



HAL
open science

Racines historiques du lotissement

Robert Joly, Elisabeth Campagnac

► **To cite this version:**

Robert Joly, Elisabeth Campagnac. Racines historiques du lotissement. [Rapport de recherche] 0035/76, Groupement Architecture aménagement (GAA); Secrétariat d'état à la Culture / Secrétariat de la recherche architecturale (SRA). 1976. hal-03085965

HAL Id: hal-03085965

<https://hal.science/hal-03085965>

Submitted on 22 Dec 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Secrétariat d'Etat à la Culture
Corda 1974 (étude exploratoire)

28-11-72

U
711.6
JOL
—

BIBLIOTHÈQUE
U.P. 3

RACINES HISTORIQUES

DU LOTISSEMENT

Robert JOLY
Architecte D.P.L.G.
Urbaniste I.U.U.P.

Elizabeth CAMPAGNAC
Docteur en Urbanisme
Licenciée en Droit

Réalisation matérielle de la partie graphique : Gilles Margot-Duclot

G.A.A. 10, rue des Feuillantines - 75005 - PARIS

2705

U
D. 11 F
JOL

Où l'aventure du lotissement prend la forme
heureuse d'une invitation au voyage sous la
sereine protection d'un aristocratique portail
d'entrée.

BIBLIOTHÈQUE
U.P. 3
MAGNÈS HISTORIQUES
DU LOTISSEMENT

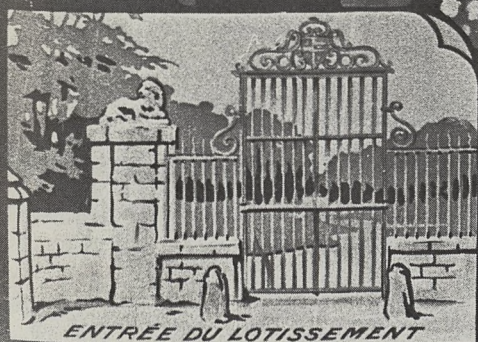
CHATEAU CHATOU DE

CHEMINS DE FER
DE
L'ÉTAT

Lotissement
DU PARC

Vue sur la Vallée de la Seine

FRMENGOL



ENTRÉE DU LOTISSEMENT

TERRAINS
ENTIÈREMENT BOISÉS
ET À L'ABRI DES INONDATIONS
S'ADRESSER SUR PLACE ou À:
M. GAULTIER 77, Bd Hausmann, PARIS

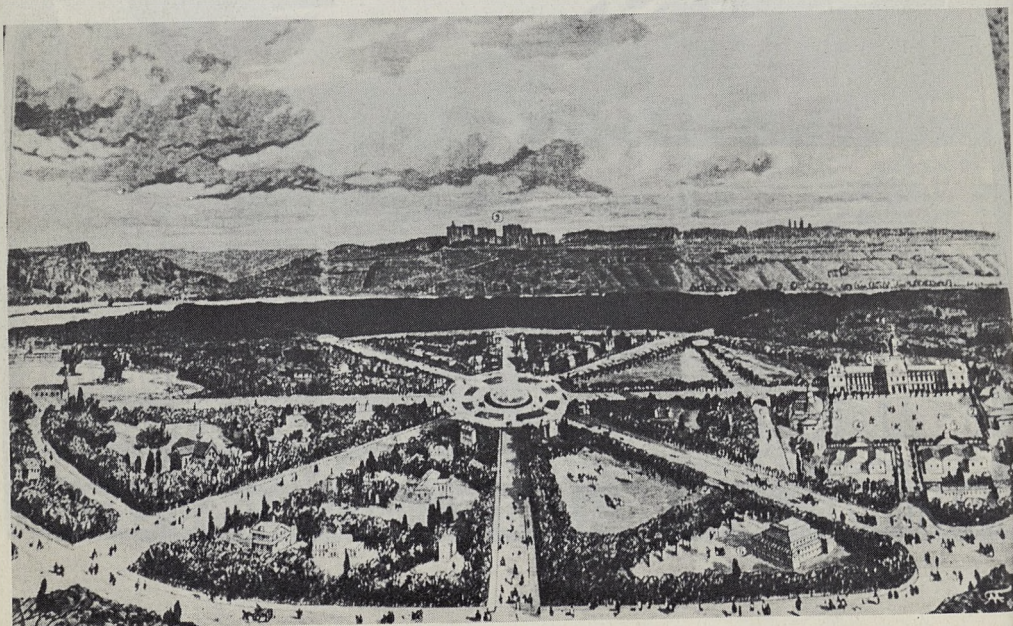
A 7 Minutes de la GARE et à 20 Minutes de PARIS S^T LAZARE



"A la porte de Paris, à dix pas d'Auteuil et cependant au beau milieu de la campagne... Billancourt tient à Paris par les bateaux à vapeur... à Versailles par les deux chemins de fer... il est impossible d'être plus près de la ville et d'en être plus loin en même temps". (publicité).

"Donner à chaque propriétaire la jouissance d'un parc public, avec son animation, ses vues ravissantes, ses eaux, ses prairies, à côté du calme de la vie privée, tel est le programme qu'il s'agissait de remplir". (publicité).

De la gravure romantique aux jolies cyclistes de la "Belle époque", le lotissement est un rêve de ruralité.



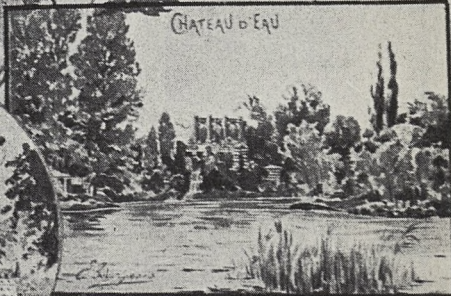
Ligne de S^t GERMAIN CH^{ts} DE FER DE L' OUEST 30 minutes de PARIS
 90 trains par Jour

LE VESINGE

VILLEGATURE PARISIENNE

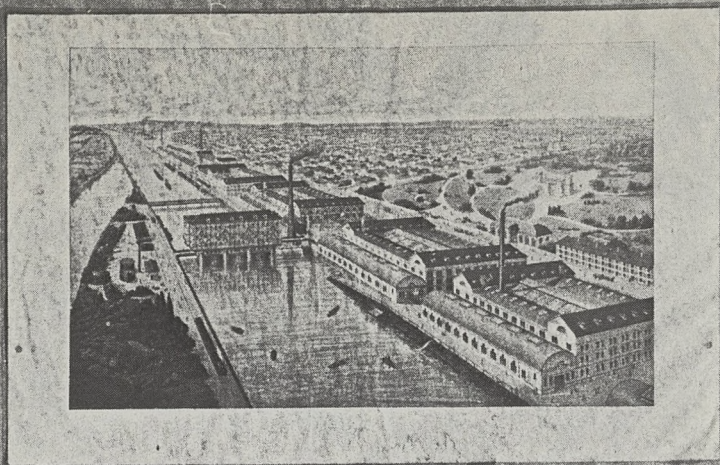


RIVIERES
 LACS
 CASCADES



Terrains boisés
 à Vendre
 depuis 3^e le mètre

GRAND ETABLISSEMENT
 d'HYDROTHERAPIE MÉDICALE

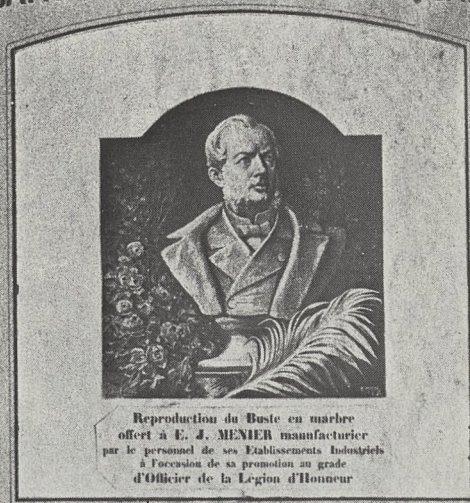


USINE DE NOISIEL

FONDÉE EN 1825

POUR LA FABRICATION DU CHOCOLAT DE QUALITÉ SUPÉRIEURE

Production
annuelle
15 Millions
de
Kilos.



Reproduction du Buste en marbre offert à E. J. MENIER manufacturier par le personnel de ses Etablissements Industriels à l'occasion de sa promotion au grade d'Officier de la Légion d'Honneur

Chiffre
d'affaires
annuel
60 Millions
de Francs.



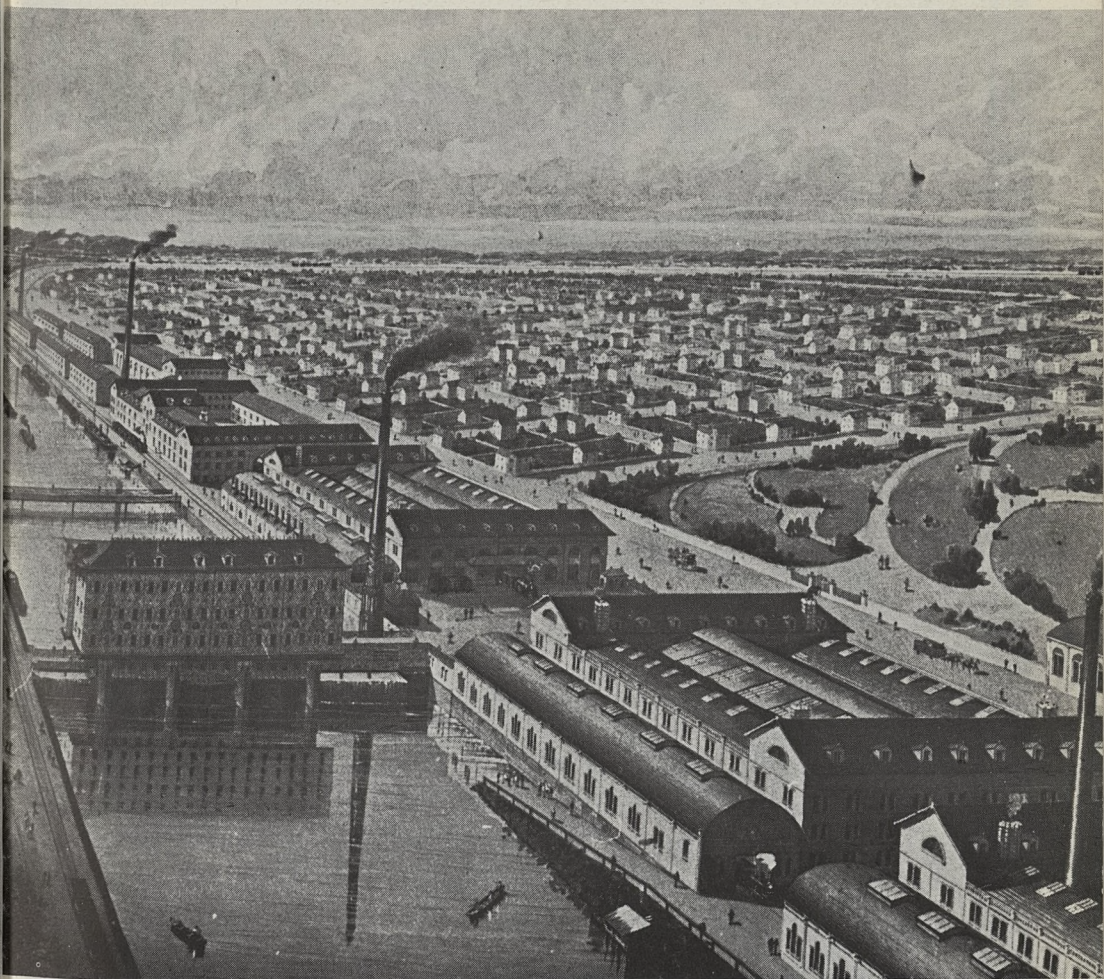
N° 181

Nombre total d'Ouvriers et Employés	1276
hommes	374
femmes	458
Fabrication	890

II

N° 184 (suite)

Des bains sont établis ainsi que des lavoirs à l'usage du personnel et sont gratuits. Les ateliers de l'Air sont vastes, très éclairés, propres et agréables.



alinéa n° 186 (extrait du règlement de la Société)

“Les femmes en couches sont soignées gratuitement par le Médecin de l’Etablissement qui leur accorde en outre une allocation de 20 francs.

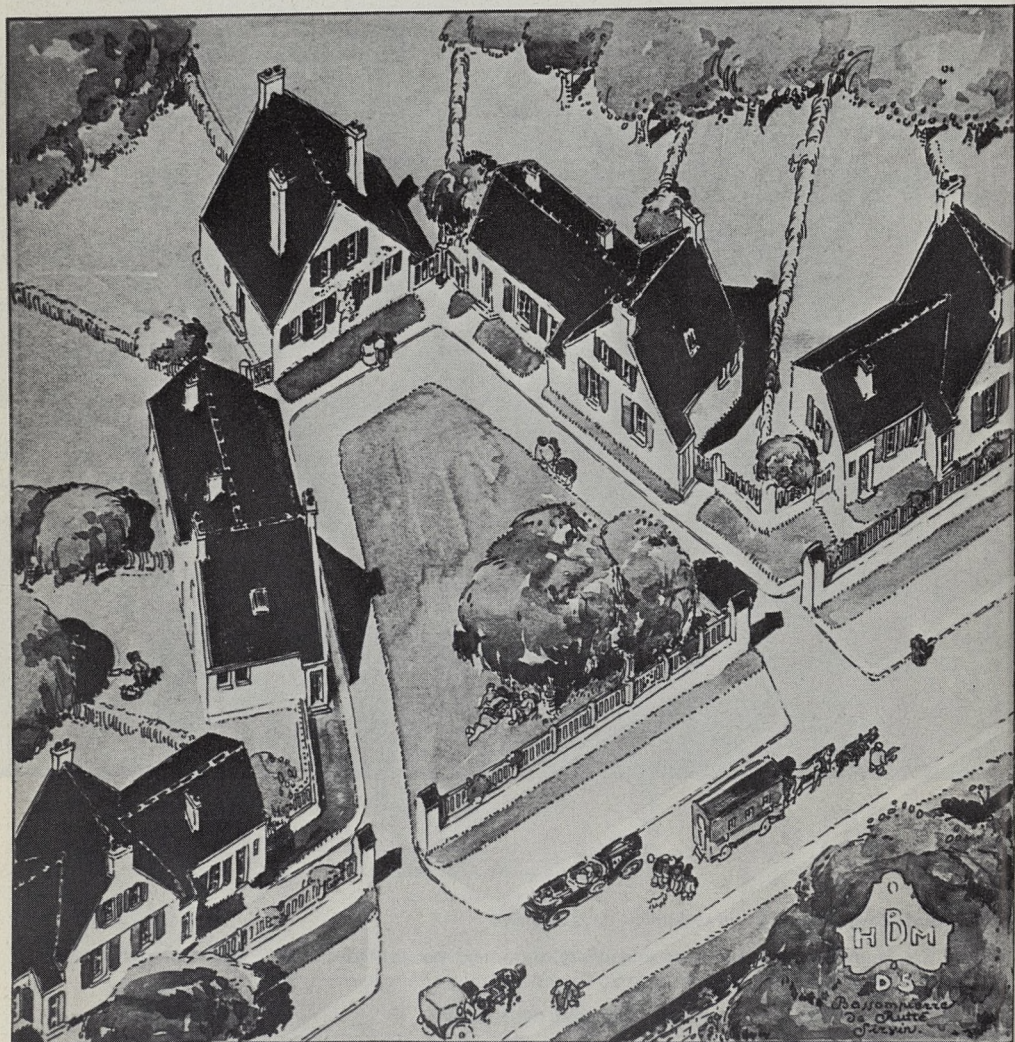
Le nombre d’accouchements en 1888 a été de Quarante.

Des travaux sont donnés à domicile à des ouvrières mères de famille empêchées, ou autres, pour leur permettre de rester au foyer domestique.

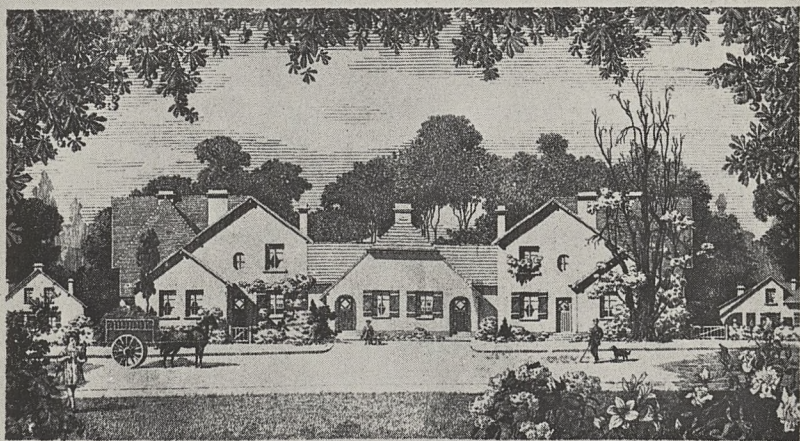
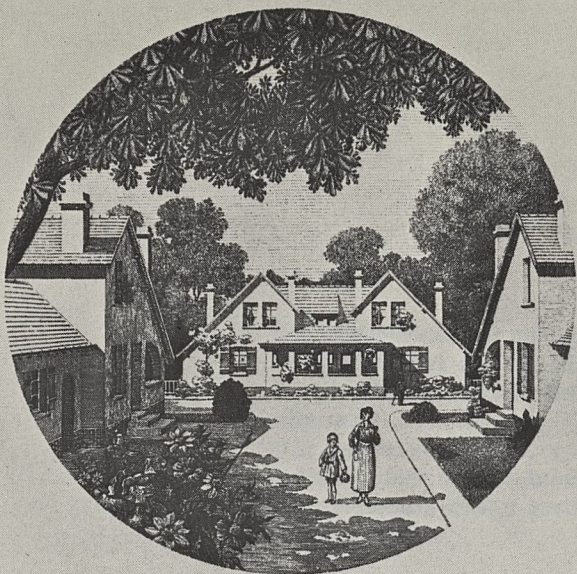
Il est accordé, d’autre part, 10 minutes en plus de l’heure du repas, soit 1 heure 10, aux ouvrières pour leur faciliter l’approvisionnement des denrées et leur préparation.

Pour assurer la moralité des ouvrières, des ateliers sont organisés pour les femmes et les filles et des surveillantes les conduisent sous les ordres d’un chef d’atelier.

Les sorties et entrées sont séparées et distinctes.”



"La science urbaniste" dira Henri Sellier directeur de l'office public d'HBM de la Seine. (1912).



. LA CITÉ-JARDIN DES LILAS .

. PELLETIER ET TISSIERE .
ARCHITECTES S.A.G.

INTRODUCTION

Une agglomération de mille petits propriétaires, logés chez eux, exploitant, cultivant, faisant valoir chacun leur patrimoine, leur industrie et leurs capitaux, s'administrant et se jugeant eux-mêmes, ce chef d'oeuvre politique, dont tous les autres ne sont que des accessoires, voilà ce que nous n'avons jamais su réaliser.

P.J. Proudhon

Du principe de l'art et de sa destination sociale

INTRODUCTION

Ce rapport est l'aboutissement d'une étude exploratoire. Dans le cadre de l'appel d'offres CORDA, le G.A.A. avait proposé une recherche sur les origines du lotissement, sur ses représentations culturelles et sur l'influence qui en résulte sur les pratiques contemporaines.

Il faut d'abord circonscrire l'objet de l'étude. En effet le lotissement, en tant que mot, a plusieurs significations.

Juridiquement : "constitue un lotissement, l'opération et le résultat de l'opération ayant pour objet ou ayant eu pour effet, la division volontaire en lots d'une ou plusieurs propriétés foncières par ventes ou locations simultanées ou successives en vue de la création d'habitations, de jardins ou d'établissements industriels ou commerciaux". (1)

Cette définition qui met en évidence l'importance du partage du sol présente pour nous plusieurs inconvénients. Elle est trop large et trop étroite par rapport à notre propos. Ce que nous visons de façon privilégiée, c'est la création d'habitations. La création de jardins ou d'établissements industriels ou commerciaux est exclue de notre étude. Trop étroite : au-delà de l'acception juridique visée par la loi du 15 juin 1943, la procédure de division volontaire d'un sol, en vue de la création d'habitations, est une réalité très ancienne.

Sans avoir la moindre prétention au bilan exhaustif, on peut rappeler de nombreux exemples. C'est sans doute la pratique qui fut suivie dans un grand nombre de créations urbaines, totales ou partielles.

Les bastides du sud-ouest de la France, l'île Saint-Louis furent, de fait, des lotissements. La place des Vosges, la place Vendôme en furent aussi. Les différences concernant les conditions de constructibilité, architecture ordonnancée, façades construites avant la vente en ce qui concerne la place Vendôme, ne changent pas fondamentalement la nature de l'opération.

Ces ensembles urbains, par leur caractère d'immeubles à plusieurs étages sont, eux aussi, exclus de notre étude. Même si, en tant qu'hôtels particuliers, on peut insinuer qu'il s'agit aussi d'habitats individuels.

(1) Loi du 15 juin 1943, complétée pour tenir compte des lotissements-jardins, ou des zones industrielles ou d'activités.

Notre habitat individuel n'est pas le modèle aristocratique. Il s'agit du modèle bourgeois tel qu'il se dégage des écrits de J.J. Rousseau ; modèle familial qui s'élabore lentement, au cours du 19^e siècle et de la première moitié du 20^e, pour devenir l'habitat familial que nous connaissons aujourd'hui.

Aussi, tout en ne prenant pas en compte tout ce que recouvre le mot lotissement, nous sommes conduits à situer dans notre champ d'études deux catégories importantes d'opérations qui ne correspondent pas à cette notion de division du sol.

Là encore, nous soulevons un problème qu'il faut clarifier. Si nous faisons partir les origines du lotissement contemporain aux nombreux hameaux du 18^e, dont le plus célèbre est celui de Trianon, si nous cherchons des prémices, combien symboliques, dans l'organisation du Marly de Louis XIV, l'éventualité d'un partage du sol, le sol royal, est tout à fait exclu sur le plan foncier. Les constructions présentent cependant les caractéristiques du lotissement de maisons individuelles : elles sont isolées.

On peut faire la même remarque pour l'habitat ouvrier que certains industriels réalisent dans la deuxième partie du 19^e siècle. Il s'agit bien pratiquement d'une division du sol. Elle le deviendra juridiquement, avec près d'un siècle de décalage, pour la cité Menier de Noisiel.

L'objet de notre étude est donc, précisément, un nouveau paysage. Jusqu'alors, pour l'immense majorité de la population, les paysages ruraux et urbains s'opposent comme deux espaces essentiellement qualifiés par la nature des pratiques de production qui s'y développent et non comme des espaces définis par leur caractère esthétique. L'expression la plus claire de cette situation se trouve chez Ebenezer Howard dans sa théorie de la cité-jardin. Les différences formelles recouvrent des situations sociales :

"On verra que l'aimant ville, comparé à l'aimant campagne, offre les avantages de hauts salaires, d'occasions d'emplois, de prévisions d'entente d'avancements ; mais ces avantages sont largement contrebalancés par des loyers et des prix élevés. La vie sociale qu'elle offre et ses lieux d'amusement sont très attirants mais des heures excessives de travail de jour et de nuit, l'éloignement du chantier et l'isolement des foules tendent grandement à réduire la valeur de ces bonnes choses...

Il y a dans la campagne de belles vues et des parcs seigneuriaux, les forêts parfumées, l'air frais, le murmure des eaux. Les loyers sont certainement bas, mais ces loyers sont la conséquence naturelle de bas salaires plutôt qu'une source de confort substantiel tandis que les longues heures et le manque d'amusement font que la lumière du soleil et l'air pur ne parviennent plus à réjouir les coeurs... La ville et la campagne doivent être mariées et de cette joyeuse union jaillira un nouvel espoir, une nouvelle vie, une nouvelle civilisation". (1)

Ce qu'écrivait Howard à la fin du 19^e siècle annonçait un projet dont les expérimentations, Letchworth et Welwyn, marquent aujourd'hui encore le réseau urbain du grand Londres.

(1) E. Howard : *To-morrow : a peaceful path to social reform*. 1898.

Cependant, cet aménagement réformateur de l'espace urbain tel que l'a produit le capitalisme durant le 19^e siècle est loin du projet politique exprimé par Proudhon, un demi-siècle plus tôt, et que nous avons placé en exergue.

Pour Proudhon, le problème n'est pas celui de l'équilibre entre la ville et la campagne, ni celui du zonage hygiénique entre le quartier des usines et les habitations. La solution proudhonnienne se présente comme une tentative de conciliation entre une petite production industrielle de type artisanal et un milieu socio-spatial consacrant en fait le maintien de l'hégémonie de la ruralité.

C'est une vision analogue que l'on rencontre chez F.L. Wright dans sa proposition "La cité-jardin de Broadacre" :

"Nous avons appelé ce legs libre de toute contamination (1) de notre passé urbain "Broadacre-city".

...les grandes routes unissent et séparent des séries sans fin d'unités diversifiées : fermes, marchés routiers, écoles vertes, admirables et spacieuses habitations, unités fonctionnelles intégrées les unes aux autres de sorte que chaque citoyen puisse selon son choix disposer de toutes les formes de production, distribution, transformation et jouissance dans un rayon de 10 à 40 minutes de sa propre demeure. Cette distribution intégrée des modes d'existence, en liaison intime avec le sol, constitue la grande cité que je vois recouvrant notre pays tout entier..."

Ce paysage politique, projeté à échelle géographique va présider un siècle et demi de pratique. Pendant cette longue période des réalisations bien différentes verront le jour.

Le lotissement recouvre aussi une notion misérabiliste correspondant à une réalité sociale populaire "l'anarchie pavillonnaire". Ceci est encore vrai de nos jours. Les "Townhouses" de la "Haie bergerie" ou les "chalandonnettes" réhabilitent l'objet en le désignant par les mots village ou hameau.

Giraudoux dans "Pleins pouvoirs" traduit une résonance analogue, "la construction d'une cité neuve, cette naissance d'une nouvelle race, de nouvelles moeurs, d'un nouvel âge, s'appelle en France du nom affreux, qui évoque l'assassinat et le partage des dépouilles : le lotissement."

L'inventaire a été engagé de plusieurs manières ; **trois directions ont orienté nos recherches** :

– **une direction strictement juridique**, au sens public du terme. Cette direction a permis la réunion de l'ensemble des textes jusqu'à la rédaction actuelle de la législation en vigueur.

La législation, vieille de moins de 20 ans et qui s'est élaborée complètement après plus d'un siècle de pratiques, est actuellement remise en cause. Les opérations les plus importantes se réalisent dans le cadre de la législation sur les ensembles d'habitations, et ceci, quel que soit leur agent producteur, public ou privé (builders), quelle que soit leur localisation, dans le secteur d'urbanisme public (villes nouvelles) ou

(1) La loi du propriétaire et du locataire.

dans le secteur privé de la circulation du sol (concours des maisons individuelles du ministère Chalandon).

Les opérations les plus petites, moins de cinq lots, sont l'objet d'une procédure simplifiée.

La législation actuelle du lotissement est critiquée par le Ministère de l'Équipement lui-même qui se déclare décidé à la revoir totalement.

— **une direction à la fois juridique et historique** a permis de réunir un certain nombre de règlements particuliers qui précisent les objectifs poursuivis, ainsi que les contrats, cahiers des charges, assurant la réussite de l'opération.

L'efficacité des cahiers des charges est certainement relative. On peut invoquer le cas exceptionnel du lotissement de Boulogne dont on ne retrouve guère plus que le tracé étoilé des voies et la place centrale. Louis Renault y a progressivement développé ses usines en achetant successivement les terrains. Le caractère aventurier de cet industriel a transformé les perspectives du "hameau fleuri".

D'une façon générale, on peut affirmer que l'intervention de plus en plus importante de l'État et de la législation publique se justifie par l'insuffisance de la réglementation privée quant aux garanties offertes par le lotisseur. Les lotissements défectueux marquent l'histoire des lotissements et pas seulement de ceux destinés aux couches populaires.

Les effets d'inertie sont difficiles à isoler.

Bien sûr un grand nombre de lotissements, en particulier ceux des années 30, s'achèvent à peine de nos jours, mais cet effet d'inertie est celui de tous les tissus urbains. Le lotissement de Boulogne, bien que pratiquement disparu, marque encore le quartier du tracé de ses voies... qui était repris d'une étoile forestière ! C'est dire la durée d'une empreinte foncière.

La réglementation publique a-t-elle des effets d'inertie semblables ? La commodité du corps de règles, une fois élaborée, entraîne-t-elle des contraintes durables ? Rien ne nous permet de l'affirmer.

La plupart des dossiers de lotissements que nous avons pu examiner, dans une période récente, présentent des contraintes supérieures au cahier des charges type qui a servi de base à son encadrement juridique. Les contraintes étaient d'ailleurs généralement plus sévères dans les documents graphiques, implantation enveloppe pour situer la construction, par exemple.

→ Enfin, **une troisième direction** a été explorée ; plus littéraire, elle concerne les **textes programmatiques**. Ceux-ci sont de deux ordres.

D'origine étroitement littéraire, une première série de textes discourt d'une façon assez théorique, voire philosophique, sur un nouvel idéal de société, ou décrit comme un visiteur, le décor réel ou supposé de ce nouveau cadre de vie.

D'autres textes, plus directement utilitaires, vantent les avantages des opérations, ce sont des documents de vente. Cela ne diminue, ni leur intérêt, ni non plus leur ambition. Toutefois, ce type de texte n'a pas le même intérêt suivant la nature de la population auquel le lotissement s'adresse. Les lotissements des années 30 ont laissé, à notre connaissance, peu de traces de tels textes et le "rapport justificatif" du dossier type actuel manque de poésie. Cependant, dans les opérations actuelles

d'une certaine taille, et pour les promoteurs importants, cet effort littéraire est largement fait.

Ces textes sont généralement accompagnés d'images : gravures romantiques décrivant le charme agreste du site, affiches, vues de détails et surtout vues perspectives. Les plaquettes actuelles sont tout à fait dans la ligne de cette tradition iconographique.

Ce matériel graphique nous a donné l'image utopique du paysage recherché. C'est un accompagnement indispensable à la compréhension des plans et des photographies de chaque réalisation.

Chaque lotissement étudié a été l'objet d'une manipulation graphique. Un fragment de sol, un peu plus de 3 ha, a été choisi pour ses qualités banales mais typiques. Le plan a été présenté à l'échelle de 1/2000^e, la plus petite échelle lisible permettant l'expression du plan de masse.

Trois expressions de chaque plan ont été utilisées. Il s'agissait de traduire dans une convention graphique les rapports publics-privés (1), rapport de surface, utilisation du sol public, perméabilité des vues de l'espace public sur l'espace privé.

Mais les vues en plan nous paraissent tout à fait insuffisantes pour rendre compte du paysage produit. Le "point de vue" que donne la photographie – c'est-à-dire la vue perspective – est très importante. Elle confirme ou critique la validité de l'hypothèse.

Au départ de l'évolution de ce mode d'occupation de l'espace, la production de ce nouveau paysage s'accompagne d'une vision nouvelle sur le monde "naturel". Cette redécouverte, largement mythique, de l'espace rural et des "merveilles de la nature" est mise à l'honneur dans de nombreux "guides du voyageur".

C'est avec l'ensemble du matériel rassemblé que les étapes de l'histoire du lotissement peuvent être esquissées. Mais les catégories sont recoupées par de nombreux critères ; leur pertinence est d'autant plus difficile à définir que, loin d'être des objets clos, les lotissements sont inscrits dans la durée, comme tous les espaces urbanisés (2).

La pratique technique du lotissement, "science urbaniste" dira H. Sellier au moment des H.B.M., se pose en termes que l'on pourrait qualifier d'épistémologie : résoudre l'anarchie de fait induite par le médium du règlement n'est pas l'enfermer dans "l'oeuvre" instantanée d'un artiste.

(1) Une note méthodologique précède l'étude graphique.

(2) Les espaces ruraux ne le sont pas moins, même si la grande lenteur du processus le rend moins sensible.

de l'œuvre, l'œuvre est un objet d'art, c'est-à-dire un objet qui a une valeur esthétique.

Le langage est un système de signes qui permet de communiquer entre eux. C'est un système de signes qui a une valeur sociale.

Le langage est un système de signes qui permet de communiquer entre eux. C'est un système de signes qui a une valeur sociale.

Le langage est un système de signes qui permet de communiquer entre eux. C'est un système de signes qui a une valeur sociale.

Le langage est un système de signes qui permet de communiquer entre eux. C'est un système de signes qui a une valeur sociale.

Le langage est un système de signes qui permet de communiquer entre eux. C'est un système de signes qui a une valeur sociale.

Le langage est un système de signes qui permet de communiquer entre eux. C'est un système de signes qui a une valeur sociale.

Le langage est un système de signes qui permet de communiquer entre eux. C'est un système de signes qui a une valeur sociale.

Le langage est un système de signes qui permet de communiquer entre eux. C'est un système de signes qui a une valeur sociale.

Le langage est un système de signes qui permet de communiquer entre eux. C'est un système de signes qui a une valeur sociale.

Le langage est un système de signes qui permet de communiquer entre eux. C'est un système de signes qui a une valeur sociale.

Le langage est un système de signes qui permet de communiquer entre eux. C'est un système de signes qui a une valeur sociale.

Le langage est un système de signes qui permet de communiquer entre eux. C'est un système de signes qui a une valeur sociale.

Le langage est un système de signes qui permet de communiquer entre eux. C'est un système de signes qui a une valeur sociale.

Première Partie :

ANALYSE DES FACTEURS ECONOMIQUES ET SOCIAUX
ET DES REPRESENTATIONS IDEOLOGIQUES
A L'ORIGINE DU LOTISSEMENT ET DE SON EVOLUTION

La définition juridique du mot lotissement a le mérite de mettre l'accent sur un point essentiel : le lotissement, c'est la division volontaire d'un terrain en lots, en vue d'un usage déterminé.

Mais elle est à elle seule insuffisante pour rendre compte des réalités sociales qui font qu'à un moment donné un propriétaire de terrains en réalise la valeur en le fractionnant en lots, pour un usage précis, et qu'il y a des acquéreurs.

Qui sont ces propriétaires de terrains, qui sont ces acquéreurs ?

Ont-ils toujours la même origine sociale dans les différentes périodes de l'histoire des lotissements ? Et d'abord, à quand remontent les premiers lotissements ?

D'autre part, si les lotissements sont faits en vue de l'habitation notamment, de quelles habitations s'agit-il ? Et pourquoi se développent-elles à un moment donné ? Sous quelles formes ?

Ces différentes questions impliquent que la définition du lotissement soit posée en d'autres termes pour saisir tant les origines que l'évolution du lotissement.

Aussi, il nous semble plus fécond d'analyser le lotissement comme un **mode de circulation du sol**, lié à un **mode d'occupation de l'espace**, à un **mode de production du logement** et à un **mode d'habiter**. Poser le problème en ces termes permet de mieux comprendre l'évolution des lotissements, en fonction de l'évolution de ces quatre éléments.

Ceux-ci ne sont d'ailleurs pas indépendants des facteurs économiques et sociaux plus généraux qui ont marqué l'évolution de la société française. Ces facteurs doivent donc être aussi explicités.

Nous vous proposons donc, dans une première partie, de tenter de mettre en évidence les différents facteurs qui marquent l'origine et l'évolution des lotissements. Ceux-ci sont le résultat de pratiques sociales dont nous tracerons les grands traits et les lignes marquantes. Or, ces pratiques sont vécues à travers des représentations idéologiques que nous évoquerons, dans leur évolution.

Si les lotissements trouvent leurs origines dans l'avènement de la société capitaliste, ils ne vont pas manquer de subir les répercussions des transformations qui ont affecté cette société.

Les différents éléments qui marquent l'évolution des lotissements peuvent être aussi dégagés :

Le lotissement apparaît comme un usage particulier de la propriété foncière, destiné à en accroître la valeur.

Or, les conditions générales de la valorisation de la propriété foncière vont évoluer, et avec elles, les lotissements.

La concentration des capitaux, résultant du développement de la concurrence, va permettre, à partir d'un certain moment, de réaliser directement des logements sur des terrains, avant leur division.

L'évolution va donc se faire, du simple lotissement au groupe d'habitations.

Mais, pour s'investir dans la construction des groupes d'habitations, les capitaux doivent pouvoir atteindre un certain seuil de rentabilité. Et pour cela, diverses conditions doivent être réunies.

Or, elles ne le seront réellement qu'au lendemain de la Seconde Guerre Mondiale, et plus exactement, au début des années 1950, avec la mise en place de circuits publics et para-publics de financement du logement.

Jusque là, la valorisation de la propriété foncière se fera par la vente de parcelles "destinées à l'habitation" et résultant de la division de terrains. Ce mode est encore très usuel dans l'ensemble de l'espace rural.

Les influences des modes de circulation du sol et de production et de circulation du logement sur le paysage et les formes architecturales apparaissent assez complexes.

Une seule chose est vraiment claire. Tant que l'intervention de l'Etat n'aura pas permis le développement du groupe d'habitations, un simple système de découpage du sol laissera le champ libre à la "maison de son choix". On constate l'écart avec les conditions différentes réunies au 19^e siècle, en Angleterre, pour la réalisation d'ensembles homogènes de plusieurs centaines de pavillons.

Les banlieues de Londres en sont fortement marquées.

Mais ce grand partage ne recouvre pas une différence aussi nette sur le plan formel.

Tout d'abord, certaines opérations échappent à la contrainte du mode de circulation du sol. C'est le cas de l'habitat ouvrier construit par les industriels, et dans notre échantillon, celui de la cité Menier à Noisiel.

D'autre part, les opérations du Vésinet, de Chatou, de Sceaux, d'Orsay, etc... présentent des conditions de production analogues et d'importantes différences.

Bien sûr, ces opérations ne visent pas les mêmes catégories de la société.

Les ensembles d'habitations eux-mêmes ne présentent pas de caractères très marqués d'identité. Il est vrai que la possibilité-nécessité de prévoir de façon détaillée l'aspect des espaces et des constructions, donne une grande latitude aux différences de nature esthétique.

Dans chacune de ces trois familles d'opérations, un projet politique existe au moins de façon latente. Ce sont la cité-jardin du Vésinet, la cité Menier de Noisiel et la "Haie Bergerie" à Villepreux.

Le paysage hésite entre deux orientations : le romantisme agreste présenté comme paradis retrouvé et la géométrie organisatrice vécue comme rationalité.

Nous avons posé le problème du lotissement en fonction de quatre éléments :

- mode de circulation du sol,
- mode d'habiter,
- mode de production du logement,
- mode d'occupation de l'espace.

Il convient à présent d'examiner l'un après l'autre chacun de ces éléments, en essayant d'en dégager les grands traits et leur influence sur l'évolution du lotissement.

I - LE LOTISSEMENT COMME MODE DE CIRCULATION DU SOL : L'ÉVOLUTION CONCERNANT LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

A l'origine du lotissement, il y a la **division du sol** en multiples parcelles.

Si nous ne retenons que le cas des parcelles vendues et non louées, cas relativement très rare, cela signifie que le lotissement correspond :

- à la réalisation de la valeur d'un terrain,
- à un transfert de propriété,
- bien souvent aussi, à un changement d'usage du terrain, les parcelles étant divisées bien souvent parce que le maintien de l'usage antérieur n'est plus possible (1).

