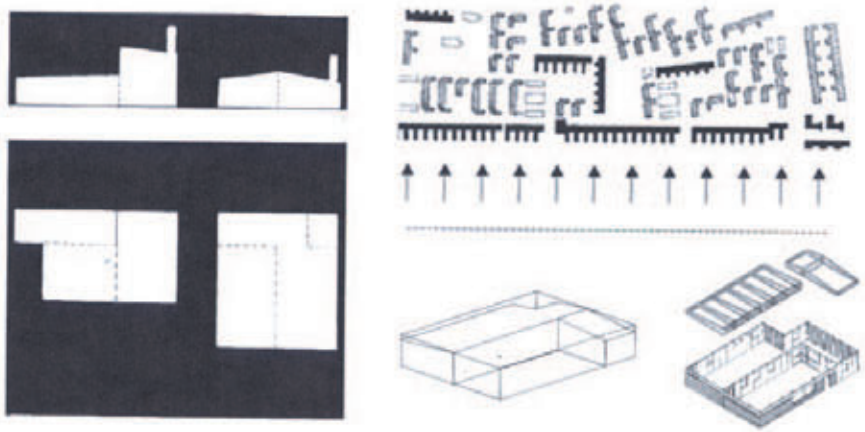
Un réseau de rues et ruelles dessert les îlots peu épais et très allongés dans une succession de rapport d'échelle depuis le quartier, ses bandes et ses rues, jusqu'à la maison et sa cour protégée par un mur à hauteur d'étage.

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

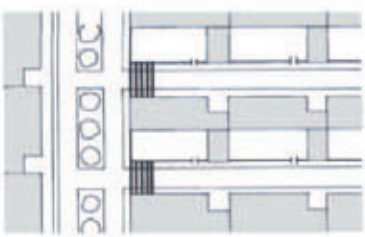
Ainsi deux types de logements se déclinent du T2 au T5 de manière évolutive dans le temps, donnant une importance décisive au système de distribution verticale et horizontale. Aussi, l'escalier divise l'espace en deux laissant les pièces s'articuler autour de lui ; et la cour, véritable pièce de la maison,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

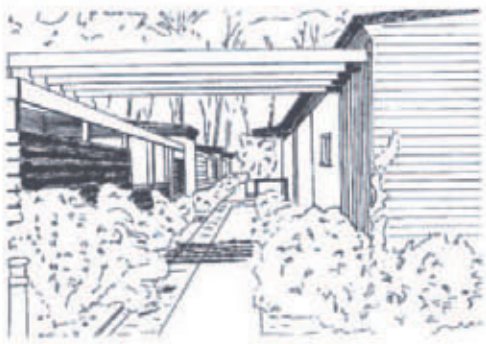
Cet exemple nous intéresse notamment par rapport à l'évolution de la densification. En effet il pose la question du choix de la première implantation qui devient cruciale pour permettre une densification par étape.











Maisons à cour en bande

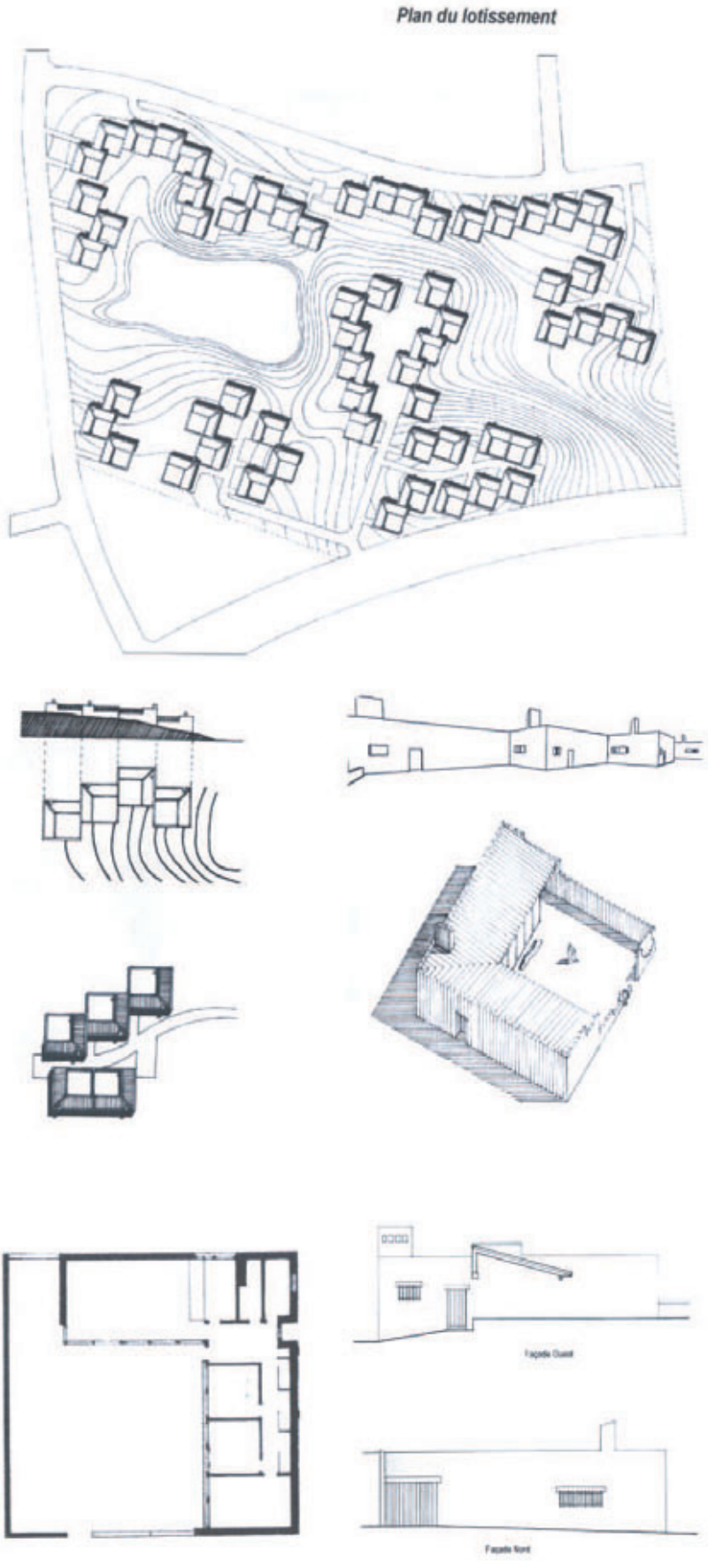
Ce lotissement de 5,5hectares pour 117 maisons à cours prend place entre un axe routier et un parc communal.

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

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

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

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



Maisons à cour en groupe

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

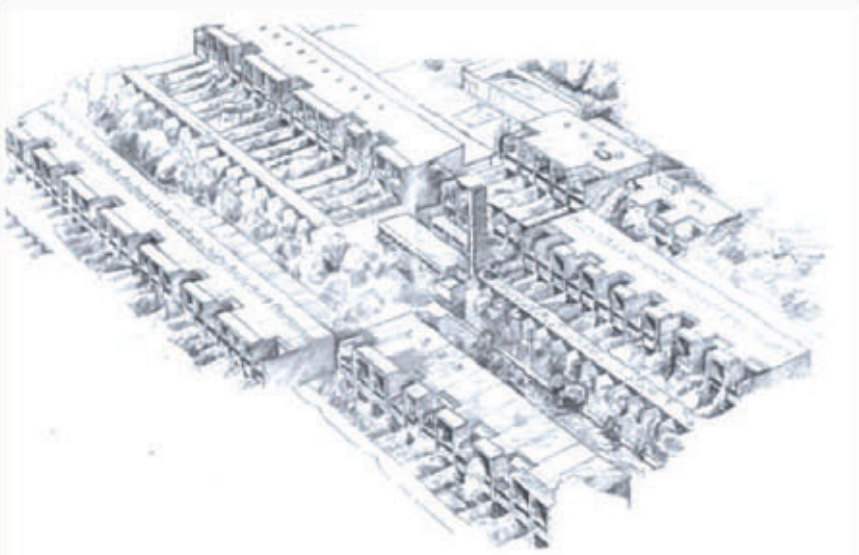
Le réseau viaire est arborescent, depuis une première série de voies qui distribuent des chemins semi-privés depuis les rues périphériques.

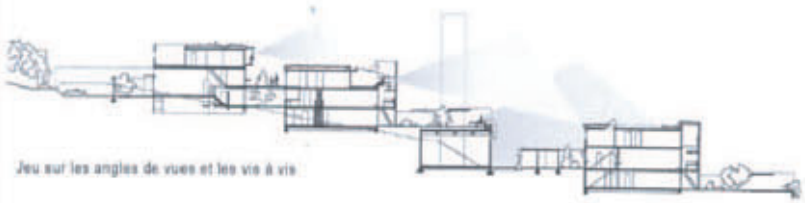
Les maisons sont groupées au minimum par deux mais en général forment des chaînes. Elles sont assemblées soit à la suite les unes des autres, soit en vis-à-vis ; le plus souvent en décalé et ce dans les trois dimensions de manière à s'adapter à la topographie.

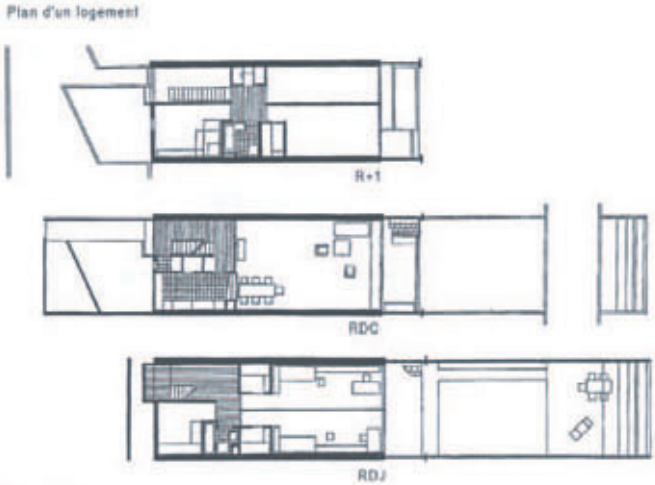
Les mitoyennetés partielles, laissent exister des percements sur les deux façades extérieures alors que les ouvertures principales convergent vers une cour intérieure.

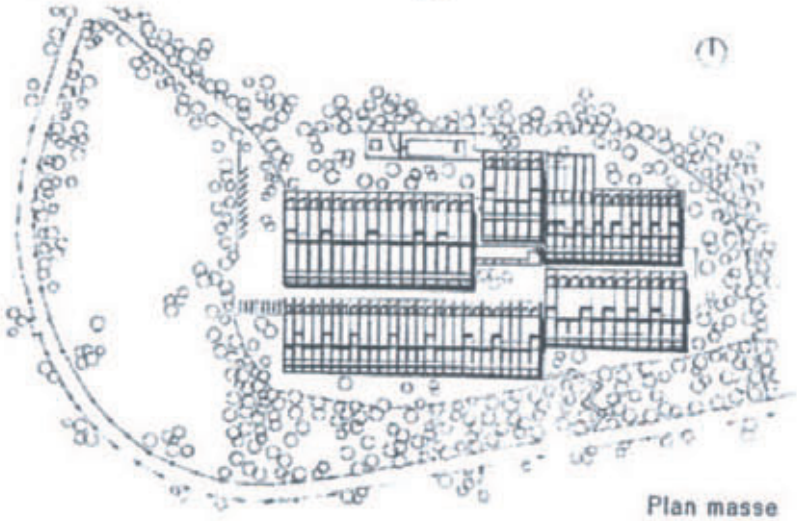
La cour s'ouvre vers le paysage sur un côté par l'affaissement du mur périphérique qui agit comme un filtre ; il propose un cadrage autant qu'un espace appropriable, support d'une végétation qui absorbera peu à peu la maison.

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









Maisons en bande, dans la pente:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans ce but, nous procédons en deux temps :

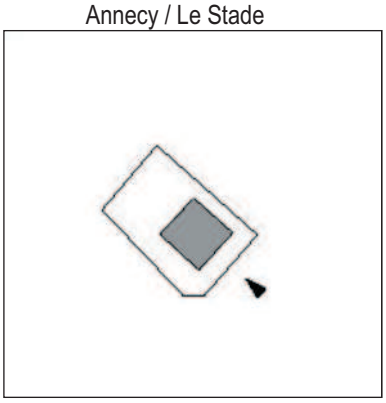
1- le premier consiste en la mise au point de schémas « théoriques » impliquant la formulation d'hypothèses de densification à partir de la définition d'une parcelle et d'une emprise au sol de maison « type » ;

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

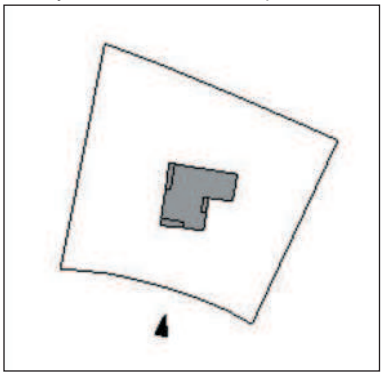
Emprise bâtie « test «

Ces observations nous permettent de définir les critères principaux de ce qui servira de nouvelle emprise test. Par commodité on considèrera ici une enveloppe symbolisée par un rectangle régulier, représentant une surface de moyenne variant entre 50 m², 6X8m, et 100 m², 10X10m.
Bien sûr, la forme de cette emprise est appelée à varier selon la configuration du site et le type de densification possible.

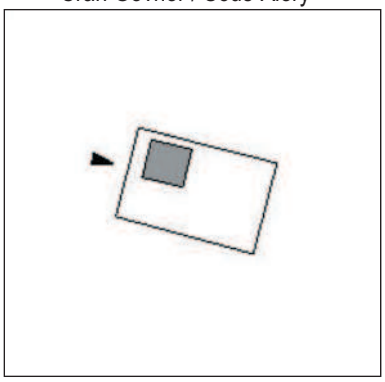
Annecy / Le Stade



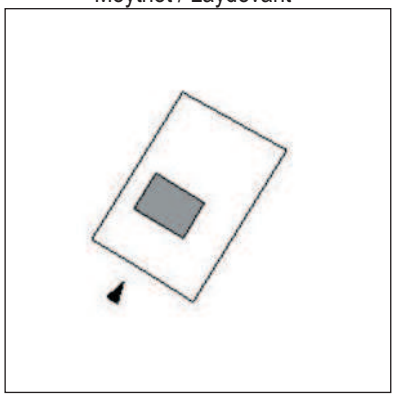
Annecy Le Vieux / Le Champ de la Croix



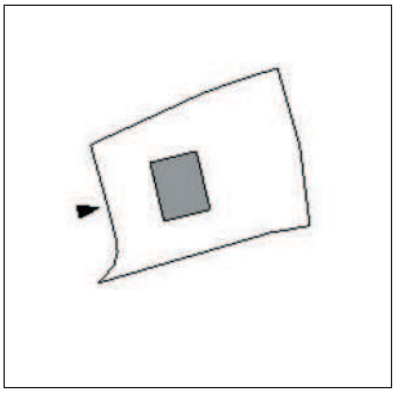
Cran Gevrier / Sous-Aléry



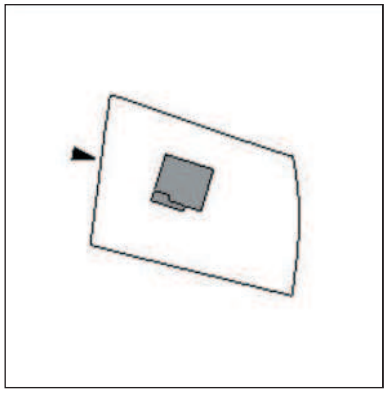
Meythet / Laydevant



Pringy / La Grande Ferme



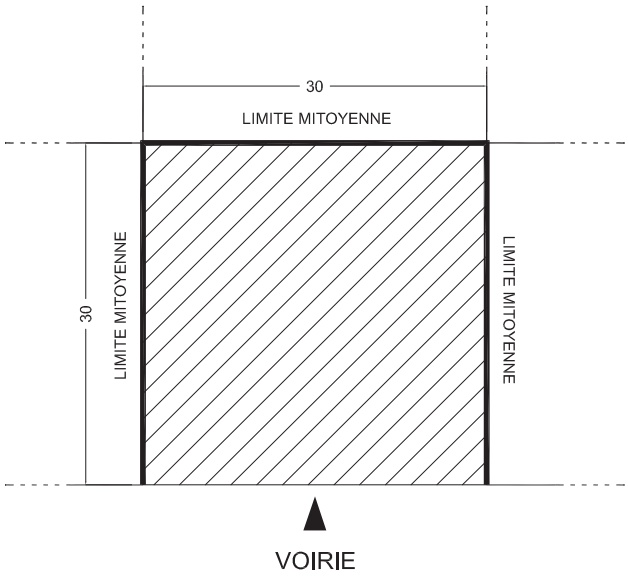
Seynod / La Césière



A – Schémas théoriques :

DEFINITION THEORIQUE DE LA PARCELLE EXISTANTE "TYPE":

Taille/ Forme/ Configuration topologique

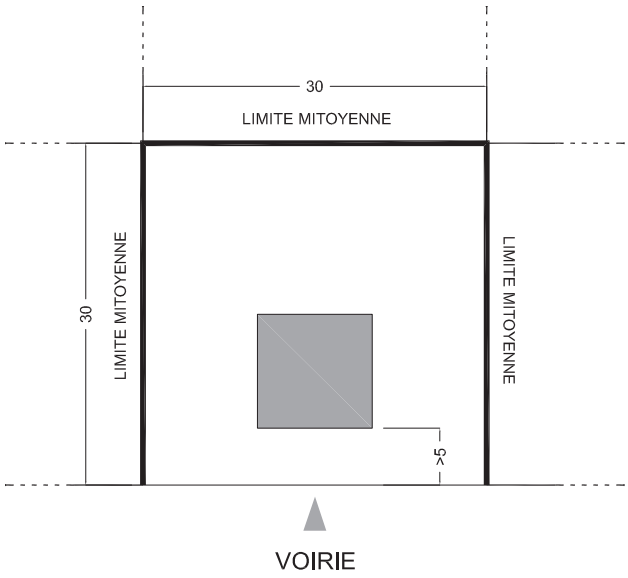


Parcelle «type»

Pour traduire de façon graphique notre propos, il convient préalablement de définir un champ d'application théorique. Dans un premier temps, nous chercherons donc à déterminer une parcelle «type» qui pourrait s'apparenter de façon commune aux 6 lotissements étudiés.
Si on part de l'observation que la taille moyenne des parcelles varie entre 382 m² (ANNECY- Le Stade) et 1926 m² (ANNECY-LE-VIEUX- Le Champ de la Croix), on peut supposer que la parcelle canonique recouvre une surface d'environ 900 m² (1000 m²).
En ce qui concerne sa forme, elle est bien sûr assez variable mais on peut dire que de manière générale, elle a tendance à se rapprocher du carré ou en tous cas d'une configuration centrée et centripète.
Enfin, en ce qui concerne sa desserte et sa situation géographique, sauf cas particulier, la parcelle type est souvent limitée sur 3 côtés par des mitoyens conservant une face ouverte pour l'accès depuis l'espace public.

DEFINITION THEORIQUE DE LA MAISON INDIVIDUELLE "TYPE":

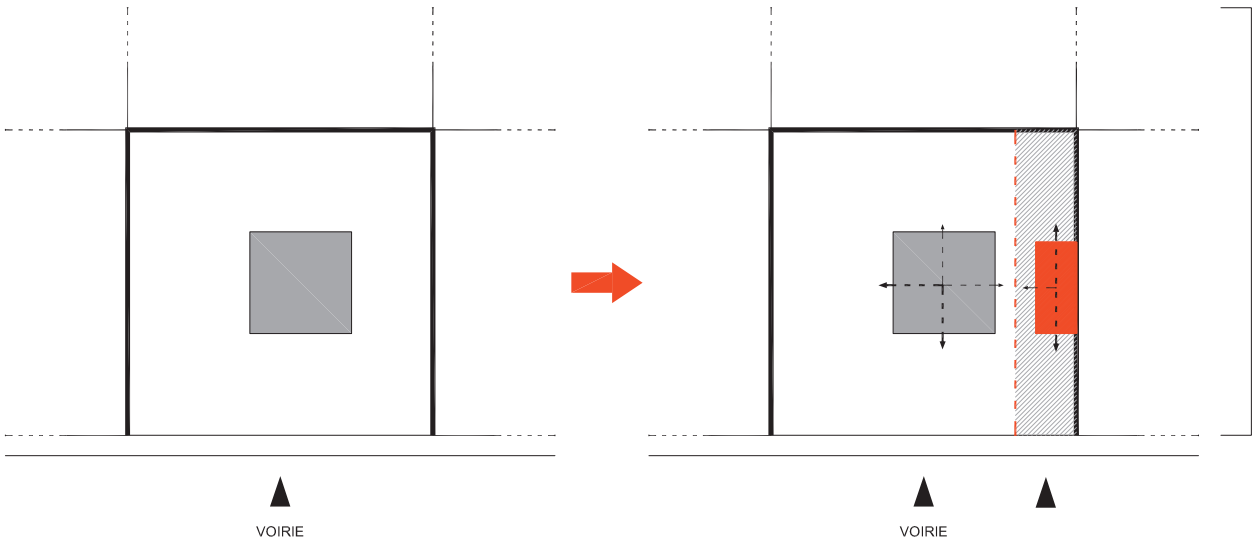
Taille/ Forme / Implantation dans la parcelle



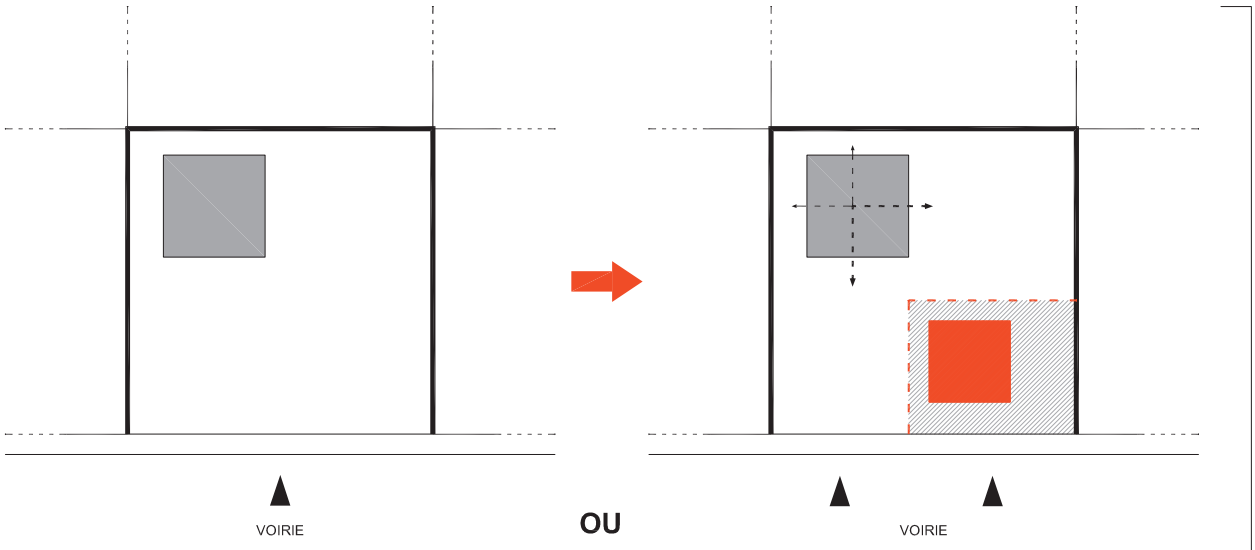
Implantation du bâti «type»

Dans la majorité des cas le bâti s'implante dans la parcelle de façon centrale ou tout du moins une implantation à au minimum 5m de la voie publique correspondant au stationnement de l'inévitable véhicule.
La morphologie de la parcelle induit souvent celle de la maison qui développe également une forme compacte et régulière. Cependant, même si elle presque systématiquement ouverte sur ses 4 façades, elle privilégie souvent 2 orientations principales, le plus souvent en angle, sud/ouest quand le terrain s'y prête.
Toujours en moyenne, l'emprise du bâti au sol varie en 92 m² (ANNECY- Le Stade) et 156 m² (ANNECY-LE-VIEUX- Le Champ de la Croix). On établirat donc une emprise existante « type » d'environ 100m².
Les maisons développent pour la plupart 2 niveaux, et parfois un demi niveau de sous sol dans les cas où le terrain assume une pente assez conséquente.

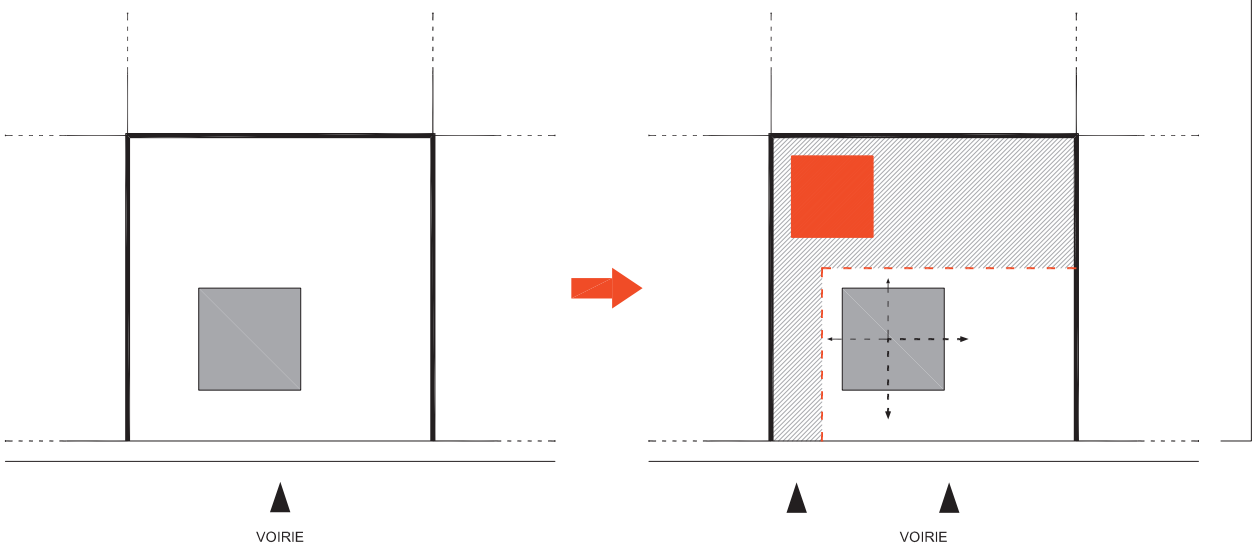
FORMES DE REDECOUPAGE ET D'OCCUPATION DE LA PARCELLE :



EN LANIERE
EQUIVALENCE DE LA SITUATION TOPOLOGIQUE



OU



AVANT / ARRIERE

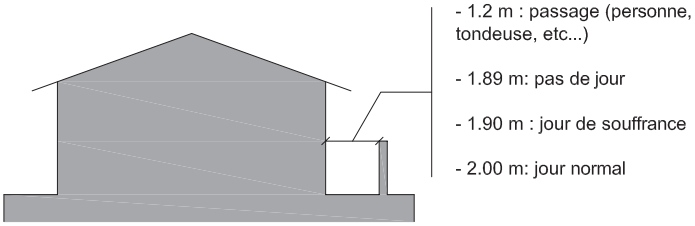
- La notion de "presque mitoyenneté"

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

Référence au code civil

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

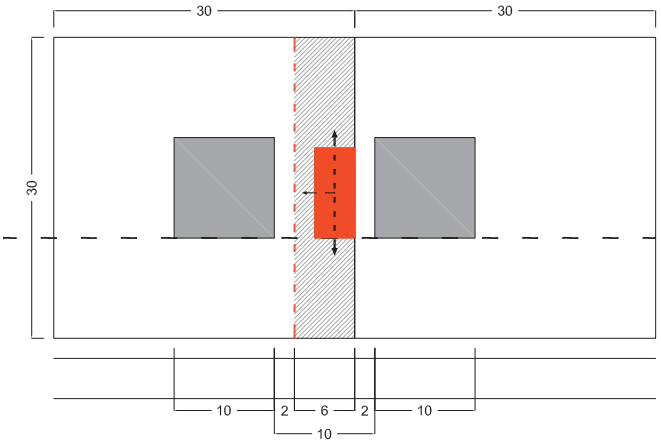
La "presque mitoyenneté" ou "mini-mitoyenneté"



b- Hypothèses d'implantations "densificatrices":

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

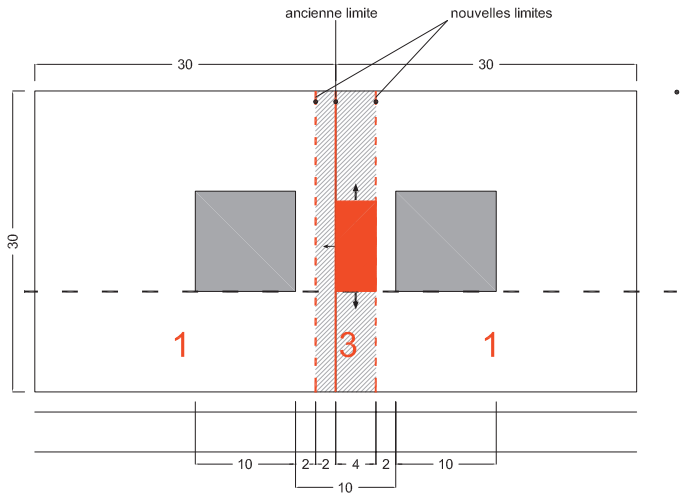
I. A: REDIVISER UNE PARCELLE EN LANIERE 1=2



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

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

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

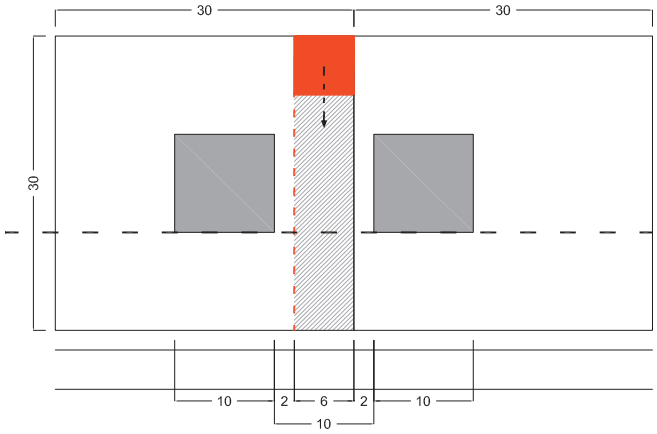


- Chaque parcelle mitoyenne cède une lanière de son terrain pour créer une troisième parcelle

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

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

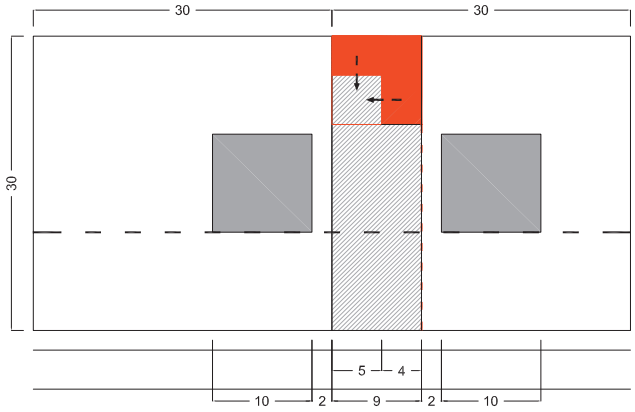
I. A: REDIVISER UNE PARCELLE



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

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

III : HABITATION A COUR

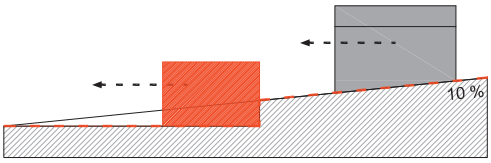


- Redécouper la parcelle et construire en limites
- Emprise du bâti larg. min 9m (cf. détail unité minimum)
- Epaisseur latérale du bâti 4m
- Construire autour d'une cour min 5 X 5 m (cf. détail unité minimum)
- Intériorité, orientations et vues sur la cour

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

HYPOTHESE THEORIQUE 4: s'installer dans la pente

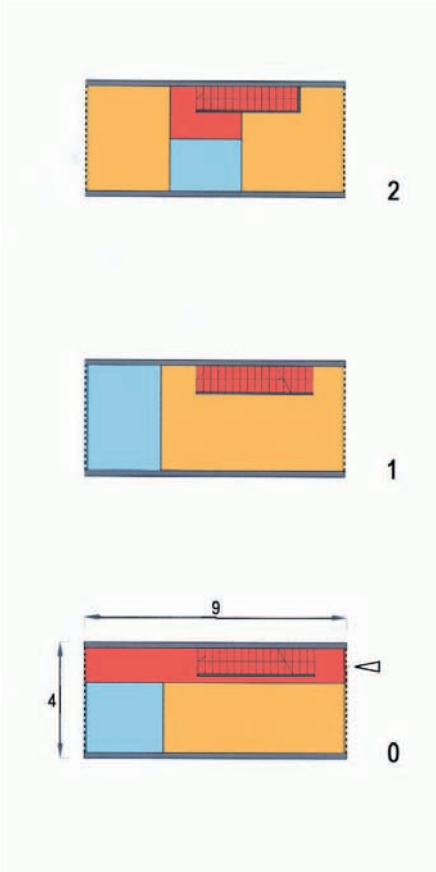
IV : Bâtir dans la pente devant, à l'alignement

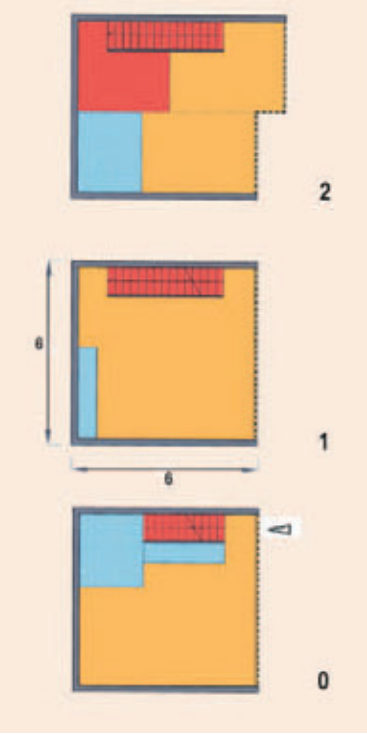


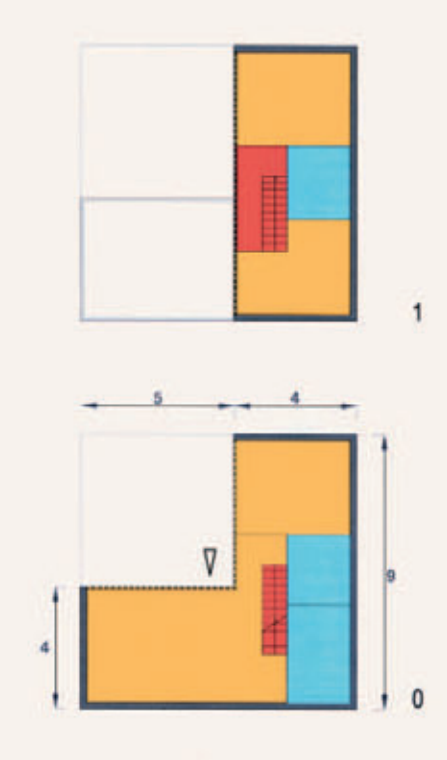
- Exploiter la pente pour construire devant
- Construire en terrassement afin de préserver l'intimité, les orientations et les vues
- Distance nécessaire entre limites mitoyennes et bâti existant

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

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







c- Application test sur chaque lotissement :

Rue Burgat Charvillon et Avenue des Romains

Plan d'aménagement en 1935
Situation urbaine, réseaux viaires en boucle, forme du terrain plat au tracé régulier et peu végétalisé
Habitations mitoyennes, implantations ordonnées suivant l'alignement des voies et serrées en limite de parcelle



Avenue des Romains



Rue Burgat Charvillon





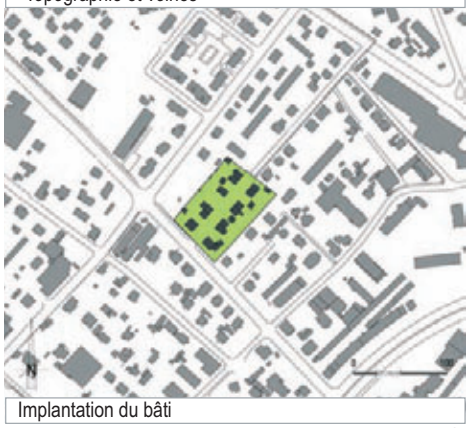
Extrait cadastral



Découpage parcellaire

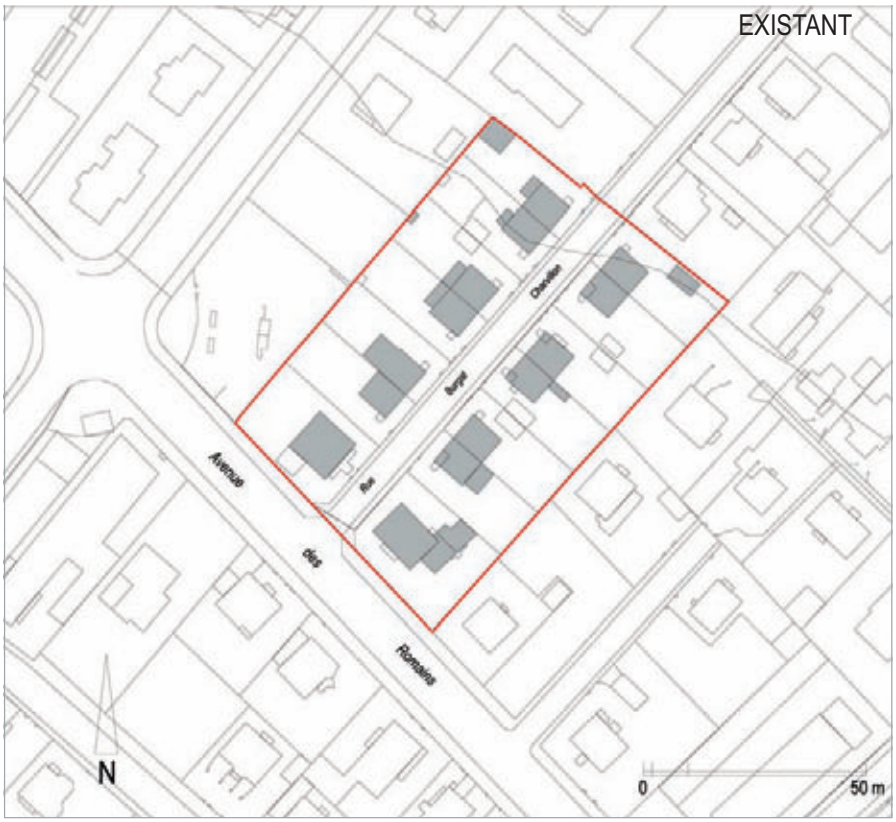


Topographie et voiries



Implantation du bâti

1



Caractéristiques morphologiques existantes

Surface totale du terrain : 6140 m² (0ha 61 a 40)

Surface des espaces communs : 776 m²

Nombre de parcelles : 14 parcelles

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

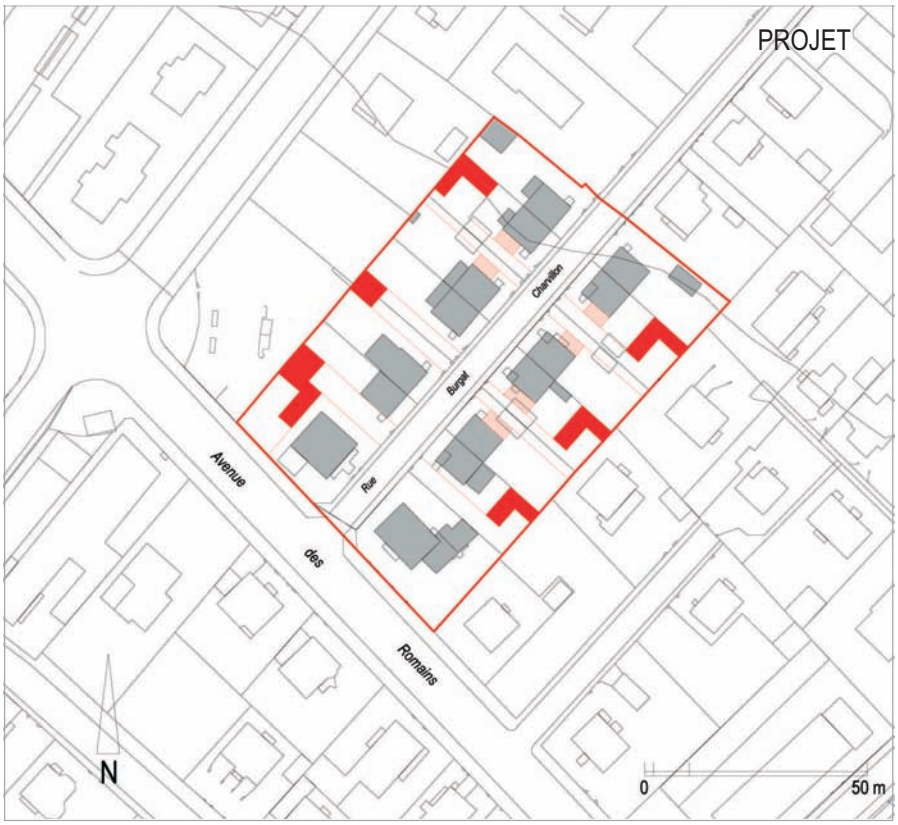
Surface moyenne des parcelles : 382 m²

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 m² (0 ha 61 a 40)

Surface des espaces communs : 776 m²

Nombre de parcelles : 21 parcelles (7 parcelles créées)

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

Surface moyenne des parcelles : redivisées :
264 m², créées : 188 m²

Emprise moyenne au sol du bâti : 78 m²

Emprise moyenne au sol du bâti crée : 51 m²

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

EXISTANT



PROJET



SIMULATION



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

* intériorité, orientations et vues sur la cour vers le sud

Particularité :
* nécessite le déplacement des garages sur la façade de l'existant.

Allée Lamartine - Chemin de Bellevue - Chemin de La Thuillère

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 Thuillère





Extrait cadastral



Découpage parcellaire

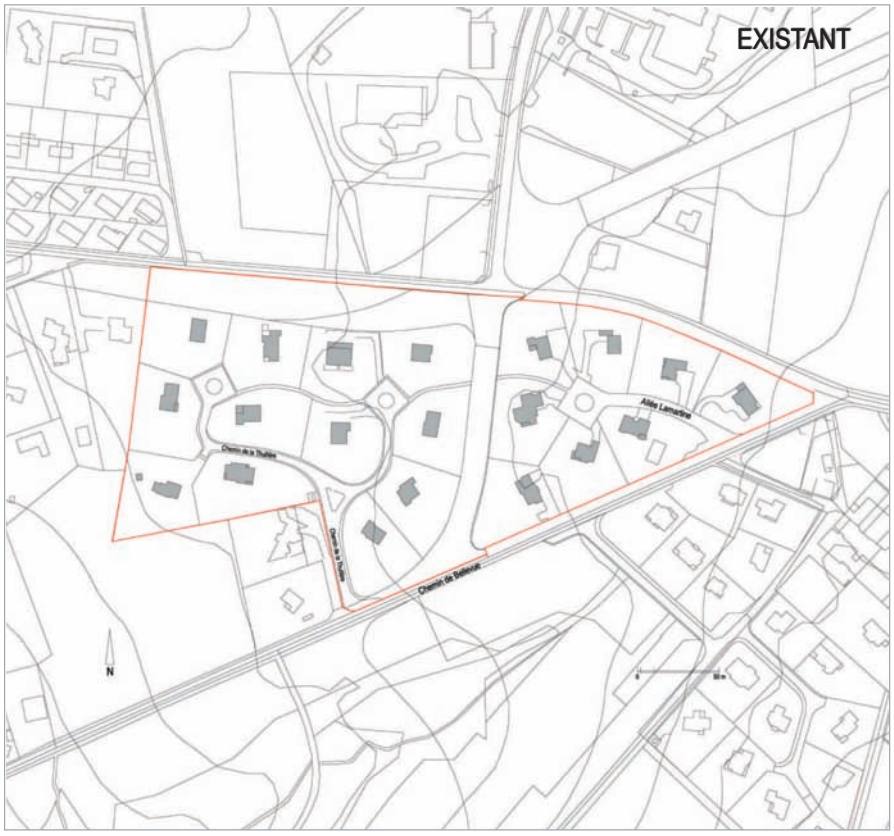


Topographie et voiries



Implantation du bâti

1



Caractéristiques morphologiques existantes

Surface totale du terrain : 54 210 m² (5ha 42 a 10)

Surface des espaces communs : 15 696 m²

Nombre de parcelles : 20 parcelles

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

Surface moyenne des parcelles : 1926 m²

Emprise moyenne au sol du bâti : 156 m²

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 m² (5 ha 42 a 10)

Surface des espaces communs : 15 696 m²

Nombre de parcelles : 35 parcelles (15 parcelles créées)

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

Surface moyenne des parcelles : redivisées : 1342 m², créées : 583 m²

Emprise moyenne au sol du bâti : 132 m²

Emprise moyenne au sol du bâti créé : 100 m²

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

EXISTANT



PROJET



SIMULATION



Quelle densification ?

Principe :
* par simple division de parcelle

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

Position :
* construire dans l'intervalle, redécoupage

* implantation détachée

Forme et dimensions :
* habitation dim. env. 10 X 10 m

* préserver un passage autour de la maison de min 2m

Orientations et vues :
* position du bâti pour envisager des jardins et des vues au sud

Particularité :
* emplacement du bâti de façon à rester dans la typologie du lotissement

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

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





Rue du centenaire



Chemin de l'Union





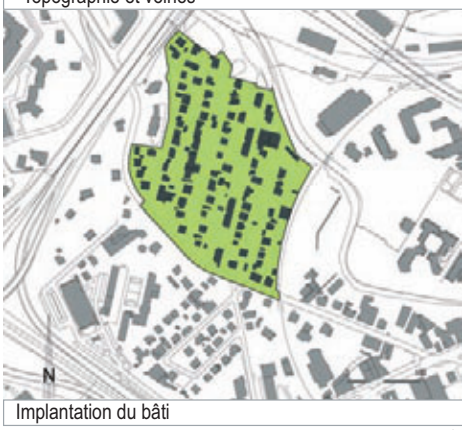
Extrait cadastral



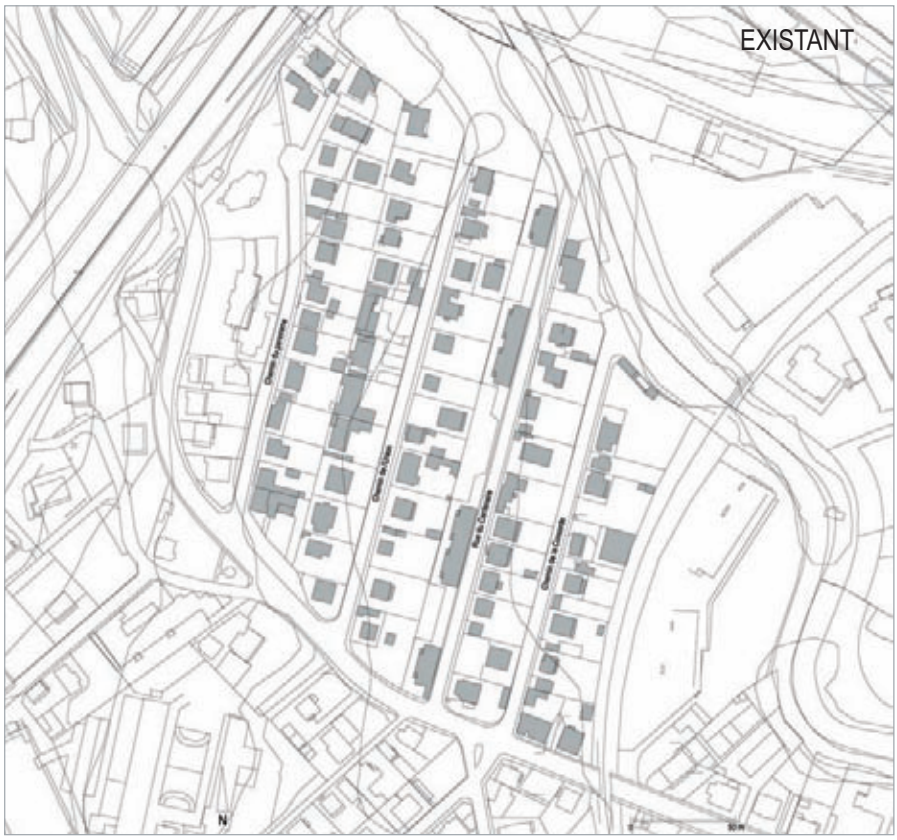
Découpage parcellaire



Topographie et voiries



Implantation du bâti



Caractéristiques morphologiques existantes

Surface totale du terrain : 47 500 m² (4 ha 75 a 00)

Surface des espaces communs : 8274 m²

Nombre de parcelles : 73 parcelles

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

Surface moyenne des parcelles existantes : 537m²

Emprise moyenne au sol du bâti : 130.6 m²

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

Hauteur maximale : 6m toiture / façade

COS : 0.40

Nature des clôtures : 1.60 max, densité végétale moyenne

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



Caractéristiques morphologiques du projet

Surface totale du terrain : 47 500 m² (4 ha 75 a 00)

Surface des espaces communs : 8274 m²

Nombre de parcelles : 116 parcelles (43 parcelle créées)

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

Surface moyenne des parcelles : redivisées : 341 m², créées : 236 m²

Emprise moyenne au sol du bâti : 100 m²

Emprise moyenne au sol du bâti crée : 48 m²

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

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

EXISTANT



PROJET



SIMULATION



Quelle densification ?

Principe :
* par simple division de parcelle

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

* avant de la parcelle en contrebas

Forme et dimensions :
* habitations dim env. 6X8 m

Orientations et vues :
* jardins et vues vers le sud

Particularité :
* la pente, vues préservées pour le bâti existant

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





Impasse Elysabeth de Vendôme



Allée des Bengalis





Extrait cadastral



Découpage parcellaire



Topographie et voiries



Implantation du bâti



Caractéristiques morphologiques existantes

Surface totale du terrain :

Surface des espaces communs : 3742 m²

Nombre de parcelles : 27 parcelles

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

Surface moyenne des parcelles : 823 m²

Emprise moyenne au sol du bâti : 133 m²

Implantation des constructioo
n

s par rapport
aux emprises publiques et aux voies :
- 4.m conforméméent au plan masse
- 4.m mini de l'alignement à la voie, avec deux lignes d'implantation obligatoires

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

COS : 0.25

Aspect des clôtures : H : 1,80, en dur
H : 1,80 maxi, 0,80 + 1,00
H : 0,40 + 1,20.m maxi

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



Caractéristiques morphologiques du projet

Surface totale du terrain :

Surface des espaces communs : 3742 m²

Nombre de parcelles : 49 parcelles (22 parcelle créées)

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

Surface moyenne des parcelles : redivisées : 562 m², créées : 320 m²

Emprise moyenne au sol du bâti : 109 m²

Emprise moyenne au sol du bâti crée : 78 m²

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

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

EXISTANT



PROJET



SIMULATION



Quelle densification ?

Principe :
* par simple division de parcelle

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

Position et vues :
* en fond de parcelle

* construire dans l'étroit

*construire détaché, proche d'une limite séparative

*en quiquonce pour préserver les vues

Forme et dimensions :
* R+2 en fond de parcelle

* R+1

* lanière min de 4m de larg. pour l'accès

Orientations :
* suivant l'orientation des jardins et des pièces principales vers le sud

Rue de la Grande Ferme et allée de la Grande Ferme

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









Extrait cadastral



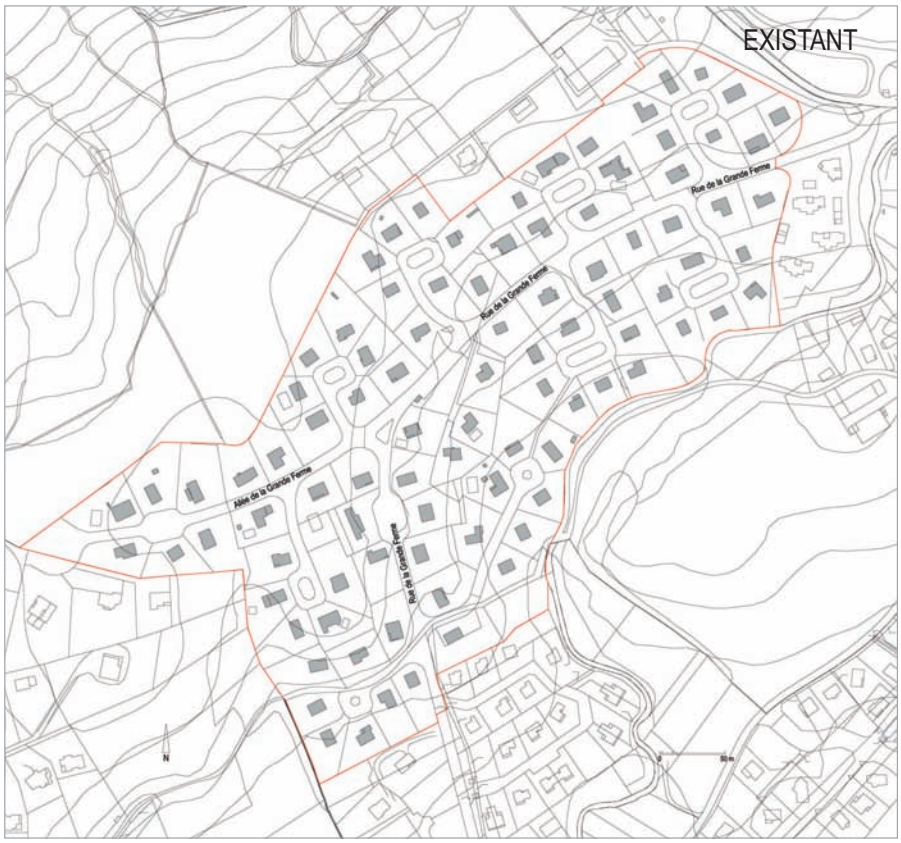
Découpage parcellaire



Topographie et voiries



Implantation du bâti



Caractéristiques morphologiques existantes

Surface totale du terrain : 134 399 m² (13ha 43 a 99)

Surface des espaces communs : 21 326 m²

Nombre de parcelles : 97 parcelles

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

Surface moyenne des parcelles : 1165 m²

Emprise au sol moyenne du bâti : 117 m²

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies :
Angles d'implantation obligatoires prévus et côtés sur le plan masse

Hauteur maximale : R+1

COS : 0.15

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

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



Caractéristiques morphologiques du projet

Surface totale du terrain : 134 399 m² (13ha 43 a 99)

Surface des espaces communs :21 326 m²

Nombre de parcelles : 150 parcelles (53 parcelles)

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

Surface moyenne des parcelles :redivisées : 865 m², créées : 396 m²

Emprise au sol moyenne du bâti :88 m²

Emprise au sol moyenne du bâti créé : 48 m²

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

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



Quelle densification ?

Principe :
* par simple division de parcelle

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

Position et vues :
* implantation détachée, proche d'une limite séparative

* construire dans l'intervalle, à l'alignement des parties construites

* préserver les vues pricipale du bâti existant

Forme et dimensions :
* habitations dim env. 6X8 m

* préserver un passage autour de la maison de min. 2m

* R+1

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

Chemin des Morilles – Chemin des Pleurotes

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







Chemin des Morilles





Extrait cadastral



Découpage parcellaire



Topographie et voiries



Implantation du bâti

1



Caractéristiques morphologiques existantes

Surface totale du terrain : 39 335 m² (3ha 93 a 35)

Surface des espaces communs : 5984 m²

Nombre de parcelles : 36 parcelles

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

Surface moyenne des parcelles : 926 m²

Emprise au sol moyenne du bâti : 113 m²

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

Hauteur maximale : 6m façade, 9m faîtage

COS : 0.20

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

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



Caractéristiques morphologiques du projet

Surface totale du terrain : 39 335 m² (3ha 93 a 35)

Surface des espaces communs : 5984 m²

Nombre de parcelles : 58 parcelles (22 parcelle créées)

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

Surface moyenne des parcelles : redivisées : 622 m², créées : 383 m²

Emprise au sol moyenne du bâti : 100,4 m²

Emprise au sol moyenne du bâti créé : 80 m²

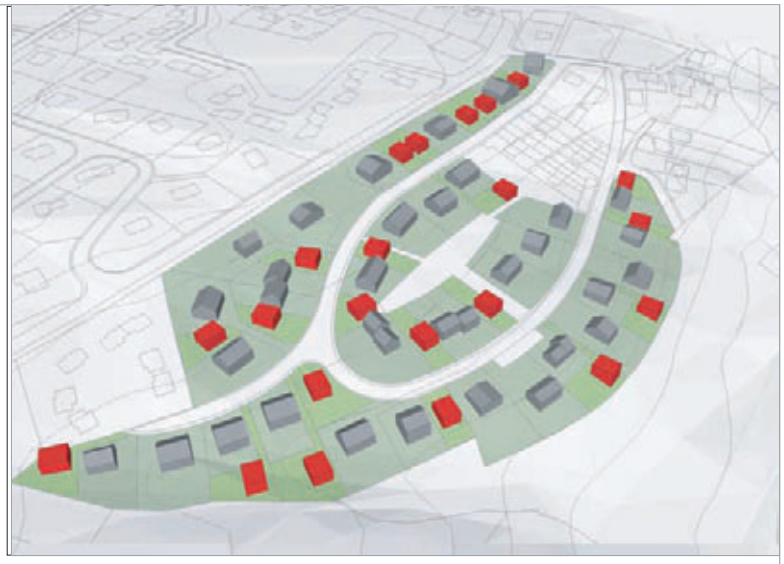
Coefficient de densification de la surface au sol existante : 43 % < 1/2

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

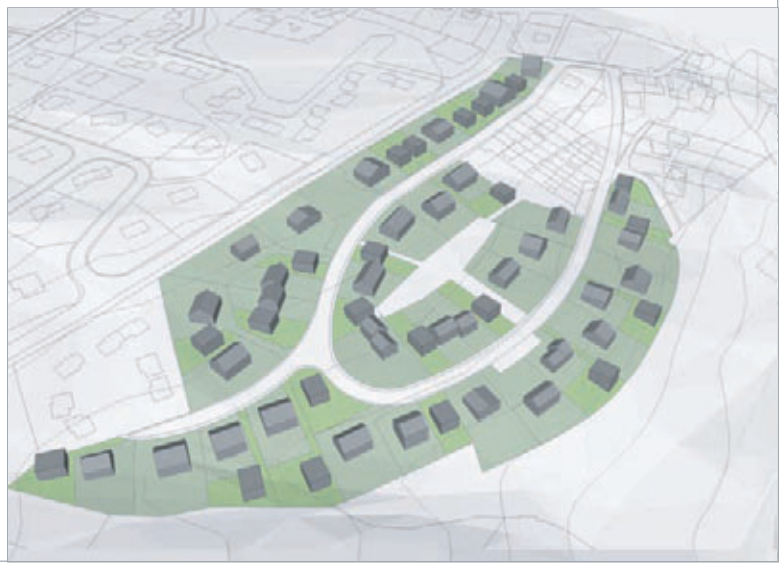
EXISTANT



PROJET



SIMULATION



Quelle densification ?

Principe :
* par simple division de parcelle

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

Position et vues :
* implantation détachée, proche d'une limite séparative

* implantation dans l'étroit, appuyé sur une limite séparative

* construire détaché, dans l'interval, à l'alignement des parties construites

Forme et dimensions :
* habitation dim. env. 8 x 10 m

* R+1

Orientations :
* suivant l'orientation des jardins et des vues au sud

* majoritairement dans le sens de la pente

	ANNECY		ANNECY-LE-VIEUX		CRAN GEVRIER		MEYTHET		PRINGY		SEYNOD	
CARACTERISTIQUES MORPHOLOGIQUES	**EXISTANT**	**PROJET**	**EXISTANT**	**PROJET**	**EXISTANT**	**PROJET**	**EXISTANT**	**PROJET**	**EXISTANT**	**PROJET**	**EXISTANT**	**PROJET**
Situation Réseau viaire Forme du terrain	Urbaine Boucles plat		Périurbaine Impasses et boucles Pente (3%)		Urbaine Impasses et boucles Pente (5%)		Périurbaine Impasses Plat		. Périurbaine Voie principale desservant les impasses Pente (3%)		Périurbaine Boudé Pente (10 %)	
Surface totale du terrain	6 140 m² (0 ha 61 a 40)		54 210 m² (5 ha 42 a 10)		47 500 m² (4 ha 75 a 00)		25 968 (2 ha 59 a 68)		134 399 m² (13 ha 43 a 99)		39 335 m² (3 ha 93 a 35)	
Surfaces des espaces communs	776 m²		15 696 m²		8 274 m²		3 742 m²		21 326 m²		5 984 m²	
Nombre de parcelles	14 parcelles	21 parcelles (7 parcelles créées)	20 parcelles	35 parcelles (15 parcelles créées)	73 parcelles	116 parcelles (43 parcelles créées)	27 parcelles	49 parcelles (22 parcelles créées)	97 parcelles	150 parcelles (53 parcelles créées)	36 parcelles	58 parcelles (22 parcelles créées)
Densité en nombre de logements à l'hectare	21,8	34,2	3,7	6,5	15,4	24.4	10,6	19,2	7,2	11,2	9,2	14,7
Surfaces moyennes des parcelles	Existantes : 382 m²	Redivisées : 264 m² Créées : 188 m²	Existantes : 1926 m²	Redivisées : 1342 m² Créées : 583 m²	Existantes : 537 m²	Redivisées : 341 m² Créées : 236 m²	Existantes : 823 m²	Redivisées : 562 m² Créées : 320 m²	Existantes : 1165 m²	Redivisées : 865 m² Créées : 396 m²	Existantes : 926 m²	Redivisées : 622,6 m² Créées : 383 m²
Emprise au sol du bâti moyenne	91,7 m²	78 m²	156 m²	132 m²	130,6 m²	100 m²	133 m²	109 m²	117 m²	88 m²	113 m²	100,4 m²
Emprise au sol moyenne du bâti créé		51 m²		100 m²		48 m²		78 m²		48 m²		80 m²
Coefficient de densification de la surface au sol existante		27 % < 1/3		43,4 % < 1/2		21,6 % > 1/5		48 % < 1/2		16 % < 1/6		43 % < 1/2
Implantation type du bâti sur la parcelle	Habitations mitoyennes, ordonnées suivant alignement des voies, serrées en limite de parcelle	- Habitations à cours en fond de parcelles - Habitations à emprise au sol minimum hauteur maximum	Désordonnée, lâche, discontinue, centrée et isolée	- Habitations détachées, proche d'une limite séparative, construites entre le bâti existant	Ordonnée, lâche, continue, majoritairement isolée et décentrée	- Habitations implantées à l'alignement sur rue	Ordonnée, lâche, continue, centrée et isolée	- Habitations étroites adossées sur deux limites alignées sur rue ou en fond de parcelle - Habitations détachées, alignées avec le bâti existant	Plutôt ordonnée, lâche, discontinue, isolée et centrée	- Habitations détachées, proches d'une limite séparative, construites à l'alignement avec le bâti existant	Ordonnées suivant les voies et courbes de niveaux, plutôt lâche, discontinue, majoritairement isolée et centrée, ponctuellement mitoyennes.	- Habitations détachées, proches ou sur une limite séparative, construites à l'alignement avec le bâti existant

Documents d'étude : mise en situation dans une parcelle



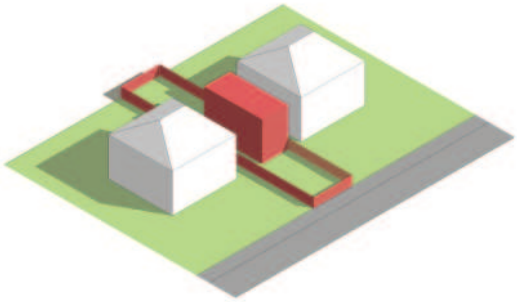


D : Densification douce mais évolutive

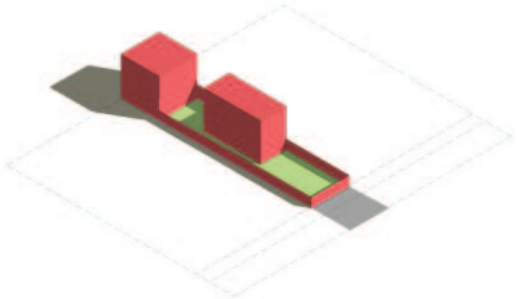
Edifier un scénario de mutation possible des dispositifs sur 3 temps.