La première démarche à opérer, pour expliquer les origines du lotissement, consiste à dégager les circonstances historiques qui font qu'à un moment donné, de grandes propriétés sont divisées.

A cet égard, il nous semble que les origines du lotissement se trouvent dans la **révolution de 1789** et dans l'**avènement de la bourgeoisie de pouvoir**.

Il n'y a certes pas automatisme direct, et la noblesse retrouve une bonne partie de son pouvoir politique si ce n'est économique, cela dès le Premier Empire.

Mais le système féodal, assis sur la propriété foncière, disparaît. Le capitalisme, basé sur la propriété privée des moyens de production, et d'échange, se développe.

Le droit de propriété évolue : il ne s'agit plus de la propriété féodale, fondée sur le lignage, la vassalité et le servage. Mais la bourgeoisie fait triompher sa conception de la propriété, individuelle et absolue.

La possession de la terre prend une autre valeur. Sous l'ancien régime, la noblesse ne tenait ses titres que de la propriété de la terre. C'est celle-ci qui lui conférait son **statut social** en même temps que ses revenus, tirés de l'existence du servage. La terre ne s'aliénait pas facilement.

Pour la bourgeoisie, le problème est totalement différent. Sa richesse est fondée sur la propriété privée des moyens de production et d'échange. La terre peut être moyen de production. Mais elle peut être aussi prétexte à des plus-values importantes. Elle apparaît comme un placement parmi d'autres.

(1) Sur l'explication de l'origine des lotissements en fonction de la difficulté qu'ont les propriétaires fonciers de réunir des capitaux suffisants pour la construction d'habitations, cf. ci-dessous "Lotissements et mode de production et de circulation du logement".

On peut dire que toute la première moitié du 19^e siècle est encore dominée par la lutte entre l'aristocratie et la bourgeoisie pour l'hégémonie politique. Mais économiquement l'aristocratie s'affaiblit. Beaucoup de nobles vendent leurs terres et leurs propriétés, qu'ils ne peuvent plus entretenir. La bourgeoisie, qui a déjà acquis de nombreuses terres lors de la vente des biens nationaux, continue de se porter acquéreuse. L'achat de propriétés nobiliaires par des bourgeois se poursuit tout au long du 19^e siècle.

Et ce n'est guère avant le **Second Empire**, semble-t-il, que se développent les premiers lotissements.

Pour illustrer ce processus, les exemples des lotissements de Billancourt, de Chatou et du Vésinet sont riches à analyser.

A. Le lotissement de Billancourt

Il est quelque peu antérieur à ceux de Chatou et du Vésinet, puisqu'il date de 1840.

Les terrains concernés appartenaient depuis des siècles à l'**abbaye de Saint-Victor des Prés**. Ils furent ensuite l'objet de nombreux achats et ventes.

En 1825, ils furent achetés par une société dite de Billancourt, administrée par M. de Gourcuff. Cette Société conçut alors une vaste opération immobilière en y décidant un lotissement. Les premières ventes eurent lieu en 1840. Mais elles furent lentes dans les premières années et ne se développèrent qu'à partir de 1860.

Ce lotissement devint "**Le hameau fleuri**", composé de nombreuses maisons et villégiatures entourées de jardins. L'une de ces maisons appartenait à la famille **Renault**. Dès la fin du siècle, Louis Renault installe un hangar-atelier dans son jardin et ne tarde pas à acquérir peu à peu tous les terrains.

"Le hameau fleuri" est depuis longtemps disparu et a cédé la place aux usines de l'île Seguin.

B. Les lotissements de Chatou

Sur les trois lotissements que nous avons étudiés, celui du "**Parc du Château de Chatou**", celui de "**La Pièce d'eau**" et celui de "**La Faisanderie**", deux sont extrêmement liés l'un à l'autre : il s'agit des deux premiers cités, puisque le lotissement de "**La Pièce d'eau**" correspond en fait à un sous-lotissement du "**Parc du Château de Chatou**".

Nous disposons, grâce aux "origines de propriété" annexées aux cahiers des charges et grâce au livre de Jacques Catinat (1), maire de Chatou, de nombreux éléments intéressants, relatifs à la succession des transferts de propriété. Ces éléments nous montrent bien le passage de l'aristocratie à la bourgeoisie, des terrains concernés.

(1) Jacques Catinat : "Les châteaux de Chatou et la Nymphée de Soufflot"

1) Les terrains du "Parc du Château de Chatou"

En 1761, Henri Léonard Bertin, fils de Jean Bertin, premier baron du Périgord, et lui-même contrôleur général des finances, sous Louis XV, acquiert un terrain et un vieux manoir, à Chatou.

Cette propriété appartenait auparavant aux Barnewall, descendants du Comte Robert Barnewall, pair d'Irlande qui faisait partie de la suite "jacobite" de Jacques II, roi d'Ecosse, réfugié en 1688 au château de Saint-Germain en Laye.

Bertin, disciple de Quesnay, veut tenter sur ce terrain des expériences en matière de productivité agricole. Le choix de ce terrain s'explique par sa proximité avec les seigneuries de Chatou et de Montesson, terres maraîchères très riches, appartenant au Seigneur d'Allard qui vient de décéder.

En 1762, Bertin parvient à acheter ces terres de la veuve d'Allard. Quelques mois plus tard, Louis XV le fait grand trésorier de l'ordre et lui confère des titres de noblesse.

Par la suite, Bertin poursuit ses acquisitions de terrains à Chatou et ne fait pas moins de 300 opérations d'achat et d'échange de 1767 à 1789.

Lorsqu'éclate la révolution, Bertin s'enfuit à Aix-la-Chapelle et vend ses terres de Chatou et de Montesson à Anne-Marie Thérèse de Pelsler-Berensberg, épouse d'Antoine de Soyecourt de Feuquières. Après la mort de son mari, cette marquise sera condamnée à l'échafaud et exécutée en 1794.

La loi réparatrice du 21 prairial An III permit la remise de la propriété à ses héritiers qui décidèrent de la vendre.

Elle fut acquise par les époux Silvy en 1804 et revendue par eux en 1810, à un négociant de Paris, Charles-Alexis Travault, qui deviendra 4 ans plus tard maire de Chatou.

Travault fut par la suite acculé à la faillite et sa propriété fut saisie et mise aux enchères, et adjugée définitivement en 1824, au profit d'Antoine Lacroix, banquier à Paris, et de sa femme Esther. A leur mort, la propriété revint à leur fille Clémence, épouse de Louis Adrien Moisant, en 1861.

C'est alors que le Parc de Chatou fait l'objet d'un **premier lotissement en 1862**. Puis en 1867 commence le grand dépècement du domaine de Bertin.

D'après Jacques Catinat, la famille Moisant n'était plus en mesure d'assurer l'entretien de la totalité de la propriété. Mais l'auteur remarque aussi qu'à cette même époque s'ouvre, dans de nombreux villages des environs et notamment au Vésinet, une ère de morcellement des terres en vue de la construction de pavillons résidentiels.

Le lotissement de la propriété Moisant continuera, comme nous le verrons, avec les héritiers, en 1924.

2) Le terrain de "La Pièce d'eau"

Parmi les terrains mis en vente par Madame Moisant, figure un grand parc avec une pièce d'eau.

Ce terrain est acquis en 1873 par M. Lambert, fils d'un des architectes du Prince de Ligne. Il y construit la villa Lambert qui deviendra le château de la Pièce d'eau.

Cette propriété, château et terrains, sera ensuite acquise par une famille anglaise, les Adcock, qui effectueront à leur tour, comme nous le verrons, un lotissement, en 1936.

3) Le lotissement de la Faisanderie.

Le Comte d'Artois, frère de Louis XVI et futur Charles X, reçut en apanage en 1776 la forêt du Vésinet, en même temps que le château neuf de Saint-Germain en Laye.

Passionné de chasse, le Comte d'Artois décida d'affecter 32 arpents (3 400 m²) de la forêt pour l'installation d'une faisanderie, à proximité des garennes qui s'y trouvaient déjà.

Il fit construire l'année suivante un grand pavillon, qu'on dénomma Pavillon d'Artois puis Pavillon de la Faisanderie.

Lors de la Révolution, le domaine fut déclaré **bien national**, après la fuite du Comte d'Artois, et vendu aux enchères publiques. Il fut adjugé à M. Eusèbe Pinchinat.

En 1817, il fut acquis par Louis Michaux, **professeur de langues** qui le revendit en 1826 à Eugène Colet Van Hoobrook de Mooreghem. Ce dernier le vendit à son tour à M. Pelletie de Saint-Michel.

A la mort de celui-ci, le domaine revint à l'une de ses filles, Mme de Brimont, en 1843. M. de Brimont, son mari, fut nommé maire de Chatou en 1848 et le resta jusqu'en 1852.

Dès 1854, Mme de Brimont décide de lotir son terrain.

Le domaine fut vendu avec ses dépendances en 1860 à M. Husson, **propriétaire à Paris**, et son gendre, M. Mollier-Carroz, **négociant**.

Nous savons que les héritiers Mollier-Carroz vendirent ce bien à la **Société Générale foncière**, en 1924, laquelle procéda aussitôt à un nouveau lotissement.

C. Le lotissement du Vésinet

Datant de la même époque que les premiers lotissements de Chatou, le lotissement du Vésinet se distingue par sa **taille**, et par **la façon dont il s'est opéré**.

L'origine de l'opération tient au désir de Napoléon III de réunir les forêts royales de Marly et de Saint-Germain. Ces forêts étaient jusque là séparées par des propriétés privées, appartenant à un banquier, alors en difficulté. Le duc de Morny, demi-frère de Napoléon III était intéressé dans l'affaire.

Napoléon III va donc obtenir du banquier la propriété de ses terres en échange de la forêt du Vésinet. Celle-ci d'ailleurs revient aux créanciers du banquier. Ces derniers ont pour objectif de réaliser leurs créances et, pour ce faire, ils vont morceler la forêt et en vendre les terrains. Ils choisissent un homme de confiance, Alphonse Pallu, et ils constituent la **Société Pallu et Cie**.

C'est cette Société qui lotit le terrain et commence à en vendre les lots dès 1858.

Le succès des lotissements de Chatou et surtout du Vésinet s'explique en grande partie par l'existence de la première ligne ferrée de voyageurs : celle de Paris à Saint-Germain, inaugurée par la reine Marie-Amélie et le duc d'Orléans le 26 août 1837.

Ainsi, à travers les trois exemples de Chatou, du Vésinet et de Billancourt, c'est une page de l'histoire de la propriété foncière en France qu'il nous est permis de lire.

Propriétés seigneuriales, royales ou ecclésiastiques, elles passent peu à peu entre les mains de la bourgeoisie.

Dans deux cas, ceux du Vésinet et de Billancourt, ces terrains sont aussitôt utilisés comme **sources de plus-values foncières**, comme capital à faire fructifier. Les sociétés Pallu et de Gourcuff annoncent nos promoteurs actuels, de façon très nette.

Dans le cas de Chatou, ce processus est moins clair, il est précédé d'une première phase au cours de laquelle des familles bourgeoises acquièrent des châteaux et les domaines en dépendant pour en jouir en temps avant de tirer profit de la revente de leurs biens immobiliers, sous forme de lotissements.

Pour les opérations ultérieures que nous avons étudiées, nous possédons très peu d'éléments sur l'origine de propriété. Toutefois, des études générales nous donnent quelques notions.

Toutefois, des études générales nous donnent quelques notions.

C'est ainsi que Michel Philipponeau, dans "**La vie rurale de la Région parisienne**" montre que parcs et jardins de plaisance furent les terrains qui disparurent le plus de 1892 à 1929, beaucoup étant revendus sous forme de lotissements. Nous en avons un exemple avec le **lotissement du Parc de Sceaux**.

Or, ces parcs et jardins de plaisance ne pouvaient appartenir qu'aux anciennes familles aristocratiques ou à la grande bourgeoisie.

De même, M. Bastié dans "**La croissance de la banlieue parisienne**" fait ressortir que, par exemple, autour de la ligne d'Orléans, 600 ha, soit 80 % des plateaux lotis, appartenaient à de très grands propriétaires, au rang desquels le comte de Talhouet-Roy et le comte de Bertier de Sauvigny.

Il serait intéressant de ne pas limiter les exemples à ceux de la région parisienne et de comparer ce qui se passait à la même époque en province.

Il semble que l'on puisse dégager **deux grands traits marquants** de l'évolution des lotissements en ce qui concerne le transfert des propriétés foncières dans le courant du 20^e siècle :

– D'une part le rôle joué par des particuliers qui vendent leurs biens patrimoniaux en le lotissant directement tend à se réduire au profit de **sociétés foncières ou immobilières**, pour lesquelles la rentabilisation de capitaux est le but premier.

– D'autre part, les terrains lotis sont peu à peu étendus des parcs et jardins de plaisance aux **terres de culture**.

Mais analyser le transfert de propriété qui s'opère au cours d'un processus de lotissement suppose que soient également pris en compte les **acquéreurs des lots**.

A cet égard, on peut dire que, sous le Second Empire, les acquéreurs de terrains situés dans les lotissements se recrutent essentiellement dans la **moyenne bourgeoisie**.

Nous savons par exemple que les premiers acquéreurs des terrains du lotissement du Parc du Château de Chatou avaient pour profession celles de dentiste, architecte, ingénieur, rentier, propriétaire, imprimeur, etc.

Par la suite, et notamment entre les deux guerres, cette clientèle ne disparaît pas complètement : nous la retrouvons dans le lotissement du Parc de Sceaux ; nous constatons aussi que le cahier des charges de 1924 relatif toujours au lotissement du Parc du Château de Chatou exclut, dans son article 31, "toutes cités ou logements ouvriers".

Mais cette période de l'entre-deux guerres est surtout marquée par les lotissements destinés aux **couches populaires**. C'est la grande époque de la loi Loucheur et du développement pavillonnaire ou banlieue.

Et lorsque nous étudions aujourd'hui l'appartenance sociale des acquéreurs de maisons individuelles qui se réalisent un peu partout dans les ZAC et dans les villes nouvelles, il est clair que les couches sociales concernées se situent dans la frange allant des ouvriers qualifiés aux cadres supérieurs. Le gros de la clientèle actuelle est constitué d'employés, techniciens et cadres moyens, c'est-à-dire essentiellement de **couches moyennes salariées**.

Il est clair que pour ces trois "générations" ou trois "types" de lotissements : bourgeois, ouvriers et ceux destinés aux couches moyennes, les raisons qui président à l'acquisition d'un lot sont très différentes, et ont évolué dans une certaine mesure depuis le début des lotissements.

Nous allons, dans le paragraphe suivant, examiner les grands traits de cette évolution.

II - LOTISSEMENTS ET MODES D'HABITER : PRATIQUES ET REPRESENTATIONS

Trois périodes nous semblent importantes à distinguer :

- le 19^e siècle,
- l'entre-deux guerres,
- la période actuelle, à partir de la fin des années 1950.

A. Le 19^e siècle

Traiter de tout un siècle comme une période relativement homogène semble un peu risqué. Mais nous n'avons d'autre prétention que celle de dégager les éléments marquants nécessaires à l'explication du mode d'habiter dans les lotissements de cette époque.

Deux constatations préalables sont à noter :

- D'une part, le 19^e siècle va marquer réellement le triomphe de la bourgeoisie, et les principes ou les conceptions affirmés en 1789 vont non seulement être mis à l'épreuve des faits, mais aussi devenir rapidement "l'idéologie dominante". Il importe donc de voir comment la bourgeoisie conçoit son mode d'habiter.
- D'autre part, le 19^e siècle est, conjointement au développement de la bourgeoisie, profondément marqué par l'essor de l'industrialisation et, donc, par le développement du prolétariat.

Le rapport de force politique qui oppose encore pendant le début du siècle la bourgeoisie à l'aristocratie, va peu à peu glisser pour faire de la lutte qui oppose **bourgeoisie et prolétariat** la lutte principale, sur les plans économique, politique et idéologique.

Dans ce contexte, l'habitat ouvrier va être l'un des grands problèmes cruciaux pour la bourgeoisie qui entend maintenir son pouvoir.

Les révolutions de 1830, 1848 et 1871 vont faire passer au premier rang des préoccupations de la bourgeoisie, la recherche des solutions adéquates pour calmer "les classes dangereuses".

Il est donc nécessaire de distinguer les conceptions relatives à l'habitat bourgeois et celles relatives à l'habitat ouvrier, conceptions qui vont aller dans le sens du développement des lotissements.

1) Les conceptions de l'habitat bourgeois

Les conceptions de l'habitat bourgeois qui expliquent le succès des lotissements tournent notamment autour de l'idée de **retour à la nature**.

Certes, cette idée n'est pas isolée .

S'y rattachent étroitement les conceptions des bienfaits de la propriété privée qui permet réellement l'épanouissement de l'individu. De même s'y attachent les conceptions bourgeoises de la famille.

Mais l'idée de retour à la nature mérite que l'on s'y arrête quelque peu.

Elle se développe et se répand vers la fin du 18^e siècle, avec un défenseur ardent en la personne de **Jean-Jacques Rousseau**.

L'analyse des discours et des écrits de J.J. Rousseau est particulièrement intéressante, dans la mesure où il apparaît comme le véritable représentant de la **bourgeoisie montante**.

En effet, l'idée de retour à la nature n'est pas propre seulement à la bourgeoisie, à cette époque. Chacun se rappelle le **hameau** que la reine **Marie-Antoinette** se fit construire, à l'écart des fastes du château de Versailles. C'est là que, elle et ses dames de compagnie, déguisées en bergères, venaient goûter les charmes de la **vie pastorale**, telle qu'elles se l'imaginaient. Mais on peut interpréter cela comme un désir de se rattacher et de faire revivre une société qui est déjà profondément menacée dans ses fondements : la société féodale. Le retour à la campagne de Marie-Antoinette n'est pas le même que celui de Jean-Jacques Rousseau.

Nous avons déjà dit que ce dernier est bien le véritable porte-parole de la bourgeoisie. En effet, il se distingue aussi des pratiques déjà très répandues à l'époque et qui vont d'ailleurs se poursuivre longtemps encore, selon lesquelles le **bourgeois mime le noble** : l'achat de grandes fermes ou de petits châteaux devient pratique courante pour les grands bourgeois. En cela, ils essaient d'imiter l'aristocratie à laquelle beaucoup essaient de s'intégrer. Cet usage montre bien que l'idéologie dominante est encore bien celui de la noblesse.

J.J. Rousseau va, dans une grande mesure, contribuer à exprimer et cristalliser une **idéologie propre à la bourgeoisie**.

Cette conception bourgeoise de retour à la nature est notamment exposée dans "**La nouvelle Héloïse**" (1).

Les pages les plus explicites sont celles qui relatent la visite que rend Saint-Preux à son ancienne amante, Julie, devenue Mme de Wolmar. Celle-ci s'est établie à la campagne. Saint-Preux, en parcourant la propriété et en partageant quelque temps la vie de Julie et de sa famille ne peut s'empêcher d'en exposer les charmes.

Il décrit d'abord le jardin : "Vous ne voyez rien d'aligné, rien de nivelé ; jamais le cordeau n'entre dans ce lieu ; la nature ne plante rien au cordeau... Je me figure un homme riche de Paris ou de Londres, maître de cette maison et amenant avec lui un architecte chèrement payé pour goûter la nature. Avec quel dédain il entretrait dans ce lieu simple ! Avec quel mépris il arracherait toutes ces guenilles ! Les beaux alignements qu'il prendrait ! Les belles allées qu'il ferait percer ! Les belles pattes d'oie, les beaux arbres en parasol, en éventail ! Les beaux treillages bien sculptés ! Les belles charmilles bien dessinées, bien équarries, bien contournées ! Les beaux ifs taillés en dragons, en pagodes, en marlousets, en toutes sortes de monstres ! ... Je ne vois dans ces terrains si vastes et si richement ornés que la vanité du propriétaire et de l'artiste qui, toujours empressés d'étaler, l'un sa richesse et l'autre son talent, préparent à grands frais de l'ennui à quiconque voudra jouir de leur ouvrage."

Ces lignes ne sont pas dénuées de préoccupations **morales ou moralisatrices** que l'on retrouve sur l'appréciation d'ensemble que porte Saint-Preux : "On ne voit rien dans cette maison qui n'associe l'utile à l'agréable ; mais les occupations utiles ne

(1) J.J. Rousseau : "La nouvelle Héloïse"

se bornent pas aux soins qui donnent du profit, elles comprennent encore tout amusement innocent et simple, **qui nourrit le goût de la retraite, du travail, de la modération...** Si l'indolente oisiveté n'engendre que la tristesse et l'ennui, le charme des deux loisirs est le fruit d'une vie laborieuse. **Le repos qui sert de délassément aux travaux passés et d'encouragement à d'autres n'est pas moins nécessaire à l'homme que le travail même.**"

Cet aspect moralisateur imprègne encore toute la description que J.J. Rousseau fait de l'économie domestique idéale, fondée sur le travail et l'épargne.

Cette économie domestique s'appuie sur l'existence de nombreux serviteurs et la grande maxime de Mme de Wolmar est " de ne point favoriser les changements de condition, mais de contribuer à rendre heureux chacun dans la sienne... on n'a point ici la maxime que j'ai vue régner à Paris et à Londres, de choisir des domestiques tout formés, c'est-à-dire des coquins déjà tout faits, de ces coureurs de conditions qui, dans chaque maison qu'ils parcourent, prennent à la fois les défauts des valets et des maîtres et se font un métier de servir tout le monde sans jamais s'attacher à personne. Il ne peut régner ni **honnêteté**, ni **fidélité**, ni **zèle** au milieu de pareils gens ; et ce ramassis de canailles ruine le maître et corrompt les enfants dans toutes les maisons opulentes."

J.J. Rousseau indique ainsi les thèmes que va développer la bourgeoisie à l'encontre des classes populaires.

Enfin, les thèmes qu'il développe pour vanter sa propriété idéale seront repris dans la propagande des lotissements :

"Tout y respire [dans la maison] l'abondance et la propreté ; il n'y a **pas une chambre où l'on ne se reconnaisse à la campagne et où l'on ne retrouve toutes les commodités de la ville...**"

"La nature semble vouloir dérober aux yeux des hommes ses vrais attraits, auxquels ils sont trop peu sensibles, et qu'ils défigurent quand ils sont à leur portée ; elle fuit les lieux fréquentés ; c'est au sommet des montagnes, au fond des forêts, dans les îles désertées qu'elle étale ses charmes les plus touchants. Ceux qui l'aiment et ne peuvent l'aller chercher si loin sont réduits à lui faire violence, à la forcer en quelque sorte à venir habiter avec eux."

Ce cadre idéal de la vie domestique de J.J. Rousseau, se retrouve en partie chez Proudhon près d'un demi siècle plus tard. Mais Proudhon, beaucoup plus que ne l'avait fait Rousseau dans les passages cités de la "La Nouvelle Héloïse", met l'accent sur l'importance de la propriété privée et de l'individu.

"Etre logé chez soi, dans une petite maison faite à ma guise, que j'occuperai seul, au centre d'un **petit enclos d'un dixième d'hectare**, où j'aurai de l'eau, de l'ombre, de la pelouse et du silence. Si je m'avisais de placer là-dedans une statue, ce ne serait ni un Jupiter, ni un Apollon : je n'ai que faire de ces messieurs ; ni des vues de Londres, de Rome, de Constantinople ou de Venise : Dieu me préserve d'y demeurer ! J'y mettrai ce qui me manque : **la montagne, le vignoble, la prairie, des chèvres, des vaches, des moutons, des moissonneurs, des bergerots**" (1)

Ces préceptes de propriété et d'individualisme doivent être suivis par le plus grand nombre : "**Une agglomération de mille petits propriétaires**, logés chez eux, exploi-

(1) Proudhon : "Du principe de l'art et de sa destination sociale". Paris. Edition Garnier Frères 1865, in-8 VIII.

tant, cultivant, faisant valoir chacun leur patrimoine, leur industrie et leurs capitaux, s'administrant et se jugeant eux-mêmes, **ce chef d'oeuvre politique**, dont tous les autres sont des accessoires, **voilà ce que nous n'avons pu réaliser**" (1).

Il s'agit d'un projet politique, même si, par ce dernier membre de phrase, Proudhon paraît noter le décalage qu'il y a entre les principes affirmés, concernant notamment l'égalité dans la propriété, et la réalité.

Rousseau et Proudhon, s'ils expriment dans ces quelques lignes l'idéal bourgeois de la maison et du retour à la nature, n'échappent pas à un utopisme certain.

Aussi, pour saisir les pratiques réelles de la bourgeoisie par rapport à son habitat et le symbolisme que celui-ci comporte, il convient de se reporter à d'autres sources, notamment aux romans de l'époque. Parmi eux, ceux de Balzac sont particulièrement instructifs.

Une autre source de renseignements importante est constituée soit par les écrits, soit par les affiches de publicité des lotisseurs de l'époque. Ces documents insistent sur deux éléments : la beauté du site, assimilée à la nature, et la proximité de Paris.

C'est ainsi que l'estampe-prospectus annonçant la naissance du lotissement de Billancourt en 1840, montre l'île Seguin avec ses arbres, les coteaux de Meudon-Bellévue, les hauteurs de Sèvres-Saint-Cloud, un petit bateau pour passer dans l'île, un plus grand bateau à aubes pour transporter des voyageurs et au fond, sur un petit viaduc, celui du Val Fleuri, passe un petit train.

En bas de la page, une annonce alléchante vante les charmes de l'endroit :

"Il est impossible d'être plus près de la ville et d'en être plus loin en même temps".

De même, l'une des affiches du Vésinet insiste sur la juxtaposition de ces deux avantages :

"La forêt du Vésinet est une presqu'île entourée par la Seine, ses magnifiques coteaux et la terrasse de Saint-Germain.

Elle forme un amphithéâtre qui, s'élevant successivement jusqu'à 30 mètres au-dessus du niveau de la Seine, en fait un des panoramas les plus pittoresques".

"Une si heureuse disposition se prêtait à toutes les ressources du paysagiste ; aussi le Vésinet a-t-il été dessiné dans son ensemble, dans le but de le transformer successivement en un parc, dans le genre du Bois de Boulogne..."

"Tout a été calculé de manière à donner aux habitants de la nouvelle colonie les agréments de la campagne, avec toutes les facilités que présentent les centres de population .

Donner à chaque propriétaire la jouissance d'un parc public, avec son animation, ses vues ravissantes, ses eaux, ses prairies, à côté du calme de la vie privée, tel est le programme qu'il s'agissait de remplir.

Des percées pratiquées dans de larges proportions, pour créer des prairies qui ne seront jamais replantées, ni bâties, font pénétrer dans le parc l'air et la lumière, en augmentent la salubrité et assurent à tous les terrains qui la bordent, ainsi qu'aux promenades, la jouissance perpétuelle des charmants paysages qui l'entourent...

Des lacs et rivières empoisonnés, et sur lesquels pourront flotter de petites barques, complètent cet ensemble."

(1) Proudhon : op.cit.

La quête à la rêverie n'écarte pas les renseignements pratiques, ni les encouragements matériels.

"La forêt du Vésinet est traversée dans toute sa longueur par le chemin de fer de Paris et Saint-Germain.

Elle est desservie par deux stations, situées aux deux extrémités, celle de Chatou, celle du Vésinet ; une troisième est en projet.

Les convois de chemin de fer partent toutes les heures, tant de Paris que des stations.

La durée du voyage est de 30 minutes : le dernier convoi part de Paris à minuit trente six minutes."

"Le parcours gratuit sur le chemin de fer sera accordé, jusqu'au 1^{er} janvier 1862, à tout propriétaire d'une maison ou à son locataire".

Le comte de Choulot, co-réalisateur avec Pallu du lotissement du Vésinet, expose sa démarche et ses visées ; son projet, sa propagande en tous cas s'adressent à toutes les classes sociales :

"Toutes les classes, à notre époque, demandent, selon leurs moyens, à l'art des jardins, les plaisirs purs et simples de la nature, les uns dans les promenades publiques dont la verdure des gazons, la fraîcheur des eaux et l'ombrage des bois charment les yeux ; les autres, plus favorisés de la fortune, veulent ajouter au sentiment de la propriété la jouissance d'un petit jardin, qui tend, chaque jour davantage, à se relier avec les jardins de ses voisins pour composer un ensemble qui devient, pour les yeux, la propriété de chacun... Il fallait des scènes pour tous les goûts, des emplacements à portée de toutes les bourses et disposés de manière à pouvoir répondre aux exigences d'une sage économie comme aux habitudes du luxe et de la fortune".

Le discours tenu à propos du Vésinet est à l'opposé de celui du lotissement du parc du Château de Chatou, dont le cahier des charges de 1914 interdira explicitement l'implantation de "toute cité ou logement ouvrier".

Sans chercher inutilement à faire la part de la propagande politique dans les bonnes intentions du comte de Choulot, nous constatons que la clientèle des lots du Vésinet ne se recrutera que dans une frange étroite de population.

Il reconnaît franchement que **"Monsieur Pallu avait accepté la tâche délicate de mettre au service de l'industrie et de couvrir de fleurs et de délicieux ombrages les espérances d'une grande et belle opération financière"**.

"Comment décrire ces collines pittoresques se courbant mollement, s'enfonçant dans l'ombre ou se rapprochant de l'éclat du soleil, comme pour faire embrasser d'un seul coup d'oeil aux habitants privilégiés du Vésinet, tous les effets des nuances variées de l'ombre et les gradations harmonieuses de la lumière ? Comment faire voir ces charmantes habitations avec leurs bois touffus, posées sur de verts gazons ou attachées aux pentes abruptes, ces villages, ces clochers au milieu des arbres, et le faite de ces collines couronnées de forêts et l'acqueduc découpé à jour sur le ciel..."

Les conceptions de Rousseau sont largement reprises : **charme, poésie de la nature**, mais aussi : **simplicité de la vie, salubrité...** ce sont les bienfaits de la morale bourgeoise.

Ces lotissements s'adressent à une bourgeoisie profondément liée aux activités urbaines ; si l'habitat dans la nature doit lui permettre de se reposer des nuisances de la ville, il ne doit pas pour autant se détacher de celle-ci.

Mais qu'en est-il des lotissements ouvriers ?

2) Lotissements et habitat ouvrier

Les lotissements ne concernent pas l'habitat ouvrier au 19^e siècle, en tous cas pas dans la forme de ceux que nous avons examinés jusqu'ici.

La raison en est simple : les lotisseurs avaient pour souci de tirer un prix maximum de leurs terrains.

En revanche, une forme de lotissements apparaît et se développe dans les régions du nord et de l'est de la France : il s'agit des **lotissements réalisés par les industriels pour loger leur main d'oeuvre**.

Ces lotissements se distinguent fondamentalement des premiers en ce sens qu'ils sont conçus comme appendices de l'usine ou de la mine. L'industriel qui le réalise n'a pas pour but principal de tirer valeur d'un capital foncier et immobilier, mais bien de **renforcer le profit qu'il tire de son entreprise industrielle**, cela en assurant à l'ouvrier des conditions moins coûteuses pour sa reproduction. Ces opérations ne sont d'ailleurs pas dénuées de **préoccupations morales autant que politiques**. Elles s'accompagnent aussi d'**avantages économiques** accessoires pour l'industriel, puisque bien souvent, les commerces et des sortes de caisses d'épargne lui appartiennent aussi. De cette façon, les salaires vont de l'usine aux ouvriers pour retourner à l'usine.

Ces lotissements se distinguent encore de ceux que nous avons examinés, en ce sens que ce n'est pas un **terrain, mais des maisons**, avec ou sans jardinet, qui sont vendues ou louées aux ouvriers.

En région parisienne, le cas de la cité Menier, dépendant de la grande chocolaterie de Noisiel, est caractéristique de ce type de lotissement.

Nous nous bornerons à cet exemple, dans le cas du lotissement ouvrier au 19^e siècle.

Toutefois, la question du logement ouvrier ne manque pas de préoccuper la bourgeoisie qui y voit l'un des dangers politiques qui la guettent.

Aussi, c'est bien dès le 19^e siècle que des théoriciens commencent à dégager les grands principes qui présideront tant à la création des H.B.M. en 1894 qu'aux lotissements qui fleuriront au début du 20^e siècle, et particulièrement dans l'entre-deux guerres.

Nous examinerons donc, dans un second temps, les théories qui expliquent le développement des lotissements ouvriers, et qui sont formulées dès le 19^e siècle. Notons que, pour l'exemple, Napoléon III fit construire en 1867 41 pavillons ouvriers, avenue Daumesnil à Paris.

a. La cité Menier à Noisiel

A l'instar des corons du nord et de l'est, la famille Menier, qui avait fondé en 1825 son usine de Noisiel, créa, dans la seconde moitié du siècle, la fameuse cité Menier.

Toute inspirée de paternalisme, cette cité et l'organisation de la vie quotidienne qu'elle permet, n'en montrent pas moins la prééminence patronale qui s'étend ainsi en dehors de l'usine.

Par le biais de cette cité, la famille Menier acquiert un droit de regard direct sur le comportement et la morale des ouvriers.

Un tableau déposé au Musée Menier, aujourd'hui installé dans une partie de l'usine, nous livre des renseignements intéressants. Après avoir rappelé que les 890 ouvriers, ouvrières et apprentis garçons et filles sont tous **français**, le tableau nous donne le détail des salaires :

– 4,50 F en moyenne par journée de 12 heures pour les **hommes** "servant les machines".

– 2,50 F par journée de 9 heures pour les **femmes** travaillant à la tâche du triage du cacao et au paquetage du chocolat.

Pour comparaison, le loyer d'une maison de la cité s'élève "au prix réduit de **150 F par an**", ce qui correspond à 1 mois du salaire des hommes et 2 mois de salaire des femmes.

Les maisons en question sont des maisons isolées à deux logements indépendants, avec jardins. Chacun de ces logements comprend :

– au rez- de chaussée : cuisine et salle avec cellier et lieux d'aisance à évacuation immédiate par canalisation.

– au premier étage : deux chambres à coucher ; grenier au-dessus ; cave en sous-sol.

La cité comprend des équipements et services dont certains sont gratuits :

– ainsi l'**établissement scolaire** qui comprend :

- . 1 asile ou école gardienne (crèche)
- . 1 classe enfantine
- . 1 classe primaire de filles
- . 1 classe primaire de garçons

– une bibliothèque ;

– une **salle de conférences**, où sont organisés des cours d'adultes : on y traite de l'hygiène, des lois physiques et naturelles, de l'économie domestique, etc.

– des **bains** et des **lavoirs** ;

– les **soins médicaux et pharmaceutiques** sont également gratuits. Une allocation de 20 F est versée aux femmes en couches qui sont soignées gratuitement.

– une **maison de retraite** ;

– une fanfare est également organisée, aux frais de M. Menier.

A côté de ces équipements et services gratuits, un magasin d'approvisionnement, géré par la famille Menier "fournit à bas prix les denrées alimentaires, les vêtements et mobiliers".

Une Caisse d'Épargne fondée avec l'usine permet aux ouvriers d'y déposer leurs économies. Le taux d'intérêt est de 6 % l'an. Elle fait des avances gratuites aux ouvriers.

En outre, des secours en nature sont délivrés par Mme Menier aux familles nombreuses, aux vieillards, etc.

Le tableau précise encore que "le chômage est inconnu à Noisiel en raison des sacrifices faits par les patrons."

Afin d'assurer la moralité de l'usine, les ateliers des femmes sont séparés de ceux des hommes et les entrées et sorties sont distinctes pour les ouvriers et pour les ouvrières.

La salubrité et la sécurité sont bien assurées dans l'usine. Celle-ci est éclairée et chauffée en hiver. **Une compagnie de pompiers** est organisée et entretenue aux frais de l'usine.

En finale, le tableau dresse le **bilan de santé** physique et morale du personnel :

“La population de l'usine est saine.

La proportion de mortalité y est faible et les unions et naissances y sont en proportion normale de la santé et de la moralité qui y sont excellentes.

La tenue des établissements de consommation sous le contrôle de la maison évite l'intempérance ; le chiffre total des placements à la Caisse d'Epargne pour les établissements s'élève à environ 2 millions.

Les ouvriers de l'établissement n'ont jamais fait grève. Ils ont toujours témoigné à la famille Menier, pleine de sollicitude pour eux, leur reconnaissance et leur attachement, en partageant les douleurs qui l'ont frappée, et en s'associant à ses joies et à ses succès par des démarches collectives, telles que l'offre à M. E. Menier, après l'exposition de 1878, de son buste en marbre, dont la reproduction en bronze figure à la Maison Ouvrière de l'Esplanade des Invalides”.

Cette page se passe de tout commentaire. Elle nous fournit de riches éléments sur l'idéologie patronale par rapport à la cité ouvrière.

Notons que la cité de Noisiel n'est pas la seule des cités Menier. D'autres ont été construites dans les environs de l'usine, notamment à Champs sur Marne. Mais la cité de Noisiel était réservée aux “bons ouvriers”, à ceux qui avaient les plus hauts salaires. Ainsi la hiérarchie de l'usine se représentait directement dans l'organisation spatiale des cités.

Cependant, le point de vue — la vue aérienne — sous lequel sont présentées la cité et ses usines, dans l'affiche sur l'entreprise, nous paraît témoigner d'une ambition hégémonique. Cette perspective illimitée peut être comparée à une vue, sous le même angle, du quadrilatère d'Owen. Ce sont les prémices d'une vision géographique de l'aménagement du sol.

b. Les théories relatives à l'habitat pavillonnaire ouvrier

Deux excellents ouvrages, “Les origines du logement social en France” de Roger H. Guerrand, et “La politique pavillonnaire” de M.G. Raymond, ont largement traité de ce problème, et il ne nous paraît pas utile ici de faire de longs développements sur la question.

Rappelons-en seulement les grands traits dégagés :

A l'encontre des théories utopistes plus ou moins socialisantes, comme celle de Fourier et de ses disciples, l'idée de développer la propriété d'une maison individuelle pour les ouvriers va être développée par des théoriciens appartenant aux classes dirigeantes.

Le porte-parole le plus célèbre de cette idée est bien sûr **Frédéric Le Play**, qui mena une véritable propagande idéologique sur la question, sous le second Empire.

Jusqu'au bout, Le Play va défendre sa conception de la réforme par l'habitat pavillonnaire, indispensable pour sauvegarder les institutions, la moralité et en définitive la société.

A la réforme qu'il propose, Le Play voit plusieurs avantages :

- par l'accession à la propriété, l'ouvrier va se "déprolétariser". Il va acquérir le sens du devoir et le respect du bien d'autrui ;
- pour acquérir sa maison, l'ouvrier va être obligé de faire des économies et cela l'éloignera du cabaret ; il préférera travailler à embellir sa maison et à cultiver son jardin ;
- la possession d'un petit jardin lui procurera, en plus des plaisirs du jardinage, le supplément d'aliments lui permettant de mieux nourrir sa famille ;
- la diffusion de l'habitat pavillonnaire doit avoir aussi pour corollaire le développement et le renforcement de biens familiaux ; grâce aux ressources supplémentaires du petit jardin, la femme pourra rester à la maison et élever ses enfants ;
- enfin, parce qu'il vivra au sein de la cellule familiale dans une maison individuelle, l'ouvrier échappera à l'influence des idées communautaires et socialistes.