HYPOTHESE 1 - "OCCUPER L'ENTRE DEUX" :

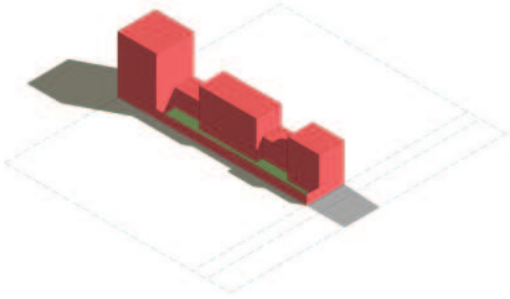
TEMPS **1**



TEMPS **2**

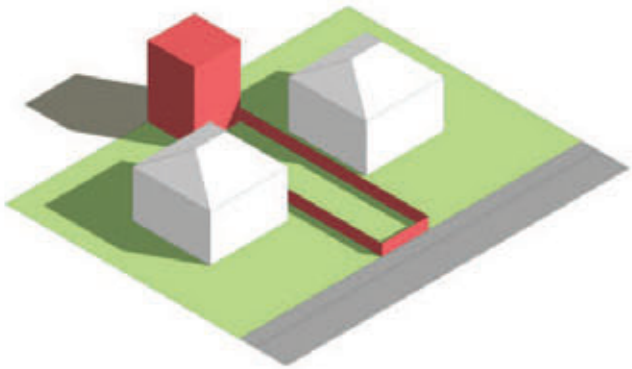


TEMPS **3**

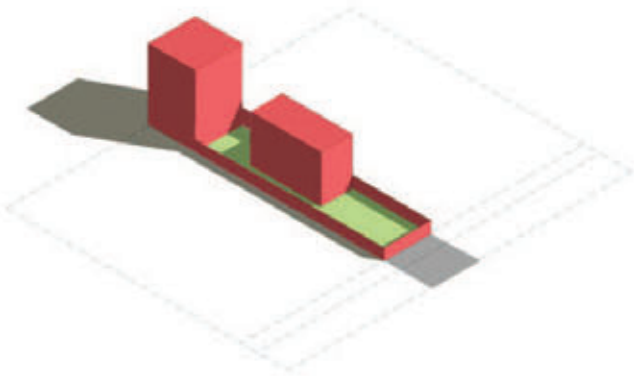


HYPOTHESE 2 - "CONSTRUIRE EN HAUTEUR" :

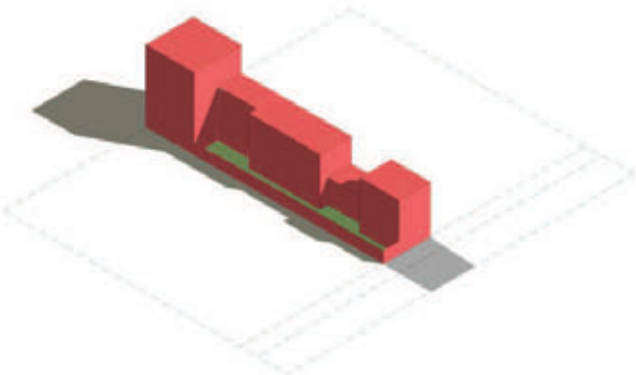
TEMPS **1**



TEMPS **2**

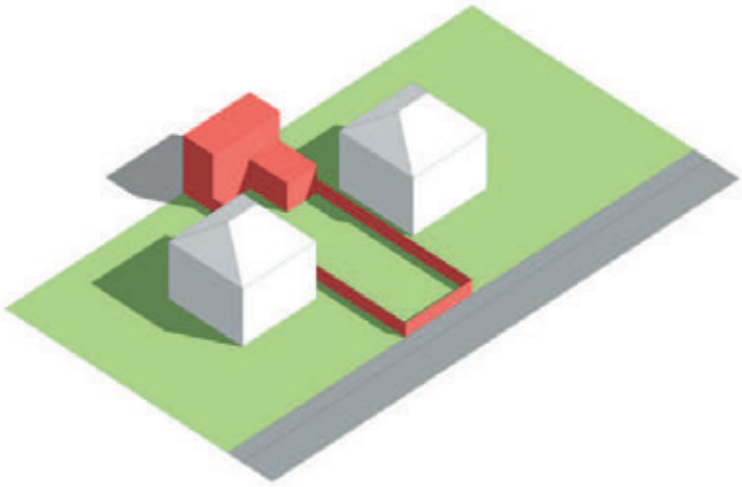


TEMPS **3**

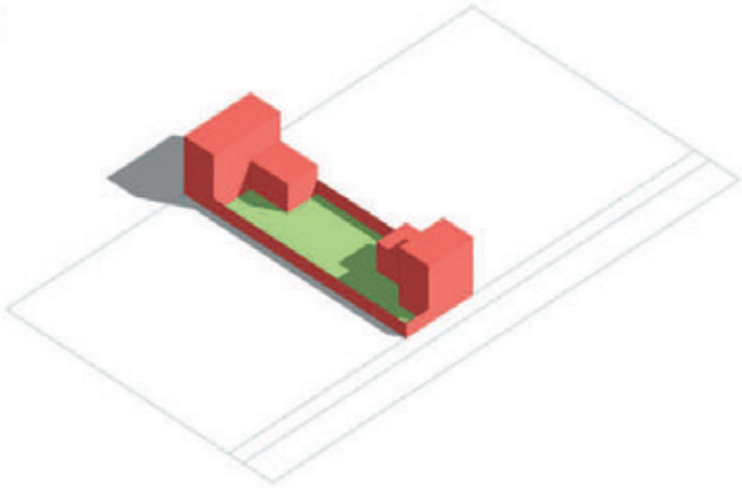


HYPOTHESE 3 - " CONSTRUIRE ADOSSE"

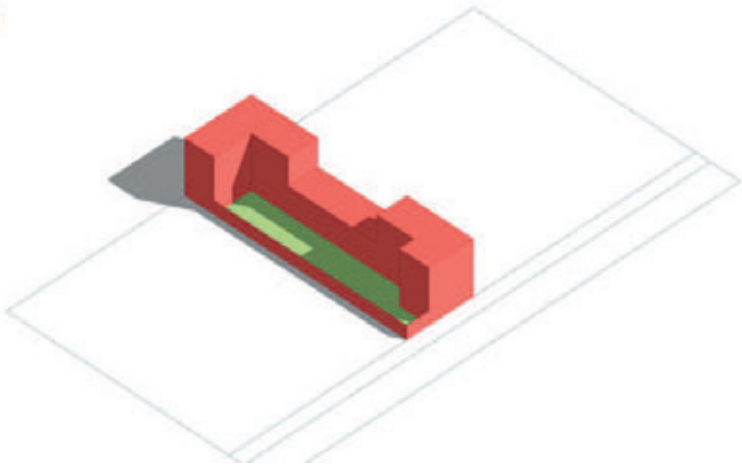
TEMPS 1



TEMPS 2



TEMPS 3



VI - PERSPECTIVES D'AVENIR

A : Evolution des règlements existants : agir sur la règle

Au plan réglementaire et pour la période étudiée, les pièces écrites essentielles des dossiers de lotissements comprennent :

Le règlement, le programme des travaux, le cahier des charges.

Le règlement fixe les conditions de constructibilité de chacun des lots. Il a une durée de vie de dix ans. Les règles édictées tombent dans le régime général du droit des sols applicable dans la commune concernée (Carte communale, POS, PLU, …) au delà des dix années, sauf si l'Association syndicale demande le maintien des règles du règlement du lotissement.

Le programme des travaux définit les caractéristiques des travaux à réaliser pour la réalisation des parties publiques : voies, réseaux divers, plantations, … Il a une valeur contractuelle, fixant les prestations qui seront réalisées et vendues aux acquéreurs.

Le cahier des charges régit les rapports et obligations des acquéreurs entre eux et vis-à-vis des parties en copropriété, ainsi que les conditions de fonctionnement de l'association syndicale.

Ce document contractuel de droit privé, pérenne et difficile ou complexe à modifier, a une portée juridique forte, alors même qu'il est souvent réalisé par des personnes peu compétentes en matière de droit, et procède souvent de recopiage ou d'élaborations mal adaptées, aux effets peu maîtrisés.

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, le fait d'autoriser une deuxième construction sur un lot peut être envisagé au moyen d'une révision partielle du PLU. Par contre, ceci peut entrer en contradiction avec le cahier des charges qui prévoit de son côté qu'un seul logement est autorisé sur un lot.

Ce type de contradiction est fréquent et nécessite une étude détaillée des incidences juridiques des cahiers des charges. Les évolutions attendues en matière de densification posent donc une série de questions sur le statut et la portée de ce document : durée de vie, modification, mise en cohérence avec les règles d'urbanisme, évolution envisageable pour les lotissements à venir.

Dans la mesure où le cahier des charges peut être utilisé pour décourager où bloquer un processus évolutif en matière de densification douce, il semble 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.

Tableau récapitulatif des règlements sur les 6 lotissements analysant et mettant en comparaison les données recueillies.

REGLEMENTATION	ANNECY Le Stade	ANNECY LE VIEUX Le Champ de la Croix	CRAN-GEVRIER Sous-Aléry Zone UBd	MEYTHET Laydevant Les grandes Teppes Le Bengali	PRINGY La grande Ferme	SEYNOD La Césière
Occupations et utilisation du sol admises		Habitation ;bureaux,équipment public et collectif,hôtel et restaurant,foyer logements étudiants ou jeunes travailleurs	Habitation, commerces, artisanat, bureaux ou services, equipements publics, etc…	1.Habitation, Commerce, Industrie, Artisanat 2.Habitation bourgeoise 3.Habitat et annexes	Habitation exclusivement, avec un seul logement.	Habitation, équipements publics, (bureaux, activités sous conditions)
Caractéristiques des terrains	Pas de surface minimale	1000 m2 mini 18m de largeur minimum	Accesibilité par voie privée de largeur mini = 6.m Sup. ou égale à 500 m²	Possibilité de réunir ou diviser deux lots 806 m² à 952 m² 848 m²	Se référer au plan de découpage en annexe.	Pas de règlement
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies	3.m mini Sauf mise en valeur du paysage urbain	3.m mini Distance horizontale entre bâtiment et limite opposée supérieure à hauteur du bâtiment	5.m mini	4.m conformément plan masse 4.m mini de l'alignement à la voie, avec sur plan masse, 2 lignes d'implantation obligatoires	Angles d'implantation obligatoires prévus et cotés sur le plan masse	5.m mini Recul plus faible autorisé si parti d'aménagement cohérent
Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés privées voisines	Mini 4.m D= ½ H Annexes possibles en limite séparative si H inf à 3m	Mini 4.m Distance horizontale supérieure aux 2/3 de la hauteur à ce point Annexes fonctionneles autorisées en limites séparatives ; hauteur 3 et 5m maxi	Gabarit constructible défini par un plan à 45° pris à 3.m de hauteur sur la limite. A la limite séparative avec une H max de 3.m Si isolé, sur une longueur Max de 9.m	Mini 3.m Mini 8 à 10.m Distance des 2 lignes cotées sur plan masse D=1/2 H avec mini 4.m	D=1/2H et Mini 4.m	Mini 4.m Distance horizontale au moins égale à la moitié de la différence entre deux points Annexes, 3.5m maxi au faîtage
Implantation des constructions sur une même propriétés	D= H+8m avec H= hauteur de la façade la plus élevée	libre	D=H le plus élevé			libre
Emprise au sol (C.E.S)	0.25, 30%en pleine terre	0.20	0,25	0,15, 12.m x 10.m maxi		0.20
Hauteur maximale	7.m façades 12 m hauteur maxi	9 m	6.m toiture/façade	10.m R+1 et 7.m maxi	R+1	6m sablière 9.m faîtage
Aspect extérieur		Unité et cohérence du paysage urbain existant	Qualité architecturale, insertion dans le paysage, milieu naturel, patrimoine…	Simplicité de volume, unité d'aspect et de matériaux, tenue générale et harmonie du paysage	Intégration au site	Intégration à l'environnement
Implantation des constructions		Adaptation au terrain naturel		Sur plan masse, 2 lignes d'implantation obligatoires	Garages et annexes INTERDITS.	Adaptation au terrain naturel
Aspect des façades		Traditionnel	Traditionnel pour l'existant Sobre et de qualité pour le neuf			
Aspect des toitures	Pente maximale :45% Toitures terrasses autorisées	2 pentes entre 40 et 70% Toitures terrasses interdites	Pentes à 2 versants, terrasse autorisée jusqu'à 20% du dernier plancher.	2 pentes avec faîtage N/S	Pente à 35°, tuiles petit moule teinte brune	2 pentes entre 50 et 70%
Aspect des clôtures	H : 1.60 maxi, haies vives, grillages ; clôtures pleines à éviter	Pas obligatoires ; sinon grillage doublé de haies vives avec ou sans bahut	H : 1,60 maxi	H : 0,80 maxi, en dur H : 1,80 maxi, 0,80 + 1,00 H : 0,40 + 1,20.m maxi	H : 1,50 maxi, 0,20 + 0 1,30m	Pas obligatoires ; sinon grillage doublé de haies vives avec ou sans bahut
Stationnement	1 / 50m2 de SHON	2 / logement dont une couverte	1 / logement			2 / logement dont une couverte
Coefficient d'occupation du sol	0.35	0.20	0,40	0,25	O,15	0.20

La question se pose donc de savoir lesquelles parmi les règles actuelles telles que celles exposées dans le tableau précédent (règlements de lotissement ; PLU ; POS ; RNU ; Code civil, mitoyenneté) faudrait-il modifier ou supprimer pour permettre dans un premier temps le démarrage d'une densification douce.
Viennent immédiatement à l'esprit, les questions des reculs, des prospects, du COS, du coefficient d'emprise au sol, toutes règles qui fabriquent la non-densité.
Il est nécessaire également de régler la question du stationnement, des garages, les abris ou annexes sur la parcelle, le pourcentage des espaces verts.
Par ailleurs, il est essentiel d'insister sur les conditions de résiliation des contraintes imposées par les cahiers des charges, et notamment faire modifier les conditions de transformation des règles établies par ces dernier, comme, par exemple, la possibilité de redécouper la parcelle en posant la question de la dimension de la parcelle minimum.

En fait, plutôt que de ré-imaginer un arsenal de nouvelles contraintes cherchant à encadrer de façon rigide cette densification, il serait intéressant, un peu à la façon de l'architecte Luigi Snozzi à Monte Carasso (canton du Tessin, Suisse), de tester un retour à peu de règles mais de bonnes règles. 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, mixte 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 ce soit le même principe pour tout le monde.
- Que la hauteur sur la voie publique soit réglementée : R+1+Comble, ou R+1 + terrasse accessible , par exemple.
- Autoriser une «liberté » architecturale, dès lors qu'elle s'appuie sur un travail de recherche ne sous-estimant pas les logiques de continuités formelles.
  Pour les contextes économiques ne permettant pas ce type d'approche (hélas, il faut le dire), recherche de systèmes simples (expl. maison Latapie / Lacaton Vassal), avec cohérence interne (ce peut être un type de toit imposé, les suisses ont apporté la preuve qu'on sait faire avec ça, une volumétrie cantonnée (idem),..) à voir au cas par cas.
- De fait lorsque l'on parle de densification douce, nous pensons que la « forme forte » du lotissement est dominante et autorise une réelle liberté qui intervient en contrepoint ou enrichissement de cette « forme forte » globale, sans la remettre en cause fondamentalement.
- L'emprise au sol peut être admise jusqu'à 60 % maximum. Exemple : si l'on prend une parcelle minimum de 125m2, lanière de 5.00mx25.00m, et que l'on autorise 125mx0.6%= 75m, on peut construire 150m2 sur 2 niveaux ; il reste 50m2 pour un jardin ou pour des cours.

- Exemple d'une lanière de 5,00 m. x 25,00 m. = 125 m2 (parcelle mini), 125 x 0,6= 75 m2 au sol x 2 = 150 m2 sur 2 niveaux. Reste 50 m2 pour 2 ou 3 cours.
- Système de la « presque mitoyenneté » ou « mini-mitoyenneté » selon Bernard, en s'appuyant sur le principe du tour d'échelle, ou de l'entretien périphérique de la maison sans avoir à passer sur le fond du voisin.

  Recul minimum à porter à 1,20 mètres au lieu de 4,00 mètres aujourd'hui.

  Celui-ci peut être porté à 1,89 m. (pas de jour), 1,90 m. (jour de souffrance), 2,00 m., jour normal.
- Stationnement : sur la parcelle 1 place, pas forcément couverte, prévoir une place de midi ou du soir, à cheval sur l'espace public.

CONCLUSION

Après contact avec M. Labouré, le principe d'une réunion de présentation devant la commission « *Aménagement, Logements, SCOT »* de la C2A est retenu pour le mois d'octobre 2008.
D'autre part, le Conseil local de développement (c'est une sorte de CES à l'échelle locale) a monté un forum qui a démarré en juin et doit se poursuivre jusqu'à la fin de l'année.
Il comprend trois groupes de travail dont un intitulé : *Étalement urbain, mode de vie, Solidarité des territoires*, qui peut être intéressé par notre travail.

Orientations pour une réforme des règlements de lotissement visant à prendre en compte leur possible densification tout en conservant les qualités de l'habitat individuel.

La forme, la règle, l'usage.

À partir des observations effectuées au plan formel, réglementaire et sociologique[21], il faut constater qu'un certain nombre de points limitent aujourd'hui l'évolution possible en matière de densification des lotissements.
Sur les plans règlementaire et législatif, cela implique de mener une réflexion visant à faire évoluer des données qui apparaissent aujourd'hui comme des facteurs de fixité et d'immobilisme des tissus urbains produits par les lotissements traditionnels[22].
Il n'est pas outrancier de considérer qu'en matière de lotissement, les logiques de réglementation actuelles produisent des contraintes et des effets plus restrictifs que ceux qui affectent les secteurs concernés par des protections au titre des monuments ou sites protégés (MH ou ISMH). Si la légitimité et le contexte de formation des règles relèvent de systèmes distincts, force est de constater que la règle générale fige le territoire des lotissements et contraint son évolution, l'observation menée sur les plans urbains entre 1930 et 2008 en rend compte.
Si différents points concernant la dimension sociale ou générationnelle permettent de construire le sens d'explications légitimes, il faut accorder à une certaine idée de *la perte de l'indépendance individuelle* ainsi qu'à *de réelles impossibilité réglementaires et juridiques*, un rôle majeur dans l'absence d'évolution possible de ces territoires : l'expérimentation n'est pas réalisable que ce soit par volonté délibérée de la majorité du groupe des lotis ou par impossibilité technique.
Outre la faiblesse souvent dénoncée des lotissements en matière d'urbanité, il faut s'interroger sur l'intérêt qu'il y a à soustraire de telles surfaces urbanisées de toute évolution possible, comme à les éliminer du

[21] Ce que nous avions intitulé dans notre proposition initiale : la forme, la règle, l'usage.
[22] Nous ne prenons en compte que les lotissements dits « classiques » c'est-à-dire procédant à une division en lots destinés à la commercialisation avec construction de maisons individuelles à la demande sur chaque parcelle.

jeu normal des modifications urbaines en termes de mixité d'activité ou de problématique foncière. Cette recherche tend à mettre en regard l'un des freins constatés à cette évolution (la peur de perdre les qualités d'habitat individuel appuyée sur des règles enchevêtrées de droit public et de droit privé) avec un travail de réévaluation de la réglementation permettant de conserver la singularité, le « *récit* »[23] et les qualités propres du lotissement.

Face à la « *boite de Pandore* »[24] que représente la densification du lotissement du point de vue des lotis, il importe que les règles soient clarifiées et estimées.

De nombreux hameaux conservent des notions d'individualité forte, tout en ménageant de nombreuses variations sur le thème d'une mitoyenneté bien comprise, gérée souvent par la compétence des habitants, sorte de code de bonne conduite non écrit et, plus rarement, sur le seul code civil en cas de désaccord.

Le lotissement s'appuie sur quelques règles d'urbanisme primaires de droit public[25] (recul, hauteur, pente et formes des toits, COS, CES, … 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, celle-ci se doublant d'un déficit (ignorance volontaire ou réelle ?) en matière de connaissance du potentiel d'évolution des lotissements.

Dernier point, la crainte légitime énoncée autour de la question de la circulation, « l*a conséquence sur le trafic automobile* »[26] de la densification, se pose aujourd'hui avec une acuité renforcée et engage des décisions de politique des transports qui dépassent le cadre de cette recherche.

Dans de nombreux cas, des voiries surdimensionnées, très imperméabilisées, nécessiteraient des interventions communales (puisque ces voiries sont souvent tombées dans le domaine public aujourd'hui), en lien avec des politiques de transport public intercommunales.

[23] Cf. Jean-Michel Léger, *Les habitants face à la densification*.
[24] Cf. Jean-Michel Léger, *Les habitants face à la densification*.
[25] Que ce soit le règlement d'origine du lotissement ou le règlement d'urbanisme communal au bout de dix ans.
[26] Cf. Jean-Michel Léger, *Les habitants face à la densification*.

Nous souhaitons donc rappeler cinq points essentiels qui, au vu de l'analyse de terrain développée, doivent faire l'objet d'un réexamen et d'une réélaboration dans le cas des lotissements existants ; les processus de densification pouvant se développer à partir de cas constitués et connus, pris comme cas de figures et exemples.

- ***Mini-mitoyenneté***

  Réduction du recul minimal par rapport aux limites séparatives.

  La règle actuelle qui systématise le recul à 4 m. (dans de rares cas 3 m.) avec L= H/2 est une contrainte très réductrice.

  Il pourrait être testé un système de la « *presque mitoyenneté* » ou « *mini-mitoyenneté* », en s'appuyant sur le principe du tour d'échelle, ou de l'entretien périphérique de la maison sans avoir à passer sur le fond du voisin, permettant toujours une accessibilité des 4 faces de la maison..

  Recul minimum à porter à 1,20 mètres au lieu de 4,00 mètres aujourd'hui.

  Celui-ci peut être porté à 1,89 m. (pas de jour), 1,90 m. (jour de souffrance), 2,00 m., jour normal.

  Compte tenu des typologies, ceci peut être associé à une règle de hauteur maximale se rapprochant des règles édictées pur les annexes (H maxi = 3 m.).

  Ce principe, favorisant des maisons à patio, renforçant la densité horizontale, s'appuie sur la forme forte du lotissement, son » *genius loci* ».

- ***1 + 1 = 2***

  La possibilité de construire un deuxième logement indépendant sur le lot initial, ou la possibilité de détacher du lot initial un deuxième lot.

  Ce principe doit être rendu possible de façon systématique en s'appuyant sur une étude des potentialités foncières (voir infra).

- ***1 + 1 = 3***

  La possibilité de regrouper les parties mitoyennes de deux lots de façon à créer un troisième lot (voir infra).

- ***Cohérence entre cahier des charges et règlement du lotissement.***

  Il faut entreprendre un travail de mise en cohérence de ces deux documents, le droit privé (cahier des charges) pouvant introduire des contradictions vis-à-vis de l'application du droit public (règlement).

  Aucune vérification n'est effectuée sur ce plan, comme sur la portée juridique et l'ouverture à recours de cahiers des charges qui procèdent souvent de copier-coller réalisés par des non juristes qui créent ainsi le droit.

  Il faut également introduire plus de souplesse dans la possibilité de modifier les cahiers des charges existants, ou d'établir une priorité du règlement sur celui-ci, notamment lorsque la collectivité souhaite engager une démarche évolutive sur un lotissement.[27]

- ***Diagnostic de densité.***

  Les enquêtes de terrain ont montré la richesse de processus de concertation sur cette question de densification, terme qui préoccupe tout en étant bien compris par tout habitant. En relation avec les collectivités territoriales, un type d'étude spatiale et urbaine intitulé *diagnostic de densité* qui pourrait être mené selon un processus de concertation publique associant les habitants au sein de leur association syndicale et et les élus et techniciens locaux, examinant les potentialités de densification d'un lotissement donné ou d'un groupe de lotissements[28]. Une sorte de PLU sectorisé, adapté à l'aire des lotissements et procédant par test et projet, dans l'esprit de la loi SRU.[29] Ce type d'approche pouvant avoir un caractère expérimental dans un premier temps.

[27] Par exemple, le fait d'autoriser une deuxième construction sur un lot peut être envisagé au moyen d'une révision partielle du PLU. Par contre, ceci peut entrer en contradiction avec le cahier des charges qui prévoit de son côté qu'un seul logement est autorisé sur un lot.
Dans la mesure où le cahier des charges peut être utilisé pour décourager où bloquer un processus évolutif en matière de densification douce, il semble important de clarifier ce point aux plans règlementaire 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,

[28] Dans l'esprit du travail initié par la recherche.

[29] Pour l'ensemble des 6 lotissements étudiés, le potentiel de densification estimé est de 416 logements pour un ensemble initial de 267 logements. Rapporté à la création de lotissements équivalents c'est une superficie d'environ 62 000 m2 qui est économisée, sans perdre la structure d'habitat des quartiers considérés.

BIBLIOGRAPHIE

- DUFIEUX Philippe, *Le rêve de la maison. Cités-jardins, lotissements et habitat durable dans le Rhône.* CAUE du Rhône, 2007, 143 pages.
- NUSSAUME Yann, *La Maison individuelle*. Questions d'architecture, Editions du Moniteur, Paris, 2006, 252 pages.
- MOZAS Javier & FERNANDEZ PER Aurora, *Density. New collective housing.* a+t ediciones, Vitoria-Gasteiz, 2006, 447 pages.
- TAPIE Guy, Maison individuelle, architecture, urbanité. Editions de l'Aube, 2005, 251 pages.
- RAYMOND Henri et al : L'habitat pavillonnaire, CRU Paris, 1965 rééd. L'Harmattan 2001.
- BAUER G. et DE LATALAUDE B. Vers des lotissements denses , PUCA . 2000
- Livre blanc du bassin annecien Fév 1978.
- P.A. Croset et L. Snozzi, *Pourquoi des architectes*, pp. 6-27, in *Pour une école de tendance – Mélanges offerts à L. Snozzi*, Lausanne, Presses polytechniques et universitaires romandes, 1999..
- David Trottin/Périphériques, *Moi j'aime les lotissements*, in Techniques & architecture, N° 474, Octobre-Novembre 2004, pp. 51-55.
- Jean-Michel Roux, en 1976, a publié au Seuil, avec Gérard Bauer, *La rurbanisation ou la ville éparpillée* et dont le dernier ouvrage, *Des villes sans politique* (Nantes, Gulf Stram Editeur, 2006).
- Pour d'autres regards non dogmatiques sur l'étalement urbain, voir les nombreux travaux de François Ascher et d'Eric Charmes.
- Anne Gotman, *Hériter*, PUF, 1988, p. 77
- Henri Raymond, « L'utopie pavillonnaire », in Marion Segaud, Jacques Brun, Jean Claude Driant,
- *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, 2002, p. 326
- Faire ville avec les lotissements. Sous la direction d'Ariella Masboungi- Le Moniteur- mai 2008-07-25
- Futur de l'habitat. Sous la direction de Jac Fol- PUCA – *j*ean-*m*ichel *p*lace-janvier 2008
- Voisins-voisines-PUCA-et al. Avril 2006

ANNEXES

VILLE D'ANNECY

PLAN D'EXTENSION ET D'AMÉNAGEMENT

approuvé par décret du 2 juillet 1927

N° du Registre matricule : 524

PROCÈS-VERBAL DE RÉCOLEMENT DES CONSTRUCTIONS

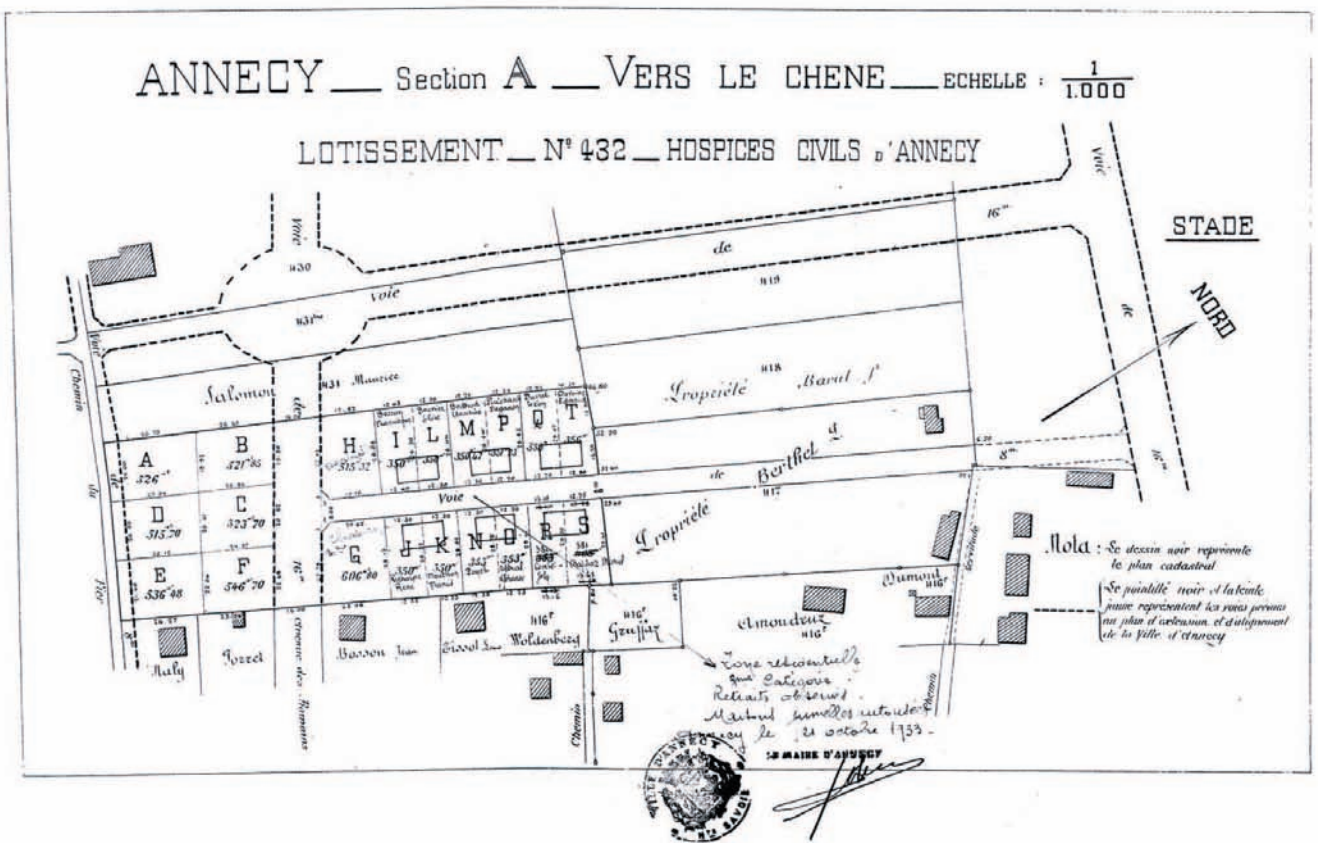
Nom du propriétaire	M. Reydellet
Adresse.	Rue Bourgat - Charvilloz
Nature de la construction	5 groupes de maisons jumelles
Date de la demande	10 Mars 1933.
Situation.	Zone : Résidentielle 3e Catégorie
Sous-sol	1 grande Cave - Réduit à charbon.
Etages. Rez de chaussée :	Cuisine - Cabine - Chambre - W.C. } 12 appartements semblables
1er étage :	2 chambres.
Assainissement.	W. C. Rez chaussée et Siphon : Eau : de la Ville
	Egout fosses septiques ~~Fumier~~
Clôtures et portail.	Réglementaires.
Constructions basses et légères	
Observations.	Conforme aux plans déposés.

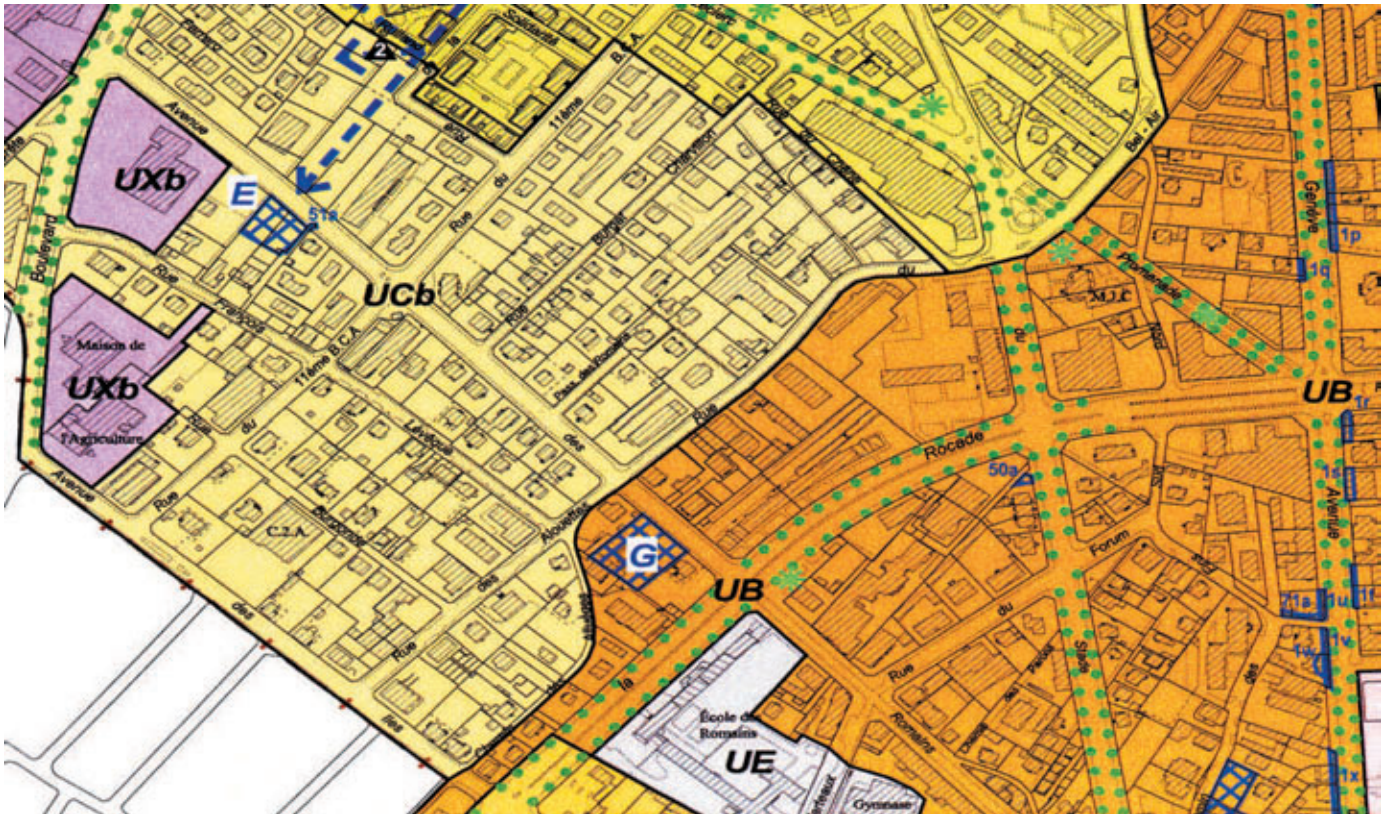
Annecy, le 12 novembre 1935.