Sa santé physique et morale, ainsi que celle de sa famille, s'amélioreront avec cette nouvelle vie.

Les idées de Le Play eurent de nombreux disciples et notamment **Jules Siegfried**, promoteur de la loi sur la création des H.B.M., et les membres du "Musée social".

Toutefois, il faudra attendre le vote de la loi Strauss en 1906, de la loi Ribot en 1908 et surtout de la loi Loucheur en 1928 pour que se diffuse pratiquement et réellement l'habitat pavillonnaire ouvrier.

B. Les débuts du 20^e siècle et l'entre-deux guerres

Le problème du lotissement se pose, au début du siècle, d'une manière totalement différente de celle du 19^e siècle.

Il est extrêmement lié à la crise aiguë du logement et à la nécessité de loger les ouvriers, de plus en plus nombreux.

Cette crise du logement est particulièrement sensible en région parisienne, où la population croît de plus de 20 % de 1906 à 1931.

Le nombre de ceux qui quittent la campagne pour venir grossir le rang des ouvriers ne cesse de s'accroître, avec la poussée de l'industrialisation due à l'implantation de nouvelles usines, comme par exemple Citroën à Javel, Renault à Boulogne, Peugeot à Passy, pour ne nous en tenir qu'à l'automobile.

La question du logement ouvrier devient donc prioritaire. Or cette question se pose dans un contexte très précis. Pour n'en citer que quelques éléments, rappelons que cette époque est profondément marquée par l'**idéologie libérale**, c'est-à-dire que toute intervention de l'Etat est a priori considérée comme une atteinte au principe même de la libre entreprise et de l'initiative privée. Ceci est particulièrement vrai au début du siècle.

Mais ce principe rencontre un obstacle de taille : l'initiative privée ne se développe que dans des secteurs où les investissements peuvent se valoriser. Compte tenu du coût de la construction et du bas niveau des salaires des ouvriers, l'habitat ouvrier se trouve dans les faits, totalement délaissé par l'initiative privée.

Alors on va assister, dans ce domaine, à un double mouvement :

— d'une part, la classe dirigeante va accepter peu à peu l'idée d'une intervention publique dans ce domaine. Ce mouvement commence avec le vote de la loi Siegfried et se poursuit avec la création des offices d'H.B.M. La guerre de 1914-18 arrête le début des réalisations en la matière. Mais le mouvement des cités ouvrières et des cités-jardins prend de l'essor dès les années 1920 et se poursuit jusqu'au début des années 1930.

— D'autre part, si le logement ouvrier n'est pas intéressant pour l'initiative privée, la vente de terrains en pleins champs, à plusieurs kilomètres de Paris, est en revanche très rentable. Les lotissements, au sens juridique du terme, vont donc se développer et vont profondément marquer cette période.

Ce sont ces deux points que nous allons rapidement examiner.

a. Idéologie et pratique des H.B.M. : les cités-jardins

L'idéologie qui va marquer le mouvement des H.B.M. est profondément marquée par des idées développées par Le Play et ses disciples. Toutefois, ces idées vont être ramenées à d'autres proportions, pour tenir compte des exigences des réalités, et notamment des ressources dont disposent les offices d'H.B.M.

Mais par rapport aux "garden-cities" anglaises, imaginées et réalisées par Howard, les cités-jardins françaises sont en retrait, comme nous l'explique Henri Sellier, conseiller général de la Seine, qui fut directeur de l'office public d'H.B.M. de la Seine, de sa création en 1912 jusqu'à la seconde guerre mondiale :

"Ces projets [de l'office d'H.B.M.] ne sauraient toutefois être considérés comme tendant à la création de véritables cités-jardins au sens absolu du mot. La cité-jardin, d'après Howard et telle qu'elle résulte de l'expérience de Letchworth, constitue une ville complète, vivant par elle-même, indépendante de toute agglomération, dans laquelle on peut chercher à réaliser au maximum les conditions théoriques qui doivent, au sens de ses promoteurs, déterminer l'aménagement et la construction des villes modernes. La cité-jardin doit comprendre à la fois ses quartiers d'habitation bourgeoise, ouvrière, intellectuelle, ses centres industriels propres à assurer le travail à sa population laborieuse, ses exploitations agricoles annexes susceptibles de lui fournir au moins ce qui concerne les denrées agricoles de consommation immédiate et les vivres propres à satisfaire aux besoins élémentaires de la cité. Ajoutez à cela les parcs, terrains de jeux, écoles primaires, secondaires, centre d'éducation intellectuelle, morale et physique du peuple, organismes d'hygiène sociale et de prophylaxie et vous aurez le plan de la ville idéale telle que les derniers disciples anglais d'Owen ont cherché à la réaliser.

L'office départemental n'a pas été créé pour provoquer une expérience sociale de cette nature ; il n'est pas destiné à servir d'instrument à des conceptions théoriques, si séduisantes qu'elles puissent paraître. Il y a un **objectif bien limité** et bien défini qui consiste à édifier les agglomérations propres à **assurer le décongestionnement de la ville de Paris** et ses faubourgs et à **servir d'exemple aux lotisseurs qui, depuis**

trente ans, ont littéralement saboté la banlieue. Il tend à montrer comment, tout en tenant compte des conditions économiques et morales de la vie urbaine, il est possible d'assurer à la population laborieuse, manuelle et intellectuelle, un logement présentant le maximum de **confort matériel**, des **conditions hygiéniques** de nature à éliminer les inconvénients des grandes villes, et des **modes d'aménagement esthétiques** contrastant singulièrement avec la laideur des formules trop généralement pratiquées" (1).

Ainsi, l'on voit que les grands thèmes soulignés par H.Sellier tournent autour des notions de **salubrité**, de **santé publique**, de **confort matériel**, d'**esthétique** et d'**aménagement**.

Ces idées sont d'ailleurs prédominantes à l'époque, et sont répandues chez de nombreux parlementaires.

b. Les lotissements

Nous possédons peu de discours en faveur des lotissements de cette époque. Peu de publicité. Les lotisseurs se taisent, mais ils agissent. D'autres ont parlé pour eux ; les propagandistes de l'accession à la propriété pavillonnaire et du retour à la campagne. Les lotisseurs, eux, vont en tirer les conséquences financières.

"Dans l'histoire de l'expansion banlieusarde... l'épisode le plus dramatique se produisit de 1921 à 1939, quand les candidats pavillonnaires firent mouvement sur la banlieue... les voilà qui se retrouvent seuls sur leur terrain de 200 à 300 mètres-carrés, non viabilisés, parfois impropre à la construction. Les prêts espérés se font attendre... Pressés par la nécessité, ils bricolent alors baraque ou mesure avec les moyens du bord. Pataugeant dans la boue. La boue des lotissements ! En 1925, elle est devenue presque aussi célèbre que la boue des tranchées de la guerre de 1914..." (2).

Alors des voix se font entendre à la Chambre et au Sénat, notamment lors du vote de la loi de 1924, et en appellent à un minimum de planification et d'intervention publique.

Si des mesures adéquates sont prises, "alors les petites villes nouvelles qui se créent autour de la grande ville ne l'enlaidiront pas. Elles ajouteront au contraire un charme à sa banlieue. Le promeneur n'y sera plus parmi le **désordre** des voies mal tracées, défoncées et boueuses et de mesures disparates et rudimentaires, ces petits êtres chétifs encore trop semblables à ceux que l'on rencontre dans les rues et les cours trop étroites des vieux quartiers, mais dans les jardins et la verdure, des enfants au visage épanoui, resplendissant de santé physique et morale, tels que ceux que tous les voyageurs ont admiré dans les cités-jardins anglaises... Va-t-on continuer à laisser les lotissements se constituer ainsi sans aménagement ? Ce serait courir au-devant d'**épidémies** – le souvenir des épidémies de choléra – qui pourraient avoir des conséquences désastreuses" (3).

(1) Marcel Cornu : "La conquête de Paris". Ed. Mercure de France. Paris, 1972.

(2) Ibid.

(3) Georges Risler (Musée Social), J.O. 3-6-1924

C'est là encore au nom de la santé et de la salubrité publiques, au nom d'une conception hygiéniste, en même temps que dans un souci "d'embellissement" des villes (le terme est dans la loi de 1919) que le Musée Social demande des réformes.

C. La période actuelle à partir de la fin des années 1950

Le rêve romantique s'est estompé dans le passé. La pratique, très prosaïque, des lotissements des années 30 se prolonge. En parallèle de la reconstruction qui voit se développer, puis reculer, un courant régionaliste, l'urbanisme plus hygiéniste que romantique ne favorise pas l'extension de l'habitat individuel.

Les lotissements se poursuivent, mais à partir de 1954, l'urbanisme est surtout marqué par le phénomène des "grands ensembles".

Il faudra attendre le **début des années 1960** pour voir repartir la construction des maisons individuelles, qui se développent avec une rapidité extraordinaire à partir de 1968-70.

Ces grandes lignes sont bien sûr à nuancer, car pendant toute cette période, des particuliers continuent de se faire construire leurs pavillons, à l'intérieur de lotissements ou en dehors. Ils amorcent l'invasion de l'espace rural.

Mais le phénomène de la maison individuelle ne prend un caractère de phénomène de masse qu'à partir de la période indiquée. C'est en fait l'exposition de 1966, à Saint-Michel sur Orge, Villagexpo, qui l'a réhabilitée.

La maison individuelle va alors, de la même façon que les lotissements de l'entre-deux guerres, partir à l'assaut des ZAC, des villes nouvelles de la grande banlieue. Un ministre, M. Chalandon, s'en fait l'ardent défenseur. Il encourage promoteurs et entreprises à construire des maisons individuelles.

Mais des changements importants sont intervenus depuis cette fameuse période de l'entre-deux guerres.

Tout d'abord, le lotisseur s'appelle maintenant promoteur : il vend un logement, une maison, avant de vendre le terrain – en région parisienne en tous cas. Nous traiterons ce point dans les développements suivants relatifs au mode de production des logements.

Ensuite, le contexte économique et social a quelque peu évolué. Le phénomène est, là encore, particulièrement net en région parisienne : compte tenu d'un certain nombre de facteurs (concentration d'entreprises, importance accrue des rapports internationaux, évolution des techniques, départ des industries en banlieue ou en province, multiplication des bureaux, etc.) la main d'oeuvre en région parisienne change : employés, techniciens, cadres, croissent en nombre de façon beaucoup plus rapide que les ouvriers. Ils ont en outre l'avantage de disposer de revenus plus importants que ces derniers. C'est à eux que vont s'adresser les maisons individuelles, ainsi qu'à une frange d'ouvriers qualifiés...

Quelle est donc l'idéologie qui accompagne le phénomène du retour de la maison individuelle ?

Quiconque s'est penché sur le problème de l'habitat pavillonnaire ouvrier à la fin du 19^e et au début du 20^e siècles est frappé par les thèmes semblables : accession

à la propriété, retour à la nature, rôle de la femme, de la mère et de la famille.

Et pourtant, des différences existent : ce n'est plus la seule ligne de chemin de fer que les publicités vantent, mais bien l'existence d'un court de tennis, d'une école, d'une piscine, etc.

Pour vendre les logements, l'accent est mis sur les **équipements**, en même temps que sur une certaine **reconstitution de la vie urbaine**.

L'un des meilleurs défenseurs de cet "urbanisme nouveau" est le promoteur **Jacques Riboud**, qui a franchement participé au lancement des ensembles de maisons individuelles et qui indique s'être beaucoup inspiré de l'exemple américain.

Il faudrait faire la part de la publicité et de l'idéologie dans ce dire, parce que les nombreux ensembles de logements individuels américains sont rarement équipés.

On note que la ville nouvelle de Reston, un satellite de Washington, est conforme au modèle de Riboud. Mais la publicité indique que le promoteur s'est inspiré des réalisations de l'Europe, sans doute des villes nouvelles anglaises.

Dans un petit ouvrage intitulé "La Maison individuelle et son jardin dans la ville nouvelle" (1), il nous expose les conceptions de son opération "La haie Bergerie" à Villepreux, commencée en 1956-57 :

"La première idée directrice était, tout en partant d'un sol nu,... de ne pas se contenter de construire les 1 600 logements, mais de créer une **unité urbaine complète**, c'est-à-dire une unité... qui soit dotée de monuments, d'édifices et de ce que, en termes administratifs, on appelle les équipements collectifs.

La deuxième idée concernait la composition et le tracé de plan masse. Ils tendaient à donner la plus grande place à la maison individuelle, **mais non la maison individuelle telle qu'on l'entend généralement et qu'on désigne sous le terme de pavillon, car un ensemble pavillonnaire ne peut plus tenter personne.**"

Jacques Riboud désigne sous le terme d'"**urbanisme provincial**" les ensembles de maisons individuelles qu'il veut promouvoir.

"Dans ce mode de composition urbaine, les maisons individuelles sont serrées les unes contre les autres et dotées chacune d'un petit jardin. Le système urbain est en opposition avec celui des grands ensembles d'immeubles collectifs qui a prévalu presque partout jusqu'à présent".

Le principe premier d'un tel urbanisme est de **construire en rase campagne**, là où les terrains sont les moins chers.

Quant au jardin "il est petit, mais compense l'exigüité du logement" :

"Il fournit une source d'occupation et contribue à l'embellissement de l'ensemble à meilleur compte que des espaces communs entretenus par un service municipal. Même petit, le jardin a un autre avantage, celui de **procurer à la mère de famille une aire d'expansion commode et bon marché** (2) : deux cents mètres carrés de jardin, dans une ville nouvelle, ne coûtent pas plus cher que dix mètres carrés d'appartement ; mais ils permettent mieux à des petits enfants de jouer tandis que la mère de famille continue à vaquer à ses occupations...

... Après le **jardin de façade**, il faut parler du **jardin arrière** et reconnaître alors que

(1) J. Riboud : "La Maison individuelle et son jardin dans la ville nouvelle". Ed. Mazarine, Paris.

(2) Souligné par J. Riboud.

l'objet de ce jardin arrière n'est pas le même et qu'il doit être traité en conséquence. Il y a tout intérêt à laisser là le champ libre à l'occupant, le jardin en façade n'en sera que mieux tenu...

C'est donc tout l'art de celui qui trace le plan masse que d'implanter des maisons et de réussir à cacher ce qu'on ne doit point voir en faisant appel au besoin à des masques, sous forme de murs ou de rideaux d'arbres. Cette évolution aboutit à ce que les Anglais appellent les **Townhouses**, c'est-à-dire aux maisons individuelles accolées qui ont, entre autres avantages, celui de conserver à l'agglomération son caractère de cité préférable à celui d'une campagne surpeuplée."

L'idéologie du promoteur ou en tous cas celle qu'il destine aux futurs occupants se traduit dans les statues, les monuments et les fresques. Ainsi, au milieu de la Haie Bergerie, se trouve un octogone, décoré de fresques, que J. Riboud nous décrit : "Chaque face de l'octogone est décorée de fresques gravées représentant des scènes de la vie domestique : une mère de famille en train de soigner ses enfants, une autre en train d'étendre son linge, une troisième en train d'arroser son jardin, etc."

Ainsi, malgré des différences tenant essentiellement à l'insistance mise sur les équipements, par les différentes publicités de promoteurs de maisons individuelles, les thèmes de diffusion de la maison individuelle présentent, depuis un siècle, d'étranges similitudes.

L'examen rapide qui vient d'être fait sur l'évolution de la pratique et des représentations relatives aux lotissements, ne manque pas de soulever la question du mode de production du logement.

III - LOTISSEMENTS ET MODE DE PRODUCTION ET DE CIRCULATION DU LOGEMENT

Mettre côte à côte le mot "lotissement" et le mot "logement" peut sembler paradoxal, car, rappelons-le, la définition juridique du lotissement ne s'entend que de **la division de propriétés foncières** en lots, destinés à la vente ou à la location, pour un usage précis.

De même, dans son livre sur les lotissements de Sainte-Geneviève des Bois entre les deux guerres, Simone Berno (1) écrit :

"Le processus de lotissement peut être défini comme l'articulation d'un mode de circulation du sol nu avec un mode de production et de circulation du logement et des équipements, **les agents-supports de ces deux éléments de l'articulation étant distincts**".

Dans ces conditions, ranger l'opération de la "Haie Bergerie" ou les opérations actuelles d'ensembles de maisons individuelles parmi les lotissements peut sembler erroné. Il s'agit **plutôt de groupes d'habitations**.

Mais le résultat final étant le même, à savoir le morcellement d'une propriété originelle entre les mains de différents acquéreurs, ne peut-on considérer le groupe d'habitations comme une forme très voisine du lotissement ? D'ailleurs, jusqu'en 1955, les textes juridiques ne leur imposaient-ils pas les mêmes obligations ?

Traiter dans ce rapport à la fois des lotissements et des groupes d'habitations nous semble concevable, à condition que nous expliquions chacun de ces processus et que nous rendions compte du développement de l'un par rapport à l'autre.

C'est cet objectif que se fixe cette partie intitulée : "Lotissements et mode de production et de circulation du logement".

Il ne s'agit pas ici de faire de longs développements sur le mode de production et de circulation du logement en général. Nous renvoyons sur ce point aux excellentes recherches de Christian Topalov, Suzanne Magri et d'autres, sur les promoteurs immobiliers, privés et publics.

Il s'agit simplement ici de voir comment et pour quelles raisons lotissements et groupes d'habitations ont cohabité, pourquoi l'une ou l'autre formule a eu plus de succès à telle ou telle époque.

Certes, les développements précédents ont déjà traité implicitement, en partie, de ce problème. Et bien que nous ne possédions pas tous les éléments nécessaires à une analyse exhaustive, les opérations que nous avons étudiées nous permettent de distinguer les grands moments de l'histoire du lotissement.

A. Les lotissements bourgeois de la fin du siècle dernier et du début du siècle.

Si dès les années 1840 et sous le Second Empire, de véritables sociétés s'organisent pour opérer les lotissements — Société de Gouzuff à Billancourt, Société Pallu au

(1) Simone Berno : "Propriété foncière et processus d'urbanisation : les lotissements de Sainte-Geneviève des Bois entre les deux guerres". Paris. CSU. 1973.

Vésinet — la construction des maisons sur les parcelles vendues est l'affaire de chaque acquéreur.

Nous avons souligné, dans "lotissement et mode de circulation du sol", que l'origine du lotissement se trouvait dans la recherche par le propriétaire foncier de la réalisation de la valeur de son terrain. Or, cette valeur va être d'autant plus grande que son terrain sera fractionné.

Pourquoi ?

La réponse nous semble être apportée par l'examen du mode de production et de circulation du logement à cette époque.

En effet, **aucun des lotisseurs n'a en fait les moyens de rassembler les capitaux nécessaires à la construction des logements.** Et le terrain non divisé ne présente, dans ce sens, aucun intérêt. En revanche, il existe toute une masse de propriétaires éventuels qui disposent des moyens de faire construire leur maison. **Le terrain ne peut trouver preneur qu'une fois divisé en parcelles multiples.**

Cette pratique s'accompagne d'une idéologie de la maison de son choix correspondant à ses goûts et à son rang social.

Les thèmes de droits de la personnalité et de l'individu, ainsi que celui de droit de propriété, trouvent une expression concrète dans la réalisation des maisons bourgeoises, résidences ou villégiatures, que l'on rencontre au Vésinet et à Chatou. La liberté de réaliser le modèle de son choix est d'autant plus grande que le propriétaire concerné dispose de plus grandes possibilités financières.

A ces exemples de la fin du siècle dernier, l'on peut rattacher le cas des lotissements réalisés dans les années 1920, et qui s'adressent aussi à une clientèle privilégiée : tel est le cas, par exemple, du lotissement du **Parc de Sceaux.**

B. Les lotissements populaires du début du siècle et l'entre-deux guerres

Nous avons vu que, dans l'entre-deux guerres, les **groupes d'habitations** apparaissent, notamment avec les **cités-jardins** et les **cités ouvrières.**

La loi de 1943 donnera pour la première fois une définition du groupe d'habitations : "Constituent un groupe d'habitations, les immeubles bâtis, destinés à l'habitation, situés soit sur un même terrain, soit sur des parcelles contiguës ou séparées par de courtes distances et édifiés simultanément ou successivement par **un même propriétaire** en vue de ventes ou de locations ultérieures".

Il semble que ces groupes d'habitations concernent surtout le logement social. Ils sont le fait des offices et des sociétés d'H.B.M.

A ces réalisations peuvent être rattachées celles qui furent l'objet de **Sociétés coopératives d'H.B.M.** Nous en avons un bon exemple avec l'opération baptisée "**La campagne à Paris**", située à la porte de Bagnolet.

1) "La campagne à Paris"

La société coopérative "La campagne à Paris" est créée au lendemain de la loi de Strauss du **16 avril 1906**, après que Jules Siegfried soit venu donner une conférence dans le 20^e arrondissement.

BIBLIOTHÈQUE
U.P. 3

Elle fut l'oeuvre de salariés — garçons de bureau, employés de banques et de magasins, préposés des PTT, instituteurs, métallurgistes — qui se groupèrent en coopérative et décidèrent d'acquérir un terrain de 80 000 m², situé entre la porte de Bagnolet, le boulevard Mortier et la rue Belgrand, afin d'y édifier des pavillons individuels.

Le choix de ce terrain s'expliquait par la présence, à proximité, de moyens de communications : **ligne de tramway** allant jusqu'à l'Opéra, et station de métro (Gambetta).

Mais le propriétaire de terrain concerné n'accepta de vendre à la Société "La campagne à Paris" qu'une surface de 16 000 m², à raison de 10 F le m². Ce prix relativement bas n'était consenti par le propriétaire en question que parce qu'il espérait obtenir du fait de l'opération "la campagne à Paris" une plus-value sur la partie de la propriété (65 000 m²) qu'il conservait.

En outre, il pensait que la réalisation de près d'une centaine de pavillons individuels pousserait la ville de Paris à terminer les rues projetées (rue des Montéboeufs, rue de la Dhuis).

Une fois le terrain acquis, les membres de la société H.B.M. souscrivirent un premier emprunt de **200 000 F** auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et de l'Assistance publique.

Cette somme leur permit de commencer une première tranche de **38 pavillons**. Les travaux, commencés peu avant la guerre de 1914, reprirent en 1920.

Deux nouveaux emprunts, d'un montant total de **871 000 F** furent de nouveau souscrits et permirent de réaliser 53 autres pavillons.

L'ensemble de 91 pavillons (sur les 92 que compte aujourd'hui "La campagne à Paris") fut inauguré le 20 juin 1926, en présence de Paul Strauss, sénateur.

Avec l'exemple de "La campagne à Paris", on est en fait devant un **cas intermédiaire** entre les réalisations directes d'un office d'H.B.M. et la multitude de constructions individuelles que permettra la loi Loucheur de 1928.

En effet, la société coopérative "La campagne à Paris" remplit à la fois les fonctions de **lotisseur** et celles de **prêteur de fonds** pour les constructions. Son originalité tient à son caractère de **société coopérative** : à travers elle, ce sont bien les futurs acquéreurs, membres de la Société, qui acquièrent les terrains, les aménagent et construisent.

Si "La campagne à Paris" se rapproche davantage des groupes d'habitations que des lotissements, il ne faut pas oublier que ce sont ces derniers qui constituent les cas les plus fréquents.

Les années 1920 marquent vraiment la grande époque des "**lotissements défectueux**" et des "**mal lotis**".

En dehors des offices, des sociétés d'H.B.M. et dans une certaine mesure des sociétés de crédit immobilier, l'argent, les capitaux font défaut pour la construction de logements destinés aux classes et couches populaires.

La plupart des acquéreurs de lots n'ont plus de fonds une fois acquis le terrain.

Alors on voit fleurir partout les maisons réalisées par auto-construction, les masures construites avec les matériaux les plus divers, aux risques des règles les plus élémentaires d'hygiène et de sécurité.

Le scandale ne tarde pas à éclater et à grossir très rapidement, tel une traînée de poudre. Les pouvoirs publics doivent réagir.

Le 13 juillet 1928 est votée la fameuse **loi Loucheur**, celle qui va marquer toute une période de construction de pavillons de banlieue.

Il nous semble difficile, dans une étude sur les lotissements, de ne pas exposer, même brièvement, les mécanismes de cette loi.

2) La loi Loucheur

La loi Loucheur se fixe comme objectif la réalisation d'un programme de constructions H.B.M. et de constructions d'habitations à loyer moyen.

Ainsi, il est prévu que **200 000 logements ou maisons individuelles H.B.M. et 60 000 logements à loyers moyens** doivent être réalisés, en vertu de cette loi.

Le grand principe consiste à faciliter l'accès aux prêts, pour les particuliers, en vue de la construction de leur habitation.

La loi indique en effet : "Les maisons individuelles et les logements prévus par la présente loi sont surtout destinés à devenir la propriété de personnes peu fortunées et notamment des travailleurs vivant principalement de leurs salaires".

a. Les H.B.M.

Des avances et des prêts vont être consentis, à des taux très bas (2 %) aux offices publics, sociétés et fondations d'H.B.M., ainsi qu'aux sociétés de crédit immobilier.

Le montant des crédits est déterminé chaque année par le ministère du Travail et le ministère des Finances.

Les départements et les communes sont appelés à participer au paiement de l'intérêt et de l'amortissement des avances et des prêts.

Dans le cas des logements H.B.M., certains particuliers sont autorisés à emprunter sans qu'il leur soit demandé **aucun apport personnel**. Ces particuliers, pour ce faire, doivent remplir l'une ou l'autre de ces conditions :

- être pensionné de guerre,
- être invalide de guerre,
- être veuve de guerre,
- avoir à charge deux enfants ou pupilles de la nation de moins de 18 ans.

La dernière condition, notamment, ouvre très largement l'éventail des personnes susceptibles de bénéficier de la loi.

Les constructions H.B.M. terminées avant 1935 sont en outre exemptées de la contribution foncière pendant les 15 ans suivant l'année de leur achèvement.

b. Les habitations à loyer moyen.

Pour cette catégorie d'habitations, l'Etat va consentir des **prêts au taux de 4 %**, remboursables **en 40 ans**, mais pour une somme ne dépassant pas 40 % du prix de revient, celui-ci ne pouvant dépasser 1,75 fois les prix maxima des H.B.M.

Les acquéreurs de ces logements à loyer moyen doivent faire obligatoirement un **apport personnel couvrant 20 % du prix de revient**.

Pour les 40 % restants, les départements et les communes peuvent participer au paiement des intérêts et des amortissements.

Ainsi avec la loi Loucheur de nouveaux moyens sont donnés pour le financement de la construction de logements sociaux.

Le trait important à souligner, par rapport à cette période, est le fléchissement, puis, avec la crise de 1929, l'arrêt de la construction d'immeubles de rapport, par des capitaux privés.

La construction d'ensembles de logements est essentiellement le fait de capitaux publics ; mais ceux-ci ne sont pas suffisants pour empêcher le développement des lotissements ; ils ne feront, avec la loi Loucheur, que pallier aux effets les plus néfastes d'une situation explosive.

C. La période actuelle depuis 1950

Elle se caractérise par l'apparition et le développement de la **promotion immobilière**, et notamment de la promotion immobilière privée, pour l'analyse de laquelle nous renvoyons aux travaux de **Christian Topalov** (1).

Les caractéristiques de cette promotion immobilière évoluent de 1950 à maintenant.

Une première étape apparaît en 1950 et surtout en 1953, avec la création du **Crédit Foncier de France**. C. Topalov nous dit que "sont mises en place par l'Etat, les conditions financières d'une mobilisation du capital petit-bourgeois en direction de l'investissement immobilier". Cet afflux de capitaux vers l'immobilier va être à l'origine de la naissance de la promotion immobilière.

Grâce à l'apport des acquéreurs et aux prêts spéciaux du CCF, les capitaux nécessaires pour lancer une opération peuvent être de faible importance.

La durée de l'immobilisation de ces capitaux est très brève, car la vente commence avant la construction.

Dans ces conditions, **on comprend que la réalisation de groupes d'habitations va prendre de l'importance par rapport aux lotissements**.

Deux ensembles d'éléments se rapportant les uns à la politique d'aide de l'Etat au logement, et les autres à l'activité des groupes bancaires dans le secteur immobilier, vont être à l'origine d'une **transformation des caractères de la promotion immobilière** : celle-ci va dépendre de moins en moins de capitaux patrimoniaux et de plus en plus de capitaux bancaires.

Cette seconde étape, qui démarre vers le début des années 1960, est rendue possible notamment par le partage des prêts spéciaux du Crédit Foncier.

Promoteurs et acquéreurs vont avoir de plus en plus affaire aux banques pour le financement de la production et de l'acquisition des logements.

(1) Et notamment : Christian Topalov : "Les promoteurs immobiliers". Ed. Mouton. Paris 1974.

Ce passage d'une promotion immobilière à dominante de capitaux petits-bourgeois, à une promotion à dominante de capitaux bancaires, a-t-elle eu une influence sur l'évolution des lotissements et des groupes d'habitations ? A-t-elle eu une influence sur le mode même de production du logement, et donc sur l'aspect architectural des constructions ?

Une réponse peut être faite dès maintenant : le recours, de plus en plus fréquent, à la procédure des groupes d'habitations, accroît l'homogénéité des opérations, la **référence au village succède à l'idéologie de la maison de son choix**.

D'autres questions semblables se posent par rapport à un autre élément qui est la typologie des promoteurs, c'est-à-dire la place qu'occupe le promoteur par rapport aux autres agents de la production et de la circulation du logement.

Nous savons, par exemple, que le groupe Riboud est un "**builder**", c'est-à-dire qu'il regroupe, au sein d'un même ensemble, les fonctions de promotion, celles de construction, de commercialisation, ainsi que les fonctions d'études. **Dans ce type d'organisation, la fonction de promotion est dominante.**

En revanche, dans le cas de l'opération "Vallée de la Seine", à Mantes-la-Ville, la société de promotion regroupe des responsables d'entreprises locales de BTP. Il semble que dans ce cas la fonction de construction soit dominante.

On peut risquer de formuler une hypothèse de convergence entre les conditions de la production et l'idéologie exprimée. Le groupe Riboud, lié directement au secteur dominant de l'économie, exprime un dessein politique et construit une pseudo-ville réellement directive (1).

La société de promotion de l'opération "Vallée de la Seine" n'a pas les mêmes attaches, elle propose une idéologie moins brutale, l'ensemble est plus pavillonnaire, c'est l'image du "lotissement heureux".

Ce sont là deux exemples types, mais l'on pourrait en trouver d'autres, comme par exemple le cas des promoteurs, filiales de banques ou de groupes financiers, etc.

Cet agencement des différents promoteurs selon une telle typologie a-t-il des implications au niveau de l'aspect général de l'ensemble immobilier, au niveau de l'architecture des maisons ?

Là encore, l'étude mériterait d'être approfondie.

(1) L'idéologie de Riboud, ou plutôt sa stratégie politique dans l'urbanisme, fait l'objet d'articles dans la "Revue politique et parlementaire" (supplément n° 827, déc. 1971)

IV - LOTISSEMENT ET MODE D'OCCUPATION DE L'ESPACE

Bien qu'il s'agisse d'une question très importante, il ne nous est pas permis, dans le cadre de ce contrat exploratoire, de la traiter réellement.

Soulignons cependant l'intérêt d'une analyse de l'évolution de la localisation des lotissements en fonction de la ségrégation plus ou moins grande des fonctions, ou en fonction de l'évolution des règles relatives à la planification urbaine, ou en fonction de la ségrégation sociale, etc.

Il faudrait analyser le lotissement par rapport à son environnement. Toute une série de données relatives à l'importance de certaines voies, relatives à la présence d'équipements particuliers, par exemple d'espaces verts publics de la dimension de parcs urbains, etc. conduisent à une typologie complexe qui rend les comparaisons difficiles.

L'agencement, l'organisation du lotissement lui-même dépend aussi de sa dimension. L'évolution des parties privatives et collectives, l'évolution de la conception d'ensemble, celle du rôle des équipements publics, est difficile à cerner.

Les opérations les plus définies, aux règles les plus précises, subissent le contre-coup de l'évolution sociale générale.

Il faudrait donc, non seulement étudier l'histoire de plusieurs lotissements d'époques différentes, mais aussi les transformations d'un lotissement au cours de la même période de temps, et cette étude est particulièrement ardue.

Pour éliminer, dans une première approche, un grand nombre de ces obstacles, nous avons étudié le mode d'occupation de l'espace et son évolution sur des échantillons de petites dimensions, disons à une échelle tissulaire et non à l'échelle des ensembles.

C'est l'objet de l'étude graphique. (cf. p. 94, étude morphologique).

Deuxième Partie :

**EVOLUTION DE LA LEGISLATION ET DES CONVENTIONS
EN MATIERE DE LOTISSEMENT**

(1) Loi n° 1017 du 10 août 1953.
(2) Loi n° 1017 du 10 août 1953.

Les lotissements, dans la mesure où ils mettent en rapport plusieurs agents sociaux : propriétaires fonciers, lotisseurs, acquéreurs et, dans le cas des groupes d'habitations, promoteurs, font l'objet d'une pratique juridique.

Cette pratique juridique s'est d'abord traduite au seul niveau du contrat de droit privé — libre convention entre partenaires libres — ; il sera constitué par le cahier des charges régissant les obligations du lotisseur et des acquéreurs.

Mais ce "libre jeu des volontés" va évoluer vers une opération réglementée.

Le libre jeu de l'initiative privée n'est pas à même de régler ce problème. Au contraire, il aboutit, dans le cas des lotissements, à de véritables scandales.

Alors que le scandale du lotissement défectueux n'épargne pas les lotissements réservés à la bourgeoisie — le lotissement de "La Pièce d'eau" à Chatou en témoigne — le législateur intervient relativement tard, plus de cinquante ans après l'apparition et le développement des lotissements.

Son intervention s'explique par le fait que le développement industriel entraîne un afflux de main d'oeuvre dans les villes. Le problème du logement ouvrier se pose inéluctablement pour la bourgeoisie considérée dans son ensemble.

Aussi dès le lendemain de la première guerre mondiale, le législateur intervient. Les lois et les règlements qui ne vont cesser de se succéder, s'imposent à tous et à chacun et tracent le cadre général d'une jurisprudence que continuent de régir les cahiers des charges.

Ces textes ont-ils, en eux-mêmes, une influence en retour sur la pratique et le comportement des différents agents sociaux ? Des effets sont repérables.

Certaines règles agissent en effet différemment suivant les caractéristiques du lotissement concerné ; les marges de reculement n'ont pas les mêmes conséquences négatives sur l'ensemble du Vésinet que sur les lotissements des années 1930 dont les parcelles sont de 400 m².

La norme fixant un minimum d'emprise aux voies de desserte, pour rendre leur classement possible dans la voirie publique, va interdire des accès étroits à caractère semi-privé comme des ensembles de "villas" (1) des années 1900 en présentent.

Une règle limitant la hauteur des constructions à rez-de-chaussée plus un étage (2), mais autorisant le comble aménageable, va favoriser la réalisation de combles à la Mansard et généraliser l'emploi des toitures.

Les clôtures, très généralement décrites avec un mur limité en hauteur, surhaussé d'un dispositif à clairevoie, va par contre développer des solutions assez différentes.

La clôture opaque, en haie vive taillée, et celle constituée d'une grille tolée s'opposent

(1) Les villas Naudé à Orsay (91).

(2) Lotissement du Parc de Sceaux (92).

au grillage tout à fait perméable à la vue. Elles respectent ou tournent toutes deux la même règle (1).

Il est bien difficile de mesurer l'importance de l'effet d'inertie des textes réglementaires. Mais au-delà des textes réglementaires publics, le cahier des charges type sert de refuge à l'incompétence. Il banalise les ensembles en laissant s'épanouir les excès de différences dans le détail. C'est ce qui donne à la fois le caractère monotone et anarchique des lotissements.

Aussi sommes-nous dans une tendance de contrôle de plus en plus précise, en présence d'un double mouvement : il y a développement de la réglementation contractuelle dans un encadrement progressif de celle-ci par la législation publique.

Davantage de garanties préservent aujourd'hui les acquéreurs de lots. Les obligations des lotisseurs se sont étendues petit à petit, à tous les équipements d'infrastructure et une participation leur est demandée pour certains équipements de superstructure. Cette évolution s'est cependant faite très lentement et on peut dire que c'est seulement depuis une vingtaine d'années que les acquéreurs sont à peu près assurés de trouver des lots convenablement aménagés.

La réglementation des lotisseurs, dans son évolution, reflète la politique générale de l'Etat et la transformation du rôle de ce dernier.

Son intervention à partir d'un certain moment ne peut plus se limiter à des pouvoirs de simple police, elle se fait plus directe. Ainsi en témoignent la loi Sarraut de 1928, la loi Loucheur de la même année, et tous les textes se rapportant aux opérations et aux équipements publics à partir des années 1950.

Cette évolution s'est faite parallèlement à une intervention accrue de la puissance publique dans les diverses opérations d'urbanisme. Dans la mesure où les opérations d'urbanisme dépassent les problèmes de simples constructions, l'Etat et les collectivités locales sont de plus en plus directement concernés. Le financement public s'est développé parallèlement.

L'intervention de l'Etat marque une dernière étape, avec les textes de 58 et 59, en renforçant le pouvoir administratif jusqu'à la modification autoritaire du cahier des charges et jusqu'aux sanctions envers le lotisseur frauduleux.

Malgré cet important développement, la réglementation régissant les ensembles d'habitations a pourtant été préférée à celle des lotissements par les promoteurs immobiliers ; nous y voyons le témoignage d'une socialisation de la production de l'espace urbain.

Le caractère d'ensemble d'habitations que recouvrent nombre d'opérations actuelles a pour corollaire de limiter considérablement la liberté de jouissance et d'utilisation des parties tant privatives que collectives. Le droit de propriété de l'acquéreur s'est trouvé considérablement diminué par rapport à la conception qui est celle du Code Civil et qui, théoriquement, demeure aujourd'hui valable. Les cahiers des charges le montrent très nettement.

Mais dans cette nouvelles situation, le paysage de l'ensemble d'habitations est totalement défini — à quelques végétaux près, qui peuvent prendre de l'importance par la suite — au moment où les habitants en prennent possession. L'ensemble des règles

(1) Dans de nombreux lotissements, en particulier ceux des années 1930.

visent principalement les conditions d'habitat (1) et la défense contre les transformations ultérieures.

Il en est autrement dans le lotissement juridique où le cahier des charges tient lieu d'urbaniste, de paysagiste et d'architecte...

Les règles concernant les clôtures ne remplacent pas le savoir du jardinier qui sait prolonger les perspectives du château en interrompant le mur d'enceinte par une grille ; pas plus que les indications esthétiques sur les matériaux et la patine des tuiles ne font naître la "maison bourgeoise" qui était indiquée sans commentaire dans les premières conventions, le modèle culturel allant de soi, sans doute.

(1) Dans le cas de groupement d'habitations de Villedieu, c'est à un véritable enrégimentement de la vie quotidienne qu'on assiste.