Vu : Le Maire,

Le Directeur du Plan,

VILLE D'ANNECY HTE SAVOIE


ANNECY — Section A — VERS LE CHENE — ECHELLE : 1/1.000
LOTISSEMENT — N° 432 — HOSPICES CIVILS D'ANNECY
STADE
NORD
Voie
Propriété
Mola : Le dessin noir représente le plan cadastral
Le pointillé noir et la teinte jaune représentent les voies prévues au plan d'extension et d'alignement de la Ville d'Annecy


UXb
UCb
UXb
UB
UB
UE
G
E
Rocade
Forum
Avenue
Rue
Boulevard

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MAIRIE

DE LA

VILLE D'ANNECY

DEMANDE

DE

M Reydellet. A

Ingénieur Principal des Travaux Publics

N° 59

VOIRIE MUNICIPALE

DEMANDE

Communiqué à Monsieur le Directeur de la voirie et des travaux, pour avis et fixation des droits de voirie, s'il y a lieu, la demande ci-jointe en date du 10 mars 1933, par laquelle M Reydellet. A. avenue du Parmelan 13, demeurant à Annecy sollicite l'autorisation de construire six maisons jumelles d'un même type, sur un lotissement des Hospices civils d'Annecy, sis rue Burgat. Charvillon, lieu dit: "Vers le Chêne", section A. n° 432 P.

Plans joints,

22 mars 1933.

Le Maire de la ville d'Annecy,

AVIS DE LA LA DIRECTION DE LA VOIRIE ET DES TRAVAUX

Le Directeur de la voirie et des travaux soussigné,

Vu la demande ci-dessus énoncée :

Vu les tarifs et réglements de voirie, du 14 octobre 1868, tarif modifié par délibération du 10 juin 1927, approuvé par M. le Préfet le 9 juillet 1927, notamment l'article 12e

Vu

Considérant

AIL DES DROITS DE VOIRIE :

Dimensions ou quantité	DROIT	MONTANT
autorisation de Construire 12 à 20 00		240 00
TOTAL.....		240 00

Est d'avis d'autoriser la pétitionnaire aux fins de la demande, ce projet de Construction étant conforme au Règlement Sanitaire et Plan d'extension.

Les droits des tiers sont réservés

Fixe les droits de voirie, conformément au n° 66 du tarif, à la somme de Deux Cent quarante francs -

Annecy, le 25 MARS 1933

Le Directeur de la voirie et des travaux,

OITS de ORIE demandés le 30 mars 1933

payés le 96 avril 1933

ARRÊTÉ D'AUTORISATION

Le Maire de la ville d'Annecy,

Vu la demande désignée d'autre part ;

N° 59

Vu l'avis émis le 25 mars 1933 sur l'objet de cette demande par M. le Directeur de la voirie et des travaux ;

Vu les tarifs et règlements de voirie, du 14 octobre 1868, tarif modifié par délibération du 10 juin 1927, approuvé par M. le Préfet le 9 juillet 1927, notamment l'art. 1er ;

ARRÊTE :

Article 1er. — Le pétitionnaire est autorisé à exécuter les travaux indiqués dans sa demande, à la charge par lui de se conformer aux ordres et direction qui lui seront donnés par M. le Directeur de la voirie et des travaux aux dispositions

Les droits des tiers sont réservés

Art. 2. — Le permissionnaire devra, en outre, verser à la Recette municipale, pour droits de voirie, la somme de Deux cent quarante francs en conformité du n° 66 du tarif précité.

Art. 3. — Ampliation du présent sera adressée : 1° à M. l'Ingénieur-Voyer ; 2° à M. le Commissaire de police municipale, chargé chacun en ce qui le concerne, d'en assurer l'exécution, et, ce dernier, d'en donner connaissance au permissionnaire.

Annecy, le 30 mars 1933.

Le Maire de la ville d'Annecy.

VILLE D'ANNECY
HTE SAVOIE

Dossier certifié conforme par le maire et annexé à la présente délibération du 18 décembre 2006 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Annecy

Le Maire
Bernard BOSSON

ZONE UC

ARTICLE UC 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions dont la destination est :

- l'industrie,
- l'exploitation agricole ou forestière.

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules, les parcs d'attraction,
- les terrains de camping, de caravanage, le stationnement isolé de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE UC 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions suivantes :

1. les constructions à destination d'artisanat sous réserve de ne pas présenter de gêne incompatible avec leur environnement (auditive, olfactive, pollution, ...) ;
2. les constructions à destination d'entrepôt dès lors qu'elles ne constituent que l'accessoire d'une activité implantée sur le même terrain ;
3. la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre dès lors qu'elle intervient dans un délai de quatre ans maximum à compter de la date du sinistre ;
4. les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, au sens de l'article L.511-1 du Code de l'environnement, dès lors qu'elles sont compatibles, liées et nécessaires à la vie du quartier ;
5. les exhaussements et affouillements du sol dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisées ;
6. les travaux exécutés sur une construction existante non conforme aux règles édictées par le PLU, dès lors qu'ils n'ont pas pour objet d'aggraver sa non conformité avec les dites règles ou qu'ils sont sans effet à leur égard ;
7. les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'urbanisme figurant aux plans de zonage, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur des éléments de ce patrimoine qui ont prévalu à leur identification (cf. annexe du règlement) ;

8. les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés dans les ensembles bâtis cohérents identifiés au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'urbanisme et délimités aux plans de zonage, dès lors qu'ils ne compromettent pas la cohérence de l'organisation et le caractère architectural du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent (cf annexe du règlement) ;
9. dans le périmètre d'une servitude de constructibilité limitée délimité au titre de l'article L.123-2a) du Code de l'urbanisme, les constructions et les installations dès lors que leur surface hors œuvre brute (S.H.O.B.) est au plus égale au seuil fixé aux plans de zonage.

ARTICLE UC 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 - Les caractéristiques des voies de desserte existantes, publiques ou privées

Tout projet doit être adapté aux caractéristiques des voies qui assurent sa desserte au regard notamment du trafic qu'il est susceptible d'engendrer.

3.1.2 – Les caractéristiques des voies nouvelles privées

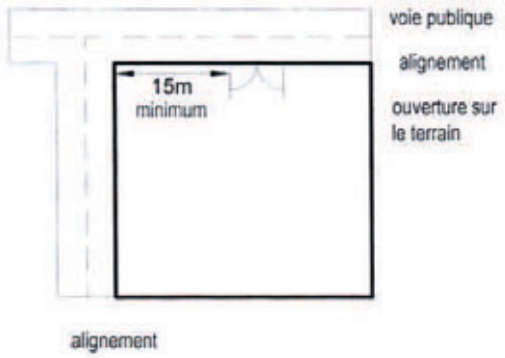
Le tracé et les caractéristiques des voies doivent répondre aux besoins du projet et à la morphologie du terrain d'assiette du projet.

3.2 - Accès automobile

Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la préservation des éléments paysagers intéressants.

Il n'est autorisé qu'un seul accès par voie, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain. En outre, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Dans le cas de terrain d'angle, un seul accès est autorisé et il doit être situé à 15 mètres minimum à compter de l'intersection de l'alignement de chacune des voies, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.



ARTICLE UC 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans des conditions respectant la réglementation en vigueur.

4.2 - Electricité

Les raccordements au réseau d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

4.3 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle , y compris les terrasses et balcons couverts, doit évacuer ses eaux usées selon un système séparatif, par des canalisations souterraines raccordées aux réseaux collectifs d'assainissement dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les établissements à caractère industriel dont la présence est tolérée dans la zone ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.4 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'infiltration dans le terrain d'assiette du projet des eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées est obligatoire, sauf impossibilité d'absorption du terrain compte tenu de la nature du sous-sol (impossibilité confirmée par une étude géotechnique). Dans ce dernier cas un stockage par bassin tampon et rejet à débit limité dans le réseau peut être envisagé en liaison avec le service communal compétent.

Quantitativement

Afin de permettre le stockage des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques doivent être mises en oeuvre (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse ...).

Toute surface nouvellement imperméabilisée doit être équipée d'un ouvrage permettant l'infiltration des eaux pluviales dans le terrain d'assiette.

En cas de terrasse ou de balcon non couvert, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques et les voies.

Qualitativement

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux (séparateur hydrocarbures...).

4.5 – Réseaux secs

Les raccordements aux réseaux de télécommunication câblée et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La surface minimale des terrains n'est pas réglementée, à l'exception du secteur UCc.

Dans le secteur UCc, un terrain pour être constructible doit avoir une superficie au moins égale à 1500 m².

Toutefois, cette superficie minimale n'est pas applicable :

- aux terrains affectés exclusivement aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- aux constructions annexes liées à la construction principale, tels que garages, abris de jardins...
- aux extensions limitées des constructions existantes.

ARTICLE UC 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long :

- des voies publiques ou privées, y compris les voies piétonnes et les pistes cyclables, ouvertes à la circulation générale ;
- des emprises publiques ouvertes à la circulation générale, tels que places, mails.

6.1 – Règle générale

Les constructions, y compris les sous-sols, doivent être implantées :

- en respectant un recul minimum de 3 mètres, par rapport à l'alignement actuel ou projeté ou encore à la limite des emplacements réservés figurant aux plans de zonage ;
- à l'aplomb ou en recul par rapport aux marges de recul figurant aux plans de zonage.

6.2 – Règle particulière

Une implantation des constructions différente de celle prévue au 6.1 peut être admise ou imposée dans le but d'une meilleure insertion de la construction dans son environnement et de la mise en valeur du paysage urbain, notamment autour des places publiques et lorsque les constructions avoisinantes sont implantées à l'alignement.

ARTICLE UC 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règle générale

7.1.1 – Implantation des constructions

Les constructions en sous-sol

Les constructions ou parties de construction édifiées au-dessous du niveau du sol existant avant travaux peuvent être implantées en limites séparatives.

Les constructions au-dessus du sol

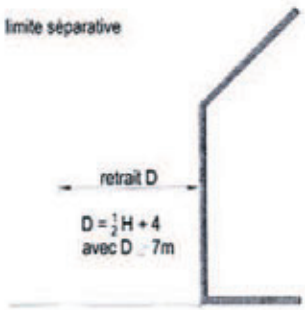
Les constructions ou parties de constructions édifiées au-dessus du niveau du sol existant avant travaux, doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

7.1.2 – Modalités de retrait

Le retrait est la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction, au point le plus proche de la limite séparative.

Dans la zone UC et les secteurs UCa et UCc :

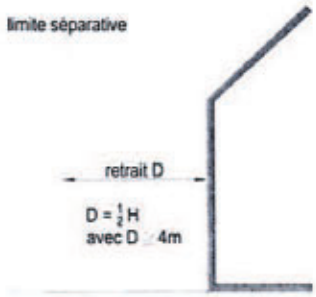
Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction augmentée de 4 mètres (D = 1/2 H + 4m), avec un minimum de 7 mètres;



Dans le secteur UCb :

Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (D = 1/2 H), avec un minimum de 4 mètres;

Les modalités de calcul de la hauteur (H) sont celles déterminées à l'article UC10.



7.2 – Règles particulières

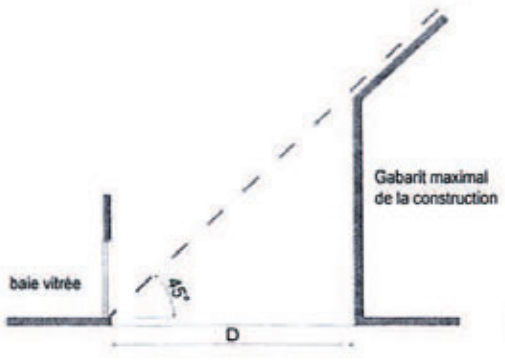
Les constructions annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres, en tout point du bâtiment, peuvent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres ou en limite séparative, sous réserve que le linéaire total en mitoyen n'excède pas 12 mètres sur le terrain considéré.

Nonobstant les dispositions de l'article 2, pour des constructions existantes, dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus énoncées, des baies ne peuvent être pratiquées dans les façades concernées qu'en rez-de-chaussée et dès lors que les façades ou parties de façades concernées respectent un retrait minimum de 4 mètres.

ARTICLE UC 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle supérieur à 45° au-dessus du plan horizontal.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute augmentée de 8 mètres. Les modalités de calcul de la hauteur sont définies à l'article UC10.



distance séparant les deux constructions
situées sur le même terrain
D = H + 8m
avec H la hauteur de façade la plus élevée

Toutefois, cette distance peut être différente dans les cas suivants :

- lorsque deux constructions sont édifiées sans que l'une d'elle ne franchisse les plans définis par les façades de l'autre. Dans ce cas, la distance est égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute augmentée de 4 mètres ;
- lorsque l'une des constructions est une annexe, ou entre deux annexes, tels que garages, abris de jardins... dans ce cas, la distance est égale à 4 mètres.

ARTICLE UC 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol correspond à la projection du volume hors-œuvre des constructions à l'exception des saillies tels que balcons et débords de toits dès lors qu'elles ont une profondeur au plus égale à 1,20 mètre. Au-delà de 1,20 mètres, la totalité des saillies sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions d'intérêt général et de services publics.

9.1 - Règle générale

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 25% de la superficie totale du terrain. Toutefois, l'emprise des parties de la construction à édifier au-dessous du niveau du sol existant avant travaux peut atteindre 65% de la superficie totale du terrain.

9.2 - Règle applicable au secteur UCc

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 10% de la superficie totale du terrain, y compris les parties de la construction édifiées au-dessous du niveau du sol.

Cette disposition n'est pas applicable à une construction annexe d'une hauteur maximale de 3 mètres, constituant l'accessoire d'une construction principale implantée sur le même terrain d'assiette, et dans la limite de 25 m2 de S.H.O.B.

9.3- Règle particulière

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE UC 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Règle de hauteur

Les constructions doivent s'inscrire dans une enveloppe définie par les éléments suivants :

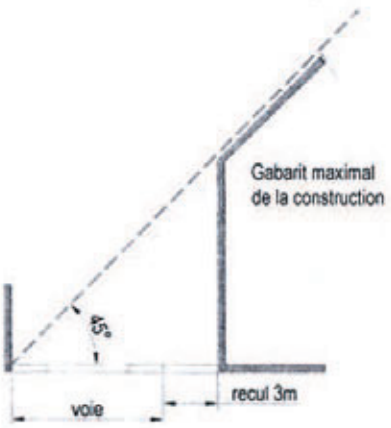
- une hauteur de façade ;
- une hauteur maximale de construction ;
- un plafond de hauteur par rapport à la voie ;
- un plafond de hauteur, lorsqu'il est fixé aux plans de zonage.

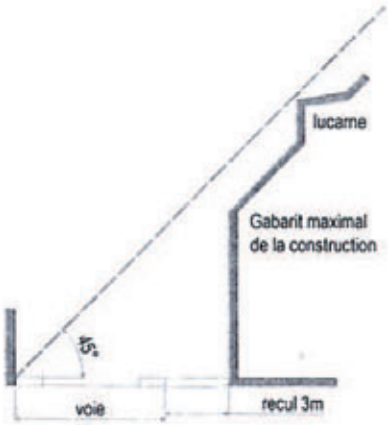
Hauteur maximale des façades et des constructions

	Hauteur maximale des façades	Hauteur maximale des constructions
Zone UC	12 mètres *	18 mètres
Secteur UCa	9 mètres *	15 mètres
Secteur UCb	7 mètres *	12 mètres
Secteur UCc	6 mètres *	11 mètres

Plafond de hauteur par rapport à la voie

En bordure des emprises publiques et des voies définies à l'article 6, les constructions doivent s'inscrire en deçà d'un plan incliné à 45° par rapport au plan horizontal et contenant l'alignement opposé.





Les seuls ouvrages pouvant être réalisés en saillie de ce plan incliné sont ceux définis à l'article UC11.

Toutefois, si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie de la construction bordant la plus étroite des voies peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 4 mètres à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des marges de recul.

Plafond de hauteur fixé aux plans de zonage

La hauteur maximale des constructions doit être en deçà des plans obliques dont les altitudes sont fixées aux plans de zonage par référence au système officiel IGN 69. Dans ce cas, les constructions ne peuvent dépasser les plans ainsi définis. Seuls les ouvrages définis à l'article 11 peuvent être admis au-dessus du plafond de hauteur.

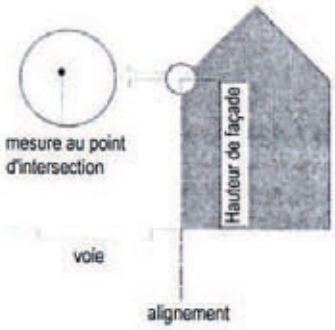
46

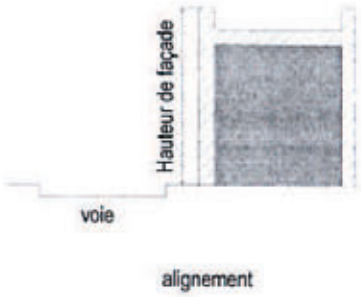
10.2 - Modalités de calcul

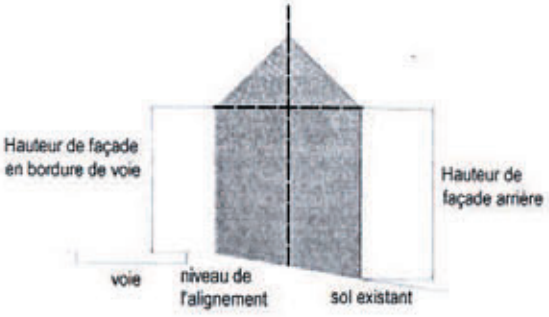
10.2.1 - Hauteur de façade

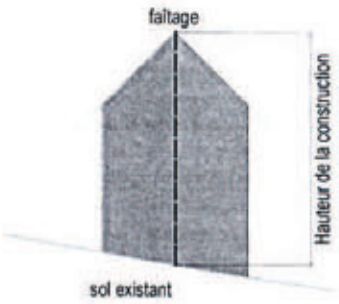
La hauteur est calculée :

- en tout point du niveau du sol existant antérieurement aux travaux de réalisation de la construction projetée, ou pour les façades situées le long de la voie en tout point du niveau du sol de la voie, au droit de la construction ;
- jusqu'au lieu d'intersection du plan vertical de la façade (y compris de celle des étages en retrait) et du plan incliné de la toiture, ou au sommet de la partie pleine de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.









- * En cas de toiture terrasse végétalisée, la hauteur maximale de la façade est mesurée sous la corniche d'assise de l'acrotère ; la hauteur de l'ensemble corniche et acrotère, quant à elle, ne pourra être supérieure à 1,50 m de hauteur.

10.2.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée verticalement :

- depuis le sol existant antérieurement aux travaux de réalisation de la construction projetée ;
- jusqu'en tout point du faîtage, cheminées et ouvrages techniques de faible emprise exclus.

ARTICLE UC 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent pas par leurs dimensions, leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, aux perspectives monumentales, ainsi qu'aux éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1.7°.

11.1 – Aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent être travaillés pour concourir à la confortation d'un front urbain harmonieux en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes.

11.2 - les toitures

Les toitures doivent avoir une pente maximale de 45° et une hauteur maximum de 7, 50 mètres à compter de leur point d'intersection avec les façades, tel qu'il est défini à l'article 10, jusqu'au sommet du faîtage.

Toutefois des hauteurs plus importantes peuvent être admises pour l'édification d'éléments d'architecture liés à l'affectation de certaines constructions, tels que les clochers.

Des éléments de construction peuvent être réalisés en saillie du volume délimité par la pente moyenne de toiture dès lors qu'ils s'inscrivent en deçà du plan incliné sur voirie défini à l'article 10.

Les ouvertures en toiture peuvent être réalisées sous forme de lucarne, dès lors qu'elles s'inscrivent en deçà du plan incliné sur voirie défini à l'article 10, ou de châssis vitrés intégrés dans le plan de toiture.

11.3 – l'aménagement des combles

Les combles peuvent être aménagés dans la limite de deux niveaux habitables plus greniers éventuels.

11.4 - les matériaux

Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les matériaux de couverture (hors toiture-terrasse) sont de teinte brun-rouge et d'aspect mat. Des matériaux différents peuvent être autorisés, notamment pour les équipements publics, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux.

11.5 - les ouvrages en saillie

En dépassement des limites définies à l'article UC 10, seules sont admises :

- l'installation d'antennes et tout autre matériel nécessaire à la sécurité du bâtiment ou à la sécurité publique ;
- la réalisation d'ouvrages techniques de faible emprise tels que garde-corps ajourés, ne dépassant pas une hauteur d'un mètre, ainsi que les cheminées.

48

Toutefois, ces installations doivent être traitées afin d'assurer leur intégration dans le paysage urbain et en harmonie avec l'architecture des constructions existantes.

Pour les constructions implantées en recul de l'alignement, les ouvrages en surplomb tels que les balcons doivent être conçus tant dans leur proportion que par les matériaux utilisés pour s'intégrer harmonieusement aux caractéristiques de la façade et à la morphologie du front bâti de la voie dans lequel ils s'insèrent, sans pour autant empiéter dans une bande d'une largeur de 1,20 mètre définie à compter de l'alignement.

11.6 - les clôtures

Les clôtures sur voies, emprises publiques et marges de recul

Les clôtures implantées le long des voies et emprises publiques ainsi que celles implantées dans les espaces de recul des constructions par rapport à l'alignement doivent avoir une hauteur maximale de 1,60 mètre. Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre. Les clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à une nécessité ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le terrain considéré

Les clôtures en limites séparatives

Les clôtures implantées en limite séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres. Elles doivent être conçues tant dans leur forme que dans le choix des matériaux pour s'intégrer au lieu dans lequel elles s'insèrent.

11.7 - l'encastrement des coffrets

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade de la construction, soit le cas échéant dans les murs bahut et les clôtures le long du domaine public.

11.8 - les antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au mieux à la construction et être le moins visible possible depuis les voies alentours.

11.9 - les locaux de stockage des déchets

Pour toute construction dont la destination induit une production de déchets, un local destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité, il devra être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE UC 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

12.1 - modalités de calcul

Pour toute construction nouvelle, construction après démolition, création de surface hors œuvre nette (SHON), changement de destination, le nombre d'aire de stationnement à réaliser est celui prévu au 12.2 appliqué à la construction ou partie de construction concernée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

Le calcul s'effectue selon les normes fixées au 12.2. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50. En outre, le résultat doit au moins assurer une place par logement.

Les places de stationnement qui ne sont pas directement accessibles n'entrent pas dans le décompte des places obligatoires, sauf pour les constructions à destination d'habitation, si le nombre de places directement accessibles correspond au minimum au nombre de logements réalisés.

12.2 - Normes minimales de stationnement selon la destination de la construction

Destinations	Normes minimales
Habitations, non compris les locaux à vélos et les celliers situés hors des logements	1 place/50 m² SHON
Hébergement hôtelier	1 place/100 m² SHON
Bureaux	1 place/100 m² SHON
Commerces	1 place/50 m² SHON
Artisanat	1 place/50 m² SHON
Entrepôts	1 place/50 m² SHON
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature ; - du taux et du rythme de leur fréquentation ; - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ; - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.3 – Modalités de réalisation des places de stationnement

12.3.1 - Modalités

Les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou sur un autre terrain dont l'accès est situé à 300 mètres maximum, comptés à partir de l'accès au terrain d'assiette supportant la construction.

12.3.2 - Places handicapés et visiteurs

5% des places réalisées, l'arrondi s'effectuant par valeur supérieure à partir de 0,50, doivent être réservés au stationnement des véhicules pour personne handicapée à mobilité réduite.

10% du total des places requises doivent être affectées aux visiteurs. Ces emplacements doivent être :

- réalisés en surface et à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la façade de la construction ;
- aisément accessibles depuis la voie publique et de la porte d'entrée de l'immeuble ;
- faire l'objet d'un aménagement paysager dans le respect des dispositions édictées à l'article 13.

En outre, 20 % de ces places visiteurs doivent être dimensionnées et localisées pour le stationnement de véhicule de personne handicapée à mobilité réduite.

12.4 – Stationnement des véhicules à deux roues non motorisés

Pour les constructions visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, selon les normes minimales suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 5 logements : 2 places par logement ;
- pour les constructions à destination de bureaux et d'activités artisanales : 1 place pour 100 m² de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) ;
- pour les constructions à destination commerciales : 2 places pour 100 m² de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.), non compris les réserves ;
- pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les établissements scolaires d'enseignements supérieurs et de formation, le nombre de places doit être définies au regard de la nature de chaque projet.

ARTICLE UC 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 – Traitement des espaces libres

Les espaces libres sont ceux qui ne supportent ni construction, y compris celles en sous-sol, ni espace de stationnement.

Les espaces libres doivent demeurer en pleine terre et occuper au minimum 30% de la superficie du terrain et 60% dans le secteur UCc.

Les aménagements des espaces libres doivent éviter tout mouvement de terrassement (remblais, déblais, mur de soutènement) qui n'est pas rendu nécessaire par la topographie du terrain.

En outre, dans une bande de 3 mètres de largeur le long des limites séparatives, le niveau du terrain existant avant travaux ne doit pas faire l'objet d'une variation importante.

Les espaces situés entre la construction et les emprises publiques ou les voies doivent recevoir un traitement paysager à dominante végétale compatible avec la destination des locaux en rez-de-chaussée et comporter un arbuste pour 6 mètres linéaires.

Les aires de stationnement réalisées en surface doivent faire l'objet d'un traitement paysager minéral ou végétal en harmonie avec la conception générale du projet et notamment la composition des espaces libres. Leur aménagement doit permettre de minimiser leur impact visuel, notamment depuis l'espace public.

13.2 – Les plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure des besoins de l'aménagement à effectuer et de la qualité du végétal. Sinon, elles doivent être remplacées par de nouvelles plantations.

Le nombre d'arbres devant être plantés doit être d'un arbre de haute futaie ou de cinq de moyenne futaie par 50 m² d'espaces libres.

Les aires de stationnement en surface doivent faire l'objet d'un traitement paysager intégrant des plantations ligneuses.

Pour les espaces verts sur dalle, la hauteur de terre végétale est au minimum de 0,50 mètre pour les arbres, un minimum de 1,20 mètre est nécessaire.

13.3 - les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout défrichement, changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

13.4 - Les éléments de paysage à préserver

Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1.7°, les alignements d'arbres et les espaces verts publics ou privés à protéger sont localisés aux plans de zonage.

Les espaces verts à protéger doivent être préservés et mis en valeur. Tout aménagement doit préserver leur dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, peuvent y être implantées. La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est rendue nécessaire par une opération d'utilité publique.

ARTICLE UC 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

14.1 – Normes relatives aux COS

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions d'intérêt général et de service public.

	coefficient d'occupation des sols (COS)
Zone UC Secteur UCa	1
Secteur UCb	0,35
Secteur UCc	0,20


ANNECY LE VIEUX
Section AI
LOTISSEMENT
le champ de la croix
Plan de Composition
4
le champ de la croix
DECOUPAGE
LEGENDE
ACCES PARKING
SERVITUDES
IMPLANTATION
Echelle 1/500


UP
SUR LES BOIS
LA THUILLERE
9

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UP et 1UP

AVERTISSEMENT : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement s'appliquent à la zone

Les dispositions du REGLEMENT MODIFIE apparaissent en caractères italiques et gras

SECTION 0 - CARACTERE DES ZONES UP

La zone UP correspond aux secteurs d'ANNECY-LE-VIEUX où l'habitat pavillonnaire (maisons individuelles et lotissements) s'est essentiellement développé (plaine et coteau) et peut encore être édifié en raison, d'une part de la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation, et d'autre part, du caractère des lieux.

La zone 1UP correspond à un secteur pavillonnaire, sur des tènements fonciers de faibles superficies où il y a lieu d'adapter les règles d'urbanisme en conséquence.

L'objectif du P.O.S. est de favoriser le caractère à dominante résidentiel et verdoyant de toute cette zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UP1 - Occupations et utilisations du sol admises

1.1.-RAPPELS :

Sont notamment soumis à autorisation ou à déclaration:

- les installations et travaux divers (articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme).
- les démolitions (article L 430-1 du C.D.U).
- l'édification des clôtures (article L 441-1du C.D.U)
- les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés figurés aux documents graphiques(article L130-1du C.D.U.).
- les constructions de moins de 20m², (abris, piscines etc..) suivant l'article R 422-2 du code de l'Urbanisme.

1.2.-Sont admis :

- les constructions à usage :
  - d'habitation et leurs annexes,
  - de bureaux et services de proximité,
  - d'équipement public et collectif,
  - d'hôtel, de restaurant,
  -
  - d'équipement sanitaire ou hospitalier.
  - ***De foyers logements étudiants ou jeunes travailleurs***

- les installations et ouvrages divers suivants :
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
  - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

1.3.-Sont admis sous conditions :

- Les travaux dans les constructions existantes non conformes aux règles du P.O.S. s'ils ont pour objet d'améliorer le confort et l'aspect du bâtiment et/ou sa conformité avec lesdites règles, ou sont sans effet à leur égard.

La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée conformément aux règles de la zone UP. Toutefois dans les deux ans qui suivent le sinistre, la reconstruction d'un bâtiment non conforme aux règles du P.O.S. peut être autorisée dans l'enveloppe du volume ancien et dans la limite de la S.H.O.B. ancienne à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

Les constructions à caractère traditionnel reconnu et repérées à l'aide d'un cercle au plan de zonage au titre du L 123-1-7 du code de l'urbanisme, peuvent admettre les occupations du sol autorisées dans la zone urbaine correspondante dans la mesure où :

- leur volume et leurs murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de leur architecture.
- les caractéristiques de leurs abords sont préservées,(enceintes de clos, murs en pierre de soutènement, petits parcs, potagers, vergers ...)

Article UP2- Occupations et utilisations du sol interdites :

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation et qui ne figurent pas à l'article UP 1 sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article UP 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Toute autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé sur une voie publique devra présenter une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%. Si un portail doit être implanté il pourra être exigé que son implantation respecte ce dégagement de 5m.

Les voies privées ouvertes à la circulation publique, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et, notamment, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. La largeur de la plate-forme ne pourra être inférieure à 5m.

Une permission de voirie, réglementant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique, sera exigée à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme dès lors que l'autorité gestionnaire de la voirie publique estime que des caractéristiques techniques doivent être données à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

Article UP 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés.
Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire qui n'aura à réaliser que les équipements propres à l'opération.
L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

En tout état de cause, les eaux pluviales et de ruissellement ne doivent pas être rejetées dans les dispositifs d'assainissement pluvial des routes départementales (qui sont destinés à recueillir exclusivement les eaux de ruissellement des chaussées).

Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés (EDF, téléphone, câble) doivent être prévus et enterrés pour toute construction nouvelle.

Collecte des déchets

Dans le cas d'une opération particulière, pour laquelle l'autorité compétente jugerait nécessaires des containers privés complémentaires au dispositif communal, ceux-ci devront faire l'objet d'un stockage dans des locaux spécialisés et être masqués par des haies ou tout autre aménagement les dissimulant depuis les voies publiques.

Article UP 5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1 000 m² et une configuration permettant d'y inscrire une largeur de 18 m minimum.

Toutefois, ces caractéristiques minimales sont ramenées à 700 m² de surface pour les parcelles constituées dont l'agrandissement est rendu impossible par la présence de constructions sur tous les terrains limitrophes ou d'emprises publiques.

Dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées, le nombre de lots doit être inférieur au rapport de la surface de l'opération par la surface de 1 000 m², sans que la surface affectée à chaque lot ne soit inférieure à 800 m².

Dans la zone 1UP la surface minimum des terrains est ramenée à 400 m²

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux annexes fonctionnelles des constructions existantes sous réserves des dispositions des articles UP6 à UP15.