I - EVOLUTION DES CAHIERS DES CHARGES

La conjugaison de l'évolution des facteurs économiques et sociaux, de l'apparition et du développement de la promotion immobilière, de l'importance prise par les ensembles d'habitations, ainsi que de la législation, n'a pas manqué d'entraîner des transformations dans le contenu des cahiers des charges.

Là encore, il nous semble utile de dégager des grandes périodes, qui nous paraissent plus ou moins homogènes, soit parce qu'elles marquent bien une étape caractéristique dans l'évolution économique et sociale du pays, soit parce qu'elles correspondent à la période d'application d'un texte de loi important.

Nous avons dégagé quatre périodes :

- la fin du 19^e siècle,
- l'entre-deux guerres,
- la période correspondant à la IV^e République,
- la période correspondant à la V^e République.

Les cahiers des charges que nous avons analysés correspondent aux périodes et aux lotissements suivants :

- 1^{ère} période :
 - . "Le Parc du Château de Chatou"
 - . le "Lotissement du Vésinet"
- 2^e période :
 - . les lotissements bourgeois : "La Faisanderie" à Chatou
"La Pièce d'eau" à Chatou
le lotissement du "Parc de Sceaux"
 - . les lotissements populaires : "La campagne à Paris"
"La côte de la Troche" à Orsay-Palaiseau
- 3^e période :
 - . "Christine" à Orsay
- 4^e période :
 - . ZAC des "Hameaux de Villedieu" à Elancourt
 - . ZAC des "Trois Paris - Résidence du Clos de la Ferme" à Bondoufle
 - . "Le domaine de la vallée" à Mantes-la-Ville.

Pour chacune de ces périodes, la comparaison entre les différents lotissements portera sur les points suivants :

- 1) Propriété et usage des voies ; travaux de réalisation et travaux d'entretien.
- 2) Travaux d'équipements à la charge des acquéreurs et des lotisseurs.
- 3) Les espaces collectifs.
- 4) Usage du lotissement.
- 5) Règlementation des clôtures.
- 6) Règlementation des constructions.

A. La fin du 19^e siècle.

Les cahiers des charges examinés se rapportent aux lotissements du "Parc du Château de Chatou" et du "Vésinet".

1) Propriété et usage des voies

Dans les deux cas, les voies demeurent la **propriété des lotisseurs** : les époux Moissant et la Société Pallu.

Les acquéreurs jouissent à perpétuité d'un droit de passage, qui s'entend, à Chatou, "d'un droit de passage à pied, à cheval et en voiture".

Mais si le sol des voies reste la propriété des vendeurs, et si ceux-ci sont tenus aux travaux d'établissement des voies, **l'entretien est à la charge des acquéreurs**. Pour le cas du Vésinet, cette obligation d'entretien se fait sous forme de contribution financière, au prorata de la superficie des lots, car "dans l'intérêt commun, MM. Pallu et Cie auront la direction de la régie dudit entretien".

Les acquéreurs ont aussi la charge des différentes contributions prélevées sur les voies et les espaces collectifs.

Les vendeurs, propriétaires des voies, se réservent le **droit exclusif** de décider de l'opportunité du classement des voies dans le domaine communal.

Nous savons que pour le Vésinet, un tel classement eut lieu en 1876, dès l'érection du Vésinet en commune, dont **Alphonse Pallu fut le premier maire**.

A Chatou, les voies intérieures au lotissement sont aujourd'hui encore des voies privées, fermées à chaque extrémité par un portail. Mais dès 1870, les époux Moissant en remirent la propriété aux acquéreurs de terrains, par un simple acte déclaratif.

2) Travaux à la charge des acquéreurs et des lotisseurs

Dans le cas de Chatou, tous les travaux d'équipement, exceptés ceux concernant la réalisation des voies, sont à la charge des acquéreurs. Ces derniers pourront, s'ils le désirent, poser des canalisations, mais ils devront ensuite remettre les voies en état.

Au Vésinet, la situation est un peu identique, notamment en ce qui concerne l'écoulement des eaux fluviales et usées, entièrement de la responsabilité et à la charge de l'acquéreur qui "y pourvoira, par les moyens qu'il avisera, sans aucun écoulement sur les voies publiques et sans qu'il en résulte aucun dommage pour les voisins".

En revanche, en ce qui concerne la distribution d'eau, la situation est quelque peu différente de celle de Chatou, car la Société Pallu exploite le service des eaux : "MM. Pallu et Cie, dans le double but d'embellir le Vésinet et de satisfaire aux besoins privés, se sont préoccupés de l'organisation d'un service d'eaux publiques et privées".

La réglementation qu'ils imposent aux acquéreurs de terrains est très rigoureuse : ainsi, il est fixé une consommation minimum (500 litres) et maximum (1 500 litres)

d'eau par jour et par propriété, le principe étant que tout détenteur de terrain au Vésinet sera, par le seul fait de son contrat d'acquisition, obligatoirement et à perpétuité concessionnaire d'un demi-litre d'eau par mètre et par jour.

En outre, "chaque concessionnaire sera tenu de faire établir à ses frais, dans sa propriété, un réservoir muni d'un robinet flotteur d'une capacité suffisante pour recevoir chaque jour les eaux qui lui sont concédées, et il devra accepter et installer, également à ses frais, l'appareil de jauge qui sera adopté par MM. Pallu et Cie".

L'ensemble des dispositions est assez draconien. La Société Pallu n'est tenue de commencer le service des eaux que dans les **6 mois** de la vente.

3) Les espaces collectifs et équipements publics

Il n'en est aucunement traité, en dehors des voies, dans le cahier des charges de Chatou.

En revanche, au Vésinet, l'opération ayant pour but de "transformer la forêt du Vésinet en un parc et à ménager les vues pittoresques qui l'entourent," de nombreuses **coulées et pelouses** sont prévues. Elles demeurent la propriété de la Société Pallu qui s'y interdit toute construction.

La Société Pallu, d'autre part, fit édifier "à ses risques et périls" une **église**. Mais, pour en couvrir les frais, chaque acquéreur fut tenu par le seul fait de son acquisition de payer à la Société Pallu, **pendant 6 ans**, une contribution de 1 centime par an et par mètre superficiel, le tout sans débat et à forfait.

4) Usage du lotissement

Si le cahier des charges de 1863 à Chatou interdit l'établissement "d'usine, de cabaret, débit de boisson, bal public, chantier ou autre industrie insalubre ou bruyante", il autorisera dès 1867 l'exercice de "tout commerce, professions et industries autres que ceux incommodes ou insalubres".

Au Vésinet, c'est une véritable **zonage** qui est organisé.

Est interdite l'exploitation "d'usines, manufactures, carrières, plâtrières, fours à chaux ou à plâtre, briqueteries et sablières".

Seuls peuvent s'établir les "commerces, métiers et industries utiles aux constructions et aux besoins domestiques", mais seulement sur les lots destinés à cet effet. Ces lots constituent le "Village du Vésinet", situé au centre de la future commune.

Dans les zones réservées à l'habitation, seuls les pépiniéristes, jardiniers et fleuristes peuvent exercer leur activité.

5) Règlementation des clôtures

Si le cahier des charges de Chatou, de 1862, stipule simplement l'obligation pour les acquéreurs de clore leur terrain, **riverains des avenues**, par des murs et des treillages de 2 mètres de hauteur, et cela dans les **3 mois** du jour de leur acquisition, le cahier des charges du Vésinet est extrêmement précis à cet égard.

Obligation est faite à chaque acquéreur de clore son lot dans le mois de son acquisition.

Dans la partie des lots bordant les coulées et pelouses, obligation est faite de se clore par haies ou sauts de loup, grilles ou treillages en fer ou en bois posés sur le sol ou sur murs d'appui.

Haies et murs d'appui ne pourront dépasser 1,10 m de hauteur.

Dans la partie des lots bordant les lacs et rivières, les clôtures sont interdites en dehors des treillages légers en fil de fer destinés seulement à éviter les accidents, et d'une hauteur maximum de 1 mètre.

Dans la partie des lots bordant la voie publique, les murs de clôture ne peuvent dépasser 2,30 m et ne peuvent se poursuivre sur une longueur continue de plus de 10 m, sans être interrompus par une baie de 4 m au moins d'ouverture, qui peut être garnie d'une grille ou d'un treillage en fer ou en bois posé sur un mur de 1,10 mètre de haut en plus.

La Société Pallu peut exiger la démolition de toutes clôtures ou de tous murs faits en contravention de ces stipulations.

6) Règlementation des constructions

A Chatou, les cahiers des charges de 1862 et 1867 n'en parlent pas.

En 1924, le nouveau cahier des charges stipulera dans son article 31 :

“Le but de la société étant de créer dans le parc de Chatou un centre de villégiature, il est donc en principe interdit d'édifier d'autres genres de constructions que des villas, maisons de campagne, ou habitations bourgeoises, habitations privées ou de plaisance, à l'exclusion de toutes cités ou logements ouvriers.”

Au Vésinet, des règles de distance sont établies dans les premiers cahiers des charges : aucune construction, par exemple, ne peut être édiflée à moins de 10 m de distance des clôtures bordant les coulées, pelouses, tapis vert, lacs et rivières.

Mais le règlement de servitudes qui intervient dès 1937 pose des règles très strictes concernant les constructions : largeur minimum des façades, zones non aedificandi, taille minimum des lots, hauteur des maisons, toitures, etc.

B. Le début du 20^e siècle et l'entre-deux guerres

Nous avons étudié cinq opérations :

- “La Faisanderie” et “La Pièce d'eau” à Chatou,
- “Le Parc de Sceaux”,
- “La campagne à Paris”,
- “La côte de la Troche” à Orsay-Palaiseau.

1) Propriété et usage des voies

La propriété des voies revient, selon le cas, aux lotisseurs (Orsay, Chatou) ou aux acquéreurs (Sceaux, "Campagne à Paris").

L'entretien est dans tous les cas à la charge des acquéreurs.

2) Travaux à la charge des acquéreurs et du lotisseur

On remarque, dans les cahiers des charges qui interviennent après la loi du 19 juillet 1924, l'existence de garanties écrites beaucoup plus nombreuses pour les acquéreurs. L'exemple le plus caractéristique est celui du lotissement du **Parc de Sceaux**.

Mais ces dispositions ne sont pas toujours appliquées. Ainsi en est-il dans le cas du lotissement d'**Orsay** et surtout dans celui de "**La pièce d'eau**" à Chatou.

Dans le cas du lotissement de "**La Faisanderie**", le cahier des charges de 1924, après avoir reconnu que la Société venderesse réalisait à ses frais la viabilité des rues nouvelles et la desserte en eau, gaz et électricité, pose le principe que la société aura complètement rempli ses engagements par la seule **réalisation des rues** et que les acquéreurs ne pourront pas faire de réclamation de ce chef.

Ils doivent en outre se conformer aux règlements de la commune pour l'évacuation, sur leurs propres terrains, des eaux ménagères et pluviales, sans écoulement sur les voies publiques.

Rappelons que la loi du 19 juillet 1924 ne rend obligatoire que le **raccordement aux voies publiques**, et ne figurent au plan d'aménagement du lotissement "s'il y a lieu" que les raccordements aux canalisations d'eau potable et aux égouts de la commune.

En revanche, le cahier des charges du lotissement du Parc de Sceaux (1928) donne beaucoup plus de droits aux acquéreurs. L'article 2 reconnaît que la Société venderesse devra réaliser les travaux de **viabilité** et d'**édilité** "de façon à assurer l'accès des lots au moment de la vente et à les doter d'eau et d'égouts au plus tard dans le délai d'un an".

Les réseaux de **gaz** et d'**électricité** doivent être installés, sous le contrôle de la Société venderesse, par les compagnies alimentant la région.

La Société, enfin, prend à sa charge les installations d'éclairage public.

Dans le cas du **lotissement d'Orsay-Palaiseau**, le cahier des charges mentionne les lois du 14 mars 1919 et du 19 juillet 1924, mais il ne donne pas pour autant toute garantie aux acquéreurs.

S'il est reconnu que le lotisseur devra exécuter les travaux de viabilité, d'adduction d'eau potable, d'établissement d'égouts, d'électricité et de toutes installations d'hygiène et de salubrité mentionnées par les lois en vigueur, **aucun délai** n'est donné pour la réalisation de tels travaux.

Et le cahier des charges fait apparaître que nombre des travaux prévus ne sont pas exécutés au moment de la vente : en effet, les lots acquis ne doivent faire l'objet, dans un premier temps, que de clôtures provisoires, afin de permettre, par la suite, l'emprise définitive des différentes voies et canalisations.

Jusqu'à l'établissement du réseau d'égouts, chaque acquéreur doit pourvoir, par ses propres moyens, à l'aide de puisards et de fosses étanches, à l'absorption et à l'épuisement des eaux ménagères et usées.

Jusqu'au raccordement des voies dans le domaine public, le lotisseur se réserve le droit exclusif de donner les autorisations d'occupation et de concession aux compagnies d'eau potable, électricité et gaz, et de passer tous traités et marchés.

En revanche, le lotisseur s'engage, dès que les rues et voies sont livrées à la circulation, à y installer des **bornes-fontaines d'eau potable et des poteaux d'éclairage électrique**.

Enfin, nous avons, avec le lotissement de la "**Pièce d'eau**" à Chatou, un bon exemple de **lotissement défectueux**.

En 1921, ce terrain fait l'objet d'une vente à un ressortissant anglais qui décide, en 1924, de le lotir.

L'essentiel des dispositions du cahier des charges de 1925 concerne les droits et obligations pesant sur les acquéreurs du fait de l'existence d'une pièce d'eau importante.

En dehors de cet élément, le cahier des charges ne donne aucune précision, sauf l'obligation pour les acquéreurs d'entretien et d'éclairage de l'avenue centrale.

Pour les canalisations et les réseaux, les acquéreurs doivent en faire leur affaire, sauf à demander au propriétaire du château l'autorisation d'apporter des modifications aux canalisations existant déjà.

Le lotissement connaît ensuite une longue histoire. L'architecte-voyer de la ville, dans une note rédigée en 1935, nous en relate quelques éléments :

Le lotisseur s'en était remis dès l'origine à un homme de confiance. Les premières ventes eurent lieu en 1924 et 1925.

Le maire de Chatou adressa, dès le 25 juin 1925, au représentant du lotisseur, une **mise en demeure** le sommant de **déposer le dossier prévu par la loi du 19 juillet 1924**. L'homme s'y refusa et abandonna l'affaire.

Le lotisseur choisit alors un autre représentant auquel le maire de Chatou adressa de nouveau une mise en demeure. Elle resta sans effet jusqu'en 1928, date à laquelle le commissaire de police dressa procès-verbal.

Le représentant du lotisseur fut alors condamné **en correctionnelle à 500 F d'amende et 200 F de dommages-intérêts** (jugement du 10 janvier 1932).

Le 26 mars 1932, le dossier de lotissement fut enfin transmis à la Préfecture. Après avis du conseil municipal et de la commission départementale d'aménagement, la décision préfectorale fut ajournée : le dossier manquait de précision en ce qui concerne la viabilité, et d'autre part le parti pris de conserver ou d'assécher la pièce d'eau ne ressortait pas assez clairement.

Devant l'incurie du lotisseur, la ville de Chatou prit sur elle de réaliser des égouts en 1932, des bordures de trottoirs et des caniveaux en 1935.

La défaillance du lotisseur entraînait ainsi la nécessité pour les acquéreurs de se grouper en association syndicale autorisée pour faire exécuter à leurs frais ces différents travaux.

Or la constitution de ce syndicat ne put être réalisée par suite du refus des deux plus gros propriétaires dont les terrains représentaient 17 750 m² sur les 37 635 du lotissement.

En 1935, date à laquelle la note est rédigée, cette question n'était pas encore réglée. Il manquait des égouts et la pièce d'eau menaçait de s'assécher par suite des premiers travaux d'assainissement.

Cet exemple de "La Pièce d'eau" est intéressant car il montre que le phénomène des lotissements défectueux n'épargnait pas les lotissements "bourgeois".

3) Les espaces collectifs

En dehors des voies et de la Pièce d'eau de Chatou, il n'est pas fait mention d'espaces collectifs.

4) Usage des lotissements

Tous ces lotissements sont interdits par les cahiers des charges à l'établissement d'usines ou autres activités "nuisibles à la salubrité ou à la tranquillité" ("la Faisanderie"), "aux usines et industries pouvant être soumis à une enquête de commodo et incommodo" (La Pièce d'eau).

Les cabarets et bals publics sont également interdits dans le lotissement de la Faisanderie.

A Sceaux, les maisons de commerce sont prohibées dans le lotissement, mais les **professions libérales peuvent s'y exercer.**

"La campagne à Paris" exclut toute utilisation des bâtiments pour des activités commerciales artisanales ou industrielles, ni pour l'exercice de professions libérales.

5) Règlementation des clôtures

Les clôtures sont rendues obligatoires dans presque tous les cas. Mais elles sont plus ou moins réglementées.

Ainsi, le cahier des charges du lotissement de La Faisanderie ne pose pas de règles spéciales.

De même, le cahier des charges du lotissement d'Orsay-Palaiseau stipule : "Si, une fois l'alignement définitif intervenu, les acquéreurs veulent se clore dans un mur, ce mur ne pourra dépasser, **sur rue**, une hauteur de 1 m, sans préjudice de tout motif décoratif à claire-voie en bois ou en fer excédant cette hauteur".

Pour "La campagne à Paris", les murs de clôture des jardins doivent avoir une hauteur maximum de 1,10 m et une épaisseur maximum de 11 cm. La mitoyenneté des murs est obligatoire, sur les limites séparatives.

Dans le lotissement de "La Pièce d'eau", la clôture est obligatoire sous forme de treillage en fer, mailles de 40 mm, tendu sur poteaux en fer de 2,50 m maximum de distance.

Elle peut être remplacée par un mur.

Les clôtures par mur ou treillage doivent avoir une hauteur maximum de 2,20 m.

Tout autre genre de clôture est expressément interdit. Les clôtures doivent être établies dans les **2 mois** de l'entrée en jouissance.

Dans le lotissement du Parc de Sceaux, les acquéreurs ont l'obligation de clore leurs terrains dans les **6 mois** du jour de la vente.

La **clôture sur rue** doit comporter un mur bahut en maçonnerie d'une hauteur maximum d'un mètre en dessus du sol, surmonté d'une grille en fer à claire-voie ayant au minimum 1 m et au maximum 1,50 m de hauteur.

6) Règlementation des constructions

Cette représentation est plus ou moins sévère selon le cas et laisse aux acquéreurs une plus ou moins grande marge de liberté.

Les lotissements de Chatou se contentent d'exiger l'emploi de **matériaux durs**. Il est précisé, dans le cas de "La Faisanderie", que les constructions ne devront pas avoir plus de 3 étages (compris l'étage sous comble, mais non compris le rez-de-chaussée) et qu'elles devront être édifiées à 2 m en retrait de l'alignement des rues nouvelles.

Dans le lotissement d'Orsay-Palaiseau, la 3^e non aedificandi est portée à **5 m** en retrait de l'alignement des voies. Le cahier des charges indique que "les acquéreurs ne sont tenus à aucune obligation de construire". Cette clause est étrange pour un lotissement à usage d'habitation.

Quant aux constructions, sont seules interdites les habitations ou dépendances constituées par des **véhicules déclassés**, des matériaux de démolition ou des panneaux de bois.

Sont également prohibés les couvertures en carton bitumé, les planches ou matériaux de matières combustibles.

"La campagne à Paris" et surtout le lotissement du "Parc de Sceaux" posent des règles plus détaillées.

Dans le cas de "La campagne à Paris", les constructions doivent tenir compte de la nature particulière du sol de la butte. Celle-ci a été constituée par des terres et déblais provenant en majorité des travaux entrepris lors du percement de l'avenue de la République. Ces terres ont, en outre, comblé des carrières à ciel ouvert.

Ces différents éléments expliquent qu'il soit interdit de construire des maisons de plus d'un étage. Mais les greniers pourront, sur la moitié seulement de leur superficie, être rendus habitables.

En outre, les poulaillers sont tolérés, mais les coqs sont interdits.

Le cahier des charges du lotissement du Parc de Sceaux porte, comme à Orsay, à 5 m le retrait des constructions par rapport à l'alignement des voies.

Les habitations doivent être, en principe, isolées de tous les côtés. Les murs-pignons sont interdits. Par dérogation, des habitations jumelées peuvent être autorisées, à condition qu'elles soient de même style et qu'elles forment un ensemble esthétique. Mais en aucun cas, ces groupes de constructions ne pourront porter plus de deux habitations se touchant.

Le choix du type de construction est laissé à l'acquéreur, la seule obligation étant que "le pavillon ait l'aspect d'habitation bourgeoise".

Les matériaux légers sont interdits.

La hauteur des constructions ne peut dépasser 15 m au point le plus élevé et la surface occupée par elles ne peut excéder le tiers de la surface des lots.

Des bâtiments annexes peuvent également être édifiés, mais dans le fond des lots, de manière non apparente et ils ne doivent pas dépasser 5 m de hauteur.

Les maisons de rapport, avec boutiques et magasins, ne peuvent, comme au Vésinet, être édifiées que dans certaines parties définies.

Les **jardins** doivent être convenablement tenus. La partie non aedificandi de 5 m en façade doit être obligatoirement ménagée en jardin d'agrément et aucune partie visible de la rue ne doit être cultivée en potager.

C. De 1945 à 1958

Nous n'avons qu'un exemple de cahier des charges, celui du lotissement "Christine" à Orsay, datant de 1958. Nous n'avons pas le cahier des charges de l'opération de Logecos à Villepreux.

Le cahier des charges du lotissement "Christine" se réfère expressément à la loi d'urbanisme du 15 juin 1943 et aux décrets du 26 juillet 1954 et du 23 juin 1956.

1) Les voies et les réseaux

Le cahier des charges **ne traite pas de voies** sauf à dire qu'une association syndicale obligatoirement créée dès la vente des 2/3 des lots, aura pour but **l'aménagement** des espaces verts, ainsi que **l'entretien** des parties communes au lotissement : routes, égouts, espaces verts, etc., et cela jusqu'à la prise en charge par la commune.

Pour les **réseaux**, les acquéreurs devront se brancher sur les canalisations d'eau établies sous les voies, ainsi qu'éventuellement sur les canalisations d'électricité.

2) Les jardins et les plantations

Obligation est faite aux acquéreurs de tenir leur lot en bon état de propreté et d'organiser leur terrain en façade en **jardin d'agrément**. Il ne peut être mis de linge à sécher dans cette partie du terrain.

Une **prescription originale** impose aussi la plantation, par les propriétaires, **d'un arbre par 100 m² de superficie**, et cela dans le **délaï d'un an** suivant la date de leur acquisition.

Le cahier des charges stipule que l'écoulement des eaux pluviales et usées sera assuré conformément au règlement sanitaire communal.

Toutefois, chaque propriétaire sera tenu d'établir avant le déversement dans la canalisation d'égout **un bac décanteur individuel** permettant le filtrage des eaux usées.

Les water-closets doivent être établis sur fosse septique et raccordés à ce bac décanteur.

3) La réglementation de l'implantation des constructions

L'un des éléments originaux de ce lotissement tient à ce que **les conditions de l'implantation des constructions** étaient indiquées sur le plan d'ensemble.

Le cahier des charges renvoie à ce plan d'ensemble et stipule que **faute de respect de l'implantation prévue pour les constructions, le permis de construire pourrait être refusé.**

Les constructions devront être "**soignées**" et construites avec des matières susceptibles de garantir l'habitation contre toute humidité du sol.

Enfin, la surface bâtie ne devra pas dépasser 40 % de la surface totale.

4) Les clôtures

Un **modèle de clôture**, recommandé, est joint au dossier, pour les clôtures en façade des lots.

Si ce modèle n'est pas repris tel quel, les acquéreurs sont néanmoins tenus à ne construire que des murs bahuts de 60 cm de hauteur, surmontés de grilles, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,60 m.

Nous savons toutefois que l'arrêté préfectoral portant approbation du dossier de lotissement **rendit obligatoire** le modèle de clôture, jugé facultatif dans le cahier des charges. Cette obligation relève des **servitudes esthétiques imposées par le préfet.**

Pour les **clôtures séparatives des lots**, le cahier des charges reconnaît la possibilité de se clore au moyen de **treillages ou haies** de préférence d'une hauteur maximum de 1,60 m. Dans ce cas, l'acquéreur qui installe sa clôture **ne peut contraindre son voisin à subir cette clôture sur son fond**, ni à participer à la dépense.

Mais s'il se clot par des **murs bahuts** de 60 cm maximum et de **20 cm d'épaisseur**, il pourra utiliser pour moitié de la surface du mur le terrain de son voisin, sans pour cela devoir à ce dernier la moindre indemnité.

5) Les matériaux de construction prohibés

Comme de nombreux cahiers des charges antérieurs, celui du lotissement "Christine" prohibe l'emploi de certains matériaux tels que les carreaux de plâtre, aggloméré de mâchefer, béton armé ou autres matériaux "**d'aspect désagréable**" sauf s'ils sont recouverts d'enduit au fur et à mesure de leur utilisation.

Les **toitures** en carton bitumé, en planches apparentes ou en matières combustibles sont également interdites.

L'arrêté préfectoral portant approbation du dossier de lotissement ajouta à ces prohibitions relatives aux toitures l'emploi de **tuiles grand moule.**

Enfin, le cahier des charges interdit toutes constructions en tôle ou en bois, de même que toute habitation constituée par "**wagon, autobus, caisse de voiture ou d'autres véhicules déclassés**".

6) L'usage des lots

Le lotissement est **essentiellement réservé à l'habitation**. Le cahier des charges interdit donc d'y installer tout **établissement dangereux** "pouvant causer une gêne au voisinage par le bruit, les émanations, les odeurs ou toute autre". Cette clause apparaît en fait très imprécise par rapport à l'implantation de commerces ou l'exercice de professions libérales.

Nous retrouvons dans ce cahier des charges la clause très fréquente, aux termes de laquelle les acquéreurs sont tenus au respect de toutes les servitudes, apparentes ou non, continues ou discontinues, qui peuvent grever le terrain, sans possibilité de recours contre le vendeur.

A côté du cahier des charges proprement dit, il est intéressant d'examiner l'arrêté préfectoral portant approbation du lotissement.

Le préfet, en effet, autorise la vente des lots dès la notification de son arrêté, **alors même que les travaux d'aménagement prévus pour le projet de lotissement ne sont pas réalisés**.

En contrepartie, et pour garantie de l'exécution de ces travaux, le lotisseur s'engage à consigner chez notaire 1/3 du produit de la vente.

En quelque sorte, cela revient à ce que ce soient les acquéreurs qui fassent une **avance au lotisseur pour l'aménagement des terrains**.

Toutefois, une seconde garantie est exigée par l'arrêté préfectoral : les travaux devront être terminés dans un **délai de 10 mois à dater de la première vente**.

A côté de ces éléments relativement favorables au lotisseur, l'arrêté préfectoral impose à ce dernier une **obligation de réserve pour équipements publics** : ainsi est-il demandé au lotisseur que le terrain nécessaire au **prolongement d'une voie** soit réservée gratuitement, pour être cédée soit à la commune, soit à 1^{ère} demande de la commune.

De même, un autre terrain doit être réservé à l'implantation d'un **transformateur** et cédé gratuitement à l'EDF.

Les deux terrains ainsi réservés seront clôturés aux frais du demandeur et des acquéreurs des lots limitrophes.

Le lotissement "Christine" est en fin de compte intéressant car, bien qu'intervenant en 1957, il semble qu'il ne mette pas tellement plus d'obligations qu'auparavant à la charge du lotisseur. Toutefois cette considération ne pourrait être validée que par l'examen du dossier de lotissement soumis à approbation préfectorale et des éléments qu'il comporte.

D. 1958-1975

Les opérations retenues sont des **groupes d'habitations**, c'est-à-dire qu'elles sont conçues et réalisées par des promoteurs.

Le premier changement caractéristique par rapport aux opérations de lotissement proprement dites examinées jusqu'ici, tient à la taille de l'opération. Désormais, les lots ne se comptent pas par dizaines, mais par centaines, voire par milliers (dans le cas de l'opération Riboud à Maurepas).

Le second changement tient au fait que les cahiers des charges insistent sur le caractère **d'ensembles** que constituent ces maisons individuelles. En conséquence de quoi les règles d'utilisation et de jouissance des parties privatives et collectives apparaissent beaucoup plus détaillées qu'auparavant.

Nous présentons successivement les trois opérations retenues, à savoir :

- la ZAC des Hameaux de Villedieu à Elancourt, du groupe Riboud,
- la ZAC des Trois Ports à Bondoufle, pour l'opération de l'OCIL,
- le "Domaine de la vallée" à Mantes-la-Ville.

1) La ZAC des Hameaux de Villedieu

Elle se situe dans le périmètre de la ville nouvelle de Saint-Quentin en Yvelines, et s'étend sur une superficie de 10 ha. La réalisation de cette opération est confiée à une SCI, mise en place par le groupe Riboud.

La SCI concernée n'a acquis qu'une petite partie des terrains possédés par le groupe dans ce secteur.

Rappelons en effet que, dès 1964-1965, la **SIAY** (Société immobilière d'aménagement des Yvelines) à laquelle participe le groupe Riboud acquiert de nombreux terrains, dans un secteur qui va bientôt être désigné comme entrant dans le champ d'une des huit villes nouvelles prévues au SDAU de la région parisienne de 1965.

Sur ces terrains doivent être édifiées par ce promoteur près de **6 000 maisons individuelles**.

La SIAY revend ces terrains aux différentes SCI. L'ensemble des terrains ainsi rétrocédés (**plus de 150 ha**) font l'objet d'un cahier des charges général.

A leur tour, les différentes SCI dressent un cahier des charges s'appliquant plus précisément à leurs propres opérations.

C'est ce cahier des charges qu'il convient d'examiner. La SCI "Les Hameaux de Villedieu" a obtenu, le 20 septembre 1972, un arrêté préfectoral lui accordant un permis de construire pour 225 logements et 371 garages, avec une première tranche de **43 maisons individuelles et 16 garages**.

La superficie des lots va de 158 m² à 656 m². La partie du cahier des charges relative aux dispositions générales rappelle que "les acquéreurs souffriront, **sans indemnité, les servitudes** frappant le lot dont ils sont propriétaires et les espaces communs dont ils ont collectivement la jouissance".

Au titre des servitudes **particulières**, le cahier des charges cite le passage du pipeline le Havre-Nangis, sous l'une des parcelles, ainsi que l'existence d'une passerelle.

Les acquéreurs **doivent prendre en charge** la gestion des voies, espaces communs et ouvrages d'intérêt collectif, qui constituent une propriété indivise. Cette prise en charge par les acquéreurs se fera dans le cadre d'une **association syndicale de propriétaires** (loi de 1865) qui sera constituée dès que les 3/4 des lots auront été vendus.

Les terrains communs, objet de la propriété indivise, appartiennent aux propriétaires dans la proportion du nombre de voix dont ils disposent à l'assemblée générale de l'association syndicale.

Aucun des acquéreurs ne pourra, par la suite, s'opposer à l'incorporation dans le **domaine public** des voies, espaces communs et ouvrages d'intérêt collectif. Ils seront tenus d'en céder **gratuitement** le sol à la première requête de la collectivité intéressée.

En dehors de ces dispositions générales, le cahier des charges règle rigoureusement l'usage des lots.

Après avoir défini les modèles de maisons à construire par le promoteur, et après avoir rappelé que ces constructions peuvent être soit **isolées**, soit **jumelées**, soit **groupées**, le cahier des charges pose le **principe de l'interdiction pour les futurs propriétaires d'édifier tout bâtiment annexe** "même dans le cas où ces constructions annexes auraient fait l'objet d'autorisation administrative".

Quant aux clôtures, elles devront être constituées par un grillage maille de 80 cm de hauteur. Le long de ces clôtures pourront être plantées des haies d'arbustes à feuillage persistant, qui devront être régulièrement taillés, et dont le faitage ne pourra dépasser 1,80 m.

Parmi les **servitudes** s'imposant aux propriétaires sont mentionnées les servitudes de vue, les servitudes de passage des canalisations diverses, et notamment les conduits nécessaires aux raccordements de l'**antenne collective** de télévision, les servitudes d'apposition des panneaux portant le nom des rues.

Puis le cahier des charges pose toute une série d'interdictions ou de prescriptions obligatoires dans l'usage de leur propriété :

Il est aussi interdit :

- d'installer une antenne particulière de télévision,
- de mettre le linge à sécher dans les jardins, de même qu'aux fenêtres ou sur les parties collectives,
- de secouer tapis et couvertures après 8 h du matin,
- de faire ou de laisser faire un travail, avec ou sans machine, qui soit de nature à gêner les voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations, les parasites électriques, etc.
- de troubler la tranquillité de l'ensemble immobilier, par son propre fait, celui des personnes de la famille, des invités ou des gens de service.

L'usage des appareils de radiophonie, TV, phonographes ou électrophones est autorisé sous réserve que le bruit en résultant ne soit pas perceptible chez les voisins.

Les chiens, chats et oiseaux sont **tolérés** à condition qu'ils ne donnent lieu à aucune réclamation de la part des autres propriétaires.

Les pots de fleurs, même sur les balcons, doivent reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, afin d'éviter d'incommoder les passants.

C'est ainsi tout un ensemble d'actes de la vie quotidienne qui est étroitement réglementé.

Quant à l'usage du groupe d'habitations, il est dit dans le cahier des charges que les "maisons seront vendues, louées ou attribuées en vue de l'habitation bourgeoise. Toutefois, l'exercice d'une profession libérale est autorisée à la condition qu'une partie de la maison reste affectée à l'usage d'habitation."

En revanche, sont interdits :

- l'exercice dans les garages d'un commerce ou d'une industrie même artisanale susceptible de changer la destination des locaux,
- les dépôts de toute nature,
- l'apposition des panneaux, écriteaux, enseignes, affiches ou calicots sur les murs des constructions.

2) La ZAC des Trois Parts à Bondoufle

Nous possédons le cahier des charges de la résidence du Clos de la Ferme, opération comprise dans la ZAC des Trois Ports à Bondoufle.

a. Description de l'opération

Elle consiste dans la construction de **99 maisons individuelles** (dans le cadre du concours international de la maison individuelle) avec **jardins**, destinées à devenir des **propriété privatives**, ainsi que dans la réalisation d'**espaces communs** et notamment d'une **grande coulée verte centrale** comportant quelques équipements.

L'ensemble de l'opération se réalise sur un terrain de superficie de **3 ha 80**.

Les maisons individuelles, comportant de 4 à 6 pièces sont financées avec **prêts PSI du Crédit Foncier**.

Elles sont groupées en **hameaux**.

Le processus de l'opération se déroule de la façon suivante :

Dans le cadre de l'aménagement de la ville nouvelle d'Evry, diverses ZAC ont été créées et confiées à des aménageurs.

Les terrains concernant l'opération de la Résidence du Clos de la Ferme ont été acquis par une société immobilière d'aménagement. Celle-ci les a ensuite cédés à une société immobilière de construction, dépendant de l'OCIL.

La société immobilière de construction édifie les pavillons et réalise les aménagements communs.

Les pavillons avec des jardins sont ensuite vendus et les **parties communes sont cédées en toute propriété** à l'association syndicale des propriétaires qui en assume alors la charge et l'entretien, jusqu'à la rétrocession des sols soit à l'établissement public d'aménagement de la ville nouvelle d'Evry, soit à la commune de Bondoufle.

b. Le cahier des charges

La vente des maisons individuelles s'accompagne d'un **cahier des charges** "fixant les servitudes réciproques et perpétuelles établies au profit et à la charge des différentes parcelles de groupe d'habitations ainsi que les règles d'intérêt général imposées à cet ensemble".

Toutefois, ce cahier des charges est lui-même soumis au respect de certains documents :

en premier lieu le **PAZ** de la ZAC des Trois Parts, qui a une fois approuvé un caractère en quelque sorte réglementaire,

et ensuite le cahier des charges qui a accompagné la cession du terrain, opérée par la société d'aménagement à la société de construction.

Les éléments importants du cahier des charges sont ceux qui se rapportent à l'association syndicale de propriétaires, aux servitudes, aux conditions de jouissance et d'entretien.

— **L'association syndicale de propriétaires** : cette association présente l'originalité de ne pas regrouper seulement des propriétaires de la résidence du Clos de la Ferme, mais **l'ensemble des propriétaires de maisons ou appartements situés dans la ZAC de Bondoufle**.

Cette association syndicale est régie par des **statuts** qui résultent des dispositions du "Cahier des charges de cession de terrains aux constructeurs". Ces statuts figurent à la suite du cahier des charges de la Résidence du Clos de la Ferme.

Il ne convient pas ici d'analyser ces statuts. Il suffit de dire qu'ils fixent comme date de reconstitution de l'Association Syndicale **celle de l'obtention du premier récipissé de déclaration d'achèvement de travaux** par un organisme de construction.

L'association syndicale est créée "dans le but de faire participer tous les titulaires d'un droit de propriété, immédiat ou à terme, sur les immeubles bâtis de la ZAC de Bondoufle, à la gestion et à l'entretien des espaces et ouvrages communs de la ZAC".

Le cahier des charges de la Résidence du Clos de la Ferme se réfère expressément à ces statuts de l'association syndicale et il pose, dans son article 5, que chaque propriétaire d'une maison du groupe d'habitations du Clos de la Ferme "**est tenu d'adhérer** aux statuts de l'association syndicale".

Ce même article 5 précise ensuite : "Cette association a pour objet notamment d'assurer la gestion, l'entretien, le remplacement, la surveillance, le nettoyage, l'éclairage des ouvrages à usage collectif, d'assurer le respect et l'exacte observation des servitudes et règles d'intérêt général établies par le cahier des charges et cession des terrains et le présent cahier des charges, et de répartir les charges à l'intérieur de la ZAC".

L'association syndicale est tenue d'accepter de la société de construction qui la lui remet la **propriété de tous les espaces et ouvrages communs** du groupe d'habitations, y compris les réseaux jusqu'aux branchements individuels.

L'association syndicale cédera ensuite certains d'entre eux à la commune de Bondoufle ou à Evry si l'un des deux en fait la demande.

Toutefois, comme l'association syndicale couvre l'ensemble de la ZAC, c'est-à-dire plusieurs groupes d'habitations, il est possible aux propriétaires de chacun d'eux de créer des **associations syndicales secondaires**, chargées de gérer certains équipements communs propres à un groupe d'habitations, tels qu'allées, espaces verts, aires de jeux et de stationnement, silos à poubelles... **dont la propriété restera toutefois à l'association syndicale générale.**

— **Les servitudes** : le cahier des charges distingue les servitudes naturelles, les servitudes d'urbanisme et de construction, enfin les servitudes de jouissance et d'entretien.

La seule servitude **naturelle** mentionnée est celle relative à l'écoulement des eaux : toute propriété en aval doit supporter les eaux de ruissellement du fonds en amont.

Parmi les **servitudes d'urbanisme et de construction**, les plus contraignantes pour les propriétaires sont :

- . les **zones non aedificandi** de 10 m d'emprise en bordure de deux voies principales, ainsi que la zone non aedificandi correspondant aux espaces verts communs, aires de jeux, etc.

- . les **servitudes de passage et d'entretien des réseaux**, qui obligent tout propriétaire à laisser le libre accès sur la partie non bâtie de son fonds et d'accepter l'ouverture éventuelle de tranchées pour les travaux d'entretien et de réparation nécessaires.