Article UP 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont : les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.
Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Implantation :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à tout point de la limite opposée de la voie doit être supérieure à la hauteur comptée à l'aplomb de ce point.
En tout état de cause, les constructions doivent être implantées avec un recul de 3 m minimum par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Article UP 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés privées voisines

Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Implantation

La distance horizontale de tout point du bâtiment à tout point des limites séparatives doit être supérieure au 2/3 de la hauteur comptée à l'aplomb de ce point avec un recul minimum de 4m.

Toutefois, les annexes fonctionnelles, accolées ou non, peuvent être implantées sans conditions de recul sous réserve que :

- leur hauteur ne dépasse pas 3m à l'égout et 5m au faîtage,
- la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 8m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6m,
- elles respectent un recul minimum de 8m par rapport aux bâtis existants riverains (sauf en zone 1UP).

Les piscines, et leurs superstructures, devront respecter un recul minimum de 2m .

Article UP 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions est libre.

Article UP 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors œuvre de la construction, à l'exception des saillies telles que balcons et rebords de toiture et des sous-sols enterrés.

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) des constructions ne doit pas dépasser **0,20.**

Ce C.E.S. est porté à **0,30** pour les hôtels, les bâtiments sanitaires ou hospitaliers et ceux destinés à abriter un bâtiment public ***ainsi que les foyers logements étudiants ou jeunes travailleurs.***

Dans les secteurs 1UP, délimités au plan de zonage, le C.E.S. est fixé à **0,25**.

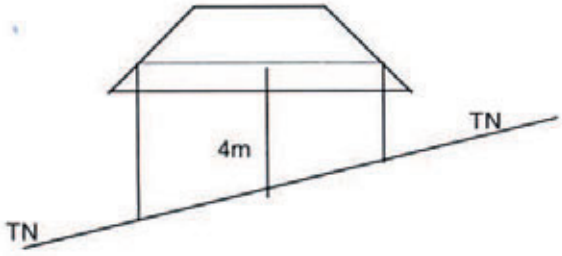
L'emprise au sol des annexes nouvelles (liées à des bâtiments existants ou autorisés) ne dépassera pas 25 m², dans la limite du coefficient autorisé.

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UP 10- Hauteur maximale des constructions

La hauteur de tout point du bâtiment, mesurée par rapport à sa projection verticale sur le terrain naturel, telle que définie au plan de masse de la demande de permis de construire par courbes de niveaux équidistantes d'un mètre, ne devra pas dépasser 9 m. Cette hauteur maximale est portée à 13 m pour les hôtels, les constructions sanitaires ou hospitalières et bâtiments publics, ***ainsi que les foyers logements étudiants ou jeunes travailleurs.***

En outre, la hauteur des murs de façades, mesurée entre la ligne horizontale la plus élevée et le point de sa projection sur le sol naturel situé à égale distance entre les 2 extrémités, ne devra pas excéder 4m (*voir croquis ci-joint*). Cette hauteur est portée à 8 m pour les constructions sanitaires ou hospitalières et les hôtels, ***les foyers logements étudiants ou jeunes travailleurs.***



Article UP 11.- Aspect extérieur - Dispositions architecturales

Ces dispositions ont pour objet d'atténuer les éclectismes afin de promouvoir une relative unité et une cohérence de l'ensemble du paysage urbain d'ANNECY LE VIEUX.

Les constructions, par leur implantation, leur adaptation au terrain naturel, leurs dimensions, proportions et leur architecture ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou paysagères.
Les rénovations ou aménagements dans les bâtiments anciens sont possibles sous réserve que:

- les dispositions relatives à la salubrité et à la sécurité publique soient respectées
- le volume initial et les murs extérieurs soient conservés. Toutefois si une légère adjonction est autorisée (en fonction du COS et du CES disponibles), elle se fasse par le prolongement de la toiture,

- les matériaux et équipements de toiture et de façade nouvellement employés ne soient pas, par leurs dimensions, leurs aspects et leurs teintes, étrangers au caractère du bâtiment.
- les nouveaux percements soient de dimensions et de proportions identiques aux ouvertures existantes et situés sur leurs axes horizontaux, ou justifient d'une recherche d'équilibre et d'harmonie entre les vides et les pleins.

En outre, dans un périmètre de 200 m autour des hameaux, l'architecture des constructions individuelles et le plan masse des lotissements doivent être cohérents avec le bâti et le tissu urbain anciens.

11-1 Implantation des constructions

Les constructions, notamment par leur accès et leur composition doivent s'adapter au terrain naturel sans modifications importantes de celui-ci.
La hauteur des remblais est limitée à 0,60m.
Les modifications du terrain naturel sont limitées à 1,60 m maximum (déblai + remblai) et ceci exclusivement une fois pour l'accès au garage.
La hauteur des murets de soutènement, sera fonction de la pente du terrain et limitée à 1,00m

Les enrochements, de quelque nature qu'ils soient, sont interdits.

11-2 Aspect des façades

Pour les constructions à caractère traditionnel reconnu et repérées à l'aide d'un cercle au plan de zonage :

Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans les gris colorés.
L'encadrement des ouvertures sera mis en valeur.
La modénature des menuiseries extérieures devra apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire.
Les garde-corps ou mains courantes devront être, soit en ferronnerie, soit en bois, et de teinte sombres (ex : gris, vert foncé, vert d'eau, etc.).
Les volets seront à battants et à panneaux ou persiennés et peints dans des teintes harmonieuses.
Les ouvertures traditionnelles existantes devront être conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront s'inspirer des modèles existants en cohérence avec le bâtiment.

Pour les autres constructions :

Sont interdits :

- l'utilisation pour les enduits et peintures de façades de tons vifs, y compris le blanc pur,
- les pastiches de toutes sortes, tels que fausses pierres, fausses briques, etc...,
- les imitations de matériaux,
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage etc...,
- Les équipements techniques en toiture (panneaux solaires, paraboles etc..) qui doivent être intégrés dans l'enveloppe du bâtiment en évitant l'effet de superstructure surajoutée.

UP

Quels que soient le type et la nature de la construction : la nature et la couleur des matériaux de couverture, la nature et la couleur des enduits, la nature et la forme des ouvertures, la nature et la couleur des menuiseries extérieures, etc., doivent être déterminées en fonction du contexte, de manière à être en harmonie avec l'environnement visible.

11-3 Aspect des toitures

Des toitures sont exigées : elles comporteront au moins 2 pans, dont la pente sera comprise entre ***40*** et 70%.
Cette disposition ne concerne pas les garages annexes enterrés.

L'éclairage des combles par les pignons sera privilégié. Il pourra être complété par :

- des lucarnes,
- des fenêtres rampantes, verticales. Leurs positionnements doivent être appropriés : le plus près de l'égout de toiture. Elles peuvent être regroupées en verrière. Elles ne peuvent être positionnées que sur les longs pans de toiture, et en aucun cas sur les croupes,
- ces ouvertures devront être conçues avec simplicité et correspondre au strict besoin,
- dans tous les cas les ouvertures rentrantes, dites « tropéziennes » et les « chiens assis » sont interdits .

Les toitures terrasses sont interdites ; toutefois, elles peuvent être admises en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie.

Lors de la rénovation d'un bâti ancien , dans le volume existant, la teinte et la nature des matériaux d'origine devront être conservées.

Les matériaux de couverture doivent être en tuile de teinte brun - rouge, sauf pour les toitures terrasses admises .
Les matériaux de couverture des annexes fonctionnelles pouvant être semblables aux matériaux de couverture de la construction principale existante.

11-4 Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles doivent être constituées de grillage avec ou sans soubassement de 60 cm maximum de hauteur selon que la construction est située, ou non, au bord d'une voie. Elles seront doublées de haies vives constituées de plusieurs essences locales(les thuyas sont interdits).
D'autres solutions peuvent, éventuellement, être tolérées dès lors qu'elles permettent une meilleure insertion de la construction et une meilleure prise en compte du paysage.

Les clôtures ne peuvent excéder 1,60 m de hauteur à l'exception des portails pour lesquels une hauteur supérieure peut être admise.
Toutefois, cette hauteur peut être adaptée par l'autorité compétente en raison de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance d'usage et de qualité du site.

Les portails doivent être d'aspect sobre, en métal ou en bois, partiellement ajourés, et de teinte en harmonie avec celles de la construction principale.
Les murs anciens caractéristiques subsistant le long de :

- la route de Provins,
- la route de Pringy,
- la rue des Pommaries,
- la rue de la Pesse,
- la rue du Pont de Thé,
- la rue de la Barrallaz,
- la rue du Grand Essert,

seront conservés sans être dégradés à l'exception des percements utiles aux accès(sous réserve qu'ils ne soient pas frappés d'alignement).

Article UP 12 - Stationnement des véhicules et des cycles

Les aires de stationnement doivent être disposées de manière à ménager une cour d'évolution dans les parcelles et n'avoir qu'un seul accès sur la voie publique.

Le nombre de places de stationnement hors du domaine public et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de celle-ci.

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé d'affecter à l'intérieur des parcelles 2 places de stationnement par logement (dont au moins une couverte) et dans les lotissements de plus de 4 logements 0,5 place banalisée par lot sur les espaces communs,
- Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant : une place de stationnement par chambre et 1 place pour 10m² de salle de restaurant. En outre, pour les hôtels la moitié au plus de ces emplacements sera réalisée en sous-sol,
- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 25 m²
  de surface hors oeuvre nette,
- Pour les équipements publics : une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite; cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existant à proximité.
- ***Pour les foyers logements étudiants ou jeunes travailleurs : une place par logement***

Pour les logements et bureaux, un espace correspondant à 2% de la S.HO.N. sera prévu pour être affecté au stationnement des vélos. Cet emplacement sera fermé et d'accès facile depuis l'extérieur.

Article UP 13 - Espaces libres - Plantations et boisements

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires, mais l'autorité compétente pourra exiger du pétitionnaire la réalisation d'espaces aménagés ou plantés.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

En tout état de cause :

- les terrassements devront être limités, en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès ;
- les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles ;
- les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations ;
- le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés) et préserver les vues panoramiques.

Dans les opérations groupées, l'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces collectifs plantés et d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée ; elle ne pourra être inférieure à 5% de la surface d'assiette de l'opération.

Les aires de stationnement collectif doivent obligatoirement être plantées à raison d'un arbre pour 2 places.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UP 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20.

Dans les secteurs 1UP , délimités au plan de zonage, le C.O.S. est fixé à 0,30.

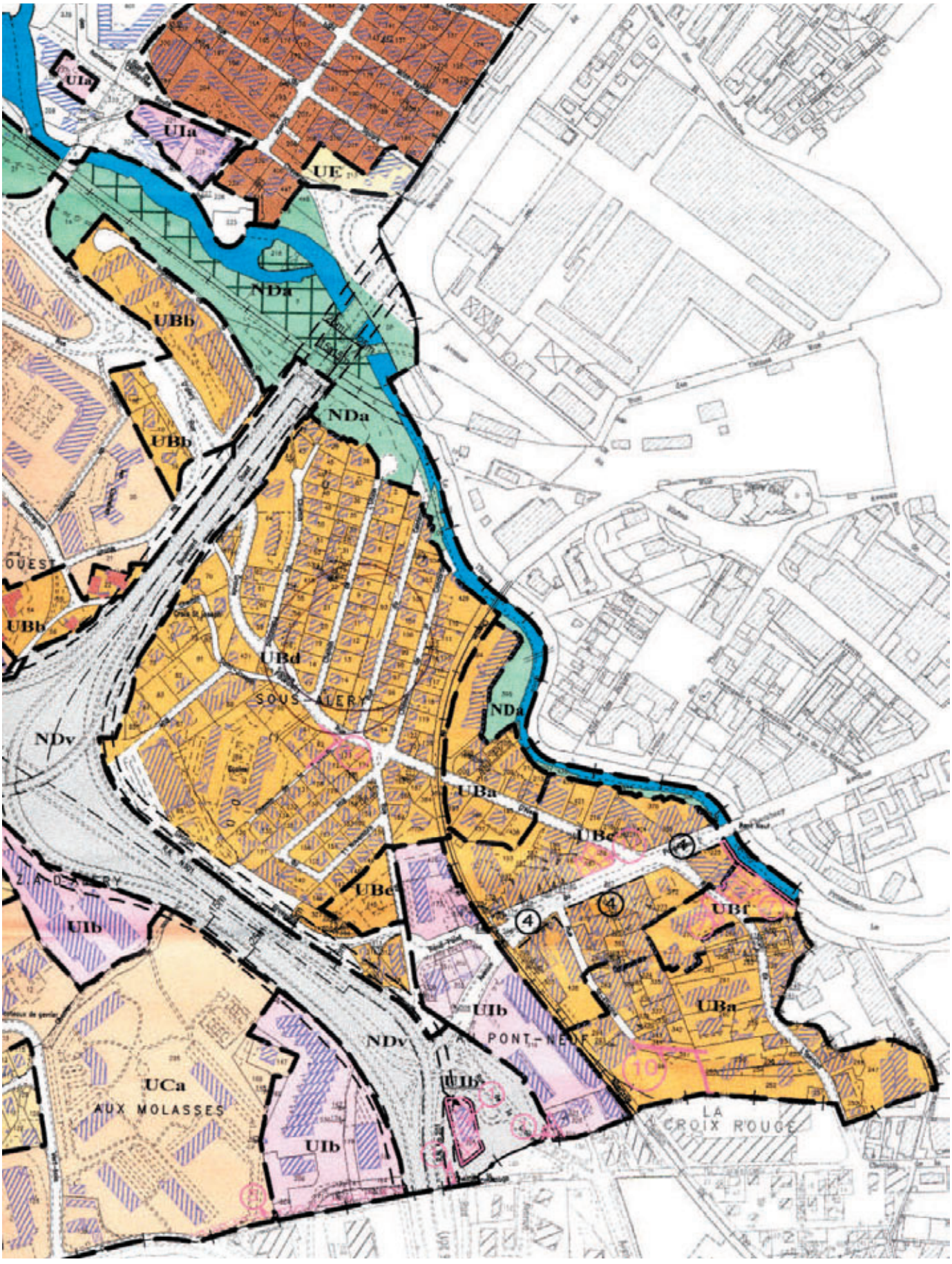
Il peut être porté à 0,50 pour les constructions à usage hôtelier ***ainsi que les foyers logements étudiants ou jeunes travailleurs.***

Il n'est pas limité :

- pour les équipements publics,
- en cas de rénovation d'un bâtiment ancien de caractère traditionnel reconnu et repéré à l'aide d'un cercle au plan de zonage, à l'intérieur du volume existant,
- en cas de création d'un toit à deux pans minimum sur une construction existante dotée d'une toiture terrasse à l'intérieur du futur volume ainsi constitué.

Article UP 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Le dépassement du C.O.S maximum fixé à l'article UP 14 n'est pas autorisé pour les constructions pour lesquelles il est réglementé.


UIa
UIa
UE
NDa
UBb
NDa
UBb
UBb
UBd
SOUS - ALERY
NDa
NDv
UBa
UBc
UBc
UBf
UIb
UIb
NDv
PONT - NEUF
UBa
UCa
AUX MOLASSES
UIb
UIb
LA
CROIX ROUGE

cran gevrier

ZONE UB
Dispositions applicables au secteur péricentral

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'un secteur urbain péri central, à proximité ou en prolongement du Centre Ville, de part et d'autre de ses accès principaux, à partir du Pont de Tasset et du Pont Neuf.

Ce sont des quartiers d'habitat traditionnel mixte, d'habitat collectif, semi-collectif ou pavillonnaire, de densité moyenne, avec accompagnement d'activités commerciales artisanales spécifiques et de services.

Il comprend six sous-secteurs :

UBa : deux secteurs aux confins des limites Est et Ouest communales. Ces secteurs mixtes à densité moyenne sont stabilisés ou font l'objet d'une évolution et assurent les liaisons avec les villes ou les quartiers voisins.

UBb : Secteur à urbanisation mixte.

UBc : Secteur de restructuration urbaine avec densification et réanimation commerciale de part et d'autre de l'avenue du Pont Neuf au débouché de la Grande rue d'Aléry.
Des alignements architecturaux de qualité doivent progressivement accompagner ces voies.

UBd : Secteur d'habitat traditionnel à dominante pavillonnaire (Sous-Aléry).

UBe : Secteur réservé à l'implantation de logements destinés à des occupations de courtes et moyennes durées (Résidence universitaire, accueil touristique temporaire et jeunes professionnels...).

UBf : Secteur du bord du Thiou incluant l'Eglise Saint Etienne du Pont Neuf réservé à la réalisation d'un parvis de l'Eglise jusqu'aux berges naturelles du Thiou (plan d'aménagement public) : terrain classé partiellement en emprise réservée d'espace public.

Section I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS :

Article UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES :

- **Rappels**

1 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévues aux articles L.442-1 et R.442 et suivants du code de l'urbanisme.
2 - Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux articles L441-1 et R441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
4 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

Mairie : 46, avenue de la République - BP 16 - 74961 Cran-Gevrier cedex - Tél. 04 50 88 67 00 - Fax 04 50 67 47 89
Mèl : mairie@ville-crangevrier.fr - Site internet : www.ville-crangevrier.fr

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 2.

1 - Les constructions à usage d'habitation,

2 - Les constructions à usage de commerces et d'artisanat, bureaux ou services,

3 – Les installations et travaux divers,

4 – Les équipements publics,

5 – Les constructions d'intérêt général,

6 – Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- **Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

1 - Les réparations, transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées. Le C.O.S. n'est pas limité pour ces travaux.

2 - Les installations classées soumises à autorisation qui constituent un équipement indispensable au fonctionnement d'immeubles ou d'ensembles à usage d'habitations, de bureaux, de commerces ou services dont l'existence dans le secteur est compatible avec sa destination (exemple : chaufferie et stockage de combustible - dépôt de carburants pour station service, etc...).

3 - Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, et qu'elles ne nuisent pas à la bonne ordonnance d'un quartier dont l'habitat est la destination principale

4 - Le long de l'avenue du Pont Neuf, les rez de chaussée seront obligatoirement à usage de commerces, bureaux ou services et d'équipements de service des immeubles d'habitation.

5 - Dans les sous-secteurs UBc et UBf, dont l'urbanisation est un enjeu important pour la ville, tout projet d'utilisation du sol devra s'intégrer dans un plan masse du sous-secteur, préservant les cohérences urbaines et le paysage urbain ordonnancé et les accès au Thiou conformément, pour UBf, au plan d'aménagement présenté dans le rapport de présentation.

6 - Les bâtiments faisant l'objet de mesures de protection repérés au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'urbanisme, tels que repérés au plan de zonage à l'aide de la coloration rouge peuvent admettre la réutilisation des constructions existantes, avec changement possible de destination sous réserve du respect des limites des volumes existants, sans destruction volontaire. Les activités de réutilisation seules admises sont l'habitation, les activités artisanales ou commerciales, services, bureaux, restauration et hôtellerie.

Article UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

- **Rappels**

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

- **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

En zone UB :

1 - Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

2 - Les affouillements et exhaussements des sols qui ne s'imposent pas dans le cadre d'un programme de construction ou d'une opération d'intérêt général pour des équipements d'infrastructure.

3 - Les terrains de camping, de caravanes, d'habitations légères de loisirs.

4 - Les dépôts de véhicules et le stockage de matériaux apportant des nuisances (olfactives, visuelles,...).

En zone UBa :

- En rive gauche du Thiou, dans le secteur repéré au plan de zonage les constructions et installations de toutes sortes, permanentes ou non sont interdites, de même que les dépôts et remblais en raison de l'existence de risques naturels.

En zone UBe :

- Les dispositions ci-dessus,

- Tout changement de destination de la construction.

En zone UBf :

- Les dispositions ci-dessus,

-Tous travaux de confortation des deux bâtiments existants destinés à être démolis.

Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

Article UB 3 - ACCES ET VOIRIE :

1 - ACCES

Tout terrain est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 à 685 -1 du Code Civil et répondant aux caractéristiques définies au paragraphe ci-après.
Les caractéristiques des accès, y compris ceux constitués par des servitudes de passage sur les fonds voisins, doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

2 - VOIRIE

Ne sont réputés constructibles que les terrains desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions normales d'usage ou de sécurité ou égard à l'importance et à la nature du programme, au caractère ou à l'état de la voie, et si les conditions d'approche permettant l'intervention des secours en cas de sinistre sont suffisantes.
Les voies doivent être aménagées dans leur partie terminale par une plate-forme de retournement.
La création d'accès automobile sur les voies piétonnes est limitée au strict nécessaire et doit être compatible avec la sécurité des piétons. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Pour les secteurs Ubc et UBd : Toute parcelle ou unité foncière ne possédant pas d'accès direct sur une voie ouverte à la circulation publique ne sont réputées constructibles que si elles sont desservies par une ou des voies privées dont la largeur de plate-forme est de 6m.

Article UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1 - EAU :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées aux réseaux collectifs d'assainissement. L'évacuation des effluents se fera par un système de type séparatif, même dans le cas où le réseau serait provisoirement raccordé à un réseau public de type unitaire.
L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des éffluents.

3 - EAUX PLUVIALES :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales. Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE et TELEDIFFUSION :

Pour toute construction ou installation nouvelle, nécessitant la prolongation des réseaux existants, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être souterrains. Il en est de même pour les réseaux de télédiffusion.

5 - ORDURES MENAGERES :

Les constructions collectives devront être munies de locaux à poubelles pouvant recevoir les conteneurs, selon les directives du service de nettoiement de la Ville et pouvant permettre le tri sélectif des déchets.

Article UB 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS :

Sont constructibles les propriétés dont la superficie est égale ou supérieure à :

UBa, 600 m²
UBb, 800 m²
UBf, UBe,: 1 500 m2
UBd, 500 m².
UBc : 1 000 m²

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de travaux d'amélioration ou d'extension de bâtiments existants.

Article UB 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :

L'autoroute A41 Grenoble-Genève impose à partir de l'axe, un recul de 50 mètres pour les habitations et 40 mètres pour les autres constructions. Sur les bretelles d'accès à l'autoroute, ce recul pourra être réduit à 35 ou 25 mètres. La voie expresse de Poisy impose à partir de l'axe, un recul de 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions, ramené à 25 mètres et 15 mètres pour les bretelles d'accès. Le boulevard Ouest d'Annecy impose à partir de l'axe, un recul de 25 mètres pour les habitations et 15 mètres pour les autres constructions.
Pour le hameau de la Pérollière les constructions parrallèles aux grandes infrastructures (Autoroute, Poisy et bretelle) doivent respecter les limites inscrites au plan de détail.

UBa - UBb - UBe: Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait (minimum 5 m) par rapport aux voies et d'une manière générale en tenant compte au mieux de l'environnement des bâtiments proches.

UBc : Les constructions doivent être implantées à l'alignement le long de l'avenue du Pont Neuf et la grande rue d'Aléry. Ailleurs, recul obligatoire de 5 m.

UBd : Les constructions doivent être implantées obligatoirement avec un recul de 5 m minimum.

UBf : Les constructions doivent être implantées obligatoirement avec un recul minimun par rapport à la rue de l'Isernon de :

- sur la partie constructible nord : 15 mètres
- sur la partie constructible sud : 10 mètres et 5 mètres selon le plan de masse.

Pour les secteurs **UBa, UBb, UBc** en cas de transformation, réparation et extension susceptibles d'être autorisées pour des bâtiments existants, ces règles ne s'appliquent pas hors des impositions de marges de recul indiquées au plan.

Toutefois, dans tous les secteurs, des régles d'implantation différentes pourront être imposées pour conserver les arbres existants.

Article UB 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

- **Secteur UBa, UBb, UBc, UBd et UBf :**

En bordure du Thiou, le recul de 8 m (passage public 5 m + 3 m de recul) est exigé à partir du haut de la berge.

- **Secteurs en zone UBa et limitrophes avec les communes voisines :**

Pour les terrains limitrophes avec les Communes d'ANNECY et SEYNOD, il sera tenu compte de la règle s'appliquant aux Communes voisines sur les limites séparatives.

Seynod : *recul de 5 m par rapport aux limites séparatives*

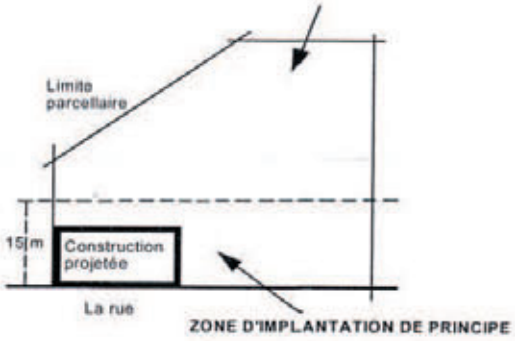
Annecy :

- ***dans la bande des 15 m :***

- à la moitié de la hauteur diminuée de 1m (D=½ H - 1), avec un minimun de 4 m
- pour les locaux industriels, à la moitié de la hauteur augmentée de 4 m, avec un minimun de 10 m.

- ***au delà de la bande des 15 m :***
- *à la moitié de la hauteur augmentée de 4 m (D=½ H + 4), avec un minimun de 7 m portés à 10 m pour les locaux industriels.*

- **Secteur UBc** : le long de l'avenue du Pont Neuf, les constructions autorisées dans la bande des 15 m par rapport à l'alignement doivent jouxter les limites latérales. Elles peuvent aussi s'appuyer sur une construction déjà implantée sur le fond voisin.



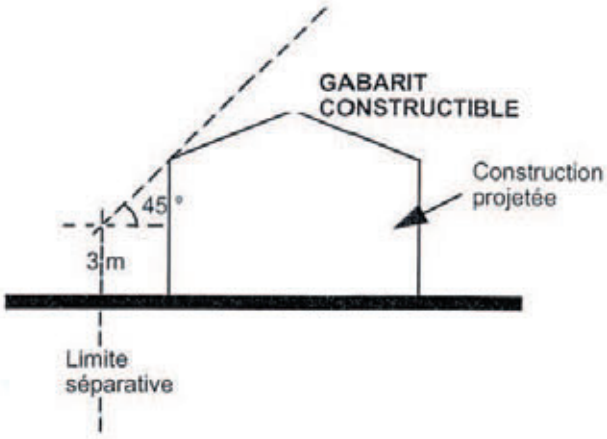
- **Secteur UBf** (plan de masse) :

- En limite Nord, les constructions peuvent être implantées en limites de propriété et en relation avec l'épure du bâtiment.

- En limite Sud, les constructions doivent obligatoirement s'insérer dans un volume défini par des plans fictifs à 45° déssinés à partir d'une hauteur de 3 m dans le plan vertical de ces limites séparatives avec un minimun de 7 mètres pour les façades principales (possédant des ouvertures) et 4 mètres dans les autres cas.

- **Dans les autres cas :**

Les constructions doivent obligatoirement s'insérer dans un volume défini par des plans fictifs à 45° déssinés à partir d'une hauteur de 3 m dans le plan vertical de ces limites séparatives.
Les constructions annexes (garages, abris, ateliers...) devront lorsque cela est possible être réalisées dans le prolongement du volume du bâtiment existant. Annexées au bâtiment principal, ces constructions peuvent être édifiées jusque sur la limite séparative avec une hauteur maximale de 3 mètres. Dans le cas d'un bâtiment isolé, l'implantation sera autorisée en limite séparative, si le bâtiment à l'égout du toit ou à l'acrotère ne dépasse pas trois mètres de hauteur, sur une longueur maximale de 9 m. La localisation de ces bâtiments isolés implantés sur limites séparatives doit, dans la mesure du possible être hors de la projection, sur la limite, du bâtiment principal voisin.
Toutefois, des régles d'implantation différentes pourront être imposées pour conserver les arbres existants.



Article UB 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE :

Si leur hauteur mesurée au point d'intersection toiture et facade, ou à l'acrotère, est supérieure à 3m, et, si les façades comportent des ouvertures éclairant des pièces d'habitations, les constructions non jointives sur une même unité foncière doivent être distantes, en principe, de la hauteur du bâtiment le plus élevé.

Par rapport aux baies des pièces principales d'habitations des constructions édifiées sur la même propriété : les bâtiments à usage d'habitations doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitations ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle supérieure à 45° au-dessus du plan horizontal.

Des adaptations à cette règle sont possibles, conformément à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Secteur UBf : Les deux corps de bâti Nord et Sud seront implantés à 25 mètres l'un de l'autre correspondant à la largeur de l'extension du parvis de l'église, après démolition des deux bâtiments existants, réintégrés au titre de l'espace public du Parvis de l'Eglise sur le Thiou.

Article UB 9 - EMPRISE AU SOL :

Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à :

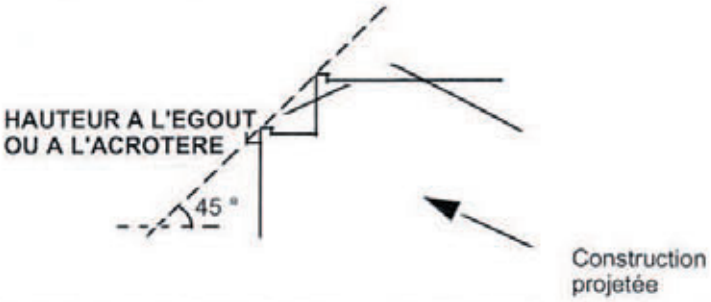
UBa = 0,40
UBb = 0,35
UBc = 0,60 (dont 90% dans la bande des 15 mètres en bordure de l'avenue du Pont Neuf.)
UBd = 0,25
UBe = 0,60
UBf = 0,25 . Les implantations seront conformes au plan d'aménagement.

Article UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions mesurée au point d'intersection toiture et façade est limitée à :

- 15 m pour le sous-secteur **UBa.**
- 12 m pour les sous-secteurs **UBb et UBf.**
- 21 m pour le sous-secteur **UBc.**
- 6 m pour les sous-secteurs **UBd.**
- 15 m pour le sous-secteur **UBe.**

Ces hauteurs des constructions sont mesurées à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, situé à l'aplomb, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures fonctionnelles. Lorsqu'est prise en compte la hauteur mesurée au point d'intersection de la toiture et de la façade, les pentes de toitures autorisées doivent être inférieures à 45°.
Des surhauteurs peuvent être admises si elles s'inscrivent sous un plan incliné à 45° à partir de l'égout ou de l'acrotère, dans la limite du plafond moyen du secteur.



Sur un terrain en pente, la hauteur de sol de référence est la cote moyenne entre les cotes du haut et du bas de la même propriété.
Des surhauteurs inférieures à 1m50 peuvent être autorisées par rapport à la hauteur absolue réglementaire pour prendre en compte des modelés de terrains particuliers ou l'environnement immédiat d'un bâtiment.

Article UB 11- ASPECT EXTERIEUR :

Le permis de construire sera refusé pour les projets qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour le secteur seraient inacceptables en eux-mêmes sur le plan de la qualité architecturale ou pourraient poser un problème d'insertion dans le paysage extérieur ou seraient de nature à porter atteinte au milieu naturel et au patrimoine architectural existant notamment pour les bâtiments faisant l'objet de mesures de protections spécifiques et répertoriés en rouge dans les documents graphiques.

11.1 – Aspect des toitures :

- La couverture des bâtiments se rapprochera dans son aspect au maximum des toitures environnantes pour créer une unité.

  Dans les secteurs **UBd et UBc**, la couverture des bâtiments principaux doit être réalisée de préférence au moyen de toitures en pente à deux versants. Les toitures terrasses y seront autorisées partiellement dans la limite de 20% du dernier plancher.
  Dans les secteurs **UBa et UBb**, les toitures terrasses seront autorisées.

- Afin de préserver la qualité des perspectives et des paysages urbains :
  - le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou co-propriété,
  - elles doivent être intérieures et incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles doivent être

dissimulées au mieux, de façon, dans la mesure du possible, à ne pas être visibles de l'espace public,
- les paraboles doivent être de la teinte de l'environnement qui les supporte. Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne devront pas dépasser la ligne de faîtage.

11.2 – Aspect des facades :

En cas de réhabilitation des constructions traditionnelles existantes :

Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans les tons d'origine de la construction.
L'encadrement des ouvertures sera mis en valeur.
La modénature des menuiseries extérieures devra apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire.
Les garde-corps ou main courante devront être, soit en ferronnerie, soit en bois à barreaudage simple.
Les bois et bardages apparents seront de teintes moyennes à sombres, non brillantes, seront peints ou imprégnés soit dans les teintes naturelles de bois, soit de couleurs. Les volets seront à panneaux ou persiennes, peints.
Les ouvertures traditionnelles existantes devront être conservées et s'il y a besoin de perçements nouveaux, ils devront s'inspirer des modèles existants en cohérence avec le bâtiment.

Pour les autres constructions :

- Le traitement des façades sera sobre, mais de qualité et devra prendre en compte l'unité dans les rythmes, les matériaux et les percements de l'environnement immédiat.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçu pour être recouverts par un enduit ou un autre type de revêtement est interdit.

11.3 – Aspect des clôtures :

La hauteur des pilliers peut être de 0,50 m supérieure à celle du portail. Le portail doit être implanté en retrait. Dans le cas de portails automatiques, l'implantation pourra se faire en limite de propriété.