Cette servitude de passage concerne toutes les canalisations souterraines : eau potable, eaux usées et eaux pluviales, électricité, gaz, téléphone, etc.

Les autres servitudes ont trait à la densité, aux vues et aux prospects, à l'interdiction faite aux véhicules de plus de 2,5 tonnes de circuler à l'intérieur des hameaux.

La troisième catégorie de servitudes concerne celles qui se rapportent à la jouissance et à l'entretien tant des parties privatives que des parties communes.

Le rappel est fait, dès le début de l'énumération de ces servitudes, que "les constructions édifiées forment un ensemble dont l'esthétique devra toujours être maintenue".

La reconnaissance explicite de la réalité d'ensemble que forme le groupe d'habitations explique la réglementation très stricte de l'usage par les acquéreurs de leur droit de propriété.

En ce qui concerne les clôtures, le cahier des charges n'autorise que **des clôtures exclusivement végétales.**

En outre, les parcelles situées le long des voies d'accès doivent rester sans clôture du côté des voies.

Le fait que le groupe d'habitations constitue un ensemble d'obligations pour le propriétaire amené à faire des travaux de restauration sur une partie extérieure de sa construction, à le faire **uniquement avec des matériaux identiques** à ceux qui existaient auparavant.

De même, la coloration d'origine des façades, des baies et des toitures doit être respectée et reprise en cas de travaux ultérieurs.

Toutefois, sur ces différents points, l'association syndicale générale pourra accorder des dérogations.

– **Les conditions de jouissance et d'entretien.**

Comme dans le cas de la ZAC des "Hameaux de Villedieu", il est interdit d'édifier des constructions annexes telles que poulailler, pigeonnier, clapiers, hangar, remise ou tout autre édifice même non fondé.

Il est interdit également d'installer des antennes TV extérieures, de faire quelle que publicité que ce soit par affichage, écriteaux, enseignes, réclames, calicots, dispositifs lumineux sur les murs, les toitures et sur les ouvrages communs.

Les constructions doivent être entretenues "en parfait état de propreté et d'entretien".

Les parties non construites des parcelles privatives doivent être aménagées en jardin d'agrément par chaque propriétaire ou occupant qui devra en assurer un entretien régulier.

Cette obligation d'entretien est d'ailleurs sanctionnée ici par une menace ; en cas de violation ou d'inexécution des obligations d'entretien mentionnées, l'association syndicale générale après une mise en demeure restée infructueuse, demandera en justice l'autorisation d'assurer elle-même cette obligation, en mettant à la charge du propriétaire tous les frais engagés.

Que l'activité exercée ne cause la moindre gêne au voisinage, ni par le bruit, ni par l'odeur, ni par une circulation trop active, ni en aucune manière.

Il est en outre interdit "d'installer des établissements dangereux, insalubres ou incommodes, classés, ainsi que des établissements non classés susceptibles de causer une gêne au voisinage par bruits, vibrations, parasites, électriques, poussières, odeurs, fumées... et de porter atteinte à la sécurité, la salubrité, la tranquillité et le bon aspect de la résidence".

Quant aux espaces communs, ils doivent rester affectés à cette destination d'usage collectif. Entre autres éléments, le stationnement de tous véhicules, bateaux, remorques, vélomoteurs, etc. est interdit, ainsi que tous dépôts de toutes sortes.

L'enlèvement des ordures ménagères s'effectue à partir des locaux à poubelles placés à proximité de chacun des hameaux.

3) Groupe d'habitations "Le Domaine de la vallée" à Mantes-la-Ville (1973)

Le terrain sur lequel est situé le groupe d'habitations est compris dans un périmètre de ZAC.

D'une superficie de 95 ha environ, il doit servir de support à la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant :

- 1 300 maisons individuelles de 4, 5 et 6 pièces, ayant chacune un garage fermé et un jardin clos de haies vives sur l'arrière de la maison,
- 670 logements en collectif,
- des bâtiments à usage commercial, administratif, bureaux, hôtels.

L'intérêt de cette opération est qu'elle est en grande partie le fait d'un groupement d'intérêt économique regroupant des entreprises du Bâtiment.

Cahier des charges :

Le cahier des charges distingue tout d'abord les parties privées des parties communes : constituent des **parties communes** celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un ou de plusieurs propriétaires déterminés : voies, espaces libres, terrains de jeux, etc.

Mais **par exception** "les jardinets situés au droit de chaque pavillon entre celui-ci et le trottoir **bien que réservés à l'usage exclusif des propriétaires des dites constructions**, resteront partie communes".

Il y a là un **élément tout à fait original** par rapport aux autres opérations examinées.

Les parties communes sont l'objet d'une **propriété indivise** entre tous les propriétaires de l'ensemble immobilier.

Les voies et espaces libres sont la **propriété de l'association syndicale**, jusqu'à leur incorporation à la voirie communale et éventuellement vicinale. Mais la société venderesse ne prend, vis-à-vis des acquéreurs, aucun engagement à cet effet.

L'objet de l'association syndicale est définie dans les statuts de celle-ci et consiste en :

- "l'établissement, la gestion et l'entretien de tous travaux destinés à permettre ou faciliter l'usage collectif des parties du groupe d'habitations placées sous le régime de l'indivision forcée ;
- la répartition des dépenses entre les membres de l'association syndicale ;
- le recouvrement et le paiement de ces dépenses ;
- et d'une façon générale, l'**administration, la gestion et la police** des voies et ouvrages servant à la desserte de l'ensemble des immeubles compris dans le groupe d'habitations, ainsi que l'application des dispositions du cahier des charges qui régleront l'usage des parcelles dans l'intérêt commun".

Tout acquéreur, du seul fait de son acquisition, fait obligatoirement partie de cette association syndicale.

Certaines interdictions pèsent sur les parties communes : ainsi le stationnement des voitures est interdit sur les allées de desserte. De même, il est interdit de marcher sur les pelouses, de cueillir les fleurs, de couper les arbres ou de graver des inscriptions dans leur écorce.

Sur les parties privatives, les acquéreurs subissent des **servitudes**. A cet égard, le cahier des charges reprend tout d'abord la **formule générale** que l'on trouve dans de nombreuses conventions de ce type :

"Les acquéreurs prendront les biens vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de leur achèvement, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix pour raison dudit état ou pour tout autre motif.

Ils jouiront des servitudes actives et supporteront les servitudes passives apparentées ou non, continues ou discontinues, pouvant grever les biens vendus".

Puis de préciser ces servitudes : tout d'abord, la société venderesse ou toute autre société qui se substituerait à elle bénéficie sur toutes les parcelles d'une **servitude de passage, d'établissement ou d'entretien** des canalisations de toutes sortes nécessaires à la desserte de l'ensemble immobilier.

Entretien des jardins

Une distinction est faite entre les jardins situés devant les maisons et ceux qui sont situés derrière. Seuls ces derniers, rappelons-le, font l'objet d'une propriété privative. Ils doivent être **aménagés et entretenus** "de façon à contribuer à la bonne tenue du groupe".

Toutes les plantations y sont autorisées à l'exclusion des cultures maraîchères.

Pour les jardins situés en façade des maisons, et qui sont intégrés aux parties communes, ils font l'objet d'une **jouissance** privative par les propriétaires. Ils doivent donc être entretenus par eux.

Ces jardins, en façade, doivent normalement être traités en **gazon**. Toutefois les massifs de fleurs ou arbustes décoratifs sont autorisés.

Clôture

Ces terrains en façade **ne peuvent pas être clos sur la voirie**. Mais ils peuvent l'être sur la ligne séparative des propriétés, au moyen de **haies vives de troènes**.

Entretien des lots

Tous les lots doivent être tenus en bon état de propreté ; le séchage du linge aux fenêtres ou sur les parties collectives est interdit.

En cas de réparation de toute partie extérieure de la construction, le propriétaire est tenu d'utiliser les **mêmes matériaux** que ceux d'origine.

Toutes les boîtes aux lettres doivent être conformes à un modèle désigné.

Usage des maisons

Il est reconnu que les locaux seront occupés soit **bourgeoisement**, soit **commerciallement** selon leur destination.

Les **professions libérales** peuvent être exercées sous certaines conditions, que l'on trouvait déjà dans le cahier des charges de l'opération de Bondoufle et dans celui des "Hameaux de Villedieu".

La publicité ou l'affichage sont interdits. Seuls sont autorisées les plaques se rapportant au commerce ou à la profession de l'acquéreur.

Sont interdits les établissements dangereux, incommodes ou insalubres.

Les acquéreurs ne sont pas autorisés à ouvrir des carrières ou faire des fouilles dans leurs lots.

Au titre des servitudes de jouissance, l'usage des appareils de radiophonie, phonographes, électrophones, est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Tout bruit ou tapage nocturne est formellement interdit s'il trouble la tranquillité des voisins.

II - L'ÉVOLUTION DES LOIS ET RÉGLEMENTS

La législation en matière de lotissements n'intervient qu'au lendemain de la première guerre mondiale.

Trois étapes peuvent, selon nous, être distinguées ; chacune de ces étapes est marquée par un texte ou un ensemble de textes importants.

Ces trois étapes sont les suivantes :

- l'entre-deux guerres : 1919-1940
- la période allant de 1943 à 1958
- la période actuelle, à partir de 1958.

A. L'entre-deux guerres : 1919-1940.

Cette période est essentiellement marquée, nous l'avons vu, par les impératifs du logement de la main d'oeuvre industrielle, qui afflue partout dans les grandes villes. C'est aussi la grande époque des "lotissements défectueux".

Le législateur s'émeut de "l'anarchie" qui préside au développement des villes ; c'est l'objet de la loi de 1919 ; puis surtout, il tente de remédier, dans la lignée de la loi de 1919, aux pratiques scandaleuses de la plupart des lotisseurs ; c'est l'objet de la première loi réelle en matière de lotissement, la loi du 19 juillet 1924.

Mais une circulaire, en date du 29 novembre de la même année, dite **circulaire Chautemps**, parvient en fait, sous couvert d'interprétation de la loi, à la vider en partie de sa substance.

En 1928, la loi du 15 mars dite "**loi Sarrault**" revient sur le problème des lotissements défectueux, de même que le **décret-loi du 8 août 1935**.

Toute l'intervention du législateur vise donc à éviter les abus en soumettant le lotisseur à certaines obligations.

Mais la succession de textes jusqu'en 1935 montre bien que les résultats ne sont pas immédiats.

Il faut dire aussi que c'est avec une certaine timidité que le législateur intervient dans un domaine qu'il considère comme relevant avant tout de l'initiative privée.

Notons aussi, pour cette période, la loi du 10 avril 1930, dont l'objet est circonscrit à la zone des fortifications autour de Paris.

1) La loi du 14 mars 1919

Elle traite à peine des lotissements et ne le fait que par le biais des plans "d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes".

Ces plans sont désormais rendus obligatoires :

- pour toutes les villes de plus de 10 000 habitants,
- pour certaines autres villes, n'atteignant pas ce chiffre, mais posant un problème (reconstruction) ou présentant un intérêt (monuments historiques) particuliers, le

législateur y ajoute les villes sur le territoire desquelles s'opèrent un ou plusieurs lotissements ou groupes d'habitations. Les lotissements devront faire désormais l'objet d'un plan d'aménagement.

L'exposé des motifs de cette loi met essentiellement l'accent sur des préoccupations **d'esthétique urbaine, de santé publique et d'économie des finances municipales.**

C'est sur les deux premières raisons, notamment, que MM. Siegfried (1) et Risler (2) avaient insisté, lors des débats ayant précédé la loi, avant-guerre :

"Londres a 15 % d'espaces libres, Berlin en a plus de 10 %, Paris à peine 4,5 %. Et la tuberculose fait à Paris exactement trois fois plus de victimes qu'à Londres, malgré les brouillards et les fumées qui y règnent, et deux fois plus qu'à Berlin".

La loi de 1919 va aussi et surtout avoir pour objectif de lutter contre le développement de "l'anarchie urbaine", dont une des grandes causes est le développement des lotissements. C'est à partir de 1905 que la vague des lotissements commence à déferler. En une quinzaine d'années, **1 700 ha sont lotis** dans le seul département de la Seine. Sur ce total, 600 ha sont totalement dépourvus de viabilité et d'assainissement.

Beaucoup d'espairs sont mis dans cette loi de 1919. Or cinq ans plus tard, en 1924, le législateur reconnaît qu'elle a eu peu de portée, concernant les lotissements.

2) La loi du 19 juillet 1924

Elle vise à remédier à cet état de choses. Le rapporteur reconnaît que l'échec de la loi de 1919, en ce qui concerne les lotissements, s'explique essentiellement par **l'absence de sanctions suffisantes** :

"L'innovation de la loi (de 1919), d'autant plus explicable qu'elle était sans sanctions efficaces, a permis ce résultat paradoxal que le nombre de lotissements défectueux n'a jamais été si considérable que depuis qu'il existe une loi destinée à les combattre" (3).

Et le rapporteur de citer quelques exemples :

Drancy connaît 44 lotissements défectueux (soit 250 ha, 41 km de voies défectueuses), Antony : 50 lotissements défectueux (318 ha) soit 200 % de plus qu'en 1921.

D'autres parlementaires interviennent. Ainsi, Pierre Dormoy :

"On peut dire, hélas, que jusqu'à présent, ce sont les lotisseurs qui réalisent, Dieu sait comme, l'extension et même la grande extension de la capitale de la France et au aussi de presque toutes nos grandes villes...

En outre, les lotisseurs amènent la population dans les régions les plus éloignées, en raison du faible prix des terrains. Ils utilisent souvent des terrains totalement impropres à l'habitation, et déboisent, sans règle et sans mesure...

Pénétrons à l'intérieur d'un lotissement. Si vous interrogez les habitants d'une de

(1) J. Siegfried, député de la Seine-Inférieure, porte-parole de la section d'hygiène urbaine et rurale du Musée Social.

(2) Risler, vice-président de cette même section du Musée Social, membre du Conseil supérieur des H.B.M.

(3) Rapport de M. Cornunet, J.O., Doc. parlementaires, Chambres, 3-6-1924.

ces agglomérations, vous découvrirez la détresse de ces malheureux. Ils n'ont à leur disposition ni eau, ni électricité, ni égouts ; on ne peut accéder à leurs maisons que par des voies en terre battue presque impraticables en hiver. Les enfants ne vont pas à l'école parce que celle-ci est trop loin" (1).

M. Bellamy, président de l'Association des maires de France, dans un rapport au Congrès des urbanistes de l'époque, dénonçait aussi :

"Les cahiers des charges, élaborés par les lotisseurs de terrains, laissent retomber sur l'acquéreur l'exécution souvent onéreuse du programme d'aménagement ; et tandis que la spéculation réalise sans risques son opération financière, les petits propriétaires, qui ont tenté de conjurer la crise du logement qui les touche, se voient écrasés par le fardeau d'obligations qu'insuffisamment avertis ils n'ont pas prévues et auxquelles leurs ressources ne leur permettront pas de souscrire... Un terrain à bâtir est un terrain desservi, accessible, remblayé, et non pas la délimitation géométrique d'un sol quelconque".

M. Bellamy demande en conséquence que les autorisations de lotir soient subordonnées à l'exécution complète des aménagements du sol, conformes au programme.

Les représentants des communes et des départements réclament des sanctions, notamment l'expropriation des lotissements créés en contravention de la loi de 1919.

D'autres élus parmi les conseillers généraux de la Seine, tels **Henri Sellier**, demandent qu'une aide financière soit apportée aux habitants des lotissements défectueux.

Le représentant du "Syndicat national de défense des acquéreurs de terrains et d'habitations payables à tempérament" réclame que "le cahier des charges soit obligatoirement visé par les autorités communales qui représentent une autorité et une compétence autrement étendues que celle du modeste travailleur qui achète un lot à tempérament".

La loi, votée le 19 juillet 1924, reprend en grande partie ces suggestions. La procédure qu'elle impose pour les lotissements est la suivante :

Dossier d'autorisation

Désormais, le lotisseur devra déposer en mairie non plus seulement un **plan d'aménagement**, seule pièce prévue par la loi de 1919, et qui comporte les raccordements prévus avec les voies publiques et, s'il y a lieu, avec les canalisations d'eau potable et les égouts de la commune. Le dossier devra comporter en outre :

- **un programme** indiquant les conditions dans lesquelles le groupe d'habitation ou le lotissement sera établi (voies, distribution d'eau potable, évacuation des eaux usées, éclairage, etc.),
- **le cahier des charges** des ventes ou locations, stipulant les servitudes hygiéniques, archéologiques et esthétiques du groupe d'habitations ou du lotissement.

Pouvoirs du maire et du préfet

Le préfet est, comme en 1919, **seul habilité à approuver** ce projet de lotissement. Mais le maire détient certaines prérogatives, en commun avec le préfet :

(1) Pierre Dormoy. J.O., Doc.parlementaires, Chambre, 3-6-1924.

— c'est ainsi que lui, ou à son défaut le préfet, peut exiger la réserve d'espaces libres (places, terrains de jeux) et d'emplacements destinés à des édifices et services publics.

Dans tous les cas, la surface réservée aux espaces libres et aux voies ne pourra pas être inférieure au quart de la surface du lotissement.

— le maire, ou à son défaut le préfet, peut interdire, après avis de la commission départementale d'aménagement et d'extension des villes, le lotissement si le terrain est impropre à l'habitation, s'il porte atteinte à une réserve boisée, à un site, ou s'il est dans une zone réservée à une destination autre que l'habitation.

Délais pour l'approbation du dossier

Les délais sont les mêmes que ceux prévus par la loi de 1919, à savoir :

— le Conseil municipal, le bureau d'Hygiène ou à son défaut la commission sanitaire de la circonscription disposent de **20 jours** pour examiner le projet, qui est alors soumis à une enquête, dans les formes prescrites par la circulaire du ministre de l'Intérieur du 20 août 1825.

— Le projet est ensuite soumis à la Commission départementale d'aménagement et d'extension des villes et des villages, puis approuvé, s'il y a lieu, par le préfet. La décision du préfet doit intervenir dans le mois qui suit l'enquête. A défaut de décision dans ce délai, le projet est réputé approuvé.

— Toute vente ou location de lots est interdite par la loi avant cette approbation et avant la réalisation des travaux d'aménagement prévus au dossier, sauf si le préfet obtient la garantie certaine de l'exécution des travaux.

Mesures de publicité

Le projet du lotissement ou du groupe d'habitations, une fois approuvé, reste déposé en mairie et est mis à la disposition du public.

D'autres mesures sont obligatoires : la mention de l'approbation et de l'exposition publique doit être portée sur tous les actes et promesses de vente, sur les affiches, tracts, etc, et ne doivent comporter aucune indication non conforme au cahier des charges.

Sanctions

En cas de non respect des mesures de publicité ou en cas d'indication non conforme au cahier des charges, la loi prévoit une **amende pénale de 500 à 5 000 F** contre le lotisseur.

En cas de non respect de la loi, la **nullité de l'acte** pourra être poursuivie à la requête de l'acquéreur ou locataire, ou à son défaut de la commune ou du département.

En outre, la commune ou, à son défaut, le département, peuvent **exproprier** les lotissements dont les terrains seraient mis en vente sans que le projet ait été préalablement instruit, approuvé, et les travaux réalisés.

Enfin, en cas de non exécution des travaux d'aménagement par le lotisseur, procès-verbal peut être dressé par tout officier ou agent de police judiciaire, à la requête

du maire ou, à son défaut, du préfet.

Le lotisseur peut être alors condamné, par le tribunal de police, à une **amende** et éventuellement à l'**obligation d'exécuter les travaux**, sous peine d'une **astreinte** par jour de retard.

La loi du 19 juillet 1924 prévoyait donc des sanctions pour obliger le lotisseur à respecter les obligations qu'elle lui imposait par ailleurs.

3) La circulaire du 29 novembre 1924

Mais la loi de 1924 comportait une grave lacune : elle ne s'appliquait qu'aux lotissements à usage d'habitation.

Le ministre de l'Intérieur, M. Chautemps, va, par une circulaire, en tirer les conséquences pratiques pour les lotisseurs, leur fournissant le moyen d'échapper à la loi : "A notre avis", est-il dit dans la circulaire, "si les lotisseurs de terrains non destinés à l'habitation **veulent se mettre sûrement à l'abri des sanctions** prévues par la loi de 1924, ils doivent insérer dans les actes de vente une clause stipulant que les acquéreurs des diverses parcelles comprises dans le lotissement ne pourront y édifier de constructions propres à l'habitation".

Ce que ne manquèrent bien sûr pas de faire les lotisseurs.

En outre, ils bénéficièrent d'une compréhension incontestable de la part des tribunaux, civils notamment. La jurisprudence a en effet admis qu'ils avaient le droit d'inscrire, dans les actes de vente, une clause selon laquelle le coût des chemins et réseaux divers étaient à la charge des acquéreurs de lotissements (1).

4) La loi du 15 mars 1928 dite loi Sarrault

Cette loi tend à revenir sur les lotissements défectueux dont la création a été entreprise avant le 19 juillet 1924.

Elle met en place un dispositif de prêts aux associations syndicales de propriétaires, afin de leur permettre de réaliser elles-mêmes les travaux d'équipements.

Ces prêts sont consentis par des caisses créées spécialement à cet effet : les **Caisses départementales d'aménagement des lotissements**.

Ces prêts sont consentis à un taux très bas :

- soit 2 % en-dessous du taux appliqué aux caisses départementales elles-mêmes,
- soit à un taux qui ne peut être supérieur à celui des sociétés d'H.B.M.

Ces prêts sont remboursables en **20 ans**.

Le mécanisme de la loi Sarrault est très proche de celui de la loi Loucheur, qui date de la même année. Mais elle concerne les travaux d'équipement et non la construction des maisons.

La loi Sarrault ne vise qu'à remédier au mieux aux effets néfastes des lotissements défectueux. **Mais la dépense finale incombera aux associations syndicales de pro-**

(1) Cass. Req. 30 avril 1961. D.P. 1929 I 39

propriétaires, aux départements et à l'Etat.

La loi, cependant, ouvre tous recours contre les lotisseurs. Son article 11 stipule :
 "Le lotisseur, le vendeur, le bailleur et les intermédiaires dont la responsabilité se trouverait engagée en ce qui concerne l'aménagement des lotissements... seront mis en cause, soit par les associations syndicales, soit, à défaut, par le préfet, agissant au nom du département. Le préfet exercera contre eux tous recours pour les contraindre soit à effectuer les travaux d'aménagement, soit à rembourser les dépenses entraînées par ces travaux."

La loi Sarrault, votée à la veille des élections législatives d'avril 1928, marque la date du départ réel de l'équipement des lotissements.

Rappelons que les lotissements défectueux officiellement recensés en application de la loi Sarrault couvraient 10 000 ha, en réalité 12 000 à 13 000 ha sur 16 000 urbanisés en région parisienne.

Ce qui signifie que plus de 75 % des lotissements de la région parisienne ne furent pas ou mal aménagés à leur création.

5) Le décret-loi du 8 août 1935, relatif aux lotissements-jardins.

Ce décret vise à étendre aux lotissements-jardins la procédure d'autorisation administrative prévue par la loi de 1919-24 et la loi du 14 mai 1932.

Il édicte, pour la publicité, des prescriptions susceptibles d'éviter de surprendre la bonne foi des acquéreurs.

Il prévoit diverses sanctions, soit contre les lotisseurs, soit contre les acquéreurs ; il prévoit notamment la démolition des constructions édifiées en violation de l'interdiction de bâtir.

Enfin il permet de transformer, à l'avenir, les lotissements-jardins en lotissements à usage d'habitation.

Ainsi donc, il apparaît que cette période de l'entre-deux guerres est profondément marquée par les réactions du législateur face au développement des lotissements défectueux.

Cette réaction, timide au début, prend de l'ampleur en 1924. Mais les lotisseurs trouvent indulgence auprès soit de l'administration centrale (le ministre de l'Intérieur Chautemps), soit des juridictions civiles.

Les remèdes proposés par la loi Sarrault, bien qu'ils rencontrent une certaine efficacité, font reposer dans bien des cas les dépenses d'équipements sur les collectivités locales et les syndicats de propriétaires.

Le décret-loi de 1935 tend à limiter les possibilités de fraude ouvertes jusque là aux lotisseurs.

L'insuffisance des mesures prises sont dénoncées par Géo Minvielle qui critique "la pitoyable réglementation des lotissements en France"

La loi du 15 juillet 1943, en même temps qu'elle porte les marques du régime de Vichy, apporte quelques modifications à la législation sur les lotissements.

B. La législation de 1943 à 1958

Les deux dates retenues pour circonscrire cette période correspondent à deux textes de loi ou ensembles juridiques fort importants.

Cela ne veut pas dire qu'entre 1943 et 1958 beaucoup de choses n'aient pas changé. Au contraire.

Le décret du 15 juillet 1953, par exemple, va assouplir considérablement certaines dispositions de la loi de 1943.

Et surtout, le décret-loi du 20 mai 1955, relatif aux **groupes d'habitations**, aboutit à soustraire ceux-ci à la procédure du lotissement.

Nous allons examiner tour à tour les textes relatifs aux lotissements et qui jalonnent cette période.

Ces textes sont :

- la loi du 15 juin 1943,
- la loi du 25 mars 1952,
- le décret du 15 juillet 1953,
- le décret-loi du 20 mai 1955,
- le décret du 23 juin 1956.

1) La loi du 15 juin 1943

Cette loi, votée sous le gouvernement de Vichy, constitue bien un **texte charnière** entre la période de l'entre-deux guerres et celle qui va s'ouvrir avec la fin de la guerre, et qui correspond, de fait, à la IV^e République.

En effet, par rapport aux textes de l'entre-deux guerres, la loi de 1943 correspond en grande partie à une **codification**.

Mais, dans le même temps, elle apporte des **modifications**, dans le sens d'une centralisation administrative de la procédure de lotissement, qui marquera la période ultérieure, même si certains assouplissements sont apportés.

La loi de 1943 ne traite pas que des lotissements, mais de toutes les questions de l'époque relatives à l'urbanisme. Ce mot même d'"urbanisme" y apparaît pour la première fois.

Par rapport aux lotissements, nous avons dit que **certaines dispositions de la législation antérieure demeuraient inchangées** dans la loi de 1943

Dispositions inchangées

Il en est ainsi :

- des règles relatives à la **constitution du dossier** : celui-ci doit comprendre, comme sous la loi de 1924,
 - : un plan d'aménagement,
 - . un programme d'équipements,
 - . un cahier des charges.

Toutefois, il doit comprendre aussi désormais un **plan de situation**.

— Comme dans la loi de 1924, **la vente ou la location des immeubles** ne peuvent être effectuées qu'après **l'approbation** par le préfet du projet de lotissement et la réalisation des travaux d'aménagement et d'équipement figurant dans ce projet.

— **Publicité** : les mesures de publicité en mairie ainsi que les mentions à faire figurer sur les actes de vente, les affiches, les tracts, sont les mêmes que celles rendues obligatoires par la loi de 1924.

Seul, le montant des amendes en cas de non respect de ces règles change : le lotisseur, dans le cas de non respect des obligations légales, est passible d'une **amende de 1 000 à 10 000 F** et, en cas de **récidive**, de **2 000 à 50 000 F**.

La loi de 1924, rappelons-le, ne prévoyait pas d'amende plus forte en cas de récidive.

— **Sanctions** : elles ne sont pas renforcées sous la loi de 1943. Elles consistent en :
 . la possibilité reconnue aux acquéreurs, aux locataires ou, à leur défaut, au préfet, de faire prononcer la **nullité** des actes passés en violation de la législation. Il s'agit là d'une des dispositions qui traduit le renforcement de la centralisation puisque, sous la loi de 1924, à défaut des acquéreurs ou locataires, c'était la **commune ou le département** qui étaient habilités à faire prononcer la nullité.

— En cas d'exécution des travaux sur un lotissement dont le projet n'a pas été approuvé, le préfet peut faire constater l'infraction et se constituer partie civile ; le tribunal pourra condamner le contrevenant, sous peine d'une astreinte par jour de retard, à constituer ou à compléter le projet et à l'appliquer après son approbation régulière.

Le préfet peut, en cas d'urgence, ordonner l'interruption des travaux.

Une des sanctions prévues dans la loi de 1924 disparaît dans celle de 1943 : il s'agit de la possibilité reconnue aux départements et aux communes d'exproprier les lotissements dont les terrains seraient mis en vente sans que le projet d'aménagement ait été préalablement instruit et approuvé.

Si nombre de mesures existant sous la législation antérieure sont reprises simplement par la loi de 1943, certaines modifications sont aussi apportées.

Modifications

Tout d'abord, même si cela ne porte pas à conséquence sous le régime de la loi de 1943, celle-ci établit nettement **la distinction entre le groupe d'habitations et les lotissements**. Pour la première fois, une définition est donnée à chacune de ces opérations. L'art. 82 de la loi stipule en effet :

“Constituent un **groupe d'habitations**, au sens du présent chapitre, les immeubles bâtis destinés à l'habitation, situés soit sur un même terrain, soit sur des parcelles contiguës ou séparées par de courtes distances et édifiées simultanément ou successivement par un même propriétaire en vue de ventes ou de locations ultérieures”.

“Constituent un **lotissement**, au sens du présent chapitre, l'opération et le résultat de l'opération ayant pour objet ou ayant eu pour effet la **division volontaire** d'une

ou plusieurs propriétés foncières par ventes ou locations simultanées ou successives consenties en vue de l'habitation".

— La seconde modification a trait à l'extension de la procédure d'approbation aux lotissements sur lesquels la construction à usage d'habitation est interdite.

C'est en grande partie la reprise des dispositions du décret-loi de 1935, mais avec des mesures de publicité et des sanctions plus sévères : en cas d'absence de mention relative à l'interdiction de construire, dans les divers documents de publicité et les actes de vente, le lotisseur, ou les propriétaires et locataires, s'ils s'en sont rendus coupables, sont passibles d'une amende de 1 000 à 20 000 F et en cas de récidive, de 2 000 à **50 000 F**.

— Mais surtout, ce qui distingue particulièrement la loi de 1943 de la législation antérieure, c'est bien le **renforcement des pouvoirs des préfets** au détriment des assemblées communales et départementales ainsi qu'au détriment des maires.

Dans la législation des lotissements, le préfet a toujours eu le rôle prépondérant, puisque c'est lui qui accorde l'approbation ou le refus d'un projet de lotissement. Mais le maire était consulté et avait certains pouvoirs, notamment en matière de sanctions.

Avec la loi de 1943, le préfet, après une procédure d'instruction et d'enquête publique comparable à celle de la loi de 1924, se prononce par arrêté, après **avis du maire** et de l'inspecteur général de l'urbanisme.

L'obligation de consultation du maire est donc maintenue. Mention n'est pas faite de la consultation du conseil municipal.

Mais, à côté de cela, **le maire perd de nombreux pouvoirs**, qu'il détenait auparavant :

- . ainsi, **seul désormais le préfet peut interdire** le lotissement si le terrain est impropre à l'habitation, s'il porte atteinte à une réserve boisée, à un site, ou s'il est situé dans une zone réservée à une destination autre que l'habitation.

- . **seul le préfet** désormais peut exiger la réserve d'emplacements destinés à des édifices et services publics, à des voies et places publiques et à des espaces libres.

- . en cas d'infraction à la législation, nous l'avons vu, **seul le préfet** peut désormais se porter partie civile.

- . **le préfet**, enfin, est libre de fixer comme il l'entend la surface à réserver pour les édifices et services publics, alors que la loi de 1924 fixait un **minimum** : ce minimum d'espaces publics était fixé au quart de la surface totale du lotissement.

A ce renforcement des prérogatives du préfet, s'ajoute l'attribution au préfet du pouvoir de délivrer le permis de construire. Jusque là, ce pouvoir ne lui était reconnu que dans les communes pour lesquelles l'établissement d'un projet régional avait été prescrit, et seulement dans la période précédant l'approbation du projet.

— Remarquons enfin que la loi de 1943 prescrit un délai maximum de **6 mois**, à compter du dépôt du projet en mairie, jusqu'à la notification par le maire de la décision préfectorale.

Mais comme dans la loi de 1924, l'absence de décision dans ce délai équivaut à une approbation.

Ainsi, malgré les apparences de plus grande rigueur, il faut bien constater que la loi de 1943 n'édicte pas de sanctions supplémentaires à l'encontre des lotisseurs, par rapport à la législation antérieure.

Elle renforce surtout considérablement les pouvoirs des préfets, et en définitive, la plus ou moins grande sévérité vis-à-vis des lotisseurs sera l'affaire de chaque préfet, sans que la commune ou le département puissent intervenir.

2) La loi du 25 mars 1952

Elle se rapporte à l'aménagement des **lotissements défectueux**. Elle se rapproche des dispositions de la loi Sarrault du 15 mars 1928, à savoir :

– Des subventions sont accordées par l'Etat aux associations syndicales de propriétaires pour l'aménagement des lotissements défectueux, dont la création a été entreprise soit avant le 19 juillet 1924 – ce qui prouve que la loi Sarrault est restée d'un effet relativement limité –, soit entre le 19 juillet 1924 et le 11 août 1946 – ce qui montre également le degré d'efficacité tant de la loi de 1924 que de celle de 1943. Notons qu'il s'agit ici de **subventions**, alors que la loi Sarrault prévoyait des **prêts**.

– La responsabilité des lotisseurs défailants est réaffirmée et la loi précise qu'elle ne doit pas avoir pour effet de les soustraire à leurs obligations.

L'article 11 précise que le lotisseur, le vendeur, le bailleur et les intermédiaires dont la responsabilité se trouverait engagée, seront mis en cause soit par les associations syndicales, soit, à leur défaut, par le préfet agissant au nom du département.

Le préfet exercera contre eux tous recours pour les contraindre, soit à effectuer les travaux d'aménagement, soit à rembourser les dépenses entraînées par ces travaux.

– Le montant des subventions ne peut excéder 75 % des dépenses prévues.

Ainsi, cette loi accorde plus de facilités que la loi de 1928 pour remédier aux carences des lotisseurs.

3) Le décret du 15 juillet 1953, tendant à simplifier certaines formalités relatives aux lotissements et aux groupes d'habitations.

Ce décret est extrêmement important, car il revient sur nombre de dispositions de la loi du 15 juin 1943. Mais la plupart des simplifications qu'il apporte ont trait aux opérations qui bénéficient du concours des collectivités ou d'établissement publics, ou encore aux "Logements économiques" (les Logecos), régis par la loi du 15 avril 1953.

Ces simplifications sont les suivantes :

a. Pour les lotissements qui, en raison de la situation du terrain, **ne nécessitent pas de travaux d'aménagement** de viabilité et d'assainissement, le préfet peut accorder, par dérogation à l'article 83 de la loi de 1943, son autorisation en vue d'un dossier ne comprenant qu'un **plan de situation** des terrains et un **plan des lots projetés**.

Cette disposition sous-entend que les lotissements se situent, pour certains, dans des zones déjà urbanisées.

b. Par dérogation à l'article 86 de la loi du 15 juin 1943, le préfet peut autoriser la vente ou la location de lots, ou l'édification des constructions, **avant l'entier achèvement de la viabilité**, cela afin d'éviter la dégradation des voies pendant les travaux de construction, et à condition que le lotisseur s'engage à terminer les travaux de viabilité dans un délai imparti par l'arrêté d'approbation.

c. Par dérogation à ce même article 86 de la loi du 15 juin 1943, les personnes physiques ou morales qui créent des lotissements pour lesquels le **concours d'un département** ou d'une entente départementale, d'une **commune** ou d'un syndicat de communes a été consenti, en vue de la construction, par les acquéreurs, d'habitations présentant le caractère de **logements économiques**, peuvent être exonérées de tout ou partie des travaux d'aménagement nécessaires.

Nous savons que la première tranche de l'opération "La Haie Bergerie" à Villepreux, par le groupe Riboud, ne comprenait que des **Logecos**.

Dans ce cas, le cahier des charges doit préciser les conditions à remplir pour se porter acquéreur et il fixe les règles du **contrôle exercé** par les autorités départementales ou communales, **sur le prix de vente des lots** non entièrement aménagés.

Cahier des charges et actes de vente doivent préciser le caractère des habitations projetées et les conditions dans lesquelles les acquéreurs, groupés à cet effet en association syndicale de propriétaires, exécuteront les travaux d'aménagement **laissés à leur charge**.

d. Enfin, par dérogation à l'article 87 de la loi de 1943, les personnes qui construisent, dans un lotissement, des habitations à caractère de **logements économiques**, au sens de la loi du 15 avril 1953, et conformes en tous points à un plan-type préalablement approuvé, peuvent être, aux conditions que fixe le préfet, dispensées de demander le permis de construire.

Ce décret est extrêmement important et il est à rapprocher des mesures prises à l'époque pour relancer la construction de logements.

Le mécanisme consiste à céder, sous certaines garanties, un terrain non entièrement aménagé, et de ce fait moins cher, aux futurs acquéreurs. Ces derniers ont ensuite l'obligation de réaliser les travaux nécessaires.

Ce décret prévoit, d'ailleurs, qu'en cas de carence de l'association syndicale de propriétaires, il y aura une désignation d'office d'un syndic, selon les modalités fixées par la loi du 22 juillet 1912 relative à l'assainissement des voies privées.

4) Le décret-loi du 20 mai 1955, relatif aux groupes d'habitations

Il joue dans le sens d'une **libéralisation** plus grande de la réglementation en matière de **groupes d'habitations**.

Jusqu'à présent, lotissements et groupes d'habitations étaient soumis à une procédure et à des règles identiques.

Le décret-loi de 1955 intervient pour soustraire les groupes d'habitations de tous les textes applicables aux lotissements et, jusqu'ici, aux groupes d'habitations.

A la suite de ce décret, on a pu écrire qu'il y avait "un trou dans le droit de l'urbanisme : les groupes d'habitations".

Les groupes d'habitations feront l'objet d'une réglementation distincte dans les textes ultérieurs.

5) Le décret du 23 juin 1956, portant révision du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

Un décret en date du 26 juillet 1954 avait **codifié** l'ensemble des textes constitués par la loi du 15 juin 1943 et le décret du 15 juillet 1953. Ces textes étaient devenus le Titre VIII du Livre I du C.U.H.

Le décret qui intervient le 23 juin 1956 modifie certaines dispositions contenues dans ces textes.

En ce qui concerne la **procédure** des lotissements, peu de modifications mais des précisions et des rappels.

Ainsi :

– Rappel est fait du pouvoir reconnu au préfet **de surseoir à statuer** dans le cas où la création ou le développement des lotissements serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution d'un projet d'aménagement. Le sursis à statuer est valable jusqu'à la publication du projet d'aménagement.

– Rappel est fait des **mesures de publicité** à observer, notamment en ce qui concerne le cahier des charges, car il énumère les servitudes frappant le lotissement.

Le montant de l'amende applicable en cas d'inobservation de ces dispositions va de **20 000 F à 200 000 F** et en cas de récidive, de **40 000 F à 1 million de francs**.

L'un des traits caractéristiques de ce décret de 1956 est qu'il redonne **de nombreux pouvoirs au maire**, notamment en ce qui concerne la délivrance du permis de construire.

Mais tout ce qui se rapporte aux lotissements demeure de la compétence du préfet.

C'est ainsi que la nullité des actes de vente d'un lotissement n'ayant pas respecté les prescriptions légales ne peut pas être demandée par la commune, alors qu'elle pouvait le faire sous le régime de la loi de 1924.

De même, **c'est au préfet**, et non au maire, qu'il appartient d'interdire les lotissements situés dans certaines zones, ou d'exiger la réserve d'emplacements destinés à des édifices et services publics, etc.

Enfin, par dérogation aux dispositions relatives à l'autorité compétente en matière de **permis de construire**, celui-ci est délivré **par le préfet** (et non par le maire) lorsqu'il s'agit de construction d'immeubles, groupés ou non, dont l'implantation suppose une division parcellaire. Cette disposition vise en fait les **groupes d'habitation** et les rattache ainsi, en partie, à la procédure des lotissements.

Mais ce qui fait l'**originalité de ce décret de 1956**, c'est le rôle qu'il reconnaît aux **établissements publics, sociétés d'économie mixte et communes** dans les problèmes d'aménagement et d'urbanisme.

Les opérations d'urbanisme relevant jusqu'ici d'initiatives privées, en dehors des réalisations H.B.M., entrent désormais dans le champ des activités publiques, non plus

en ce qui concerne le seul contrôle, mais aussi **la réalisation**.

C'est ainsi que l'article 142 reconnaît que l'Etat, les collectivités locales et les établissements publics qualifiés à cet effet peuvent recourir à **l'expropriation pour cause d'utilité publique**, pour l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation de **lotissements** destinés à la construction de bâtiments à usage d'habitation.

Ainsi, face à la crise du logement, les instances publiques et para-publiques sont de plus en plus intervenues dans le domaine du **financement** et de la réalisation des logements, comme dans celui de l'aménagement et de l'équipement des zones d'habitations.

Les lotissements ne pouvaient échapper à un tel mouvement d'ensemble. Les lotissements publics, communaux ou réalisés par des sociétés d'économie mixte se développent, à côté des lotissements privés.

La priorité qui revient, dès cette époque, à **la production d'ensembles de logements**, se traduit par les mesures prises en faveur des groupes d'habitations.

Toutefois, lotissements et groupes d'habitations demeurent étroitement soumis à l'autorité préfectorale.

Des règles d'assouplissement de la procédure sont édictées par le décret de 1953, pour certains lotissements ou groupes d'habitations.

C. La réglementation actuelle

Elle résulte de l'ensemble des textes — décrets et ordonnances — pris en 1958, dès l'instauration de la Ve République, auxquels sont venues s'ajouter des mesures d'assouplissement dans les années 1960-1970.

1) Les textes de 1958-1959

Ils sont constitués par deux ordonnances et deux décrets.

a. Les ordonnances de 1958

Il s'agit des ordonnances n° 58.1447 et 58.1448 du 31 décembre 1958.

Elles visent toutes deux à **réprimer certaines infractions** en matière d'urbanisme.

— L'ordonnance n° 58.1447 rappelle dans son article 4 qu'"en cas d'inobservation de la réglementation applicable aux lotissements, **la nullité** des ventes et locations concernant les terrains compris dans un lotissement peut être prononcée à la requête des propriétaires **ou du préfet**, aux frais et dommages du lotisseur et ce, sans préjudice des réparations civiles s'il y a lieu".

Cet article introduit une nouveauté : les textes antérieurs ne reconnaissaient un tel pouvoir au préfet **qu'à défaut** de l'action des propriétaires. Désormais, le préfet peut agir en même temps que les propriétaires.

L'article 4 ajoute : "Toutefois, les ventes et locations de parcelles pour lesquelles le permis de construire a été accordé ne peuvent plus être annulées".

Cette disposition permet de faire échapper aux règles du lotissement certains terrains dans la mesure où ils ont obtenu un permis de construire. En fait, le Conseil d'Etat, dans un arrêt du 16 décembre 1966 "Demoiselle Warmont" (D.A. 1967 n° 10) a donné une interprétation étroite à cette disposition de l'ordonnance. Son arrêt précise qu'une telle clause ne concerne que la validité du contrat de vente ou de location et ne saurait avoir pour effet de régulariser la décision administrative accordant un permis de construire, en méconnaissance des règles applicables aux lotissements.

L'article 5 de l'ordonnance revient sur les lotissements interdits à l'habitation :
"Toute renonciation à la clause d'interdiction d'édifier des constructions à usage d'habitation, d'industrie, de commerce ou d'artisanat, figurant dans les actes de vente ou de location des terrains lotis, en vue de la création de jardins, est nulle et de nul effet, même si elle est postérieure à la vente ou à la location".

— L'ordonnance n° 58.1448 vise encore plus précisément la répression de certaines infractions.

Ainsi prévoit-elle :

. **une amende** de 50 000 à 5 millions de francs, et en cas de récidive, de 500 000 à 10 millions de francs, pour la location ou la vente de terrains **bâti** ou **non bâti** compris dans un lotissement **sans autorisation préfectorale**.

. **l'application des art. 209 à 233 du code pénal** en cas de non respect des prescriptions imposées par l'arrêté préfectoral d'autorisation. Le tribunal qui prononce cette peine pourra impartir un délai au lotisseur pour réaliser les travaux, sous peine d'une **astreinte de 1 000 à 10 000 francs par jour de retard**.

Le préfet pourra en outre **faire effectuer les travaux d'office** aux frais et risques du lotisseur si à l'expiration du délai fixé par le jugement les travaux n'ont pas été mis en conformité avec les prescriptions de l'arrêté préfectoral.

Quant aux autres sanctions prévues dans cette ordonnance, elles sont beaucoup plus importantes que sous la législation antérieure, tant en nombre qu'en gravité.

Nous avons vu que désormais l'inexécution des travaux peut entraîner des condamnations pénales, alors que jusqu'ici seules les mesures de publicité étaient assorties de sanctions pénales.

En outre, les actes entraînant des sanctions pénales relèvent désormais de la catégorie des **délits**, alors qu'ils ne constituaient jusqu'à présent que des **contraventions**.

L'ordonnance vise aussi l'obstacle mis au contrôle des autorités compétentes, c'est-à-dire au droit de visite du préfet, du maire ou du délégué départemental de l'Equipement, pour vérification de conformité des opérations. Une telle attitude est passible d'amendes de **600 à 3 000 F** assorties de peines de prison pouvant aller de 11 à 30 jours.

b. Les décrets de 1958 et 1959

— Le décret du 31-12-1958 : il est très important car c'est lui qui édicte les règles générales désormais applicables à la procédure des lotissements.

Il commence par reprendre la définition du lotissement donnée par la loi de 1943. Mais il l'étend aux lotissements à usage d'habitation, de jardins, d'industrie et de commerce.

Il examine ensuite tour à tour la procédure applicable à ces trois catégories de lotissements.

Toutes trois, cependant, sont soumises aux mêmes règles en ce qui concerne la procédure d'autorisation :

- . Le préfet se prononce par arrêt motivé, après avis du maire et du directeur départemental de la construction.

- . Cet arrêté énonce les prescriptions auxquelles le lotisseur doit se conformer, et fixe les règles et servitudes d'intérêt général instituées dans le lotissement.

- . L'autorisation peut être refusée dans **des cas plus nombreux que précédemment** : - si le terrain est impropre à l'habitation, pour le cas des lotissements à usage d'habitation, ou si le lotissement n'est **pas conforme au plan** d'urbanisme approuvé de la commune ou du groupement d'urbanisme.

- si le lotissement est de nature à **porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique**, ou s'il implique la réalisation, par la commune, **d'équipements nouveaux non prévus**.

- si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si, par l'implantation, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains. Dans ce cas, la décision préfectorale devra être prise après avis de la commission départementale d'urbanisme.

C'est le deuxième cas qui marque le plus de changement par rapport aux textes antérieurs.

L'article 5 du décret innove aussi par **l'extension du champ d'intervention du préfet**.

Il stipule en effet que l'arrêt préfectoral d'autorisation impose, s'il y a lieu :

- . l'exécution par le lotisseur de tous travaux nécessaires à la viabilité, à l'assainissement, etc. du lotissement.

- . une **participation** du lotisseur aux dépenses d'exécution des **équipements publics** correspondant aux besoins du lotissement. Le préfet peut exiger que cette participation soit réalisée, en tout ou en partie, sous forme de cessions gratuites de terrains aux collectivités publiques.

- . l'affectation de certains emplacements, suivant un plan d'ensemble, à la construction de bâtiments destinés à la mise en place de **l'équipement commercial et artisanal** nécessaire au lotissement, ainsi qu'à l'installation de locaux professionnels compatibles avec l'habitation.

- . la constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et des aménagements d'intérêt collectif.

- . la suppression ou la modification des clauses du cahier des charges qui seraient contraires au caractère du lotissement.

Cet article confère au préfet la possibilité d'intervenir dans la conception même de l'aménagement du lotissement.

Un élément nouveau est également introduit avec la fixation d'un délai - de deux ans - au terme duquel l'arrêt d'autorisation est caduc si aucun travail d'aménagement n'a été commencé, cela en vue d'éviter la spéculation foncière.

Enfin, le préfet dispose de pouvoirs très importants quant à **la modification du cahier des charges** :

Art. 10 : "Les cahiers des charges des lotissements créés antérieurement à l'approbation d'un plan d'urbanisme peuvent, en vue de permettre d'y édifier des cons-

tructions conformes au dit plan, être **modifiés** par arrêté de préfet puis après **enquête publique** et avis de la commission départementale d'urbanisme et du conseil municipal".

Si ces modifications entraînent des travaux d'équipements supplémentaires ceux-ci seront pris en charge soit par la **collectivité**, soit par les **constructeurs** ou à défaut par les propriétaires des lots, groupés en **association syndicale**.

La modification du cahier des charges revêt un intérêt essentiel dans le cas de la transformation d'un lotissement-jardin en lotissement à usage d'habitation.

— **Le décret du 20 juillet 1959** : ce décret précise les modalités relatives aux formes et aux délais d'instruction des demandes d'autorisation des lotissements.

Il introduit un grand nombre d'**éléments nouveaux** par rapport à la réglementation antérieure. Tous ces éléments vont dans le sens de **meilleurs éléments d'information** et de plus **grandes garanties** demandés par l'administration au lotisseur.

Le dossier de lotissement doit désormais comprendre :

- 1- Un plan de situation.
- 2- Des plans faisant apparaître :
 - . les lots prévus ;
 - . la voirie, les espaces libres, les aires de stationnement, l'alimentation en eau, gaz et électricité, l'évacuation des eaux usées, l'éclairage et tous ouvrages d'intérêt collectif ;
 - . l'implantation et le volume de constructions qui pourront être édifiées sur les lots ;
 - . les emplacements réservés à la mise en place des établissements commerciaux et artisanaux répondant aux besoins tels qu'une étude jointe au dossier en aura révélé l'utilité.
- 3- Un programme de travaux indiquant les caractéristiques des divers ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation.
- 4 Un **règlement** fixant les règles et servitudes **d'intérêt général** imposées dans le lotissement et concernant notamment les **caractéristiques et la nature** des constructions à édifier, **la tenue des propriétés**, les plantations et les clôtures.
- 5- **Les statuts de l'association syndicale** constituée entre les acquéreurs de lots.
- 6- Les conditions dans lesquelles le lotissement pourra être réalisé par tranches.

Le contenu du dossier est ainsi fixé par l'article 6 du décret de 1959. L'article 7 prévoit des **dérogations** à ces dispositions pour les **lotissements ne nécessitant pas d'équipements collectifs** ou l'institution de servitudes d'intérêt général.

Dans ce cas, un dossier sommaire suffit, comprenant juste :

- . un plan de situation
- . un plan des lots prévus.

Une fois le dossier ainsi constitué, il est instruit par le préfet, qui doit faire précéder sa décision d'un ensemble de consultations : le maire, pour une instruction générale, le directeur départemental de l'équipement, pour une instruction technique, les services de la préfecture, pour une instruction administrative et financière.

L'article 2 du décret précise que le maire examine les conséquences du lotissement en matière d'hygiène, de salubrité, de protection des sites, ainsi qu'en ce qui con-

cerne la circulation, les équipements publics, les services publics et les finances communales.

En fait, c'est le **directeur départemental de l'équipement** qui détient le rôle principal. Depuis le décret du 31-12-1918, le rôle des élus locaux a été très diminué en matière de lotissement. Le maire agit dans ce domaine en tant que représentant de l'Etat et non de la commune.

Le maire doit donner son avis en même temps qu'il transmet le dossier de demande, c'est-à-dire dans le délai **d'un mois** qui lui est imparti à compter de la date du dépôt en mairie du dossier.

Le DDE dispose d'un délai plus long puisque, dès le dépôt de la demande, un exemplaire du dossier lui est directement envoyé.

L'enquête publique n'est plus obligatoire, puisque l'article 4 stipule que le préfet "peut faire procéder, s'il l'estime utile, à une enquête publique comme en matière d'expropriation".

Enfin, la décision du préfet doit être notifiée au lotisseur dans un **délai de 4 mois** (et non plus de 6 mois) à dater du dépôt de la demande. En cas d'absence de notification dans ce délai, l'autorisation **est réputée refusée**. Cette disposition est très nouvelles car, tant dans la loi de 1924 que dans celle de 1943, le silence de l'administration valait approbation.

La décision du préfet, ou son silence équivalant à un refus, peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir.

L'une des grandes innovations du décret de 1959 concerne l'obligation d'un **règlement**, distinct du cahier des charges.

Le règlement est de nature à la fois **règlementaire** — en ce sens il constitue la charte du lotissement — et **contractuelle**, car il est joint à l'acte de vente et il lie lotisseur et loti.

Le règlement approuvé s'impose aussi à l'administration, puisque l'article 9 du décret de 1959 stipule : "Le permis de construire ne peut être accordé que pour des constructions conformes aux prescriptions de l'arrêté d'autorisation et aux dispositions inscrites dans le **dossier** du lotissement approuvé".

Le cahier des charges ne fait plus obligatoirement partie du dossier.

Les textes de 1958 et 1959 marquent un tournant dans la réglementation des lotissements. Ce tournant se caractérise par le **renforcement du contrôle administratif** et le **renforcement des sanctions** qu'encourt un lotisseur frauduleux.

Est-ce l'effet du hasard si les textes qui vont suivre vont apporter de nombreux assouplissements et dérogations à l'application de la procédure définie en 1958-59 ?

2) **La circulaire du 20 juillet 1960** : la participation des lotisseurs aux dépenses d'équipement.

Cette circulaire n'apporte pas, à vrai dire, d'assouplissement. Mais elle précise les conditions et les formes de la participation financière des lotisseurs aux dépenses d'équipement.

Elle met sur le même pied d'égalité lotisseurs et constructeurs d'ensembles d'habitations.

— Ni les lotissements, ni les ensembles d'habitations ne peuvent être autorisés en dehors du périmètre d'agglomération. Si une dérogation est exceptionnellement accordée, il ne doit en résulter aucune charge pour les collectivités locales, et le constructeur ou le lotisseur doit prendre entièrement à sa charge les dépenses d'équipements rendus nécessaires par la réalisation envisagée.

— La participation concerne essentiellement les travaux d'infrastructure.

Aucune participation à l'édification des écoles du 1^{er} degré ne peut être imposée.

Toutefois, dès qu'un ensemble d'habitations dépasse **500 logements**, le constructeur pourra être tenu de procurer le terrain nécessaire à la construction du ou des groupes scolaires, dont l'ensemble entraîne la création.

Le montant des participations est fixé :

- . pour le lotisseur, par l'arrêté préfectoral qui autorise le lotissement,
- . pour le constructeur, par l'arrêté préfectoral portant délivrance du permis de construire.

Principes régissant la participation :

- . tout ce qui est intérieur au lotissement reste à la charge du lotisseur qui peut incorporer le montant des frais dans le prix de vente ;
- . ce qui, tout en desservant le lotissement, donne accès à un quartier plus éloigné, entraîne un calcul de la quote-part des dépenses.

3) Décret du 13 septembre 1961

L'article 15 de ce décret se rapporte aux anciens groupes d'habitations, dénommés désormais ensembles d'habitations. Le décret de 1955 les avait fait échapper à la réglementation sur les lotissements.

Le décret de 1961 simplifie la procédure, en ce qui les concerne.

L'article 15 de ce décret stipule :

“En cas de **division parcellaire**, l'**arrêté portant délivrance du permis de construire tient lieu de l'autorisation** prévue à l'article 2 du décret n° 58.1466 du 31-12-58 relatif aux lotissements. Il peut comporter l'obligation pour le constructeur de réaliser certains travaux d'équipements préalablement à toute vente des immeubles. Celle-ci ne peut alors être effectué que dans les conditions fixées par l'article 8 du dit décret”.

Cette procédure groupée de permis de construire et d'autorisation de division parcellaire présente un avantage important pour le constructeur : dans la procédure de lotissement, le silence de l'administration équivaut, depuis 1958, à un **refus**, alors que le silence de l'administration en ce qui concerne le **permis de construire** vaut **acceptation**.

4) Le décret du 18 juin 1964

Il soustrait à l'application des textes de 1958 et 1959 les divisions parcellaires effectuées à l'intérieur des ZUP, des périmètres de rénovation urbaine ou des zones industrielles, par les collectivités publiques, les établissements publics, les sociétés

d'économie mixte constitués en application de l'article 78.1. du C.U.H.
Ce décret constitue en quelque sorte le pendant du décret de 1953.

5) Le décret du 9 décembre 1965

Il ajoute à la liste précédente :

- les zones d'habitation dont l'aménagement a été concédé, en application de l'article 78.1. du C.U.H., aux S.E.M. et établissements publics.
- les périmètres visés à l'article 10 de la loi du 16 décembre 1964 instituant le **bail à construction** et relative aux opérations d'urbanisation réalisées par les sociétés civiles constituées en application de l'article 20 de cette loi.

6) La loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967

Elle concerne les lotissements dans trois de ses articles : les articles 38, 39 et 40.

Ces articles reconnaissent au préfet le **droit de modifier** les documents relatifs au lotissement, et notamment le cahier des charges, dans certains cas :

- lorsque 2/3 des propriétaires détenant ensemble les 3/4 de la superficie d'un lotissement, ou les 3/4 des propriétaires détenant les 2/3 de la superficie le demandent ou l'acceptent, dans la mesure où cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur concerné.

Avant ce texte, toute modification du cahier des charges nécessitait l'**unanimité des propriétaires**.

- lorsque l'approbation d'un plan d'urbanisme ou d'un POS aura été prononcé postérieurement à une autorisation de lotissement. Dans ce cas, la modification opérée par le préfet aura alors pour objet de mettre en concordance le cahier des charges avec le plan d'urbanisme ou ce POS.

L'arrêté de modification du préfet est alors pris après enquête publique, avis de la commission départementale d'urbanisme et délibération du conseil municipal.

- l'article 40 annonce enfin qu'un décret fixera les conditions dans lesquelles les modifications aux divisions de propriété et les subdivisions de lots provenant eux-mêmes d'un lotissement pourront être assimilées aux modifications prévues aux deux articles précédents. Ce décret est pour le 3 juillet 1972, et assorti d'une circulaire en date du 12 septembre 1972.

7) Le décret du 21 janvier 1971

Il soustrait à la réglementation sur les lotissements :

- les ZAC conventionnées,
- les ZAC concédées.

Ainsi, au fur et à mesure de la succession des textes, à partir de 1960, il apparaît très nettement que les grandes opérations d'urbanisme échappent de plus en plus à la législation sur le lotissement.

Le décret de 1953, puis le décret-loi de 1955 ont amorcé un mouvement qui, en vue de faciliter la réalisation des logements neufs, s'est caractérisé par un assouplissement de la réglementation.

Cet assouplissement a d'abord concerné les opérations réalisées avec le concours de collectivités ou d'établissements publics et destinées à certains types de logements : les Logécos.

Puis il a concerné d'une manière générale les groupes d'habitations.

Et à mesure que les opérations d'urbanisme se sont multipliées : ZUP, ZH, rénovation urbaine, puis ZAC, des textes sont intervenus pour les soustraire à la réglementation des lotissements.

Trois grands textes ou séries de textes ont marqué l'histoire de la législation sur le lotissement. Il s'agit de :

- la loi du 19 juillet 1924,
- la loi du 15 juin 1943,
- les ordonnances et le décret du 31 décembre 1958, ainsi que le décret du 28 juillet 1959.

L'évolution entre ces trois textes s'est faite dans le sens d'un **renforcement** du contrôle administratif, d'un **renforcement** des règles de procédure, d'un **renforcement** des sanctions.

Mais face à ce renforcement, on voit apparaître dès 1954 des assouplissements aux dispositions de la loi de 1943, et dès 1961 des assouplissements à la réglementation de 1958.

L'analyse de ces flux et reflux en matière de réglementation suppose que soient mises en parallèle les mesures concernant la construction, le financement des logements, et d'une manière générale la politique de l'Etat en la matière, dans ses diverses étapes.

La législation sur les lotissements est aussi profondément marquée, dans son évolution, par le passage d'une période où l'initiative privée est le principe premier à une période où l'intervention de la puissance publique s'étend, et prend de multiples formes.

Malgré le caractère plus rigoureux de la procédure du lotissement, malgré le développement des groupes d'habitations et des opérations d'urbanisme les plus diverses, le nombre des lotissements n'a pas cessé de croître depuis 1962.

Les statistiques du ministère de l'Equipement nous donnent les chiffres suivants :

10 963 lotissements en 1962
 11 026 lotissements en 1963
 14 556 lotissements en 1964
 14 460 lotissements en 1965
 17 410 lotissements en 1966
 16 391 lotissements en 1967

Il serait intéressant de comparer ces données avec des chiffres plus récents.

L'étroitesse de l'acception juridique du mot lotissement retire aussi une grande signification à cette information statistique autre que la notion de productivité juridique d'un texte.

CONCLUSION

Les lotissements étudiés manifestent leur diversité quant à la forme spatiale, quant au régime juridique, quant à leur mode de production historiquement daté. Un classement rigoureux n'en est pas moins malaisé.

Une typologie juridique paraît peu pertinente. Déjà, dans l'exposé de notre problématique, nous avons été obligés de préciser combien notre propos coïncidait peu avec le point de vue du juriste qui privilégie les modalités du découpage du sol.

Une typologie des lotissements vue au travers des propriétaires fonciers vendeurs nous renseignerait sur les conditions de la circulation du sol. Les classes sociales, noblesse d'abord, bourgeoisie ensuite, les catégories professionnelles et la nature du capital investi, etc, nous informeraient certainement du degré de relation entre les agents fonciers et les sphères dirigeantes de l'économie. Mais nous ne voyons pas comment en dégager les influences sur cette forme de l'occupation de l'espace. Sur des cas précis, nous voyons bien qu'un certain conformisme commercial chez l'agent lotisseur converge avec l'opportunisme électoral du maire responsable d'un lotissement. D'autres configurations participent à la fois à l'étude de marché d'un important investisseur et des perspectives politiques d'un organisme public.

Seule, une recherche statistique sur un échantillon assez important pourrait donner une indication tendancielle. Une typologie prenant en compte la localisation ne tracerait rien d'autre que la carte de l'extension des villes et des agglomérations. On y trouverait l'attractivité de certains lieux ou itinéraires, Billancourt sur la route de Versailles, le Vésinet sur celle de Saint-Germain, le lotissement du Parc de Sceaux bordant le parc du même nom, etc. On y constaterait aussi le rôle des moyens de transport, le chemin de fer d'abord (le Vésinet, la vallée de Chevreuse, etc). On constate par exemple que les lotissements ont gagné progressivement la totalité de la ligne de Sceaux, en fonction de l'extension de l'agglomération parisienne, mais aussi à chaque étape de l'amélioration du confort des trains, c'est-à-dire principalement de leur rapidité.

La voiture a facilité une dispersion du phénomène, mais là encore l'importance des autoroutes confirme ce que le chemin de fer avait montré.

Nous ne voyons pas encore très clairement, par contre, ce que cette typologie peut nous apprendre de particulier sur le lotissement si ce n'est mettre en valeur les caractéristiques qui favorisent les choix de localisation en fonction de la catégorie de population à laquelle le lotisseur s'adresse.

La typologie liée aux catégories de population est, au départ, plus séduisante. En dépit de leurs propos quelque peu démagogiques, Pallu et le comte de Choulot ont offert effectivement le lotissement du Vésinet à "l'aisance modeste comme à la fortune". Mais les caractéristiques de cet ensemble restent exceptionnelles, elles ne sont pas typiques d'une catégorie : l'importance du Parc, annoncée par ses portes d'entrée, est unique, par contre l'étang du lotissement de Chatou n'en est guère plus que le symbole.

D'autre part, la surface des parcelles est voisine dans des lotissements très différents par l'époque de création ou par la destination sociale : la deuxième génération des lotissements de Chatou, celui du Parc de Sceaux, ceux d'Orsay d'avant et d'après-guerre, etc, ont des surfaces analogues. Un parcellaire plus petit se retrouve à la Cité Menier de Noisiel et dans les opérations les plus récentes de Bondoufle, et même dans d'autres opérations qui visent les catégories, en principe plus aisées, des cadres (1).

Enfin, les habitants de nombreux lotissements changent, pour partie, en une ou deux générations. Les lotissements du Parc de Sceaux et ceux des années 30 continuent de se remplir. La sélection par le revenu se renforce. Certaines catégories, les enseignants par exemple, n'ont plus les possibilités d'acheter dans le lotissement du Parc de Sceaux ; ils peuvent acheter encore les derniers lots des lotissements destinés aux anciens bénéficiaires de la loi Loucheur, ce qu'ils n'auraient sans doute pas fait à l'époque.

Ce brassage est devenu la règle pour les lotissements d'après-guerre, y compris ceux de Bondoufle où l'on trouve toutes les couches de population, à l'exception des 10 % les plus aisés et des 25 % les moins aisés. Mais ce brassage lui-même enlève à l'époque actuelle ce que cette typologie peut avoir de significatif pour une époque plus ancienne.

Il resterait une hypothèse, organiser une typologie en fonction des agents producteurs.

Comme nous l'avons vu, de nombreuses situations de famille rendent les ventes peu significatives. La seule chose assez remarquable est l'existence de sociétés annonciatrices de nos promoteurs, en tant qu'agent producteur, dès les premiers lotissements.

Il est vrai que, là encore, l'opération du Vésinet est exceptionnelle. Un "troc" foncier permet de réunir en un seul terrain de chasse les forêts de Marly et de Rambouillet. La création de cette cité-jardin est à peine plus privée que les opérations immobilières parisiennes. Le Vésinet est un peu la "ville nouvelle" de Napoléon III.

Certaines caractéristiques peuvent unifier ces ensembles. Leurs dimensions sont importantes. Le Vésinet est devenu rapidement, à lui seul, une commune, "La Haie Bergerie" de Riboud prétend au statut de ville. Cette taille a son exigence, un mode de vie y est proposé. Ce mode de vie est sous-tendu par un équilibre dosé des avantages de la campagne et de la ville. La ruralité prédomine cependant : Billancourt est le "Hameau fleuri", le mot même de Vésinet évoque son parc et il est

(1) Chevry 2, du groupe Balkany à Gif-sur-Yvette.

décrit comme comparable au bois de Boulogne. Si une hésitation se fait jour à propos de Bondoufle, on peut valablement l'effacer en pensant au caractère "village" donné à cette série d'ensembles de maisons individuelles. Nous avons d'ailleurs noté que la relance de ce type d'habitat fut faite au travers de "Villagexpo". C'est aussi au nom du paysage que furent fustigés, un peu plus tard, les "champs de betteraves", dont la platitude rendait impossible, disait-on, l'intégration d'une poésie agreste dans les groupes d'habitations.

Cet ensemble de lotissements s'oppose globalement à la série de réalisations des industriels, depuis les corons et la cité Menier, jusqu'aux lotissements destinés aux couches laborieuses. Dans ceux-ci, une rationalité technicienne prend dès l'origine le dessus sur la ruralité, ou mieux, sur la ruralité vécue comme paysage et non comme condition de l'hygiène. Les schémas d'organisation d'ensemble, même lorsqu'ils utilisent la courbe, ce qui apparaît comme assez peu fréquent, prennent au tracé du compas son caractère de centralité, de mise en ordre.

La mise en hiérarchie de l'espace aménagé est particulièrement nette dans la cité de Noisiel. La propriété de Menier, la mairie, la localisation des pavillons des cadres à l'intérieur des îlots, position retirée et de surveillance à la fois, sont une projection précise de l'organisation de la Société Menier elle-même.

Dans la catégorie du lotissement populaire, une seule exception : les ensembles des H.B.M. de la Seine. Il s'agit bien des principes de la cité-jardin. Le promoteur, Henri Sellier, est à ce sujet sans ambiguïté : "L'Office départemental créé en vertu de la loi du 23 décembre 1912 par le conseil général de la Seine a pour mission essentielle l'aménagement rationnel d'espaces importants de la banlieue, dans le sens des formules qui ont déterminé le mouvement anglais des "garden-cities". Ces projets ne sauraient toutefois être considérés comme tendant à la création de véritables cités-jardins au sens absolu du mot (ici un rappel des théories d'E. Howard)...

L'Office départemental n'a pas été créé pour provoquer une expérience sociale de cette nature ; il n'est pas destiné à servir d'instrument à des conceptions théoriques, si séduisantes qu'elles puissent paraître, il a un objectif bien limité et bien défini, qui consiste à édifier les agglomérations propres à assurer le décongestionnement de la Ville de Paris et de ses faubourgs et à servir d'exemple aux lotisseurs qui, depuis trente ans, ont littéralement saboté la banlieue" (1). Il faut toutefois noter que dans ses opérations les plus importantes, le Plessis-Robinson par exemple, la cité est en majorité composée d'immeubles collectifs.

Dans son évolution, le capitalisme ne produit, au travers des lotissements, qu'un espace parcellisé qui atteint l'apogée de son développement dans le territoire des Etat-Unis. Comme dans l'image mythique de Noisiel, il est à l'échelle géographique.

Au fur et à mesure de l'évolution du capitalisme, l'espace de l'habitat est devenu, au-delà d'une pratique de l'habité réduite à l'habitat, un espace à voir. Le comte de Choulot en avait conscience quand il écrivait dans le texte annonce du lotissement du Vésinet : "... les plus favorisés de la fortune veulent ajouter au sentiment

(1) L'Habitation ouvrière et l'Office départemental d'Habitations à Bon Marché (recueil de projets avec une présentation de H. Sellier, 1912).

de la propriété la jouissance d'un petit jardin, qui tend chaque jour davantage à se relier avec les jardins de ses voisins pour composer un ensemble qui devient, pour les yeux, la propriété de chacun..."

Les mises en forme du lotissement nous présentent deux images limites : la disposition des constructions dans une rationalité géométrique, leur disparition dans les frondaisons d'un parc.

Les deux annonciateurs de ces types précèdent nettement les premiers lotissements.

Louis XIV achève sa carrière de bâtisseur de châteaux par la construction de Marly. On connaît la disposition du pavillon royal en extrémité de perspective, accompagné, de part et d'autre, par douze, deux fois six, pavillons de courtisans, chacun doté d'un des signes du zodiaque. Il est intéressant de constater la cosmogonie très claire : le pouvoir royal de droit divin trouve son expression dans le symbole du roi-soleil. Le schéma ne manque pas d'ambiguïté. Il exprime nettement la position vassalisée de la noblesse de cour, mais n'est-il pas en même temps l'expression d'une organisation sociale, celle qui préside à la disposition autour d'une table de conférences d'un conseil d'administration et de son président ?

Il y aurait alors préfiguration d'une autre structure.

Nous retrouverons cette disposition dans de nombreux ensembles industriels. Dans une solution géométrique différente, la hiérarchie du travail trouvera une expression symbolique analogue avec la ville de la Chaux, programme industriel des salines que Ledoux réalise à Arc-et-Senans.

L'autre modèle, annonciateur de la ruralité, se trouve dans les nombreux hameaux. Trois ans avant la révolution de 1789 s'achève, à Versailles, le Hameau de Trianon. C'est aussi une occupation pavillonnaire de l'espace, mais c'est une copie du village.

Ce n'est pas le seul signe de l'époque. J.J. Rousseau, qui annonce le ruralisme et vante l'idéal bourgeois de la famille dans la Nouvelle Héloïse, décrit un nouvel habitat dans l'Emile, le texte souvent cité "si j'étais riche, j'aurais sur le versant d'une colline une petite maison blanche avec des contrevents verts..." renvoie bien à la maison isolée d'un hameau.

Mais le 18^e siècle marque une grande évolution dans l'art des jardins. Nous en trouvons la marque évidente dans la peinture. Les arbres de Boucher et de Fragonard ne sont plus les arbres taillés du jardin classique. Hubert Robert, qui travaille au parc de Versailles dans les années 1780, nous laisse quelques peintures avec de grands arbres ensauvagés.

Le prince de Ligne, dans ses domaines comme dans les nombreux parcs qu'il visite, se fait le spécialiste du jardin romantique. "... celui (le buste) de Virgile recubans sub tegmine fagi... sera dans le parc anglais, puisque ce sera une églogue animée... depuis le temple de Diane, l'isle, le bois sacré, sans compter les trente arpents du jardin champêtre, ou parc, ou métairie anglaise, ainsi qu'on voudra l'appeler..."(1)

(1) Coup d'oeil sur Beloeil, Le Prince de Ligne, p. 67. Bossard, Paris, 1922.

Le 19^e siècle est marqué par un nouveau type de relations entre les hommes et la nature. Dès 1810/1820, de nombreux guides du voyageur sont édités. Au romantisme correspond aussi un nouveau regard sur les paysages. Les merveilles de la nature, en particulier les sites de haute montagne, deviennent à la mode. Le tourisme se développe. Philéas Fogg, du "Tour du Monde en 80 jours", n'est qu'un touriste un peu exceptionnel, bien qu'il soit banalement anglais. Stendhal écrit "Les Carnets d'un Touriste", etc. Jules Verne, encore, popularise les voyages en ballon, mais le point de vue dominateur sur l'espace n'avait-il pas été constitué dans l'ascension des montagnes ? Est-ce une redécouverte du donjon ? Le souvenir de ce symbole aristocratique va apparaître dans le belvédère que l'on construit d'abord dans les jardins romantiques, les "ruines", les fabriques, colonne tronquée et pagode chinoise, etc. Nous les retrouverons ensuite dans de nombreux lotissements (Malakoff), et plus tard dans de nombreuses villas.

Ce symbole du pouvoir est bien le point de vue dominateur que la bourgeoisie a sur le monde. Il réapparaît sous une forme rationalisée, pratique, techniquement maîtrisée : la vue aérienne.

Cette vision est celle de la gravure romantique qui annonce le lotissement de Billancourt. Le paysage est essentiel, les constructions sont invisibles au premier coup d'oeil.

La vue aérienne de l'ensemble du Vésinet est moins anodine, l'étoile forestière est le centre du monde, la cité prend la distance de la terrasse Saint-Germain.

A la fin du siècle, un petit hôtel attendra le voyageur, peut-être l'acheteur éventuel, à l'entrée de la vallée de Chevreuse, en proclamant sur une pancarte (à côté de la station Palaiseau-Villebon, sur la ligne de Sceaux), "la Suisse près de Paris".

Dans les lotissements industriels, l'ordre du jour n'est plus au paysage. L'habitat des couches laborieuses appelle un discours plus utilitaire et dans le meilleur des cas, "hygiéniste". Le souvenir des épidémies de choléra, la hantise des "classes dangereuses", demeurent.

On comprend mieux que la production de ce nouveau paysage se soit posée en termes de techniques de réalisation. L'état privilégié, la technique juridique, c'est au travers d'elle que se poursuit la socialisation progressive des conventions entre personnes libres. Mais la résistance à cette évolution est considérable. Jusqu'aux années qui précèdent la première guerre mondiale, le principe du libéralisme protège le secteur privé. L'Etat intervient dans son rôle de régulateur des luttes sociales. Son intervention règlementaire apporte un éclairage sur la maîtrise de l'aménagement.

Le décalage que nous trouvons entre la théorie, la pratique du lotissement et le paysage produit pose un problème non résolu. La solution est recherchée, de façon mythique, au travers de l'"oeuvre" d'un artiste. Ce faux semblant de solution est évidemment utopique. Elle nous apparaît contradictoire au mouvement général suivi par la réglementation.

Un projet de société n'est pas engendré par l'aménagement de l'espace. Ce n'est pas une remarque nouvelle. La pratique du lotissement s'est attirée les plus sévères critiques, celles d'Henri Sellier entre autres.

Le paysage produit devient, au travers d'une pratique technique réduite au juridique, un paysage résultant. Il n'a plus rien de rural, le tracé des voies et des plantations d'arbres éventuels constituent un paysage minimal. Du projet originel, seuls ont été élaborés, sur le plan technique, les outils susceptibles d'atteindre deux objectifs : le géomètre et la pratique géométrique de la division du sol, l'encadrement et le contrôle réglementaire de dispositions de nature hygiénique.

Il reste quelques sous-produits quasi symboliques des attributs d'origine.

Le parc est réduit à une "marge de reculement" traitée en "jardin d'agrément"(1). Certaines règles préfectorales apparaissent dans les lotissements d'après-guerre (2) pour donner des consignes esthétiques, la nature et la patine des tuiles par exemple. Ces indications succèdent à la simple injonction de construire une maison bourgeoise, selon le consensus qui régissait les opérations un demi-siècle plus tôt (3).

Un certain nombre de distorsions se révèlent dans la pratique de l'oeuvre par ses habitants. Boudon, dans son étude sur Pessac l'a suffisamment démontré. Les constructions annexes de la cité Menier, la densification (4) que connaît le lotissement du Vésinet, les transformations sur les clôtures et leur perméabilité, etc, le confirment.

Mais le constater ne rend pas le problème clair. Constaté la fiabilité relative de cette forme d'occupation de l'espace nous apprend peu de choses sur le lotissement, excepté sa capacité effective d'intégrer ces modifications plus facilement que d'autres tissus plus urbains.

La technique du paysagiste telle qu'elle est décrite dans les textes sur les lotissements qui s'y réfèrent est assez intéressante par les objectifs qu'elle assigne et les moyens qu'elle envisage.

Elle n'apparaît pas encore dans le lotissement de Billancourt, la campagne y est une donnée — "au beau milieu de la campagne, ... placé dans une situation charmante, ... a pour point de vue les charmantes hauteurs de Saint-Cloud..." — mais pour le Vésinet, le comte de Choulot s'exprime complaisamment :
 "...Je fus enchanté d'être appelé par Monsieur Pallu à le seconder dans ses projets de transformation. J'avais là une grande page pour appliquer et développer les principes de ma nouvelle méthode, avec le public pour juge et appréciateur des résultats... Après avoir parcouru l'intérieur du Vésinet, reconnu les pentes du terrain, les expositions, enfin après avoir étudié les éléments que contenait la partie à transformer

(1) Termes exacts des cahiers des charges.

(2) Lotissement Christine à Orsay.

(3) Elle paraît presque suffisante au lotisseur du Parc de Sceaux.