En cas de nécessité, les clôtures hors piliers des portails d'une hauteur maximum de 1,50 m doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des clôtures à claire voie avec possibilité d'un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur, soit par des murs pleins.

Pour les secteurs **UBd et UBb** les clôtures sont limitées à 1,60 m. Elles seront sobres et constituées par des dispositifs à claire voie, comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur.
En UBb, des clôtures pleines sur rue peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées.
Une attention particulière sera apportée aux projets de clôture sur **les berges du Thiou en secteur UBf** seuls sont autorisés les murs bas (h<0,50m) entre l'espace bâti immobilier et l'espace public (parvis + bord du Thiou) conformément au schéma d'intention annexé.

11.4 - Dispositions particulières :

Le long de l'avenue du Pont Neuf, les rez de chaussée commerciaux seront en retrait sous galerie couverte, et les matériaux de façade seront particulièrement soignés.

Article UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Les normes de stationnement sont prescrites sous la forme des règles suivantes :

1 - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

2 - Pour les constructions à usage de bureaux, de services, de commerces et artisanat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

3 - Pour les constructions à usage commercial comportant plus de 100 m² de surface accessible au public, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de ladite surface.

4 - Pour les hotels et restaurants, il est exigé 1 place par tranche de 2 chambres et par 10 m² de salle de restauration.

L'importance de l'aménagement des places de stationnement réellement nécessaires aux équipements ouverts au public sera définie dans chaque cas particulier en tenant compte de la capacité totale de l'équipement et des capacités des parkings publics existants dans le secteur.
Les règles pour les constructions ou établissements non cités sont celles relatives aux constructions directement assimilables du point de vue de la nature et de la destination des locaux.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique et économique de satisfaire à l'obligation de stationnement sur le terrain de la construction, le constructeur peut, exceptionnellement :
- Soit réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 200 m à pied de la construction principale.
- Soit participer à la réalisation d'un parking public, moyennant le versement de la participation financière prévue par la loi.

Dans le secteur du hameau de la Pérollière, les aires de stationnement seront obligatoirement implantées entre le bâti et les limites de terrain jouxtant les emprises des infrastructures de transit. Ces parkings seront obligatoirement plantés.

Dans le secteur UBf, la construction d'un parking souterrain peut être autorisé sous le prolongement du parvis de l'Eglise , zone non aedificandi (selon plan de masse).

Par ailleurs, doivent être prévus dans un local fermé et intégré au bâti, des emplacements pour deux roues aisément accessibles selon les normes suivantes :

- Pour les logements et les bureaux, une surface correspondant à 2% de la SHON, surface fermée et facile d'accès depuis la rue.
- Pour les établissements scolaires et de formation, un espace correspondant à 4% de la SHON, surface couverte, équipée de supports pour le cadenassage, localisée ou équipée pour une surveillance aisée, facile d'accès depuis la rue.

Article UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires : mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés
L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature de l'opération projetée.
En tout état de cause, les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les arbres conservés, qui pourraient dépérir ou mourir, devront impérativement être remplacés rapidement.

Il est notamment exigé que :

- 10 % au moins de la superficie du terrain considéré, marges de reculement en façade sur les voies comprises, doivent être aménagées en espace vert avec plantations de hautes tiges.
- dans les sous-secteurs UBa, UBb et UBc, ce minimum est porté à 20 %.

Des règles d'implantations différentes de celles découlant des articles UB 6 et 7 pourront être imposées pour conserver les arbres existants.
Les aires de recul anti-bruit seront obligatoirement paysagées, modelées et plantées avec des arbres de hautes et moyennes futaies.

Section III POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :

Le coefficient maximum d'occupation des sols est et sous réserve du respect des autres articles du règlement fixé à :

UBa, UBe =0,60

UBb, UBc, UBf = 0,80 et COS résultant des possibilités de réutilisation du bâti existant pour les bâtiments d'intérêt architectural repérés au plan de zonage.

UBd = 0,40

Le C.O.S. n'est pas limité pour les constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers.

Article UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :

Le dépassement du C.O.S. indiqué à l'article UB 14 est autorisé pour :

- **UBa**, le C.O.S. pourra être porté à 0.8 pour des parcelles de superficie égale ou supérieure à 2 000 m².
- **UBc**, le C.O.S. pourra être porté à 2 dans la bande des 15 mètres bordant l'Avenue du Pont Neuf, la Grande Rue d'Aléry et la Rue de l'Isernon.

Le dépassement correspondant est subordonné au versement de la participation prévue aux articlesL 332.1 et L 332.2 du Code de l'Urbanisme dans les conditions fixées par les articles R 332.1 et R 332.14 dudit code.

<Convexe>

DEPARTEMENT

COMMUNE
74182-meythet

MAIRIE

SERVICE DU PLAN

Section: ..

Echelle: 1/854

EXTRAIT DU PLAN COMMUNAL



Référence de l'extrait :

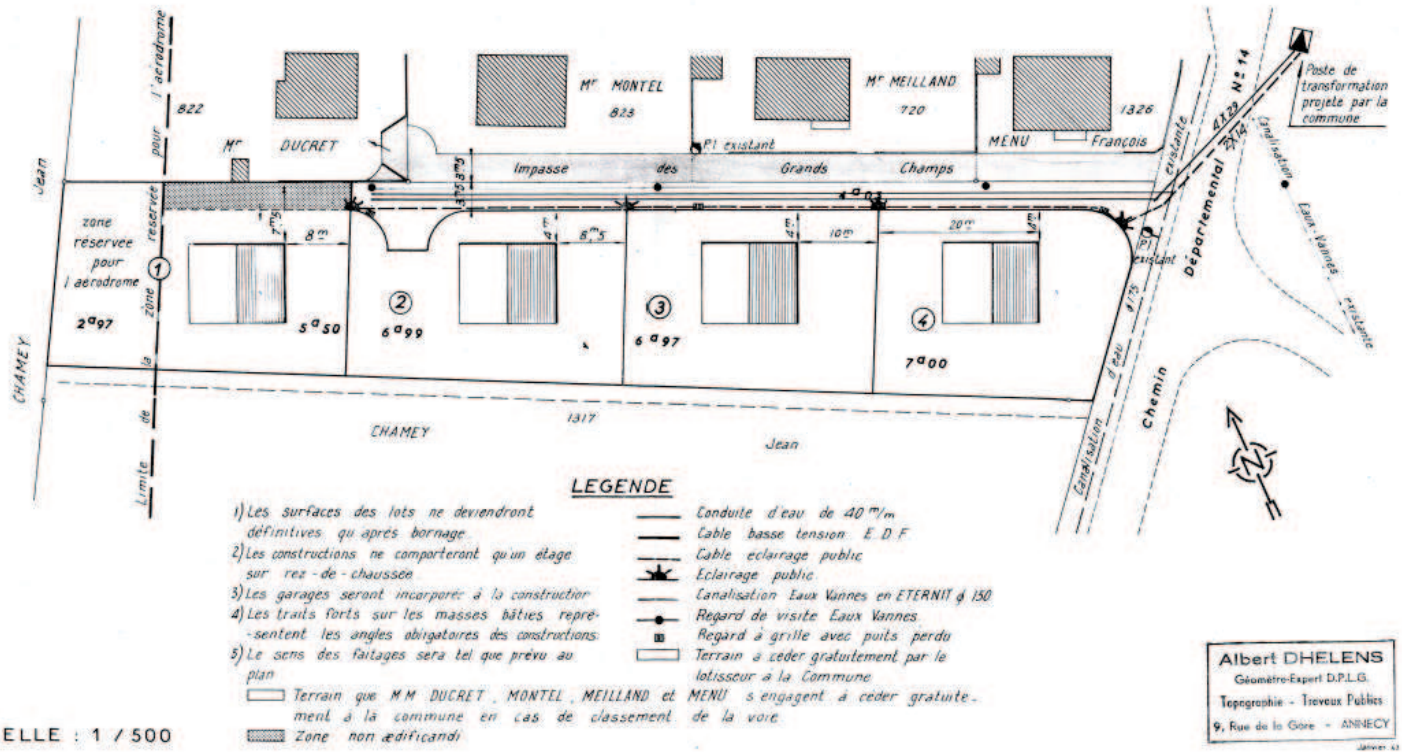
Le présent extrait est :
GRATUIT !
Cachet:

Extrait certifié conforme
au plan communal
- à la date ci-dessous

A ...
le 15/05/2008
Signature

COMMUNE DE MEYTHET
SECTION U
LIEU-DIT : " LES GRANDES TEPPES "

LOTISSEMENT LAYDEVANT Alexis



LEGENDE

1) Les surfaces des lots ne deviendront définitives qu'après bornage
2) Les constructions ne comporteront qu'un étage sur rez-de-chaussée
3) Les garages seront incorporés à la construction
4) Les traits forts sur les masses bâties représentent les angles obligatoires des constructions
5) Le sens des faîtages sera tel que prévu au plan

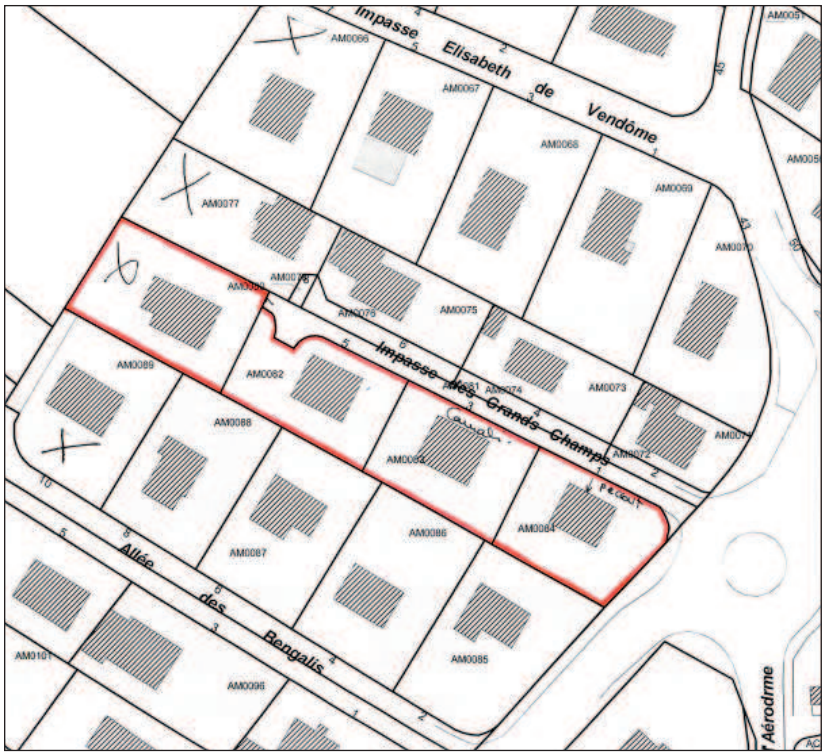
Terrain que MM DUCRET, MONTEL, MEILLAND et MENU s'engagent à céder gratuitement à la commune en cas de classement de la voie

Zone non aedificandi

Conduite d'eau de 40 m/m
Cable basse tension E.D.F
Cable eclairage public
Eclairage public
Canalisation Eaux Vannes en ETERNIT ϕ 150
Regard de visite Eaux Vannes
Regard à grille avec puits perdu
Terrain à céder gratuitement par le lotisseur à la Commune

ECHELLE : 1 / 500

Albert DHELENS
Géomètre-Expert D.P.L.G.
Topographie - Travaux Publics
9, Rue de la Gare - ANNECY



- C A H I E R D E S C H A R G E S -

Sous réserves des modifications et additions qui pourraient être imposées par l'administration, les vendeurs et les acquéreurs seront respectivement soumis aux conditions particulières suivantes établies conformément à la loi du I5 Juin I943.

Il est tout d'abord indiqué que le lotissement dont il s'agit est la propriété de Monsieur LAYDEVANT Alexis et qu'il est cadastré sur MEYTHET, Section U, lieu-dit "Les Grandes Teppes" sous le n° I3I4 pour 33 a 28.

Ce terrain est confiné au Nord par MM. DUCRET, MONTEL, MEILLAND et MENU au levant par le chemin départemental n° I4, au Sud et au couchant par CHAMEY Jean.

Article Ier - Voie projetée -

Le lotissement sera desservi par une voie de 7 m. de largeur, à prendre moitié sur les colotis MAGNIN, moitié sur la propriété LAYDEVANT. Cette voie sera éxécutée conformément au programme des travaux d'aménagement et sa prise en charge sera effectuée par les soins de la commune de MEYTHET, lorsque les travaux de viabilité seront terminés.

Article 2 - Propriété, entretien de la voie -

Le terrain de la voie projetée sera cédé gratuitement par les colotis MAGNIN et par Mr. LAYDEVANT Alexis à la commune de MEYTHET, à première réquisition de celle-ci. La commune assurera à partir de ce moment là, l'entretien de la voie, ainsi que l'entretien des réseaux souterrains desservant le lotissement. Toutefois la remise en état de la voie à la suite des branchements d'eau, d'égout et d'électricité, effectuée par l'un quelconque des colotis restera entièrement à la charge de celui-ci. Dans ce cas la tranchée sera reprise en empierrement par du tout-venant de VOVRAY sur 0 m 80 de hauteur moyenne et pour le revêtement au cas où il serait fait, par des matériaux enrobés, dosés à 80 kg au m2.

Article 3 - Prise de possession -

Tout acquéreur prendra le lot à lui vendu dans l'état où il se trouve le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à une indemnité ou une diminution de prix en raison du dit état, ni aucun autre motif.

Ce lot sera borné par les soins du lotisseur qui aura à sa charge les frais de cette opération ainsi que les frais de plans joints à l'acte d'acquisition.

L'acquéreur déclare bien connaître le tracé général de la voie desservant le lotissement et s'engage à n'élever aucune réclamation au sujet de sa position, de son profil en long, de ses profils en travers et de la viabilité qui y est établie, conformément aux termes de l'approbation de Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie à intervenir.

Il n'aurait encore aucune réclamation à élever en cas de modification de formes et surfaces des autres lots que le sien, et dans le cas des modifications qui pourraient être apportées à la voirie et à la viabilité d'accord avec les autorités municipales et préfectorales qualifiées ou sur leur initiative.

Article 4 - Clôture -

En bordure de la route, les clôture définitives devront être constituées par un mur de soubassement de 0 m 80 de hauteur, surmonté d'un grillage ajouré en fer de un mètre de haut. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser I m 80 soubassement compris. Cette hauteur sera à mesurer au niveau du seuil du portail d'entrée donnant sur la route.

Les clôtures séparatives des lots seront toujours établies à frais communs entre les deux propriétaires voisins, et à cheval sur la divisionnelle de leurs lots. Elles seront de même conception et hauteur que celles sur les voies.

L'acquéreur voisin des lots non encore vendus par le lotisseur ne pourra réclamer à ce dernier le coût de la mitoyenneté de sa clôture, mais en cas de vente des lots dont il s'agit, le nouvel acquéreur aura à lui rembourser le montant de cette mitoyenneté.

Toute contravention à l'alignement entraînera l'obligation immédiate de démolir les travaux faits aux frais des propriétaires défaillants.

Article 5 - Genre de Construction -

Le terrain loti étant destiné à être habité bourgeoisement, et pour conserver au site son caractère résidentiel, il est en principe interdit d'édifier d'autres genres de construction que des habitations bourgeoises. Celles-ci ne comporteront qu'un étage sur rez-de-chaussée, et le garage sera incorporé à la construction.

Sont prohibées d'une façon absolue toutes constructions édifiées à titre provisoire ou en matériaux ne présentant pas, de par leur nature, un caractère définitif à ces constructions.

Article 6 - Implantation des constructions -

Les diverses constructions devront être implantées conformément au plan masse. Les traits forts placés sur les masses bâties déterminent l'angle obligatoire des constructions. Les masses bâties ont pour dimension I2 m x I0 m. Elles représentent la surface constructible maxima. Les faîtages seront orientés NORD-SUD et les toits seront à deux pentes.

Article 7 - Plantations -

Le propriétaire de chaque lot pourra s'il le désire, planter des arbres dont la hauteur maxima ne dépassera pas 4 m. et à condition en outre de respecter les règles légales en la matière. Il pourra s'il le désire planter sur le pourtour de sa propriété, des haies vives (troënes, thuyas, fusains, charmilles etc...) dont la hauteur ne devra jamais dépasser I m 80.

Article 8 - Eau, Electricité, Assainissement -

La viabilité du lotissement sera effectuée conformément au programme des travaux d'aménagement. Les acquéreurs auront à leur charge tous les frais de branchement sur les différents réseaux.

Article 9 - Servitudes spéciales -

Le lot n° I est frappé d'une servitude spéciale de non oedificandi, pour réserver la possibilité de prolonger la voie. Par ailleurs ce même lot est frappé d'une servitude de réservation de terrain dans le cas d'un éventuel agrandissement de l'aérodrome.

Article IO - Propreté du lotissement -

Tous les lots devront être tenus en bon état de propreté et les jardins convenablement entretenus. Aucun dépôts de boues, ordures, décombres et immondices ou autres ne sera toléré sur le chemin, les propriétés vendues ou non.

Chaque acquéreur devra tenir à ses frais, en bon état d'entretien et de propreté, sa façade et les abords de sa maison.

Article II - Exploitation du sol -

Il est expressement interdit aux acquéreurs d'ouvrir des carrières ou fouilles dans les lots par eux acquis en vue de l'extraction de pierres, sable, ou gravier.

Article I2 - Association Syndicale -

La Commune de MEYTHET prenant en charge la nouvelle voie et les réseaux, il est inutile de prévoir une association syndicale pour l'entretien des parties communes.

Article I3 - Dispositions communes -

Le présent cahier des charges est imposable non seulement aux acquéreurs mais encore à leur héritiers ou ayant droits, et leur cessionnaires à quel titre que ce soit. Il en sera fait mention dans tous les actes de vente, de cession ou de mutation de droits.

Article I4 - Approbation Administrative - Condition suspensive

Le lotisseur remplira les formalités voulues pour l'obtention de l'approbation administrative.

Cette approbation rendra définitive les conditions particulières du présent cahier des charges qui se trouve ainsi soumis à la condition suspensive de cette approbation.

Et, à moins d'une autorisation spéciale donnée par Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie, aucune vente ne pourra être faite en conséquence du présent cahier des charges, ni aucune construction édifiée sur les lots sus-indiqués avant la réalisation des travaux de viabilité et d'aménagement ci-dessus prévus.

Le tout conformément aux articles 83 à 9I de la loi du I5 Juin I943.

PREFECTURE DE LA HAUTE-SAVOIE

Vu pour être Annexé
à mon Arrêté de ce jour
ANNECY, le 19 AVR. 1963
Le Préfet,
Pour le Préfet et par délégation
Le Chef de Division,

COMMUNE DE MEYTHET

LOTISSEMENT LAYDEVANT ALEXIS

- PROGRAMME DES TRAVAUX -

I°) VOIRIE -

L'impasse des Grands Champs de 3 m 50 de largeur desservant le lotissement MAGNI qui avait un caractère privé, sera portée à 7 m. par un prélèvement de 3 m 50 sur la propriété LAYDEVANT avec plateforme de retournement à l'Ouest et raccordement circulaire à l'Est à sa rencontre avec le chemin départemental n° I4. La chaussée située sur la propriété LAYDEVANT sera constituée par du tout venant du FIER ou de VOVRAY de 0 m 40 d'épaisseur. Elle présentera en profil en travers, un bombement de I/50e. Le goudronnage de cette voie sera effectué par les soins de la commune de MEYTHET. Le lotisseur s'engage à verser dans la Caisse du Receveur Municipal de MEYTHET et sur sa demande la somme de DEUX MILLE FRANCS (2.000 F) représentant sa participation sur les travaux de revêtement de cette chaussée, qui sera prise en charge par la commune de MEYTHET.

2°) EAU POTABLE -

Le lotisseur se branchera pour desservir le lotissement, sur la conduite existante, alimentant actuellement le lotissement MAGNIN. La conduite sera en "CENTRIFLEX" de 40 m/m et le branchement s'effectuera à l'emplacement du poteau d'incendie existant. Les prises particulières seront effectuées directement par les colotis sur l'ancienne ou la nouvelle canalisation. Cestravaux seront effectués obligatoirement par Monsieur MOGLI Entrepreneur, chargé de l'entretien du réseau d'eau communal.

3°) EAUX USEES -

Un réseau d'eaux usées en canalisation "ETERNIT" de Ø I50 m/m posées sur lit de sable, sera raccordé à la canalisation existante. Il comportera 4 regardsde visite.

4°) EAUX PLUVIALES -

Six regards à grille jumelés deux par deux, recueillant les eaux pluviales de la chaussée et les dirigeront par l'intermédiaire de tuyaux ciment de Ø 200 vers trois puits perdus. Ces puits perdus seront descendus jusqu'au gravier, et ils seront constitués par des buses en ciment de Ø I000 m/m percées de trous, entourées de blocage et recouvertes par un tampon fonte ductile.

5°) ELECTRICITE -

L'alimentation électrique du lotissement s'effectuera par câble basse tension raccordé à un poste de transformation à construire par la commune. Le câble passera en tranchées sous la nouvelle voie.

6°) ECLAIRAGE PUBLIC -

Dans la même tranchée un câble d'éclairage public sera mis en place. Il alimentera trois foyers d'éclairage public " CLAREL FLUORESCENT DUO", posés sur supports béton.

PREFECTURE DE LA HAUTE-SAVOIE

Vu pour être Annexé
à mon Arrêté de ce jour
ANNECY, le 19 AVR 1963
Le Préfet,
Pour le Préfet et par délégation
Le Chef de Division,

PREFECTURE DE LA HAUTE-SAVOIE

Division des Affaires
Economiques et Sociales

3ème Bureau
GDL/GP

REPUBLIQUE FRANCAISE

)TISSEMENT LAYDEVANT - M E Y T H E T

ARRETE N° 1199-63

LE PREFET DE LA HAUTE-SAVOIE
Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU le projet déposé par M. Albert DHELENS - Géomètre à ANNECY concernant le lotissement d'un terrain appartenant à M. LAYDEVANT Alexis - propriétaire à MEYTHET situé sur le territoire de la commune de MEYTHET lieudit "Les Grandes Teppes" cadastré Section U n° 1314 d'une contenance de 3328 m2 comprenant 4 lots ;

VU les cahiers des charges, plan et programme d'aménagement dudit lotissement ;

VU le Code de l'Urbanisme et de l'Habitation ;

VU les décrets n° 58-1466 du 31 Décembre 1958 et n° 59-898 du 28 Juillet 1959 relatifs aux lotissements ;

VU l'avis de M. le Maire de MEYTHET en date du 18 Mars 1963 ;

VU l'avis de M. l'Ingénieur en Chef des Ponts & Chaussées en date du 1er Avril 1963 ;

VU l'avis de Mme le Directeur départemental de la Santé en date du 2 Avril 1963

VU l'avis de M. le Directeur des Services départementaux du Ministère de la Construction en date du 12 Avril 1963 ;

SUR la proposition de M. le Secrétaire Général de la Préfecture,

A R R Ê T E :

ARTICLE 1er.- Est autorisé le projet de lotissement visé ci-dessus, sous réserve du respect des prescriptions des décrets des 31 Décem[illegible] 1958 et 28 Juillet 1959 susvisés, des clauses du programme d'aménagement et du cahier des charges en tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions du présent arrêté.

ARTICLE 2.- Les travaux de viabilité et d'assainissement devront être entièrement exécutés par le lotisseur avant toute vente de parcelle et édification.

La règlementation en vigueur en matière d'hygiène sera strictement observée.

..../....

- 2 -

ARTICLE 3.- Le présent arrêté ne dispense pas de toutes autorisations subsidiaires qu'il s'avérerait indispensable d'obtenir, notamment en ce qui concerne le permis de construire.

ARTICLE 4.- Aucune modification ne pourra être entreprise sans avoir fait l'objet d'une autorisation nouvelle qui sera accordée dans la même forme que l'autorisation primitive.

ARTICLE 5.- Le projet approuvé dans les conditions ci-dessus sera déposé en Mairie pour être mis à la disposition du public.
Les conditions du cahier des charges du lotissement devront figurer, ainsi que la date de la décision approbative, dans tous les actes et promesses de vente et dans tous les engagements de location ou de location-vente.
Les dites conditions du cahier des charges pourront être affichée par les soins du Maire sur le lieu du lotissement.

ARTICLE 6.- La présente autorisation deviendra caduque si les travaux d'aménagement ne sont pas commencés dans un délai de 2 ans expirant le 19 Avril 1965 ;

ARTICLE 7.- Le présent arrêté sera publié au bureau des hypothèques par les soins du lotisseur ou de son mandataire.

ARTICLE 8.- Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

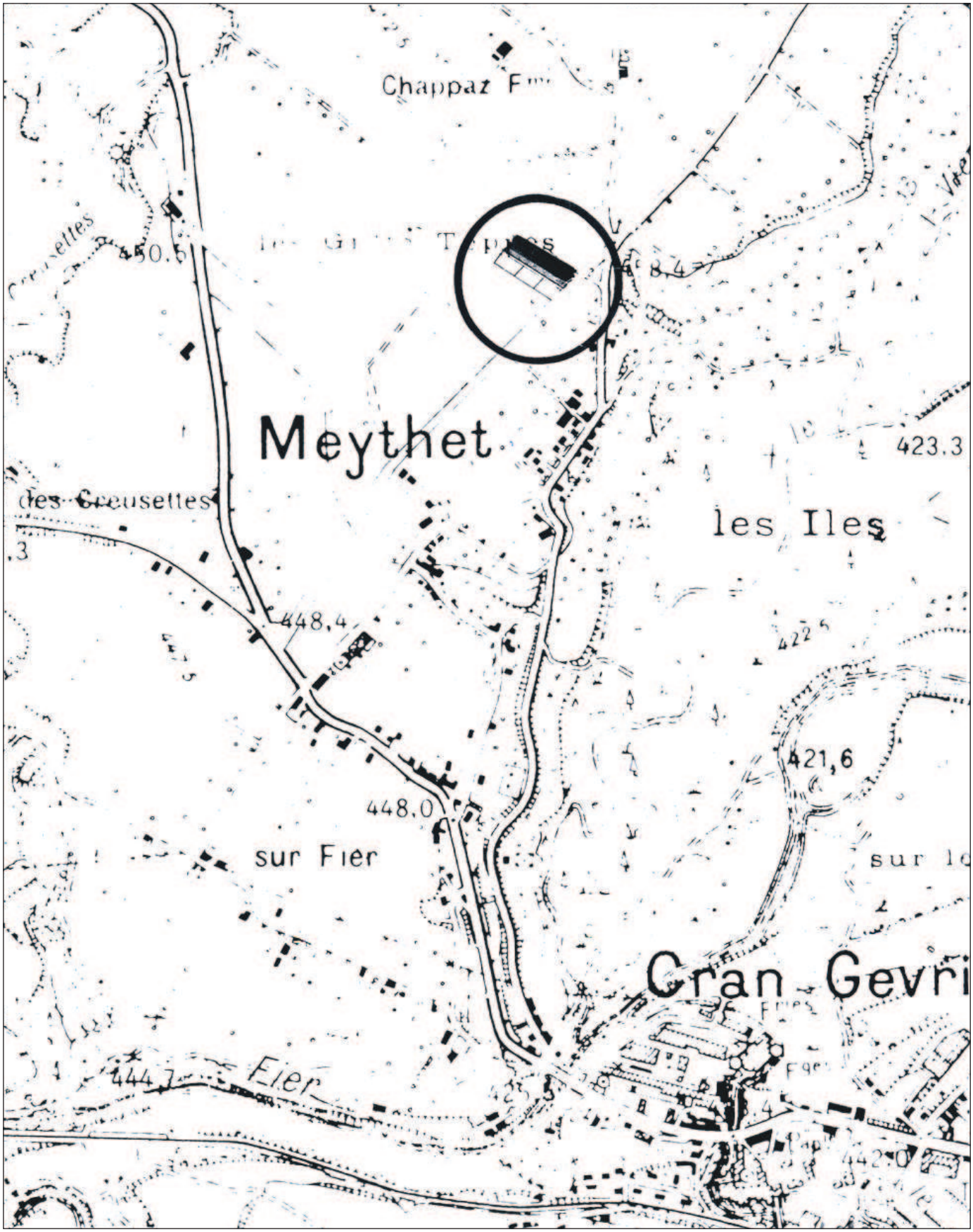
- M. le Maire de MEYTHET pour exécution en ce qui le concerne et notification au lotisseur ;
- M. le Directeur des Services départementaux du Ministère de la Construction ;
- M. le Directeur de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre
- M. le Directeur des Contributions Directes (Service du Cadastr
- M. l'Ingénieur en Chef des Ponts & Chaussées ;
- Mme le Directeur départemental de la Santé ;
- M. le Chef de la 2ème Division.

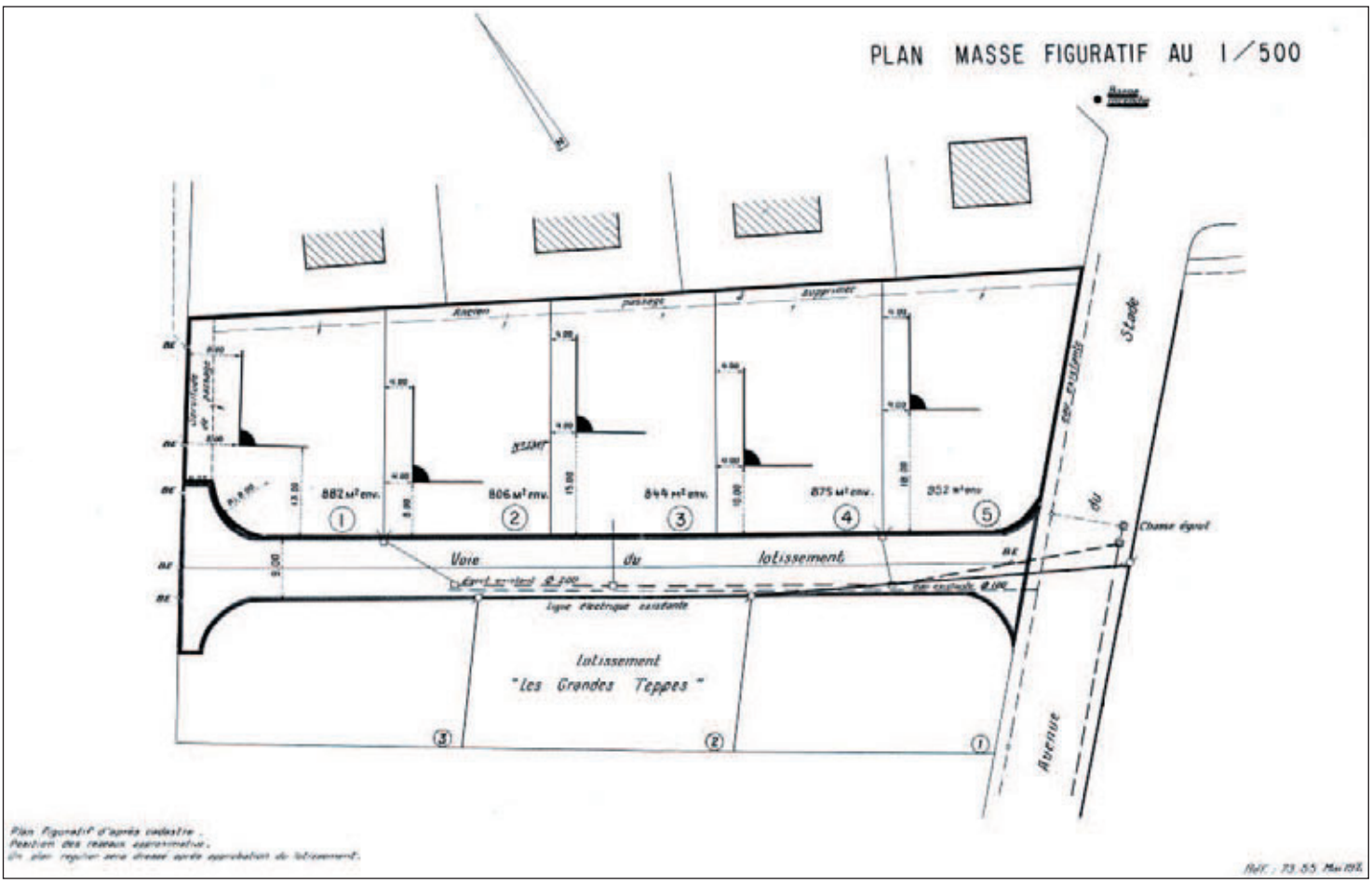
ANNECY, le 19 Avril 1963.-

LE PREFET,

Pour le Préfet et par Délégation,
Le Secrétaire Général,
A. DELMAS

Pour ampliation
le Chef de Division,


Chappaz
Meythet
les Iles
423.3
448.4
448.0
421,6
sur Fier
Cran Gevri
Fier


PLAN MASSE FIGURATIF AU 1/500
Voie du lotissement
lotissement "les Grandes Teppes"
Avenue
Stade
Chemin rural
882 m² env.
806 m² env.
844 m² env.
875 m² env.
352 m² env.
1
2
3
4
5


Impasse des Grandes Champs
Allée des Bengalis
Allée des Liserons
Praz
AM0077
AM0089
AM0082
AM0075
AM0073
AM0088
AM0094
AM0095
AM0087
AM0086
AM0084
AM0085
AM0102
AM0101
AM0096
AM0097
AM0098
AM0099
AC0060
AC0059

LOTISSEMENT " LE BENGALI" MEYTHET

PREAMBULE

Le présent lotissement est voisin du lotissement "les grandes teppes" approuvé le 27 Sept 72 et vient le compléter En effet, en 1972, "le lotissement des grandes teppes", en accord avec la mairie a été autorisé avec une voie de 4,50m sous réserve que lors de l'aménagement du terrain voisin, une voie de 4,50m vienne doubler la précédente.