(4) Une note de présentation d'août 1969 au nouveau règlement d'urbanisme (publiée en 1970) rappelle que la notion de densité n'a été introduite dans ce type d'habitat que par le Padog en 1960.

et à relier au tout magnifique qui l'entoure, l'artiste devait se pénétrer des scènes extérieures pour les faire entrer dans la composition de ses tableaux... la direction des coulées, ou prairies ouvertes dans l'intérieur des bois... devait conduire l'oeil du dessinateur sur les collines... les voies de circulation ont été calculées elles-mêmes pour faire naître à chaque instant, sous les yeux du promeneur, des scènes nouvelles...".

Dans un texte qui montre des ressemblances apparentes, Raymond Unwin, chargé de l'établissement des plans de la cité-jardin de Letchworth (1) exprime un point de vue plus exigeant :

"Celui qui est appelé à dessiner une ville doit d'abord parcourir en tous sens son terrain... peu à peu s'ébauche en son imagination une vision de la communauté future... les lignes principales de son plan prendront place dans son esprit avant qu'il les ait tracées sur le papier".

C'est sur les propos d'Unwin que s'appuie Henri Sellier (2) :

"En tenant compte des conditions économiques et morales de la vie urbaine, il est possible d'assurer à la population laborieuse, manuelle et intellectuelle, un logement présentant le maximum de confort matériel, des conditions hygiéniques de nature à éliminer les inconvénients des grandes villes et des modes d'aménagement esthétique contrastant singulièrement avec la hideur des formules trop généralement pratiquées...

... Les architectes de l'Office, dans l'élaboration des projets reproduits dans le présent document, ont tenu le maximum de compte des préoccupations ci-dessus envisagées. L'élaboration de leur plan a été évidemment précédée d'une étude topographique extrêmement approfondie du terrain ; l'établissement de maquettes en relief a été le premier stade de cette étude...

...Les uns et les autres ont cherché dans l'élaboration des projets d'aménagement à se dégager des formules américaines de la ligne droite trop souvent employées dans les lotissements de la banlieue, sans tomber dans l'excès théorique des architectes allemands en ce qui concerne la superstition des vues fermées. Ils ont, en tenant compte à la fois des conditions topographiques des terrains, de l'orientation (éclairage, aération), des règles d'esthétique, cherché à obtenir la meilleure utilisation possible des emplacements propres à la construction...

... Et le Conseil général de la Seine, en s'imposant des sacrifices que les conditions actuelles du marché de la construction ont rendus particulièrement onéreux, a non seulement contribué à améliorer le logement populaire, mais il a encore donné à la science urbaniste et à l'architecture domestique un exemple de nature à susciter les initiatives les plus salutaires".

Les images qui accompagnent le programme de H. Sellier montrent la volonté paysagère et les outils employés, la perspective traditionnelle et la perspective cavalière (3), équivalent graphique de la maquette.

(1) 1903, la première expérience d'E.Howard.

(2) Texte déjà cité.

(3) La technique de la perspective cavalière suit le symbole de la vue en ballon.

Riboud, qui ambitionne aussi de réaliser un projet politique, fait aussi appel à "l'artiste". Il préfère les "townhouses" et le "caractère d'une cité à celui de campagne surpeuplée", en réaction contre le mauvais lotissement, sa ruralité est celle du village.

Durant une période très longue, à cette réponse par la pratique d'un artiste, aussi rationalisée fut-elle, le lotissement préférera celle du "déterminisme" juridique. Mais cette solution renvoie aux modèles culturels, ils tiennent lieu d'artiste explicite dans la pratique technique.

Les solutions formelles retenues pour cette catégorie de lotissements sont très généralement plus contraignantes que les textes réglementaires publics. Par exemple, dans le cas du lotissement du Parc de Sceaux, "... en principe les habitations devront être isolées de tous les côtés ; autrement dit, aucune habitation ne pourra être construite à la limite du lot en vue d'avoir un mur mitoyen avec l'habitation du voisin ; en conséquence, les murs pignons sont interdits. Toutefois, des dérogations...". L'habitude de prévoir la zone d'implantation, voire l'angle d'implantation des constructions, se généralise après la dernière guerre. Le lotissement bénéficie de l'importante production réglementaire de l'urbanisme, modèle de production principal (1).

Des conversations occasionnelles avec certains acteurs de l'aménagement confirment les deux principales tendances : une tendance organisatrice et une tendance libérale. Un directeur départemental du ministère de l'Équipement peut être un bon exemple de la première tendance. Le lotissement, tel qu'il est, lui apparaît comme symbole du chaos dont il demande la mise en ordre à un autoritarisme technique. Mais pour l'élu, représentatif de la seconde, c'est une image de la démocratie que le même objet inspire.

(1) Règlement National d'Urbanisme.

TEXTES JURIDIQUES ET DEBATS PARLEMENTAIRES

Journal Officiel du	15.03.1919
	7.05.1923
	3.06.1926
	22.07.1924
	30.11.1924
	17.07.1928
	11.08.1935
	24.06.1943
	26.03.1952
	13.08.1953
	26.06.1956
	4.01.1958
	31.07.1959
	24.12.1960

... dans une certaine mesure, les textes réglementaires ont été élaborés par les services techniques de l'Etat, et non par les élus locaux. C'est pourquoi, en matière de réglementation, on trouve souvent des textes qui ne tiennent pas compte de la situation réelle des communes.

TEXTES JURIDIQUES ET DEBATS PARLEMENTAIRES

Les solutions formelles retenues pour cette catégorie de lotissements sont généralement plus contraignantes que les textes réglementaires publics. Par exemple, dans le cas du lotissement de Parc de Senaux, "... de nouvelles habitations devront être proches de tous les côtés ; autrement dit, aucune habitation ne pourra être construite à la limite du lot en vue d'avoir un accès direct avec l'habitation du voisin ; en conséquence, les accès sont interdits, sauf exception, des dérogations...". L'habitude de prescrire la zone d'implantation, voire l'angle d'implantation des constructions, se généralise après la dernière guerre. Le lotissement bénéficiaire de l'impôt sur la production immobilière de l'urbanisme, modèle de production principal (1).

Les conversations occasionnelles avec certains acteurs de l'aménagement confirment les deux principales tendances : une tendance organisatrice et une tendance libérale. Le directeur départemental du ministère de l'Équipement peut être un bon exemple de la première tendance, tel qu'il est, lui apparaît comme symbole du chaos dont il s'agit de remettre en ordre à un autoritarisme technique. Mais pour l'ingénieur représentant de la seconde, c'est une image de la déconscience que le même

(1) Règlement National d'Urbanisme.

Troisième Partie :

ETUDE MORPHOLOGIQUE

LE CHOIX DE L'ECHANTILLON

Cette étude exploratoire a dû restreindre le champ de l'échantillonnage présenté. Par rapport au matériel répertorié, plusieurs lotissements n'ont pu être examinés ni faire l'objet du recolement des documents juridiques et graphiques. C'est le cas pour le lotissement de Chevry 2 (Gif/Yvette, 91). Cet ensemble, en cours de réalisation, aurait fourni un exemple proche des modèles américains ; un des rares exemples d'organisation prenant en compte une circulation automobile différenciée. Son caractère non typique nous a conduits à l'éliminer.

D'autres lotissements ont été étudiés, il en est rendu compte, mais l'analyse graphique n'en a pas été faite. C'est principalement valable pour le lotissement Christine (Orsay, 1955) et les ensembles de Riboux. C'est aussi le cas de Billancourt qui a pratiquement disparu.

Le lotissement Christine est très intéressant parce qu'il caractérise tout à fait l'aboutissement du législateur dans son encadrement progressif. Mais sur le plan formel, il ne représente qu'une systématisation, assez caricaturale, des dispositions les plus banales d'Orsay la Troche, c'est-à-dire du lotissement des années 1930.

Les ensembles de Riboux apparaissent, malgré l'intention urbaine, moins comme de nouveaux villages que comme un projet de société un peu désuet. Les deux exemples de Bondoufle sont beaucoup plus significatifs, ils lui ont été préférés.

LES LOTISSEMENTS PRESENTES

Il s'agit de ceux du Vésinet, de Noisiel, de la Campagne à Paris, de Chatou - la pièce d'eau et le parc Moisant, d'Orsay la Troche, du Parc de Sceaux et d'Evry-Bondoufle. Pour le Vésinet, comme pour Bondoufle, deux échantillons ont été étudiés.

Parmi ces opérations, les deux Chatou, Orsay la Troche et le Parc de Sceaux ont été des lotissements dès l'origine, ainsi que le Vésinet, le premier de tous.

Les deux lotissements de Chatou montrent comment des propriétés aristocratiques se transforment successivement tout en conservant certains attributs : la grille de l'entrée, la pièce d'eau, une allée plantée d'arbres, etc... le paysage du lotissement s'infiltré dans les traces du domaine ancien comme on remplit une bouteille.

Les lotissements d'Orsay La Troche et du Parc de Sceaux sont de même époque, leur ressemblance première dissimule mal leurs grandes différences.

Le Vésinet est présenté par deux échantillons. L'un d'eux concerne le secteur paysagé du lotissement, l'autre son secteur dense. Cette "ville nouvelle de Napoléon III est la plus ressemblante au rêve" de cité jardin, mais c'est un exemplaire unique.

Les ensembles de Noisiel et de la Campagne à Paris sont des cas particuliers. Noisiel est un ensemble industriel où la géométrie règne en ordonnatrice. La Campagne à Paris est un ensemble urbain, un village en ville.

Les deux échantillons d'Evry-Bondoufle, réalisés selon la procédure des ensembles d'habitations, sont aussi des villages. Mais alors que dans la Campagne à Paris, une réglementation encadre des constructions autonomes, pour Evry-Bondoufle un paysage d'architecte prévoit chaque détail.

LES PAYSAGES PRODUITS

Trois paysages sont le résultat d'actions volontaires relativement conscientes. Celui du Vésinet, dessiné comme un parc, présente une grande cohérence entre le domaine public et le domaine privé. Seules les variations, ou mises à la mode, des clôtures apportent quelques perturbations. Le paysage de la cité Menier ainsi que deux des ensembles d'Evry Bondoufle n'autorisent aucune surprise de réalisation.

Ces trois lotissements sont d'époques différentes, entre un parc et des villages compacts, seul Noisiel ressemble à l'image traditionnelle du lotissement.

Les autres exemples choisis présentent des paysages résultants. Si l'on néglige les différences liées aux souvenirs des domaines aristocratiques (la pièce d'eau de Chatou), si l'on écarte la Campagne à Paris, plus conforme à l'image du village, les comparaisons entre Chatou Moisant, le Parc de Sceaux et Orsay la Troche sont assez instructives.

Les grandes parcelles (2 500 m²) de Chatou produisent un paysage résultant de parc. Les petites parcelles de Chatou (370 m²), ou d'Orsay (580 m²), laissent dominer les constructions, même les parcelles un peu plus grandes de Sceaux ne permettent pas une végétation assez abondante pour les masquer.

Le rôle de l'espace public est très important, mais une certaine surface de sol est nécessaire. Les voies plantées les plus étroites du lotissement du parc de Sceaux mesurent 20 m. de largeur et le paysage de cet ensemble est vraiment modifié lorsque l'Allée d'honneur marque l'accès au château de Sceaux le dessert.

La continuité des espaces entre le domaine public et le domaine privé, dont le comte de Choulot parlait, ne présente pas du tout les mêmes caractéristiques dans les différents exemples étudiés. Ce qui est une échappée vers un privé protégé au Vésinet, est une promiscuité de la rue pour Orsay la Troche. Le traitement des clôtures ne permet pas d'en déduire des types de réponses cohérents.

METHODE DE TRAITEMENT

La méthodologie employée essaie de prendre la suite des travaux anciens, de Robert Auzelle (encyclopédie de l'urbanisme, technique de l'urbanisme, PUF 1953). Celui-ci proposait déjà d'utiliser le rendu en négatif pour exprimer graphiquement les espaces non construits.

Les travaux récents de l'IAURP ont été examinés avec soins (vol. 24 et vol. 36-37). Le volume 24 aborde l'établissement d'une typologie des formes de divers tissus urbains et les confrontent aux règles qui encadrent leur production. Il met en relief une méthode d'analyse, limitée à l'aspect formel, qui permet la compréhension des tissus immobiliers. Avec une ambition différente, la très importante documentation présentée dans le volume 36-37, systématise l'expression graphique des opérations présentées pour faciliter la comparaison.

SUPERFICIE DE L'ECHANTILLON

Les lotissements étudiés sont de taille très différentes. Plus la taille est importante, plus le lotissement incorpore, ou bénéficie, d'éléments d'équipement qui influent largement sur les caractéristiques du tissu.

Pour isoler les dispositions de l'habitation et de ses abords immédiats d'une part, et d'autre part l'influence de l'environnement, il faut étudier un fragment du lotissement. L'échantillon choisi a un peu moins de 3 hectares (2,8).

ECHELLE DE REPRESENTATION

L'échelle choisie est la plus petite échelle utilisable pour les plans de masse ; c'est déjà une échelle de plans d'urbanisme. L'échelle du 1/2000 exprime clairement les relations entre les espaces vides et le bâti ; des mesures de distances assez précises peuvent être effectuées.

MODES DE REPRESENTATION

Les vues en plan

I - Une première vue de l'échantillon montre les dispositions relatives au domaine privé. La relation entre le bâti et le non-bâti est mise en valeur.

II - Une deuxième expression du même terrain montre l'affectation à l'intérieur du domaine public. Les surfaces réservées à l'automobile sont distinguées des autres surfaces dont l'affectation est plus ou moins directement liée à l'activité du piéton.

Certains espaces mixtes ont été ramenés à l'affectation dominante :

- de simples trottoirs de sécurité ne sont pas mentionnés comme espace piétonnier
- des allées aménagées pour la promenade, et occasionnellement carrossables, sont indiquées par un cheminement piétonnier principal, c'est-à-dire axial.

III - Cette troisième expression graphique présente les relations, la perméabilité entre les domaines publics et privés.

Depuis le domaine public, les espaces privés sont soit visibles, soit seulement perceptibles. Les triangles dessinés indiquent la profondeur théorique jusqu'où la vue peut atteindre (obstacle du bâti ou fond de la parcelle). Le grisé des triangles est gradué en fonction de l'opacité de la clôture.

Lorsque la clôture est tout à fait opaque (mur ou haie vive très épaisse) l'indication correspond à la présence de l'espace privé. Les arbres qui dépassent le faite du mur ne peuvent s'assimiler à du bâti.

Les vues en perspectives

Cinq photos typiques décrivent le lotissement. Ceci impose souvent des vues à l'extérieur des 2,8 ha de l'échantillon. Certaines vues particulières (la grille d'entrée d'un lotissement) ou qui appartiennent à l'environnement plus qu'au lotissement lui-même sont nécessaires à sa compréhension (l'allée d'honneur ; photo n° 3, du lotissement du Parc de Sceaux, qui appartient au château de Sceaux.

Les vues 2, 3 et 4 ont une valeur générale pour l'échantillon étudié. Ces vues sont analysées dans deux manipulations graphiques (a, b), qui isolent, chacune à la fois le rôle du domaine privé et du domaine public dans le paysage du lotissement.

En a, c'est le rôle du domaine privé. Pour le mettre en évidence, les composants du paysage qui lui appartiennent sont exprimés en gris tandis que les autres sont simplement silhouettés.

En b, l'image inverse est faite. Une autre vue du lotissement est choisie afin de montrer soit l'unité, soit la variété des paysages. La variété peut en fait cacher une grande monotonie, lorsque l'élément de variété appartient en fait à l'environnement (ex. de l'allée d'honneur du château de Sceaux déjà citée). Le grisé qui met en évidence les composants du domaine public est gradué ; un gris plus foncé localise l'affectation automobile.

Une troisième manipulation c, exprime la nature des limites entre les domaines public et privé, leur importance, leur perméabilité.

Un extrait de la carte IGN au 1/25.000 situe l'échantillon étudié dans son contexte.

Le codage graphique

Chaque échantillon est caractérisé par douze indications, dont la date de création du lotissement.

Ce codage rend la comparaison entre les opérations instructives. Il met en évidence les raisons des différences entre les paysages produits ; des paysages tout à fait différents entre le deuxième exemple sur Le Vésinet et Orsay la Troche voient leur différence entièrement expliquée par l'écart entre les surfaces des parcelles, entre Orsay et Sceaux, c'est le traitement des avenues plantées qui crée la principale différence.

LEGENDES

ANNEE

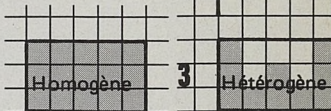
1



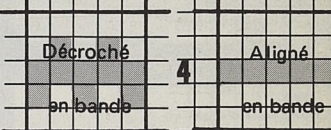
2



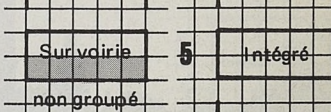
3



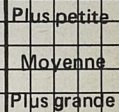
4



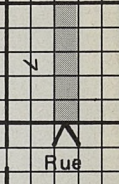
5



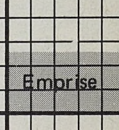
6



7



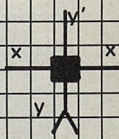
8



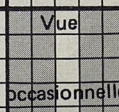
9

SRECA

10



11



- 1 PROPORTION DE DOMAINES PUBLICS ET PRIVES
- 2 PROPORTION D'ESPACES PIETONS ET DE VOIRIE
- 3 HOMOGENEITE DES FORMES CONSTRUITES
- 4 REPARTITION DU DOMAINE BATI
- 5 ORGANISATION DU STATIONNEMENT AUTOMOBILE
- 6 SURFACE MOYENNE STATISTIQUE DE LA PARCELLE ET SURFACES EXTREMES
- 7 FORME ET PROPORTIONS DE LA PARCELLE
- 8 EMPRISE DU CONSTRUIT SUR LA PARCELLE
- 9 S : SOUBASSEMENT APPARENT ; R : REZ DE CHAUSSEE ; E : EN ETAGE ; C : COMBLE ; A : COMBLE AMENAGE
- 10 SITUATION DU CONSTRUIT SUR LA PARCELLE (EN METRE)
- 11 VUES PUBLIQUES SUR LES CONSTRUCTIONS PRIVEES

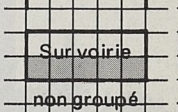
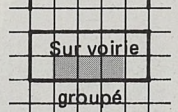
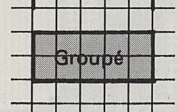
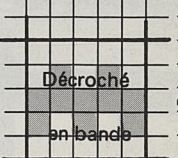
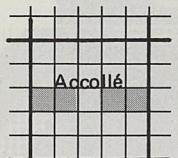
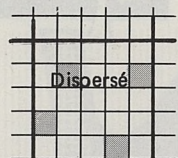


TABLEAU I

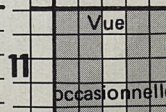
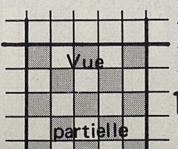
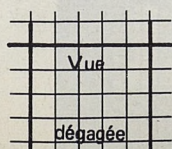
- LE PARCELLAIRE EST HACHURE
- LE CONSTRUIT APPARAÎT EN SOMBRE

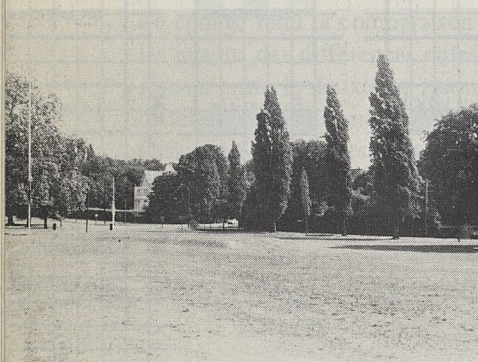
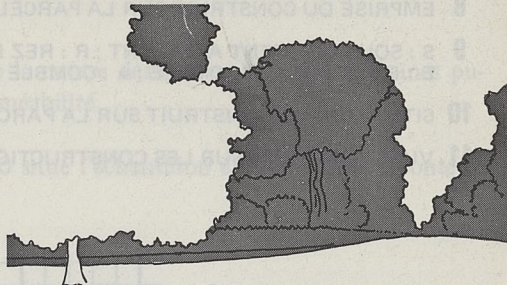
TABLEAU II

- LE DOMAINE PIETON APPARAÎT EN SOMBRE
- LA VOIRIE AUTOMOBILE APPARAÎT EN CARREAUX NOIRS
- L'ESPACE MIXTE PIETON-AUTO SUPERPOSE UNE BANDE SOMBRE AUX CARREAUX NOIRS
- LE DOMAINE PRIVE EST HACHURE

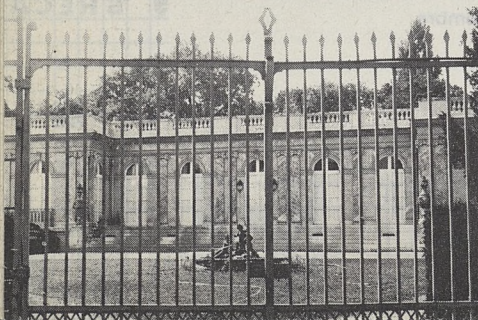
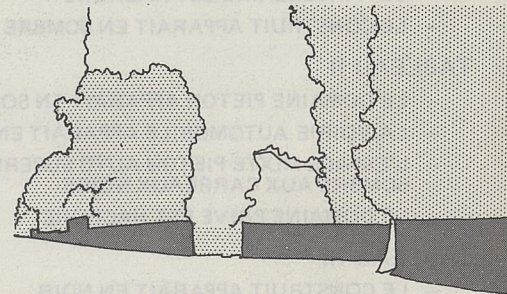
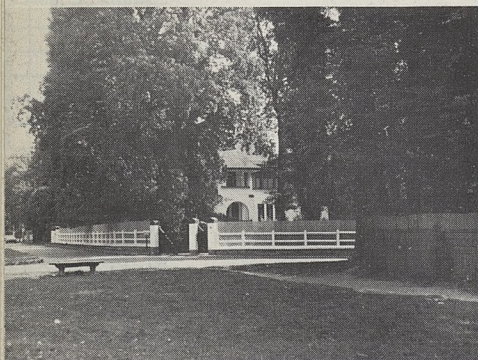
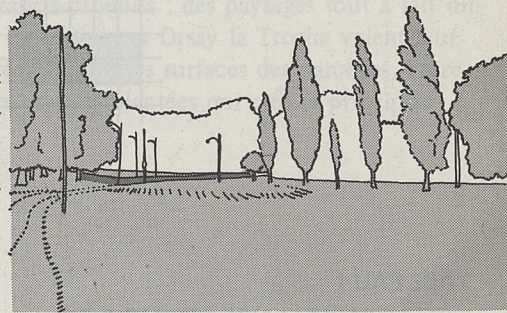
TABLEAU III

- LE CONSTRUIT APPARAÎT EN NOIR
- LA TRANSPARENCE DES LIMITES : Flèches blanches/Fond clair
- LA SEMI-TRANSPARENCE DES LIMITES : Flèches blanches/Fond sombre
- L'OPACITE DES LIMITES : Flèches claires/Fond sombre



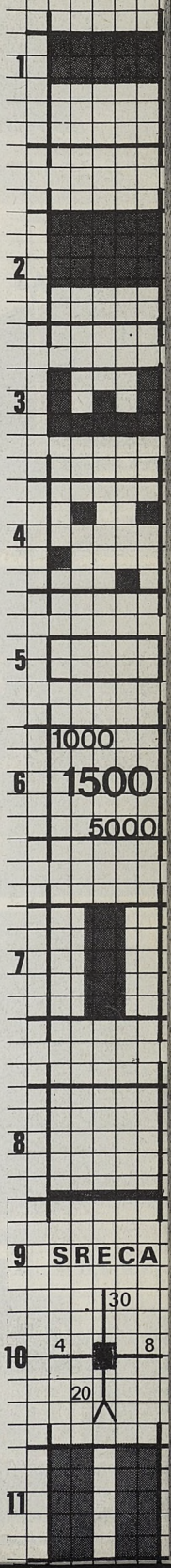
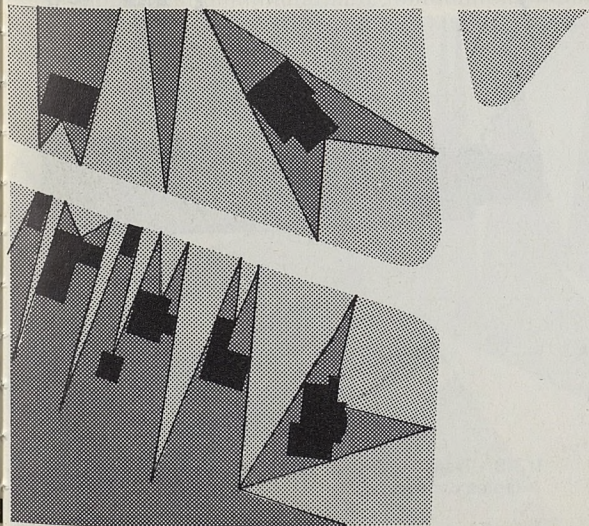
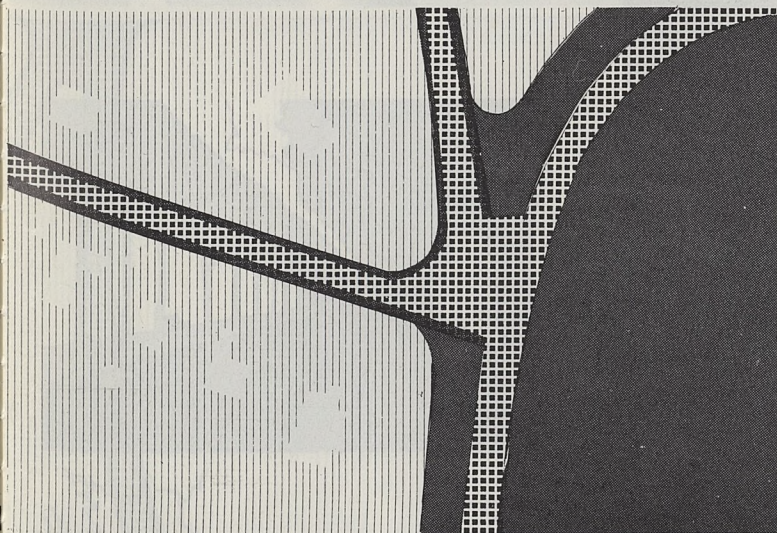
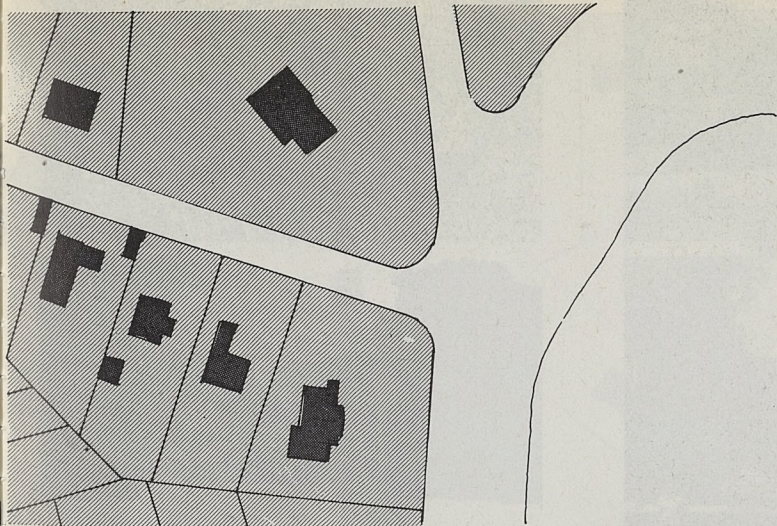


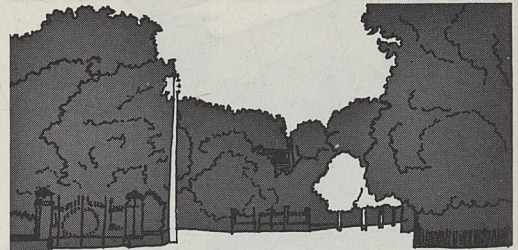
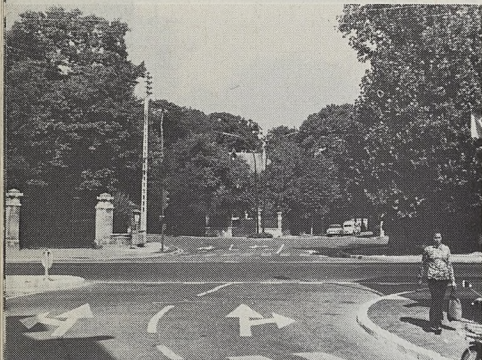
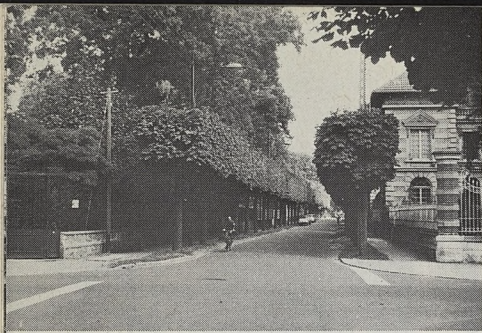
1		
2		A
3		B
4		C
5		



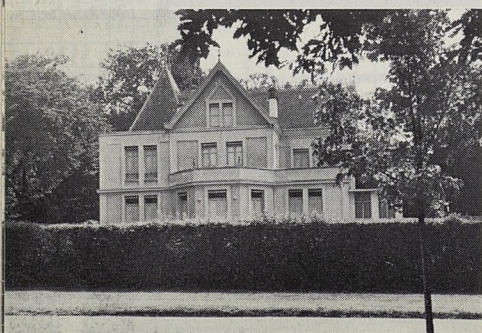
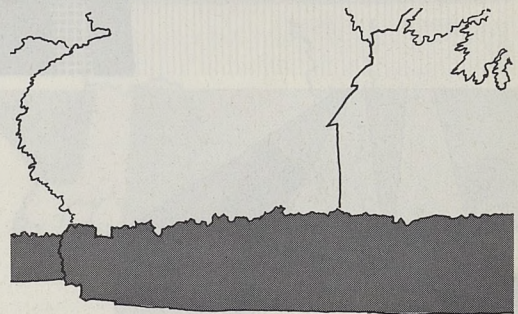
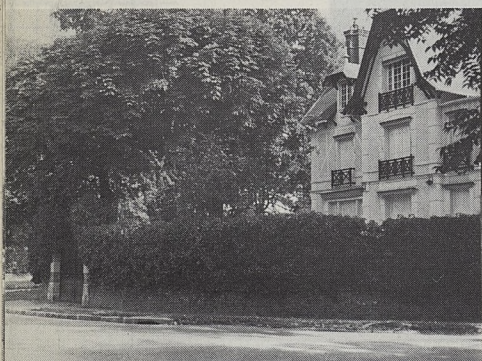
- 1 - L'importance du parc public
- 2/3 - Deux vues typiques qui montrent l'équilibre et l'homogénéité du public et du privé, A/B.
- 4 - Les clôtures sont opaques, C.
- 5 - Les percées font voir et paraître

1858



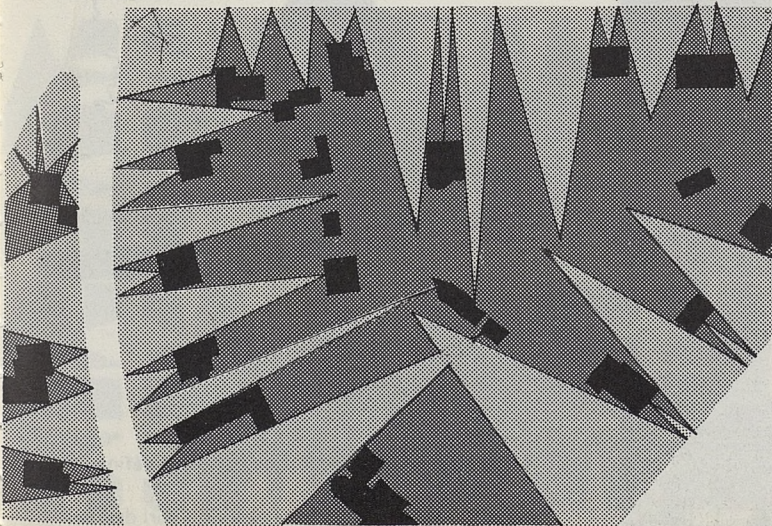
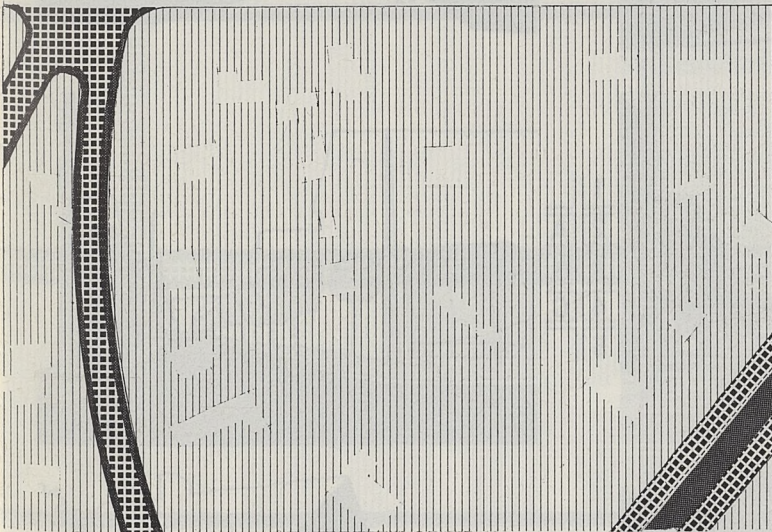
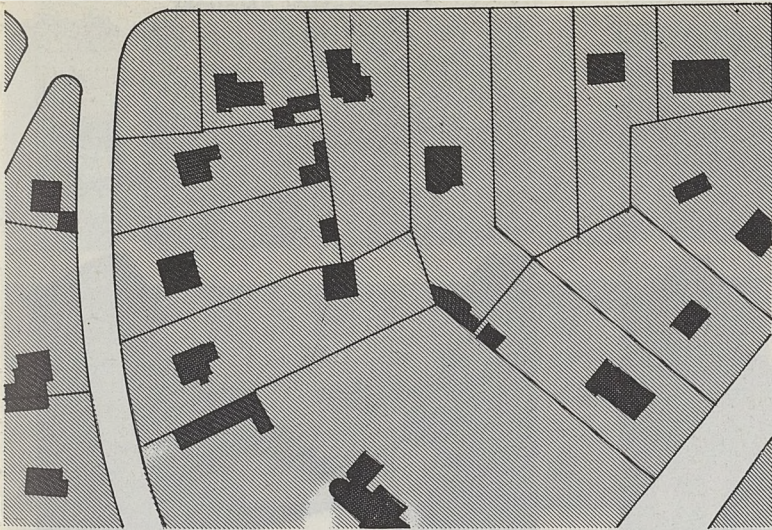


1 | L
2 | A
3 | B
4 | C
5 |



1/3/B - Dans le Vésinet dense, le parc est réduit à des voies plantées.
2/A - Le domaine privé crée le paysage.
4/C/5 - Les clôtures sont opaques, l'espace privé est perceptible.

1858



1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

700

1500

7000

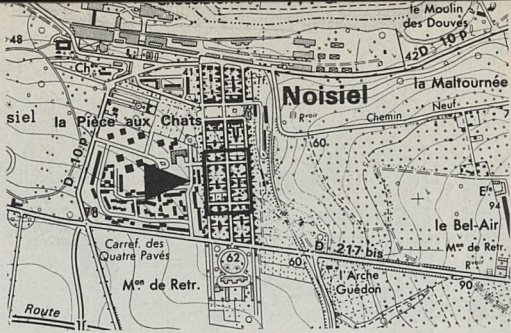
30

6

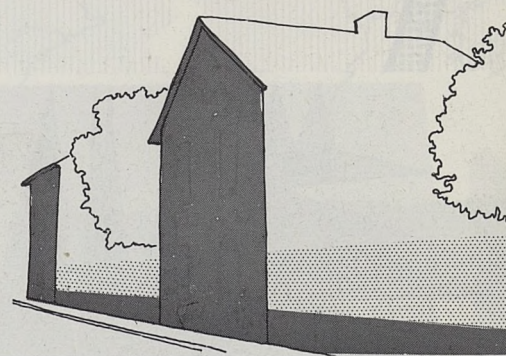
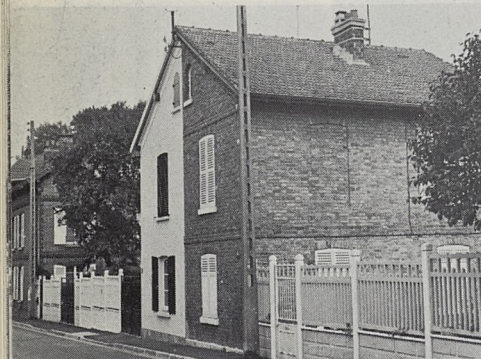
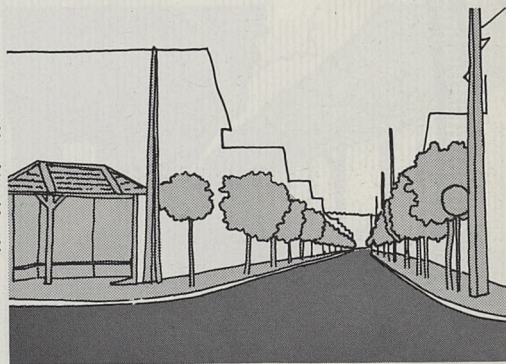
8

15

SRECA



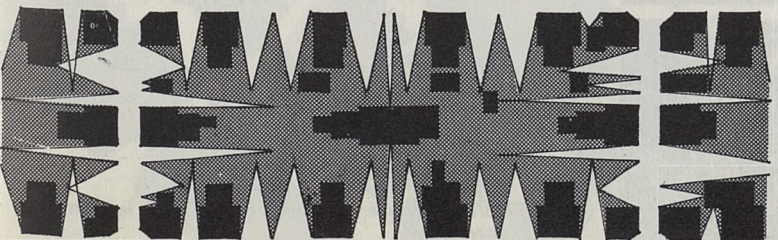
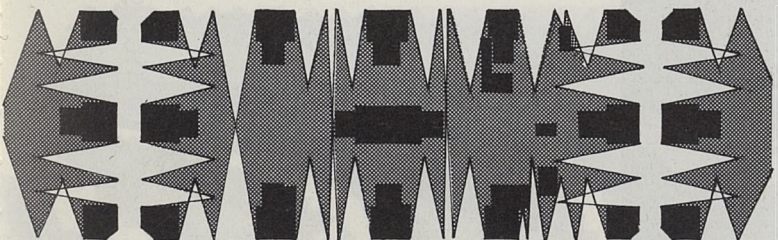
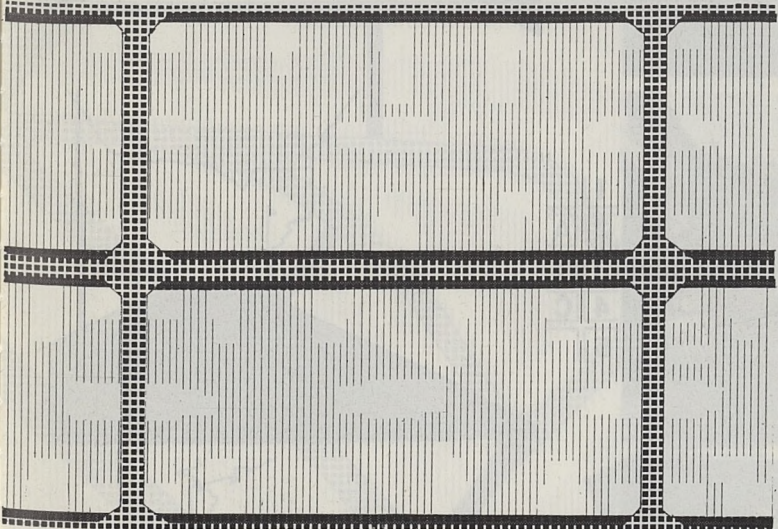
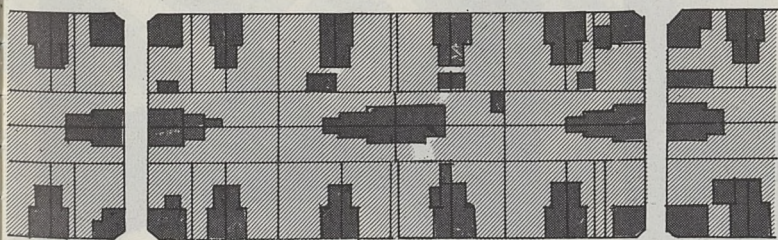
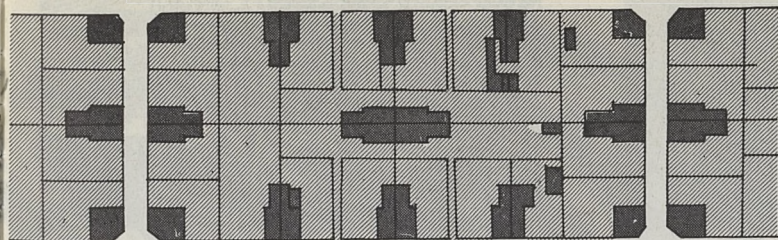
- | | |
|---|---|
| 1 | |
| 2 | A |
| 3 | B |
| 4 | C |
| 5 | |



1/2/3/A/B - C'est le domaine privé qui définit le paysage.