Ceci dans le but de créer une voie de 9m pour desservir les terrains voisins situés à l'ouest de cette zone.

Cette extension de la voirie est prévue au règlement du lotissement les grandes teppes, article 6§c.

Une servitude de passage réciproque sur les deux lotissements sera créée par acte notarié après approbation du lotissement dans l'attente de la remise de la voirie à la commune.

OBJET DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'interêt général imposées dans le lotissement.

DESIGNATION DES TERRAINS

Le terrain faisant l'objet du présent lotissement est situé commune de MEYTHET et figure au cadastre rénové au lieu dit "les grandes teppes" section U, sous le N° 1317 pour une surface de 49a87 et appartient à Madame Marie FABRY.

DENOMINATION DU LOTISSEMENT

Le lotissement prendra le nom de lotissement "LE BENGALI".

DIVISION ET PLAN

Le lotissement sera divisé en 5 lots dont les superficies exactes seront déterminées après bornage :

Lot N° 1 Superficie 882m2 environ
Lot N° 2 " 806m2 "
Lot N° 3 " 844m2 "
Lot N° 4 " 875m2
Lot N° 5 " 952m2

Sous réserve des modifications et additions qui pourraient être imposées par l'administration, le lotisseur, les acquéreurs des lots et les locataires s'il y a lieu, seront soumis chacun en ce qui le concerne, aux conditions particulières ci après-établies.

ARTICLE 1 - BUT DU LOTISSEMENT

Le lotissement est destiné à l'habitat on et ses annexes. Il est interdit d'y établir des établissements classés 1ere, 2eme ou 3eme catégorie.

ARTICLE 2 - ACCEPTATION DU PARCELLAIRE

Chaque acquéreur de lot accepte la forme et la contenance du lot qui lui est attribué, telles que les dites formes et contenances figurent au plan annexé, à l'acte de vente du lot.

R 2

Après l'approbation administrative du lotissement les lots seront bornés par Monsieur MAGNANT, géomètre auteur du projet. Les surfaces définitives seront mesurées après bornage et figureront aux actes de vente.

L'acquéreur d'un lot ne pourra élever aucune protestation, au sujet de la position des voies desservant les lots et de la voirie installée dans le lotissement.

ARTICLE 3 - BONNE TENUE GENERALE

Tous les lots devront être tenus en bon état de propreté.

Sont prohibés :

a) toute publicité, sous quelque forme que ce soit à l'exception des enseignes indiquant la profession de l'occupant Ces enseignes ne pourront dépasser un mètre carré.

b) toute décharges : (déchets, ordures, dépôts de toute nature etc..)

Le service d'enlèvement des ordures ménagères est assuré par le syndicat intercommunal de nettoiement : "SEMNOZ-FIER-MANDALLAZ" ; les colotis prennent acte qu'en aucun cas les ordures ne sont collectées dans les impasses et que les poubelles doivent être déposées en bordure des voies publiques.

c) les eaux pluviales des lots seront évacuées par puits perdus et ne pourront être rejetées sur la voie de desserte du lotissement.

ARTICLE 4 - CONSTRUCTIONS

A) aspect général

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale du lotissement et l'harmonie du paysage.

B) pourcentage bâti

Le coefficient maximum d'emprise sera de 0,15 (rapport de la surface bâtie à la surface du lot).

Le coefficient maximum d'occupation du sol sera de 0,25 (rapport de la surface cumulée de plancher hors oeuvre à la surface totale du lot).

C) implantation des constructions

Sur le plan masse et dans chaque lot figurent deux lignes d'implantation obligatoire des batiments. Leurs distances par rapport aux facades de lot sont côtées.

Chaque batiment sera obligatoirement implanté de telle sorte qu'il soit entièrement compris à l'intérieur de l'angle droit fourni par les deux lignes d'implantation et que deux de ses façades coincident avec ces lignes.

Toutefois, les règles suivantes devront toujours être respectées.

-la distance mesurée horizontalement de tout point du batiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans être inférieure à 4 m.

-par rapport à la voie publique : les batiments seront à 4m minimum de l'alignement.

D) hauteur

La hauteur maximum des construction sera de un étage avec rez-de-chaussée. La distance du sol naturel à la naissance du toit n'exèdera pas 7m.

R3

ARTICLE 5 - CLOTURES

Il est préconisé l'usage de grillages ou de haies. Les murs ne dépasseront pas le sol ou le niveau de la chaussée de 0,40m.

Si les murs sont surmontés d'un grillage ou d'une grille, la hauteur totale, mur et grillage, ne pourra dépasser 1,60m.

Les clotures seront établies à cheval sur la limite séparative des lots et seront établies à frais communs.

ARTICLE 6 - VIABILITE

A) aménagement

L'aménagement de la voirie et des réseaux divers sera réalisé suivant un programme des travaux séparé du présent règlement.

B) Entretien de la voie intérieure au lotissement

L'entretien et l'amélioration éventuelle de la voirie et des réseaux sera à la charge des propriétaires des logements desservis par cette voie et ces réseaux.

La répartition des frais sera établie au prorata du nombre de logements construits.

L'installation, l'entretien et la réparation d'un branchement aux réseaux communs sera à la charge du propriétaire du lot desservi.

C) Modification de la voirie

Dans le cas ou l'aire de retournement deviendrait inutile par suite du prolongement de la voie du lotissement, les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer à la cession d'une partie de cette aire de retournement au propriétaire du lot 1.

D) Servitude de passage

Un passage agricole existe le long de la limite Nord du lotissement ; elle sera remplacée par une servitude de passage de 4m partant de l'aire de retournement et longeant la limite du lot N°1.

ARTICLE 7 - APPROBATION ADMINISTRATIVE ET MODIFICATIONS

Les dispositions du présent règlement ne seront définitives qu'après approbation préfectorale. Toute modification ne pourra être entreprise sans avoir fait l'objet d'une autorisation nouvelle qui sera accordée dans la même forme que l'autorisation présentement demandée.

ARTICLE 8 - PUBLICITE

Sous réserve de l'approbation préfectorale les conditions du présent règlement du lotissement devront figurer ainsi que la date de la décision approbative, dans tous les actes et promesses de vente et dans tous les engagements de location ou de location-vente.

Un exemplaire sera déposé en mairie et pourra être affiché par les soins du Maire sur le lieu du lotissement.

A COUVAT, le 7 Juin 73

Le géomètre expert

le lotisseur

PROGRAMME DES TRAVAUX

LOTISSEMENT "LE BENGALI" MEYTHET

Le présent programme fixe les conditions dans lesquelles sera aménagé la parcelle U 1317 pour la réalisation d'un lotissement à usage d'habitation

VOIRIE

La voie intérieur de 4,50m dont le tracé figure sur le plan ci-après annexé sera empierrée sur toute sa surface en tout venant sur une épaisseur de 0,10m ; son profil devra se raccorder avec les voies existantes. Un revêtement bitumeux sera réalisé.

EAU POTABLE

Une conduite de 100m/m existe le long de l'avenue du stade. Une conduite de 100 établie avec la participation de la commune existe sous la voie du lotissement "les grandes teppes" , les branchements alimentant les lots seront établis à partir de ces conduites.

EAUX USEES

Une conduite de 200mm existe sous la voie du lotissement les grandes teppes ; les branchements particuliers desservant les lots seront raccordés à cette conduite.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales de la voie seront évacuées par deux puisards à créer en accord avec les services techniques de la mairie. Le profil de la voie devra se raccorder aux voies existantes pour permettre un bon écoulement des eaux.pluviales.

ELECTRICITE

Les lots seront raccordés à la ligne électrique existante le long de la voie du lotissement les grandes teppes en accord avec l'EDF.

BORNE INCENDIE

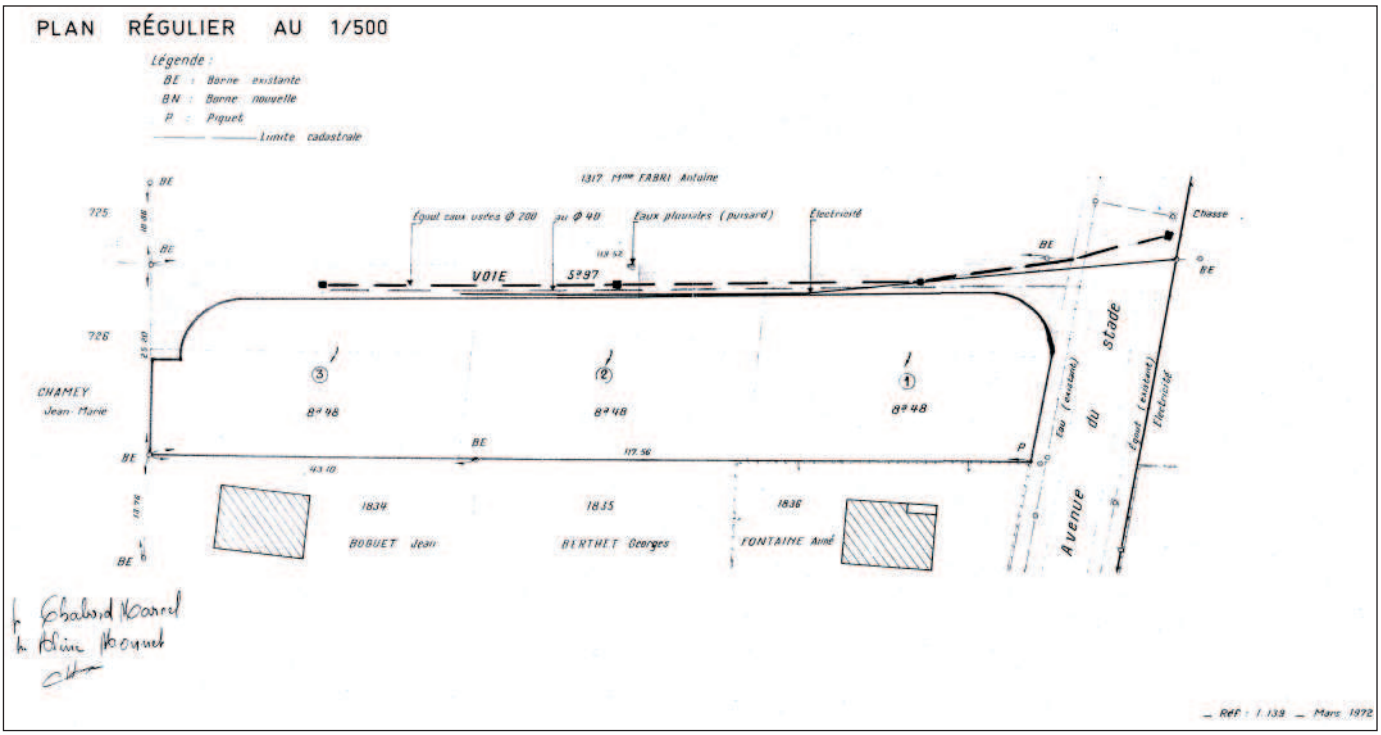
Un poteau incendie existe dans un rayon de 150m du lotissement le long de l'avenue du stade au nord du lotissement.

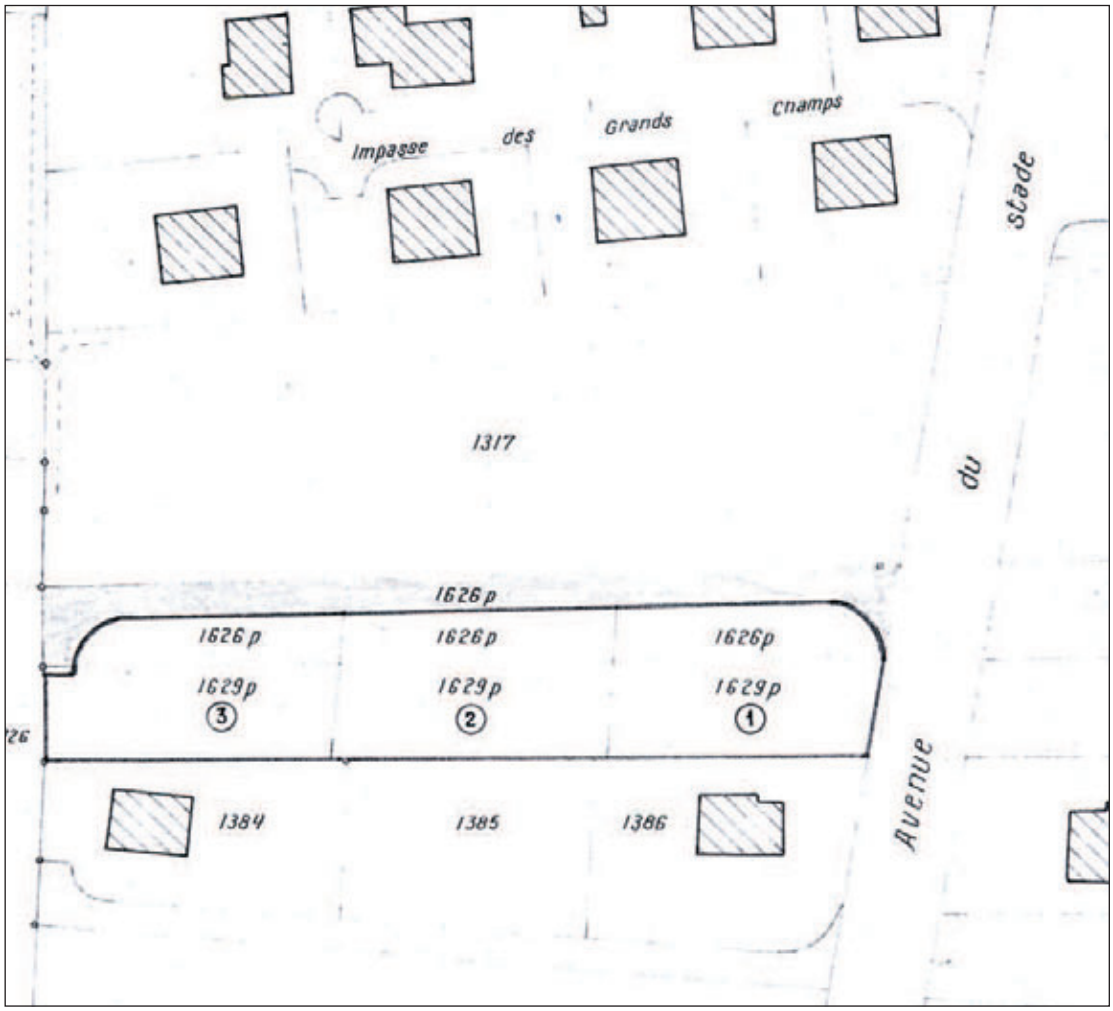
A CUVAT, le 1/... 73

le lotisseur

Fabry

le géomètre expert


PLAN RÉGULIER AU 1/500
Légende :
BE : Borne existante
BN : Borne nouvelle
P : Piquet
Limite cadastrale
1317 Mme FABRI Antoine
Egout eaux usées Ø 200
Eaux pluviales (puisard)
Electricité
Chasse
VOIE
5997
725
726
CHAMEY
Jean-Marie
8a 98
8a 48
8a 48
117.56
43.10
1834
1835
1836
BOGUET Jean
BERTHET Georges
FONTAINE Aimé
Avenue du stade
Egout (existant)
Electricité
Ref : 1.139 — Mars 1972


Impasse des Grands Champs
Stade
1317
Avenue du
1626p
1626p
1626p
1626p
1629p
1629p
1629p
3
2
1
726
1384
1385
1386

REGLEMENT

LOTISSEMENT " LES GRANDES TEPPES " MEYTHET

OBJET DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

DESIGNATION DES TERRAINS

Les terrains faisant l'objet du présent lotissement sont situés commune de MEYTHET etfigurent au cadastre rénové au lieu dit "les grandes teppes" section U sous les n° 1626 pour 14 ares 95 et 1629 pour 16 ares 46. Ils appartiennent à Mademoiselle Aline MONNET et M. Marcel CHABORD

DENOMINATION DU LOTISSEMENT

Le lotissement prendra le nom de lotissement des grandes teppes.

DIVISION ET PLAN

Le lotissement sera divisé en 3 lots dont les superficies exactes seront déterminées après bornage :

Lot N° 1 Superficie 8 ares 46 environ
Lot N° 2 " 8 ares 46 "
Lot N° 3 " 8 ares 46 "

Sous réserve des modifications et additions qui pourraient être imposées par l'administration, le lotisseur, les acquéreurs des lots et les locataires s'il y a lieu, seront soumis chacun en ce qui le concerne, aux conditions particulières ci-après établies.

ARTICLE 1 = BUT DU LOTISSEMENT

Le lotissement est destiné à l'habitation et ses annexes. Il est interdit d'y établir des établissements classés 1ere, 2eme ou 3eme catégorie.

ARTICLE 2 = ACCEPTATION DU PARCELLAIRE

Chaque acquéreur de lot accepte la forme et la contenance du lot qui lui est attribué, telles que les dites formes et contenances figurent au plan annexe, à l'acte de vente du lot.

Après l'approbation administrative du lotissement les lots seront bornés par Monsieur MAGNANT géomètre auteur du projet. Les surfaces définitives seront mesurées après bornage et figureront aux actes de vente.

L'acquéreur d'un lot ne pourra élever aucune protestation, au sujet de la position des voies desservant les lots et de la voirie installée dans le lotissement.

Si les murs sont surmontés d'un grillage ou R.D d'une grille, la hauteur totale, mur et grillage, ne pourra dépasser 1,60m.

Les clôtures seront établies à cheval sur la limite séparative des lots et seront établies à frais communs.

ARTICLE 6 = VIABILITE

A) Aménagement

L'aménagement de la voirie et des réseaux divers sera réalisé suivant un programme des travaux séparé du présent règlement.

B) Entretien de la voie intérieure au lotissemen

L'entretien et l'amélioration éventuelle de le voirie et des réseaux sera à la charge des propriétaires des logements desservis par cette voie dt ces réseaux.

La répartition des frais sera établie au prorata du nombre de logements construits.

L'installation, l'entretien et la réparation d'un branchement aux réseaux communs sera à la charge du propriétaire du lot desservi.

C) Modification de la voirie

Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer à l'extension de la voirie pour la desserte des terrains voisins sous réserve qu'ils puissent bénéficier de cette extension et que les travaux d' extension ne soient pas à leur charge.

ARTICLE 7 = PERMIS DE CONSTRUIRE

Le présent règlement ne dispense pas de toutes autorisations subsidiaires qu'il s'avèrerait indispensable d'obtenir notamment en ce qui concerne le permis de construire.

ARTICLE 8 = APPROBATION ADMINISTRATIVE ET MODIFICATIONS

Les dispositions du présent règlement ne seront définitives qu'après approbation préfectorale. Toute modification ne pourra être entreprise sans avoir fait l'objet d'une autorisation nouvelle qui sera accordée dans la même forme que l'autorisation présentement demandée.

ARTICLE 9 = PUBLICITE

Sous réserve de l'approbation préfectorale les conditions du présent règlement du lotissement devront figurer ainsi que la date de la décision approbative, dans tous les actes et promesses de vente et dans tous les engagement de location ou de location-vente.

Un exemplaire sera déposé en mairie et pourra être affiché par les soins du Maire sur le lieu du lotissement.

p. Chabard Marcel
p. Blanc Maurice

A Cuvat, le 28 Avril 1972

Le Géomètre Expert

Le Lotisseur

PROGRAMME DES TRAVAUX

LOTISSEMENT DES GRANDES TEPPES - MEYTHET

Le présent programme fixe les conditions dans lesquelles seront aménagées les parcelles B 1626 et 1629 pour la réalisation d'un lotissement à usage d'habitation.

VOIRIE

- La voie intérieure de 4m50 dont le tracé figure sur le plan ci-après annexé sera empierrée sur toute sa surface en tout venant sur une épaisseur de 0,30m

- Son profil devra permettre l'écoulement des eaux pluviales vers un puits perdu situé sous la voie de desserte.

- un revêtement bitumineux sera réalisé.

EAU POTABLE

En accord avec le service compétent, une conduite en fonte de 100 mm sera créée jusqu'à la divisionnelle des lots 2 et 3 depuis la conduite communale située sous l'avenue du stade. Elle comportera en tête un robinet vanne.

EAUX USEES

Une conduite en ciment ou amiante de 200mm sera réalisée sous la voie de desserte jusqu'à la divisionnelle des lots 2 et 3 depuis le collecteur communal situé sous l'avenue de stade. Elle comportera 3 regards de visite de 120 x 80 conformes aux normes communales.

ELECTRICITE

Une ligne électrique sera construite jusqu'à la divisionnelle des lots 2 et 3 depuis la ligne EDF située sur l'avenue du stade. La ligne créée et les branchements seront établis en accord avec l'EDF.

ECLAIRAGE PUBLIC

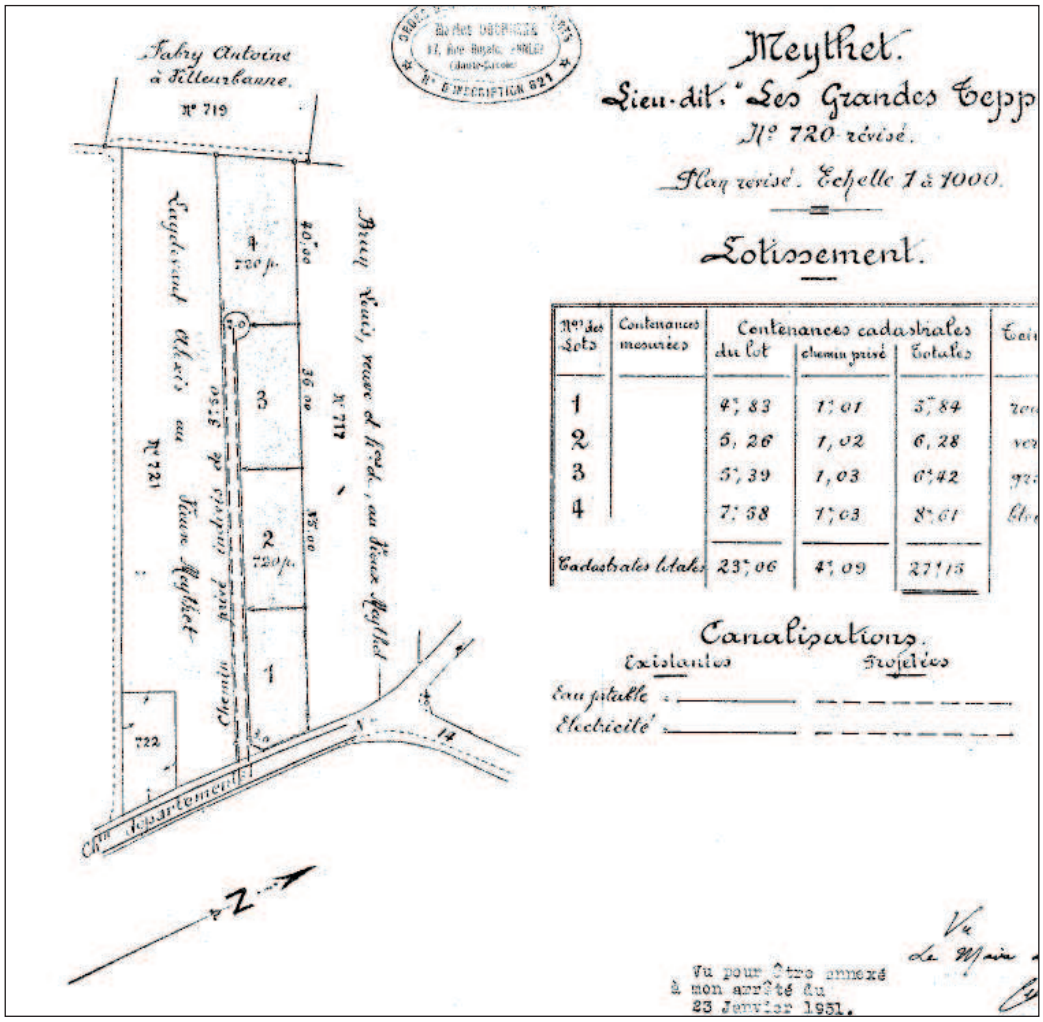
Deux foyers d'éclairage public (Type fluorescent tubes duo 0,60) seront installés

J. Chalard Marcel
J. Aline Mounet

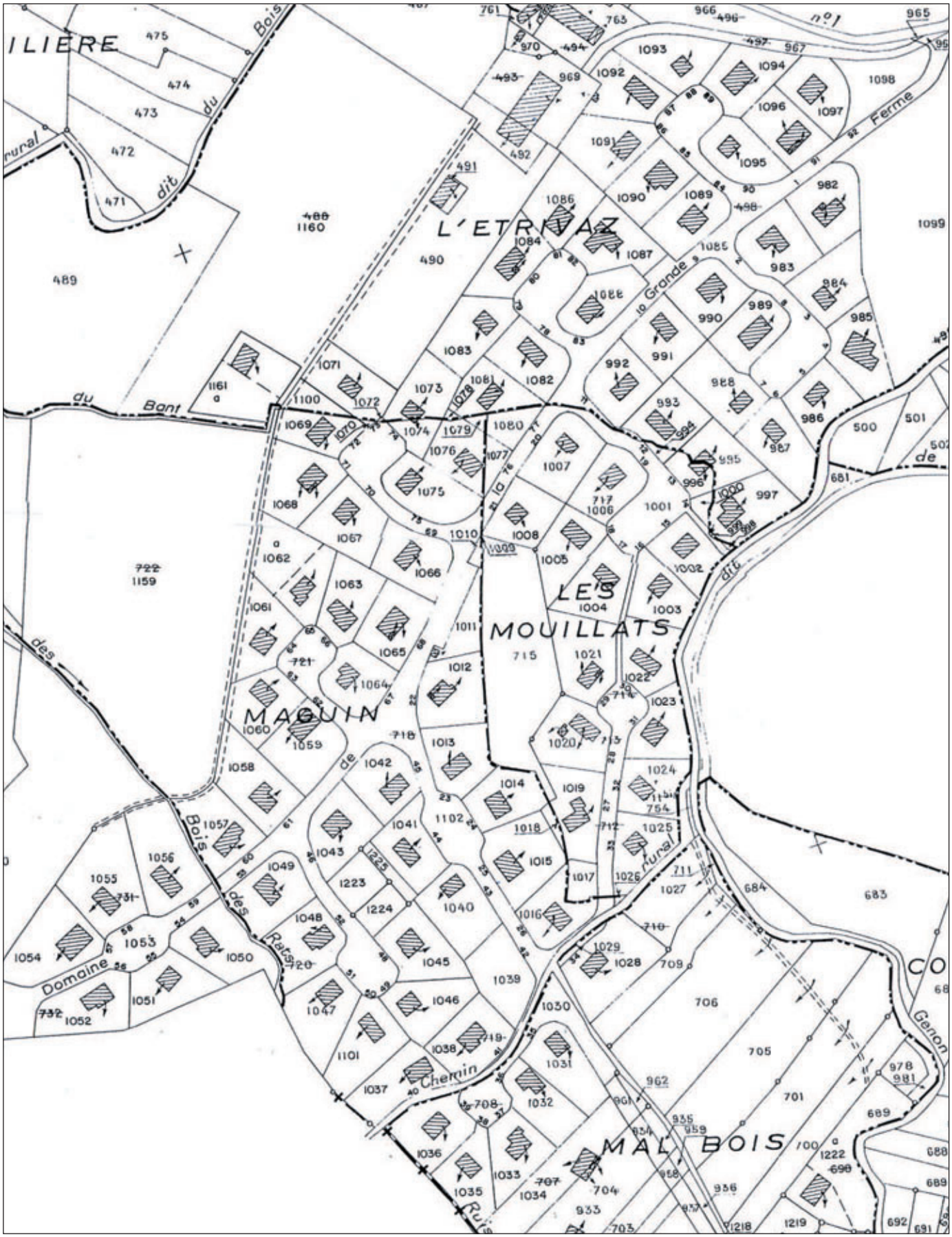
A CUVAT, le 28 Avril 72.

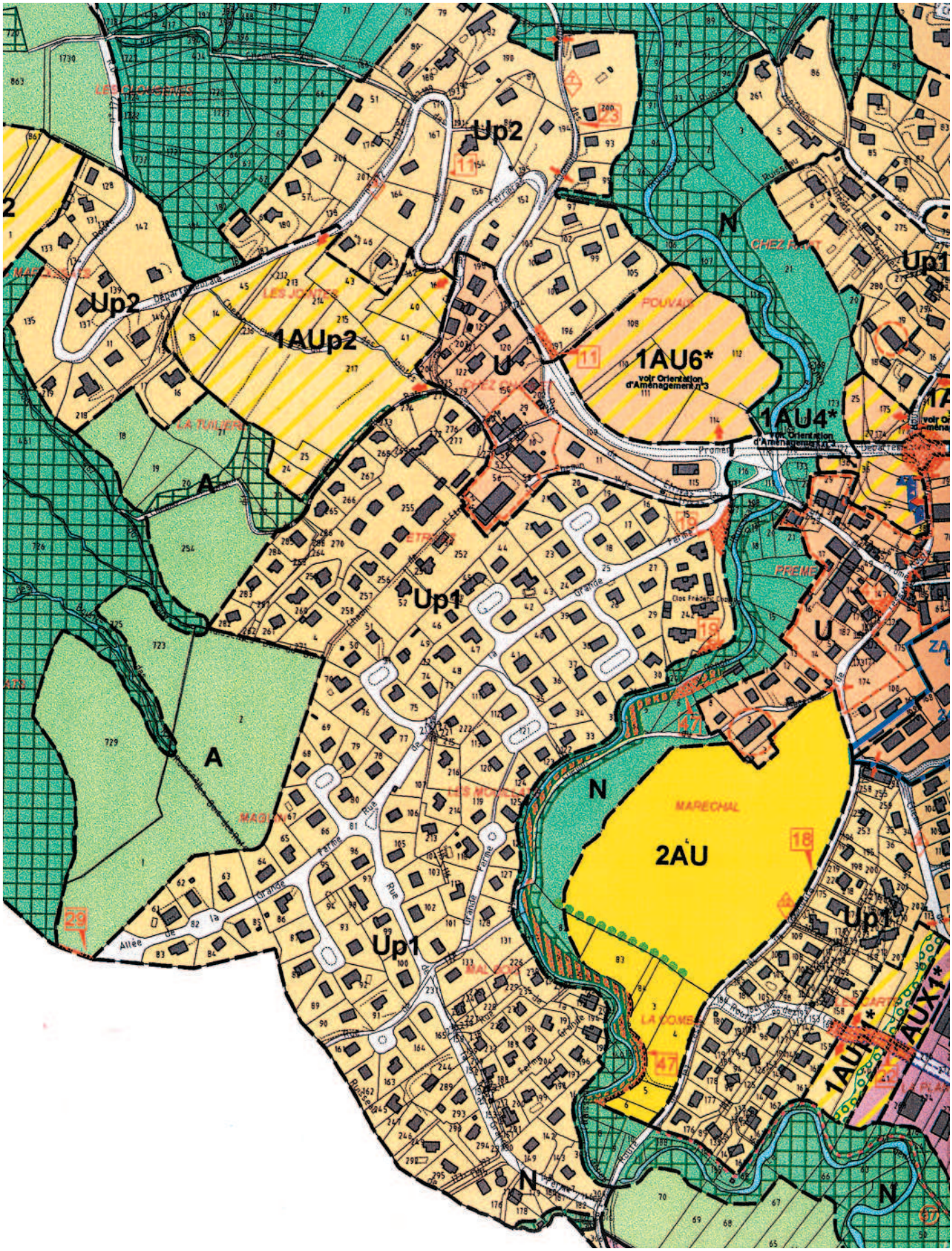
Le lotisseur

Le Géomètre Expert


Meythet.
Lieu-dit. "Les Grandes Cepp
N° 720 révisé.
Plan revisé. Echelle 1 à 1000.
Lotissement.
Nos des Lots
Contenances mesurées
Contenances cadastrales
du lot
chemin privé
Totales
1 4ca 83 1ca 01 5ca 84
2 5, 26 1, 02 6, 28
3 5ca 39 1, 03 6ca 42
4 7ca 58 1ca 03 8ca 61
Cadastrales totales 23ca 06 4ca 09 27ca 15
Canalisations.
Existantes
Projetées
Eau potable
Electricité
Vu pour être annexé à mon arrêté du 23 Janvier 1951.
Fabry Antoine à Villeurbanne.
N° 719
N° 721
N° 722
N° 717
Chemin privé
Chemin rural n° 14


Impasse Elisabeth de Vendôme
Impasse des Grands Champs
Allée des Bengalis


L'ETRIVAZ
LES MOUILLATS
MAGUIN
MAL BOIS
Chemin
Grande
Ferme
du Bant
Bois
rural
dit
des
Domaine
Ratis
Genon


Up2
Up2
1AUp2
U
1AU6*
voir Orientation d'Aménagement n°3
1AU4*
voir Orientation d'Aménagement n°3
Up1
Up1
Up1
Up1
A
A
N
N
N
N
2AU
MARECHAL
1AUX1*
U
U
Up1
Rue
Grande
Ferme
Allée
Promenade

CAHIER DES CHARGES

TITRE I - OBJET DU PRESENT REGLEMENT

Article 1 - Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et les servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Article 2 - Il est opposable à tous les acquéreurs de parcelles divises mais encore à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit tout ou partie du lotissement.

Article 3 - Il devra être fait mention du présent cahier des charges et du règlement de copropriété qui suivra, dans tout acte translatif ou locatif des terrai bâtis ou non bâtis, et un exemplaire devra être annexé à tout contrat de vente ou de location qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou locations successives.

TITRE II - SITUATION ET UTILISATION DES TERRAINS

Article 4 - Le terrain dont il s'agit est inscrit au cadastre de la Commune de PRINGY, Section A, sous les numéros :

498 p	au lieudit	"L'ETRIVAZ"	pour une	surface	cadastrale	de	4ha 68 a 2
499	"	"	"	"	"	"	23 a 5.
708	"	"MAL BOIS "	"	"	"	"	63 a 8[illegible]
710	"	"	"	"	"	"	29 a 40
712	"	"LES MOUILLATS"	"	"	"	"	36 a 60
713	"	"	"	"	"	"	17 a 60
714	"	"	"	"	"	"	18 a 60
716	"	"	"	"	"	"	57 a 60
717	"	"	"	"	"	"	65 a 90
718	"	"MAGUIN"	"	"	"	"	2ha 44 a 45
719	"	"	"	"	"	"	8 a 00
720	"	"	"	"	"	"	10 a 85
721	"	"	"	"	"	"	2ha 20 a 50
731	"	"LES RATS"	"	"	"	"	68 a 90
732	"	"	"	"	"	"	41 a 90
754	"	"MAL BOIS"	"	"	"	"	0 a 50

Soit pour une superficie cadastrale totale de = 13ha 96 a 45 ca

Article 5 - a) ACCES :

Le lotissement aura ses accès sur la C V O N° 1 de Promery à Ferrières et sur la C V O N° 2 de Promery à Metz.

b) AMENAGEMENTS PREVUS

L'ensemble de la voirie sera exécuté conformément au programme des travaux avant toute vente des lots. Plusieurs placettes avec une partie centrale plantée d'arbres sont prévues aux extrémités des 10 voies de desserte. Des espaces verts seront aménagés en divers points du lotissement. Un cheminement piétons rejoindra directement le village de Proméry en empruntant un ponceau existant sur le ruisseau le Cuencn. Un autre chemin reliera les placettes desservant respectivement les lots 12 à 19 et 27 à 33.

Article 6 - MORCELLEMENT

Le lotissement est composé de 93 lots numérotés de 1 à 93 dont la contenance approximative est mentionnée sur le plan parcellaire.
Les lots 1 à 92 sont prévus pour recevoir des constructions individuelles. Le lot 93 pourra recevoir éventuellement un centre commercial. Toutefois, l'affectation de ce lot sera faite ultérieurement.

Article 7 - CREATION DE SERVITUDES PARTICULIERES

Il est déclaré que chaque propriétaire ne pourra s'opposer au passage dans sa propriété pour les branchements électriques de ses voisins du lotissement ni à l'amenée de la force électrique au transformateur ou à sa sortie vers le réseau.

Chaque acquéreur autorise le passage de toutes canalisations prévues au programme des travaux, ou qui s'avèreraient nécessaires par la suite, sous réserve bien entendu, de l'utilisation maximum de la voie.

Les propriétaires s'engagent à respecter toutes les canalisations dont il vient d'être question, et seront responsables des dégats qu'ils pourraient commettre aux ouvrages existants.

Il est cependant convenu que le maximum de soins sera apporté afin d'éviter de gêner soit au point de vue pratique, soit au point de vue esthétique, le jouissance de chacun des propriétaires.

Si des drainages, canalisations, sources étaient trouvés sur le terrain des propriétaires, ils auraient à faire leur affaire personnelle de l'évacuation des eaux ainsi relevées, de façon que ne soit créée aucune gêne, ni à l'ensemble des propriétaires du lotissement, ni à chacun d'eux en particulier.

Le propriétaire de chaque lot ne pourra faire évacuer les eaux ménagères de sa propriété que par voie souterraine et leur écoulement devra avoir lieu conformément aux règlements sanitaires ; dans aucun cas, elles ne seront déversées à ciel ouvert sur la voie.

TITRE III - OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Article 8 - Dans l'emprise du lotissement toutes les constructions quelles qu'en soit la nature, l'importance et la destination sont soumises à l'obligation du permis de construire.

Article 9 - Le permis de construire ne peut être accordé que pour des constructions répondant aux prescriptions de l'arrêté d'autorisation et aux dispositions inscrites au dossier du lotissement tel qu'il a été approuvé.

TITRE IV - CONSTRUCTION IMPLANTATION

Article 10 - La délimitation et le bornage des lots, seront réalisés par l'Ingénieur géomètre expert : A. DUMONT, 8 Quai E. Chappuis, 74 - ANNECY, auteur du projet.

Article 11 - Aucune modification aux limites et aux principes d'implantation de construction, tels qu'ils ressortent du plan masse ne sera tolerée, sauf accord général des copropriétaires, et du Ministère de l'Equipement.

Les angles obligatoires de chaque construction sont prévus et cotés au plan parcellaire.

Article 12 - Les constructions à usage exclusif d'habitation seront édifiées à une distance minimum des divisionnelles communes égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol à la corniche, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Chaque construction ne pourra comporter qu'un seul logement, sa hauteur n'excèdera pas 2 niveaux habitables. Toute construction annexe, telle que garage, abris de jardin, etc... est interdite.

TITRE V - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article 13 - Les éléments de construction devront être choisis en recherche d'intégration au site.

Article 14 - Elles devront répondre aux prescriptions du règlement général de la construction.

Article 15 - Les maçonneries seront exécutées soit en pierre rejointoyées au mortier de chaux, en tout autre matériau d'ossature, béton-briques, perpaings de ciment avec enduits au mortier de chaux naturelle sans apport de colorant et incorporation de sable jaune, les enduits étant tirés à la truelle.

Les menuiseries extérieures, ou éventuellement les panneaux de façades devront être exécutées en bois huilés ou traités à coeur La couleur blanc cassé est admise pour les menuiseries.

Les couvertures seront exécutées en tuile de petit moule, de teinte brune ton vieilli dans la masse.

La pente des versants sera de 35 ° dans l'ensemble des maisons.

TITRE VI - VIABILITE - INSTALLATIONS TECHNIQUES

A - VIABILITE

Article 16 - Le sol des voies prévues au plan approuvé deviendra la propriété indivise et forcée des propriétaires des lots. Tous les propriétaires des lots, leurs ayants droit ou leur représentant, auront sur cette voie tous les droits de jour, vue et issue. Cette voie sera ouverte à la circulation à l'usage exclusif des propriétaires du lotissement.

Les voies d'accès et de desserte du lotissement devront être maintenues à l'état de voie de communication et affectées à cet usage par les propriétaires.

Dans le cas d'extension du lotissement objet des présentes, ou de création d'un ou de nouveaux lotissements à la suite, le lotisseur se réserve expressément tous droits de passages et d'accès sur les voies de circulation faisant partie du présent lotissement, en vue d'un raccordement éventuel, ainsi que tous droits de branchements sur les différents réseaux, le tout sans indemnité. A charge pour le lotisseur de participer à l'entretien de la viabilité au prorata du nombre de lots qui pourraient être éventuellement créés et desservis;

Ces différents droits sont évidemment réservés, tant pour les terrains que le lotisseur possède dans le voisinage, que pour ceux qu'il pourrait éventuellement acquérir. Toute extension du présent lotissement pouvant être entreprise sans que les propriétaires des lots n'aient à intervenir, ni y faire opposition.

Dans le cas où l'ensemble des propriétaires du présent lotissement, désirerait user des voies du ou des lotissements nouvellement créés, ils pourront par mesure de réciprocité en user, sans que les nouveaux propriétaires du ou des lotissements créés, puissent y faire obstacle. La répartition des charges se faisant alors dans les mêmes proportions et conditions que celles ci-dessus indiquées.

Article 17 - Dans l'éventualité du classement administratif de la voie desservant le lotissement, il demeure convenu qu'en cas de cession de la voirie et de la viabilité du lotissement à la commune, tous les propriétaires acceptent dès maintenant individuellement et solidairement, de faire cession de la propriété du sol et de la viabilité des voies à la commune sans qu'il soit besoin de les faire intervenir à l'acte de cession, autrement que par l'intermédiaire du Syndic ou du représentant de la masse des propriétaires.

Il est formellement convenu à cet égard que chacun des lots faisant l'objet du présent lotissement seraient par la suite, en cas de classement de la voie avec attribution d'indemnité par l'autorité administrative, tenu à revendiquer un pourcentage dans cette indemnité correspondant au prorata de la surface divise de son lot par rapport à la superficie globale du nombre total de lots.

Toutefois, lorsque le classement par la commune sera intervenu toutes clauses et conditions générales du présent cahier des charges contraires au droit commun de la voirie urbaine seraient abolies et nulles de plein droit.

B - INSTALLATIONS TECHNIQUES

Article 18 - L'étude technique des voiries et réseaux divers, les travaux pour leur réalisation, la création ou l'aménagement de toutes aires communes sont à la charge du lotisseur.

Article 19 - Les constructions devront être branchées obligatoirement aux réseaux divers prévus dans les conditions exigées par les organismes de distribution, et en conformité avec les règlements en vigueur dans la commune. Ces branchements sont à la charge de l'aquéreur, qui sera éventuellement tenu de rembourser au lotisseur les frais occasionnés pour la pose de ses branchements particuliers d'eau potable et d'égouts. Les raccordements particuliers au réseau électrique seront exécutés en souterrain.

Article 20 - Les installations sanitaires devront répondre aux exigences du décret n° 55.1394 du 22 octobre 1955 et des textes pris pour son application.

Article 21 - Dans le cas où les propriétaires demanderaient le raccordement téléphonique, celui-ci serait effectué en souterrain, aussi bien le long des voies de circulation que dans les propriétés.

TITRE VII - CLOTURES PLANTATIONS CULTURES

Article 22 - En bordure des voies, la nécessité d'établir des clôtures est laissée à l'appréciation de chacun. Mais dans le cas de leur établissement, elles seront établies par les soins et aux frais de chaque propriétaire sur une hauteur qui ne devra pas dépasser un mètre cinquante. Elles seront constituées par une murette ayant au maximum 0.20 de haut, et seront surmontées de grillage sur poteaux qui devra dans tous les cas être masqué par une haie vive à feuillage persistant. Les propriétaires seront tenus de les entretenir en parfait état . Ces clôtures ne pourront être exhaussées par les propriétaires de chaque lot, sauf accord préalable général en la matière, et seul les pilastres pourront dépasser la hauteur prescrite. Il conviendra en effet, d'observer à cet égard une harmonie générale à l'ensemble du lotissement.

Article 23 - Les clôtures séparatives des lots devront être et rester de même conception et hauteur ; devant la faculté d'établir des clôtures, la mitoyenneté n'est pas imposée et les propriétaires voisins auront toute latitude pour régler entre eux les modalités de leur établissement.

Article 24 - Tout propriétaire n'ayant pas respecté ses limites, lors de l'établissement de sa clôture, sera tenu de démolir les parties litigieuses.

Article 25 - Les plantations à haute tige prévues au plan masse devront être effectuées par les acquéreurs des lots et à leurs frais. Tout autre plantation est autorisée à condition que la hauteur du sol à la cîme ne dépasse pas 6 mètres. Les plantations devront être effectuées à 2 mètres des divisionnelles du lot lorsque leur hauteur est comprise entre 2 et 6 mètres.

TITRE VIII - SERVITUDES GENERALES D'URBANISME INTERDICTIONS

Article 26 - Il est interdit sur toute l'étendue du lotissement d'installer des établissements classées à la nomenclature arrêtée par la loi du 19 décembre 1917, modifiée et complétée par divers subséquents, relative aux établissements dangereux, insalubres et incommodes.

Article 27 - Sont en outre interdits, les établissements dont le bruit, la trépidation, les odeurs, ou l'aspect seraient de nature à causer une gêne pour le voisinage. Entr'autres, les commerces de charbon, garages industriels, exploitations agricoles de toute nature, carrières, villages et colonies de vacances et toutes les activités qui seront reconnues incompatibles avec la tranquilité, la salubrité, la sécurité, et la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Article 28 - Il est également interdit d'amener sur le terrain des véhicules déclassés que ce soit pour un usage d'habitation ou d'annexe. Sont prohibés, le camping et caravaning.

TITRE IX - TENUE GENERALE DU LOTISSEMENT - ENTRETIEN DES VOIES ET RESEAUX DIVERS

Article 29 - Tous les lots devront être tenus en bon état de propreté et les jardins convenablement entretenus. En particulier, les zones situées entre les bâtiments et la voirie devront être traités en verdure, fleurs ou plantations d'arbres d'essence locale.

Les façades des constructions seront entretenues pé riodiquement Des ravalements ou reprises de peinture pourront être exigés au cas où certaines constructions seraient laissées à l'abandon, nuisant ainsi à la bonne tenue de l'ensemble.

Article 30 - Les acquéreurs entretiendront en parfait état de propreté la totalité des voies et chemins. En cas de défaillance, l'Association Syndicale pourra après mise en demeure, demeurée sans effet, faire exécuter ces travaux aux frais du défaillant. Les propriétaires, ayants droits, ou locataires ne devront faire aucun dépôt de matériaux, déchets, ordures ménagères ou autres, sur les les voies de communications, les espaces libres, parkings et terrains voisins.

Article 31 - Les acquéreurs seront tenus de contribuer à l'entretien des espaces verts, de la voirie , et éventuellement aux frais d'éclairage, arrosage, enlèvement de la neige suivant décision prise à cet effet par l'Association Syndicale.

Les acquéreurs supporteront la totalité de ces frais et le lotisseur ne sera tenu à aucune participation à ceux - ci, même pour les lots non vendus, à moins qu'ils ne construise pour son propre compte dans un des lots, auquel cas sa participation sera celle du lot en question ; la répartition des charges se fera en proportion du nombre de lots de chacun.

Article 32 - Chaque utilisateur de la voie sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires par ses entrepreneurs ouvriers ou domestiques. Il devra faire remettre en bon état les parties détériorées immédiatement, et à ses frais.

TITRE X - SANCTIONS

Article 33 - Il est rappelé qu'en vertu de l'article 1er de l'ordonnance N° 58 1448 du " 31 décembre 1958 les infractions à la règlementation relative aux lotissements sont constatées et poursuivies selon les règles fixées à l'article 101 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.

TITRE XI - DEROGATIONS

Article 34 - Sous réserve des dispositions prévues par un plan d'aménagement communal et d'urbanisme, et de règlementation générale visant l'Urbanisme, des dérogations pourront être accordées au présent règlement par le Préfet, après avis du Maire ou des Services du Ministère de l'Equipement.

Ces dérogations devront être motivées par des considérations d'esthétique, de salubrité, de sécurité, ou pour des raisons économiques conciliables avec l'intérêt général.

Elles devront obligatoirement être présentées par le canal des techniciens auteurs du projet.

TITRE XII - CONDITIONS RELATIVES A LA VENTE -

Article 35 - L'acquéreur de chaque parcelle de terrain, en procédant à l'acquisition de son lot, en accepte de plein droit la forme suivant le plan annexé aux présentes. Il déclare bien connaître le tracé général des voies et emplacements desservant le lotissement et s'engage à n'élever aucune réclamation au sujet de leur position, de leurs profils, en long et en travers, et de la viabilité qui lui est établie conformément aux termes de l'approbation de Monsieur le Préfet de la Haute Savoie, à intervenir.

Article 36 - En outre des clauses et conditions qui précèdent, les acquéreurs devront prendre le terrain dans l'état où il se trouvera au moment de leur entrée en jouissance. Ils supporteront les servitudes actives à leurs risques et périls sans recours contre le vendeur, et sans que la présente clause donne à des tiers plus de droits qu'ils n'en auraient en vertu de leurs titres ou des lots. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude, et qu'il n'en crée aucune autre que celles résultant au présent cahier des charges.

Article 37 - Toutefois, si des servitudes se révèlaient ultérieurement, le vendeur ne pourrait être ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

Article 38 - Un plan de la ou les parcelles devra être joint à chaque acte de vente. Les plans de bornage seront dressés par l'Ingénieur Géomètre Expert André DUMONT, 8 Quai E. Chappuis, ANNECY - 74.

Les frais des actes, dès plans de bornage ou de vente et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés par les acquéreurs.

Article 39 - Le présent cahier des charges corrigé, modifié ou complété suivant les conditions de l'arrêté préfectoral d'approbation devra être inséré dans tous les actes et promesses de vente. Les actes et engagements devront comporter en outre la date de cet arrêté préfectoral.

TITRE XIII - DISPOSITIONS DIVERSES - MODIFICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Article 40 - Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront loi tant entre le lotisseur et l'acquéreur, qu'entre les différents acquéreurs. Toutefois, celles de ces dispositions qui n'ont pas un caractère général ou de police, pourront dans les rapports entre acquéreurs, être modifiées par délibération de l'Association Syndicale ; mais dans ce cas, des convocation spéciales devront être envoyées à tous les membres de l'Association, et la majorité devra être des deux tiers des voix exprimées.

Article 41 - LITIGES -

Le vendeur sera tenu à toutes les garanties ordinaires et de droit. Il déclare qu'il n'a conféré aucune servitude sur le lotissement, sauf celles qui découlent des présent s programme et cahier des charges.

Il fait aux acquéreurs, chacun en ce qui le concerne, entier abandon des droits, de façon que tout propriétaire acquéreur puisse exiger directement des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges et auxquelles ils auraient acquiescé.

En conséquence, les acquéreurs qui se prétendraient lésés seront subrogés dans tous les droits du vendeur à l'effet d'exiger directement l'exécution desdites conditions et toutes discussion devra se vider directement entre eux, sans que dans aucun cas, ni sous aucun prétexte, l'intervention du vendeur puisse être exigée.

Toute difficulté résultant de l'interprétation du plan du lotisseur ou des clauses techniques du cahier des charges et programme des travaux sera soumise au service Départementale du Ministère de l'Equipement.

Article 42 - IMPOTS -

Les acquéreurs acquitteront d'avance entre les mains du propriétaire du lotissement, lors de la régularisation des ventes qui leur auront été consenties, les impôts de toute nature afférents à l'immeuble vendu, jusqu'à ce que chaque acquéreur puisse prouver par une quittance de l'administration que la mutation cadastrale à son nom, a bien été opérée et qu'il paie directement les impôts afférents à son acquisition.

Article 43 - REMISE DES TITRES

Le propriétaire du lotissement ne remettra aux acquéreurs aucun titre de propriété. Mais du seul fait des ventes qui leur sont consenties, les acquéreurs seront subrogés dans leur droit pour se faire délivrer personnellement et à leurs frais, tous extraits, expéditions d'actes, concernant les lots par eux acquis.

Article 44 - ELECTION DE DOMICILE -

Le propriétaire du lotissement pour l'exécution des présentes fait élection de domicile en l'Etude du Notaire dépositaire des présentes.

-=-=-=-=-=-=-=-=-=-=-=-=-

Vu pour être annexé
à mon Arrêté de ce jour
Annecy, le 27 MAI 1970

Pour le Préfet et par délégation
Le Directeur Départemental
de l'Equipement
Pour le Directeur Départemental
Le Chef du Service
Urbanisme Opérationnel-Construction

E. BUGUET

Commune de P R I N G Y

DOMAINE DE LA GRANDE FERME

DESTINE AUX ARCHIVES
DE LA MAIRIE

MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

L'article 11 page 3, du TITRE IV - CONSTRUCTION - IMPLANTATION est modifié comme ci-après :

Article 11 - Aucune modification aux limites des lots et aux principes d'implantation de construction, tels qu'ils ressortent du plan masse, ne sera tolérée, sauf accord général des copropriétaires, et du Ministère de l'Equipement.

Les angles obligatoires de chaque construction sont prévus et cotés au plan parcellaire. La surface d'emprise au sol des bâtiments mentionnés au plan, n'est que figurative. Toute latitude est laissée dans la dimension des bâtiments à condition de satisfaire à l'article 12 ci-après, et que le rapport surface plancher, surface terrain, soit au maximum de 0.15.

Vu pour être annexé
à mon Arrêté de ce jour
Annecy, le 29 JUIN 1971

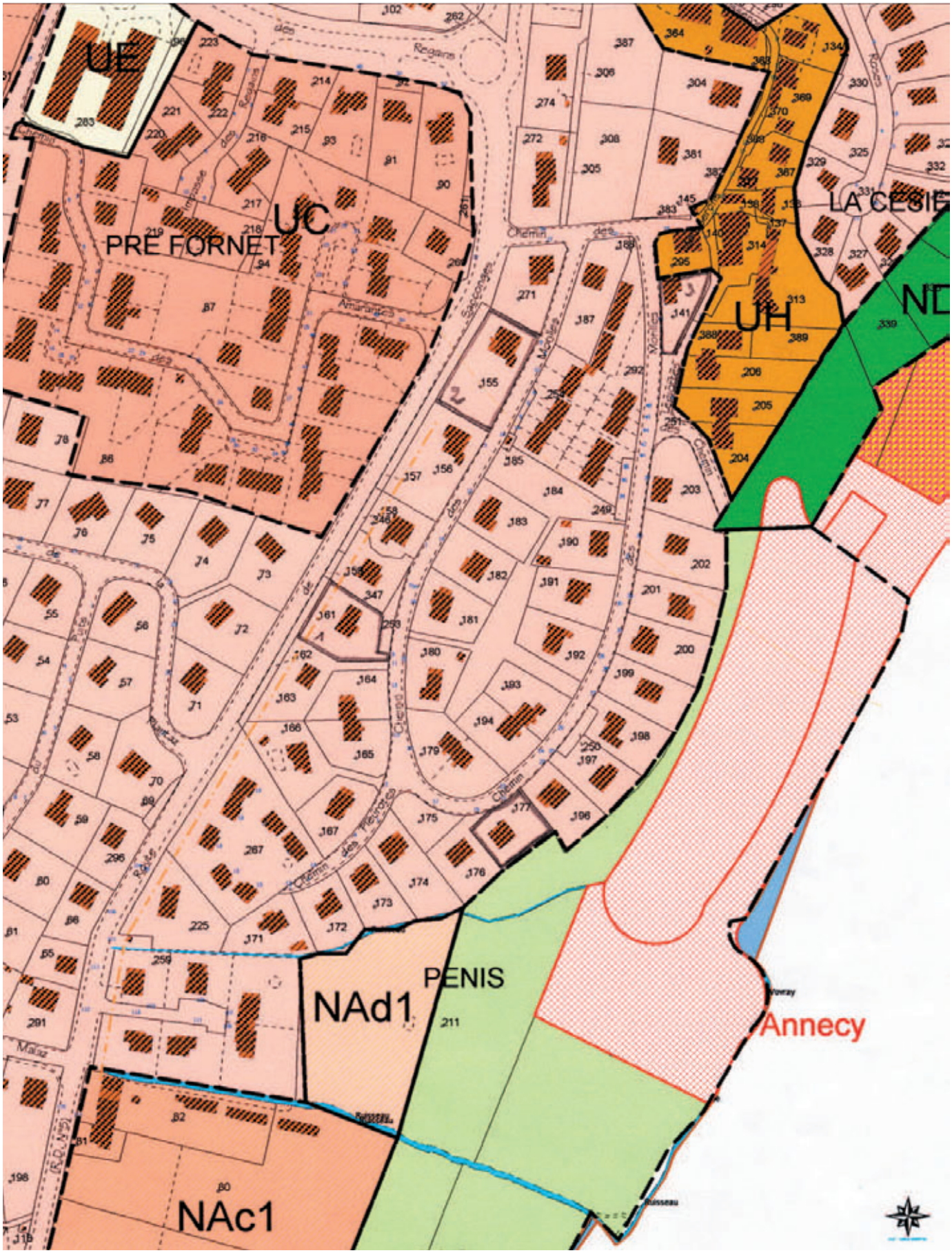
Pour le Préfet et par délégation,
l'Ingénieur en Chef des Ponts et Chaussées
Directeur Départemental de l'Equipement,

J.-M. VOINOT

Vu pour être annexé à notre délibération

Le Maire

MAIRIE DE PRINGY
2e Mto-Savoie


UE
UC
PRE FORNET
UH
LA CESIE
ND
NAd1
PENIS
NAc1
Annecy

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD ET 1UD

AVERTISSEMENT : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre I) s'appliquent à la zone.

SECTION 0 - CARACTÈRE DE LA ZONE UD

Cette zone concerne les secteurs urbanisés à dominante d'habitat individuel.

Les règles définies dans ces zones ont pour objectifs la gestion de l'existant, le maintien du caractère dominant et l'admission d'activités tertiaires compatibles.

Il est distingué des sous-secteurs 1UD correspondant à des secteurs d'habitat individuel sur des petites parcelles.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Toute démolition d'une construction à caractère traditionnel reconnu, telle que repérée au plan de zonage à l'aide d'un cercle, est soumise au permis de démolir en application des articles L 430-1 et du L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

1-1 Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions résidentielles, sous réserve des dispositions de l'article UD 4-2, et notamment :

- l'habitation,
- les équipements publics,
- les constructions d'intérêt général,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les annexes fonctionnelles des constructions existantes ou de celles énumérées ci-dessus, limitées aux garages, locaux techniques, abris de jardin, serres d'agrément, piscines,
- les installations et travaux divers suivants, si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà, aucune autorisation n'est nécessaire) :
  - les aires de stationnement ouvertes au public,
  - les aires de jeux et de sports, ouvertes au public.

1-2 En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les bureaux, les services et les activités commerciales ou artisanales qui y sont liées, sont admis dans la mesure où par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- Les tènements fonciers bâtis repérés au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'Urbanisme, tels que repérés au plan de zonage à l'aide d'un cercle rouge peuvent admettre les occupations du sol autorisées dans la zone urbaine correspondante dans la mesure où :
  - les volumes des constructions et leurs murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de leur architecture,
  - les caractéristiques de leurs abords sont préservées (enceintes de clos, murs de soutènement en pierres, petits parcs, potagers, vergers,...).

- Une seule annexe fonctionnelle, hors piscines, des constructions autorisées dans la zone par tranche de 800 m² de tènement foncier bâti. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- les clôtures, dans les conditions définies à l'article UD 11-4, et sous les réserves édictées à l'article 5-2 des dispositions générales.

Article UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation et qui ne figurent pas à l'article UD 1 sont interdites, et en particulier :

- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les garages collectifs,
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois et une fois par an, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R 443-2 du code de l'Urbanisme,
- les constructions agricoles,
- les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les bâtiments à vocation unique d'industrie,
- Les bâtiments à vocation unique d'artisanat à l'exception de ceux autorisés aux articles UD 1-2.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1- Dispositions concernant les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fond.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur les routes nationales et départementales, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès sur la voie publique devront avoir une largeur de 4 m.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimum de plate-forme de 8 m pour 6 m minimum de chaussée.

Les voies nouvelles destinées à demeurer en impasses et desservant au maximum 7 logements devront avoir une largeur minimum de plate-forme de 6,5 m pour 4,5 m minimum de chaussée.

Par dérogation, des gabarits différents pourront être ponctuellement autorisés, dans la mesure où ils ne compromettent pas le fonctionnement de la voie, pour tenir compte de situations particulières, telles que les voies en sens unique, ou pour privilégier un aménagement paysager de qualité.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale avec une aire de retournement de 18 m d'emprise extérieure minimum.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que 2 véhicules puissent stationner avant de les franchir sans empiéter sur la chaussée.

Article UD 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4.4 – Électricité, téléphone et télédistribution :

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5 - Éclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

4.6 - Ordures ménagères :

Tout lotissement ou toute opération de plus de 1.200 m² de S.H.O.N. doit être doté d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective.

Article UD 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

En cas de lotissement, la situation, la forme et la dimension des lots ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou au paysages naturels ou urbains.

Article UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

6.1 - Généralités :

Les débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ainsi qu'aux locaux destinés à abriter les conteneurs d'ordures ménagères

6.2 - Implantations :

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies, tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, si ce retrait existe. . Par rapport aux voies nouvelles créées à l'occasion des opérations de construction ou de lotissement, un recul plus faible pourra être autorisé s'il participe à la qualité architecturale de l'opération et s'il correspond à un parti d'aménagement cohérent.

Article UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Généralités :

Les débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

7.2 - Implantations :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Les constructions annexes, projetées sur le terrain d'assiette d'une construction principale, peuvent être implantées sans conditions de recul, dans la mesure où :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage,
- et la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Article UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions est libre.

Article UD 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions est de 0,20 en zone UD et 0,25 en zone 1UD.

Article UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.0 - Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande de permis de construire par courbes de niveaux rattachées en cotes N.G.F., avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à la sablière et le faîtage.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).

10.1 - Hauteur absolue :

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser 6 m à la sablière et 9 m au faîtage en toute zone UD.

Article UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.0 - Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un P.O.S. :

"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural pour la préservation du cadre bâti architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures, l'emploi des matériaux en façade.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

11.1 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Les exhaussements et affouillements de sol liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes doivent être réduits au minimum nécessaires à l'adaptation au terrain naturel.

11.2 – Aspect des façades :

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

11.3 – Aspect des toitures :

Les constructions indépendantes à un seul pan et non accolées à une construction principale sont interdites.

Les toitures-terrasses sont interdites ; toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie.

La pente des toitures doit être comprise entre 50% et 70%.

Les matériaux de couverture seront de la teinte dominante des constructions avoisinantes.
Les fenêtres de toit sont tolérées dans une proportion raisonnable.
Les lucarnes jacobines et rampantes sont autorisées, sous réserve qu'elles soient positionnées de manière harmonieuse.

Les lucarnes jacobines et rampantes sont autorisées, sous réserve qu'elles soient positionnées de manière harmonieuse.

11.4 – Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures d'une hauteur de 1,50 m maximum doivent être constituées d'éléments végétaux doublés éventuellement de grillage. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage urbain environnant. Pour les portails, une hauteur supérieure à 1,50 m pourra être admise.

Toutefois, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures est limitée à 0,80 m si elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...)

Le grillage pourra être supporté ou non par un muret d'une hauteur vue de 20 cm maximum par rapport au domaine public ou privé voisin.

Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Les clôtures végétales, surmontant ou non un mur-bahut, et doublées ou non de grilles ou grillages, doivent être constituées de plusieurs essences locales.

Article UD 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Le nombre de places de stationnement hors emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.
Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement dont 50% minimum couvertes, avec l'obligation d'un garage fermé par logement, sous réserves des dispositions en vigueur concernant logement social.
- Dans le cas d'opérations de plus de 6 logements ou de lotissements de plus de 6 lots : 1 place supplémentaire banalisée, par tranche de 2 logements ou de 2 lots, sous réserves des dispositions en vigueur concernant logement social.

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt général :

- l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements ouverts au public sera définie dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

Une étude particulière sur les besoins en stationnement devra être produite.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
En cas de réhabilitation ou d'extension, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées.

Article UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Espaces extérieurs et plantations :

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires, mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés et d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Il est notamment exigé, que le terrain d'assiette d'un lotissement de plus de 6 lots ou d'une opération d'habitat groupé de plus de 6 logements soit :

- sur au moins 5 % de sa surface traité en espaces collectifs hors voirie (aires sablées, placettes, squares, aires de jeux). Ces espaces devront être organisés de façon telle qu'ils participent à l'agrément du projet et ne soient pas situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès.
- sur la totalité des espaces libres non affectés, aménagé en espaces verts et plantés, à raison d'un arbre de haute ou moyenne futaie (de calibre minimum 10 ou 12 cm de diamètre) par 100 m² de surface libre.

Les aires de stationnement de surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute ou moyenne futaie (de calibre minimum 10 ou 12 cm de diamètre) par tranche de 4 places de stationnement.

13.2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol ne doit pas dépasser 0,20 en zone UD et 0,30 en zone 1UD.

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas applicable dans les cas suivants :

- travaux de reconstruction après sinistre,
- travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant,
- travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services et équipements publics.

Article UD 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S. maximum fixé à l'article UD 14 n'est pas autorisé pour les constructions où il est réglementé.