B - Dans une carte postale, l'abri déjà existant et des arbres taillés modifiaient le rôle du domaine public dans le paysage.

4/5 - Les modifications du projet géométrique.



1880

1

2

3

4

5

180

6

300

480

7

8

9

REC

10

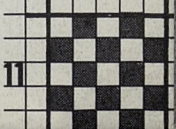
0

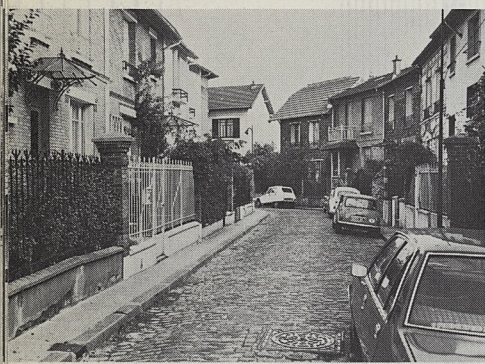
7

0

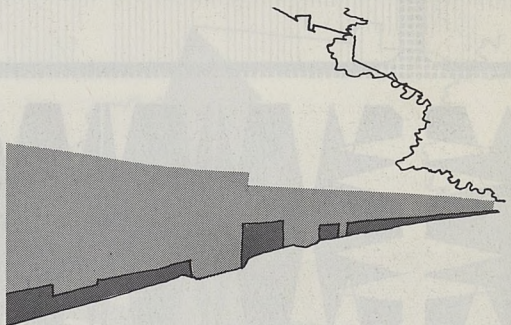
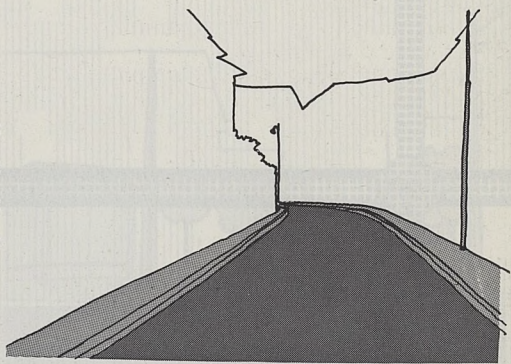
9

11



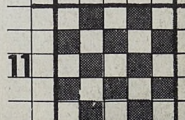
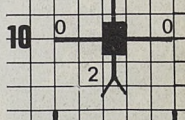
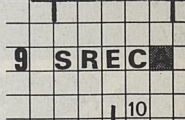
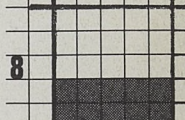
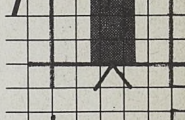
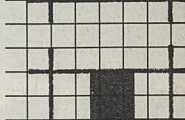
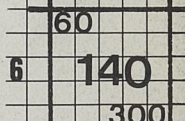
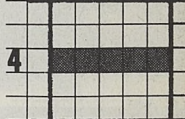
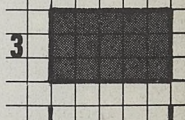
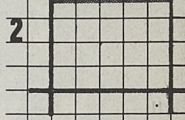
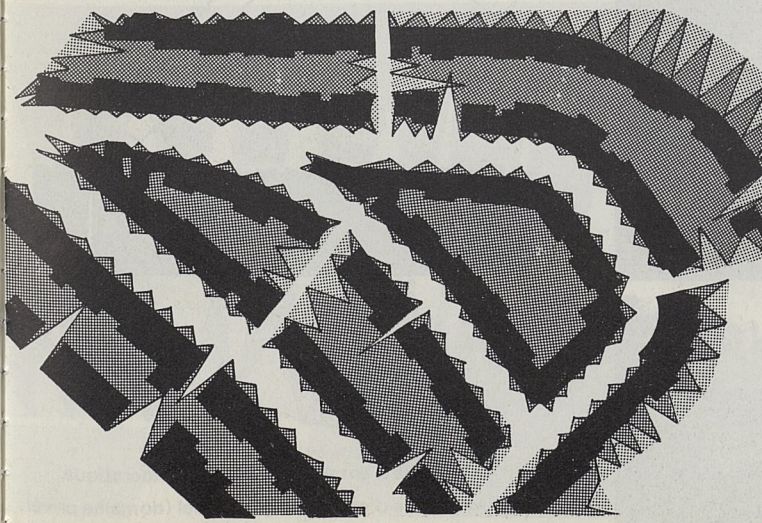
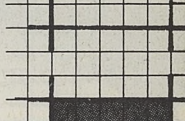
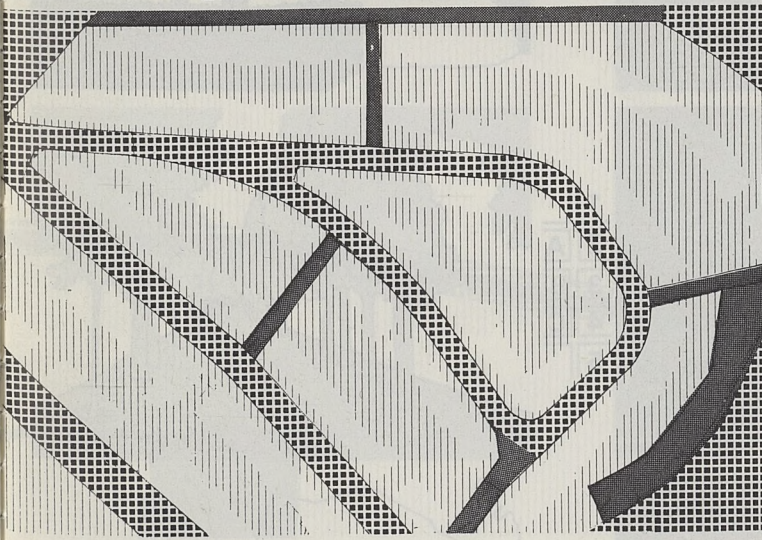
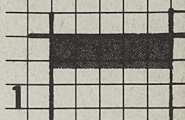
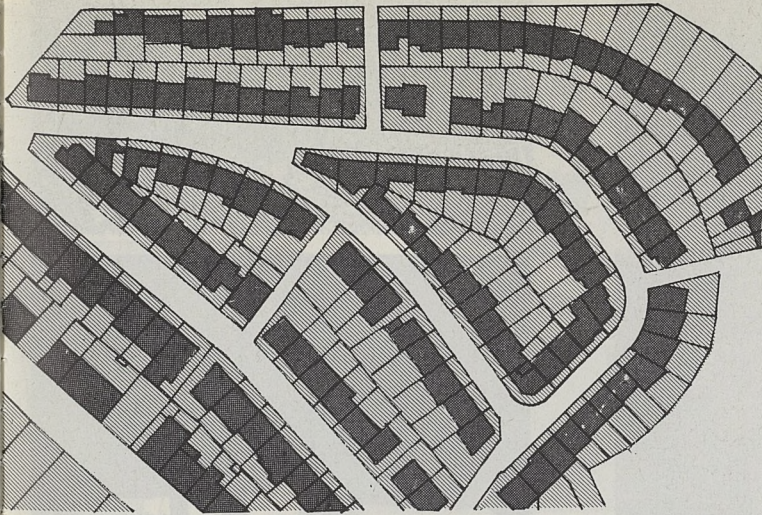


- | | |
|---|---|
| 1 | |
| 2 | A |
| 3 | B |
| 4 | C |
| 5 | |



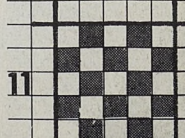
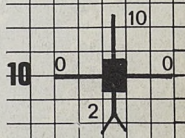
1/2/3/A - Paysage totalement créé par le domaine privé.
 B - La voirie est si étroite qu'elle apparaît plus comme prolongement du privé.
 4/C - Perméabilité dans le sens privé-public.

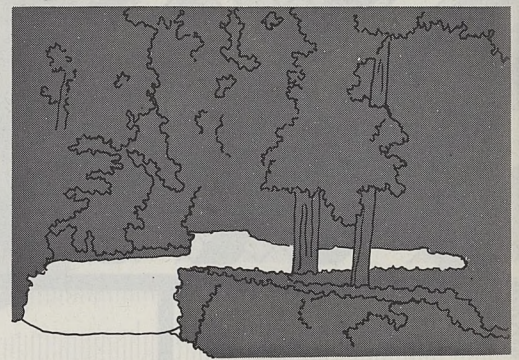
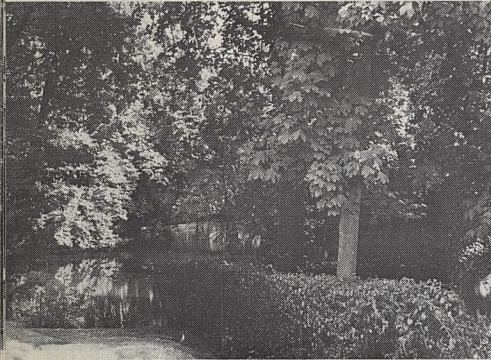
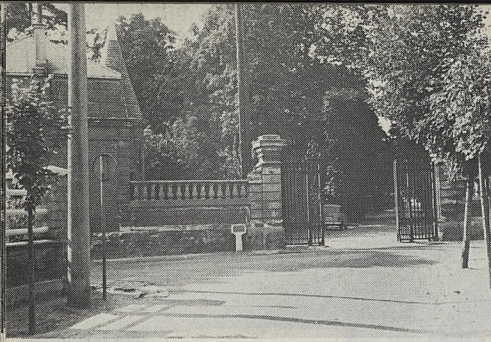
1907



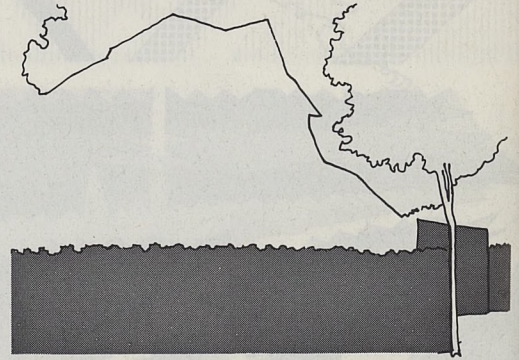
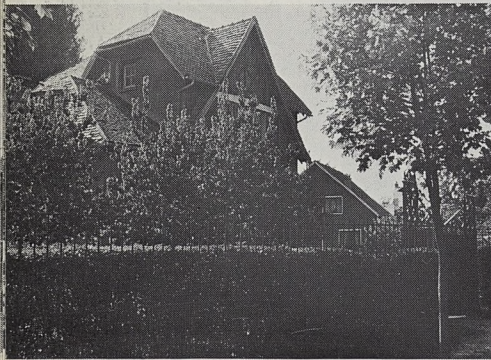
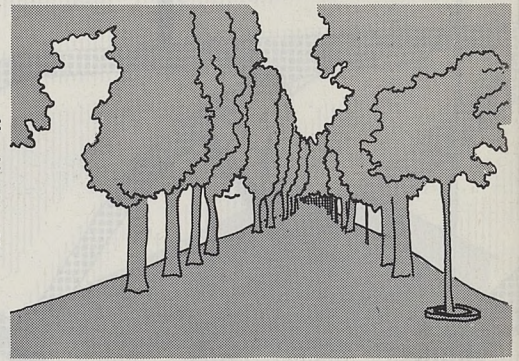
60
140
300

S REC



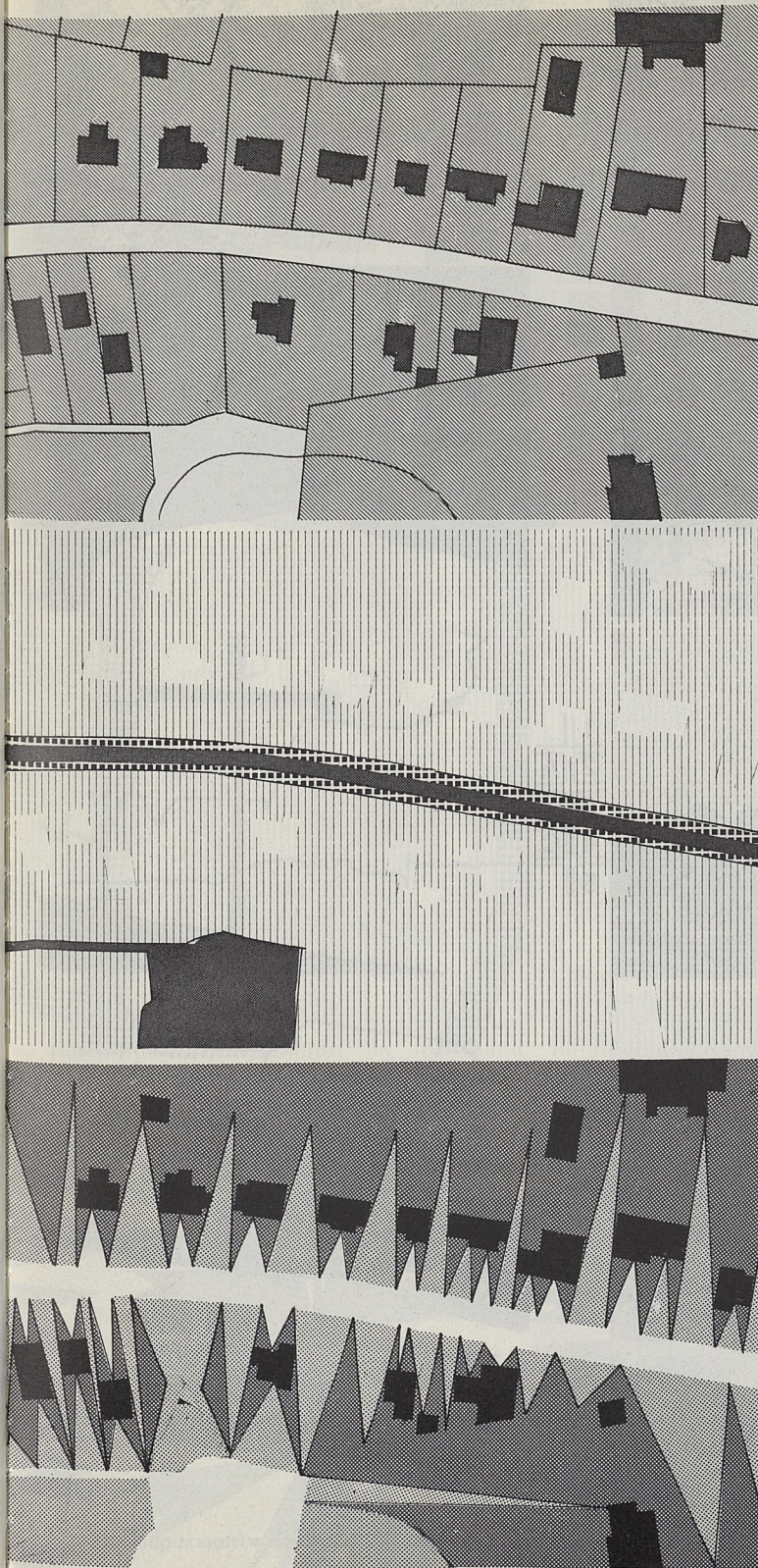


1		
2		A
3		B
4		C
5		



- 1 - La grille d'entrée du domaine aristocratique
- 2/A - La pièce d'eau, paysage résiduel (domaine privé).
- 3/B - L'allée plantée est l'élément dominant (domaine public).
- 4/C/5 - Clôtures opaques avec brèches irrégulières.

1924



1

2

3

4

5

250

6

900

5000

7

8

9

SRECA

10

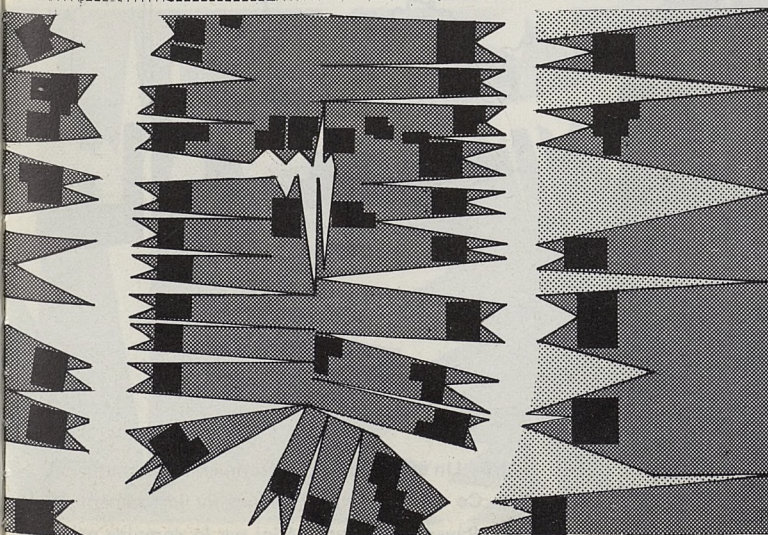
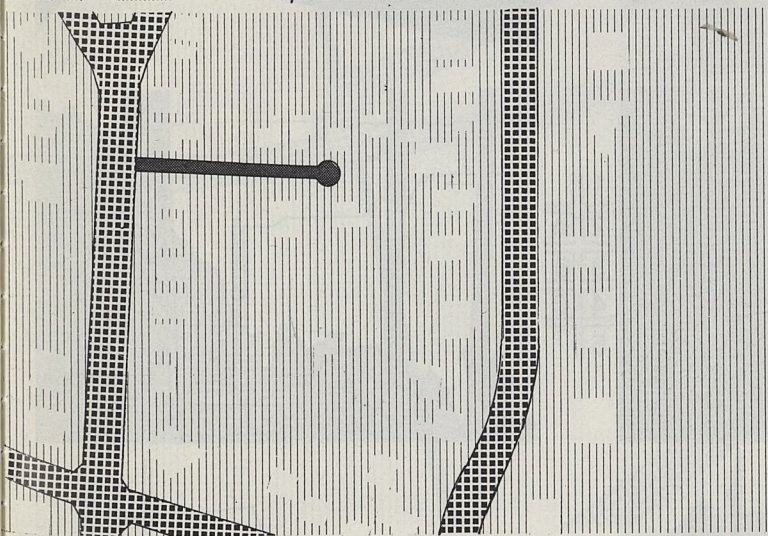
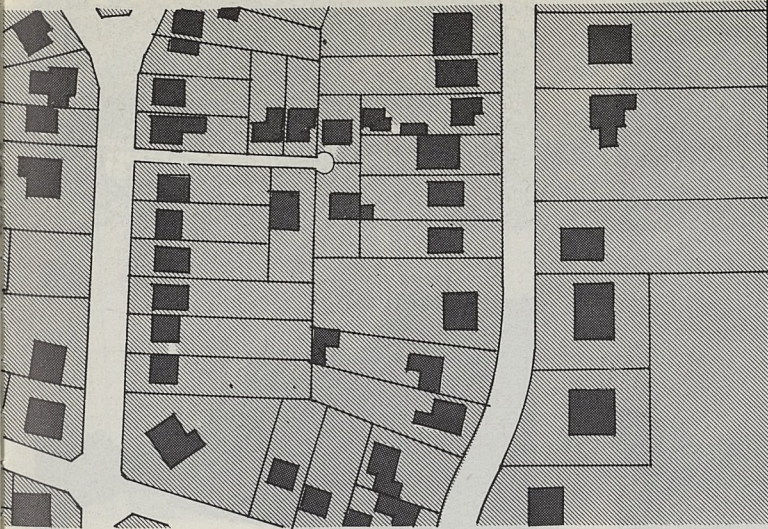
22

3

5

14

11



1924

1

2

3

4

5

6

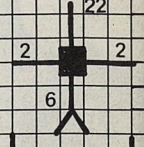
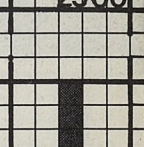
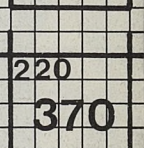
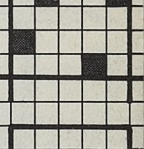
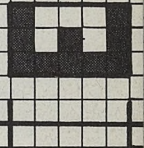
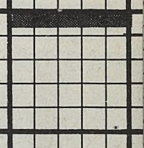
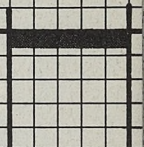
7

8

9

10

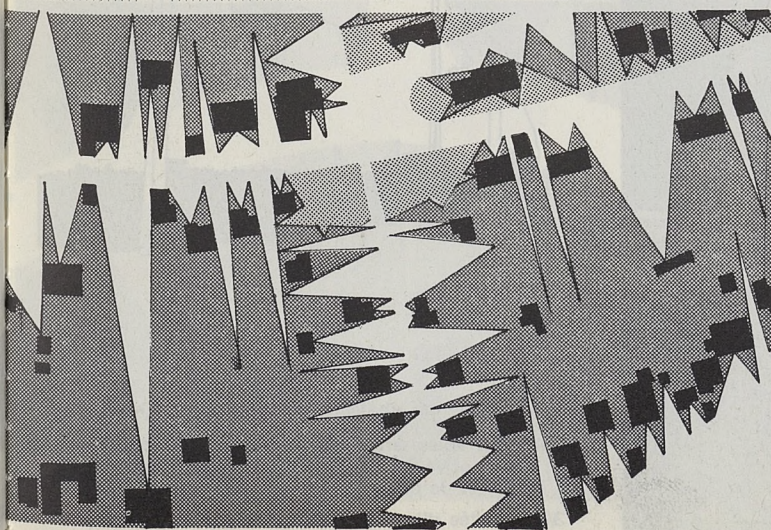
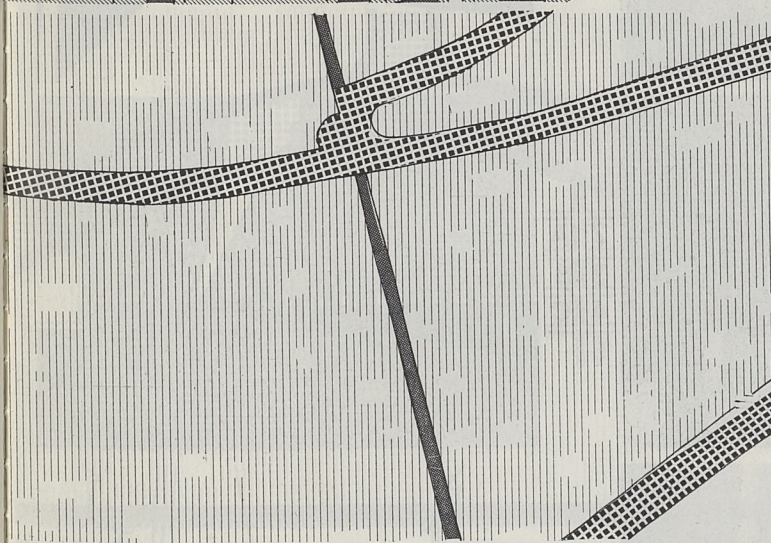
11



220
370
2500

SRECA

22
2 2
6



1925

1

2

3

4

5

340

6

580

1400

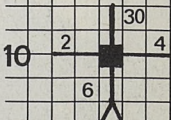
7

8

9

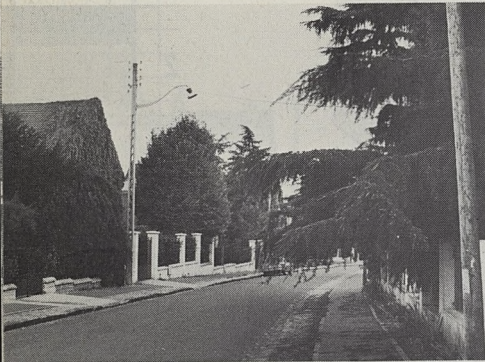
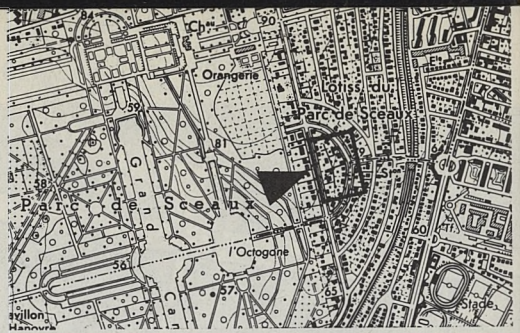
SRECA

10

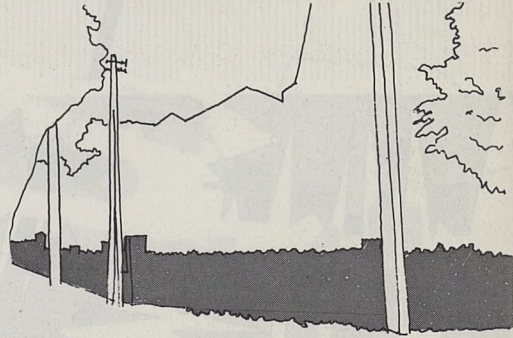
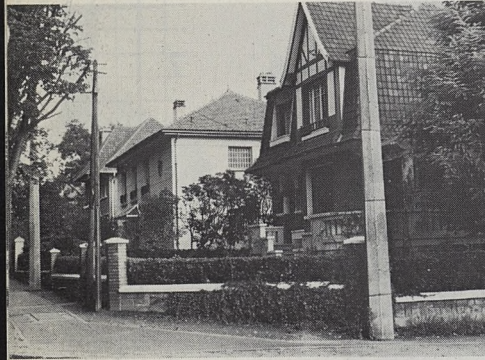


11





- | | |
|---|---|
| 1 | |
| 2 | A |
| 3 | B |
| 4 | C |
| 5 | |



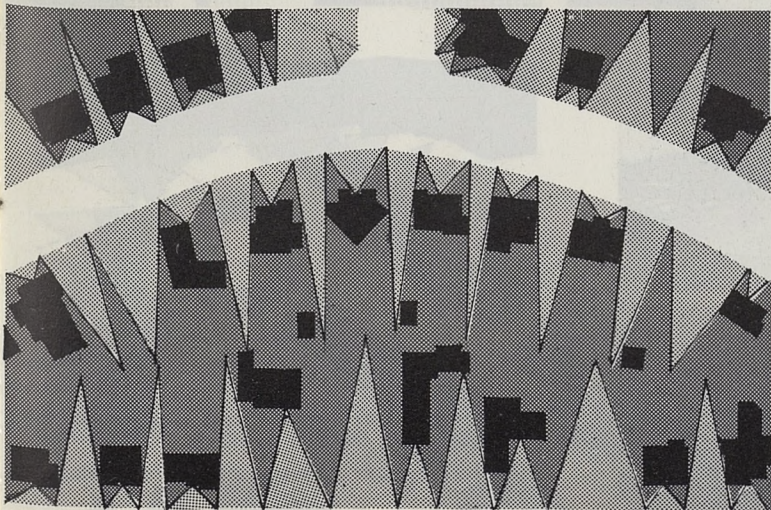
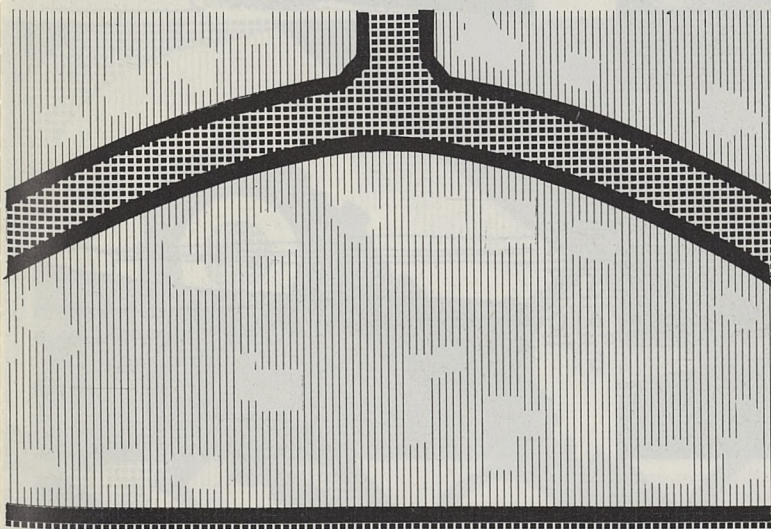
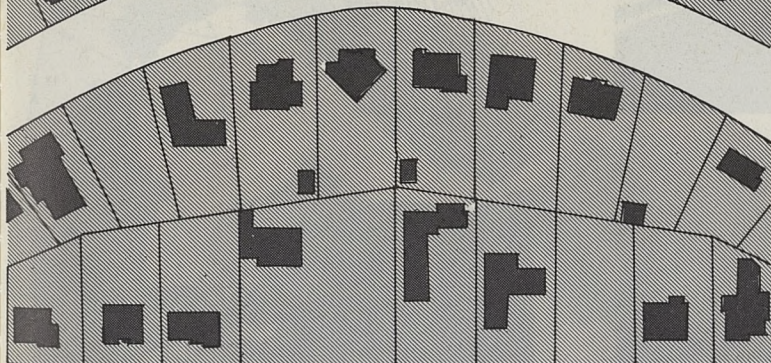
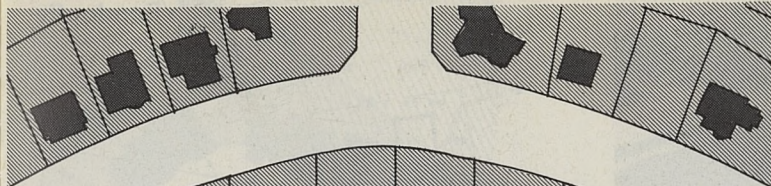
1 - Grille de château ou entrée de chaumière ?

2/A - Les voies sans arbre laissent le paysage au domaine privé, les lots sont trop petits pour produire un effet de parc.

3/B - L'allée d'honneur (domaine public du château) masque totalement les constructions très proches, 4/C.

La carte IGN montre l'importance de l'environnement

1928



1

2

3

4

5

600

6

850

1700

7

8

9

SRECA

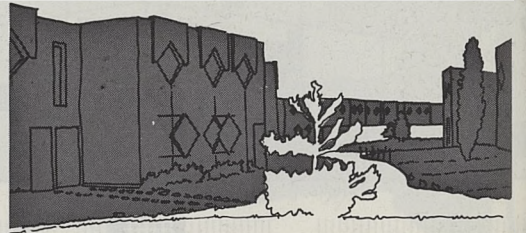
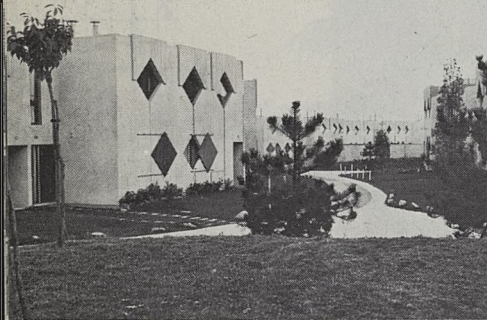
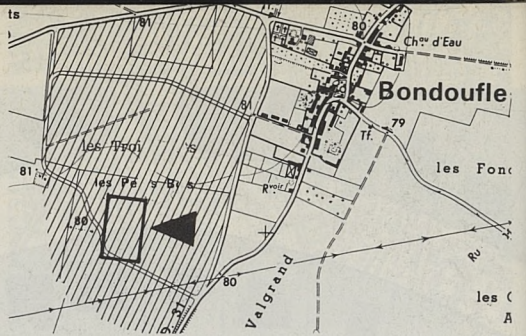
10

25

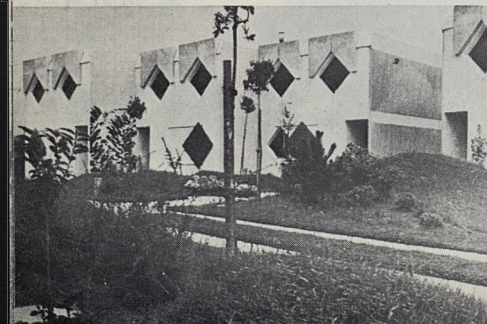
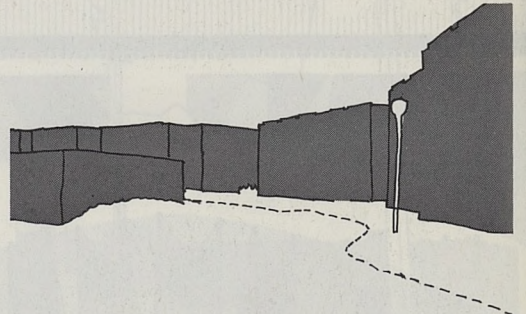
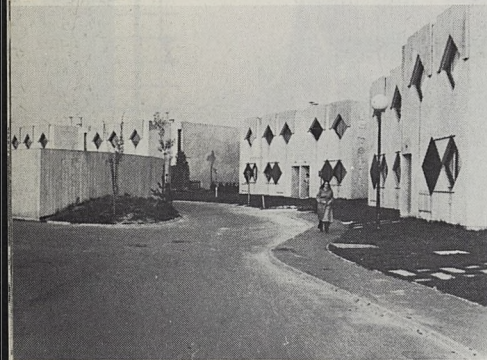
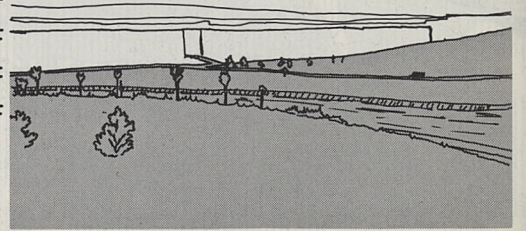
2 4

10

11

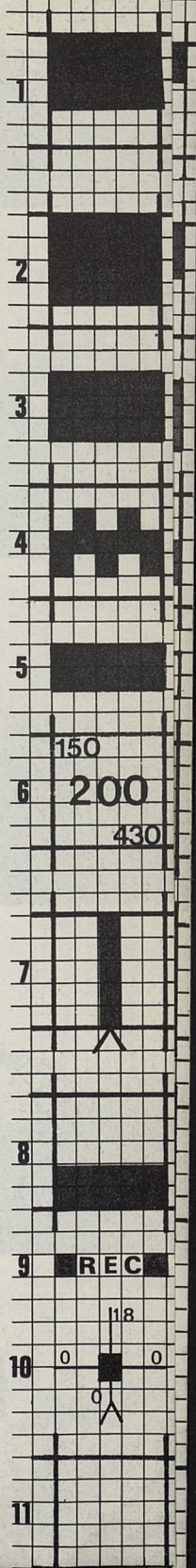
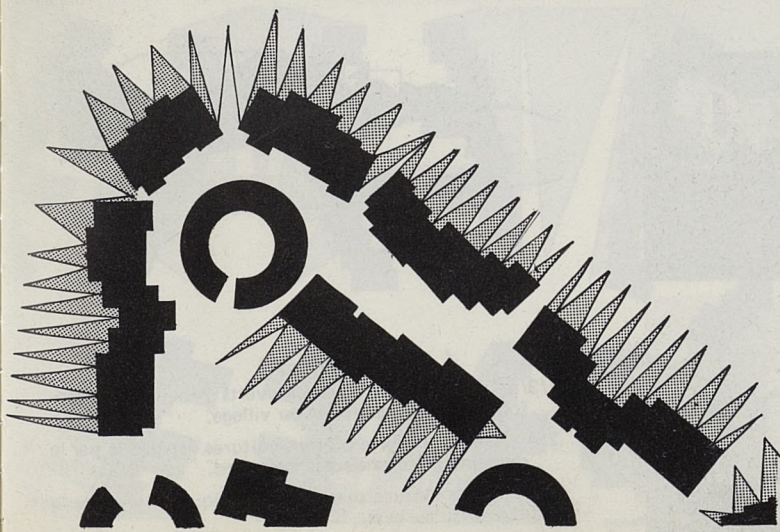
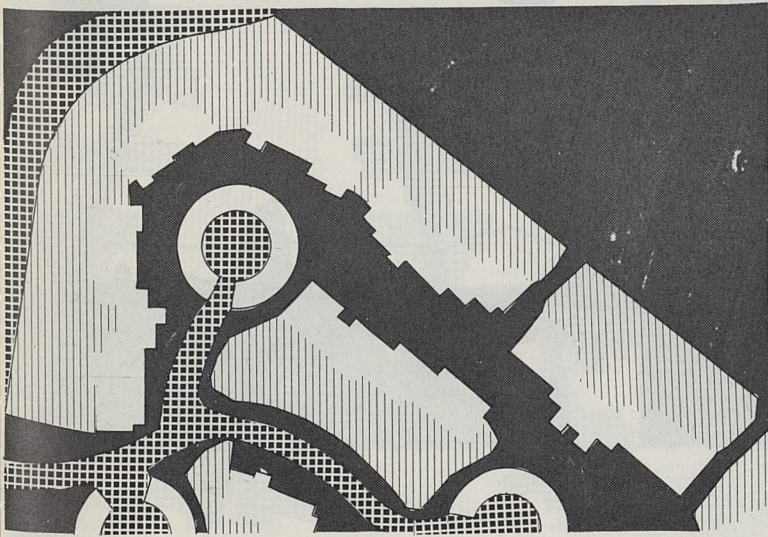
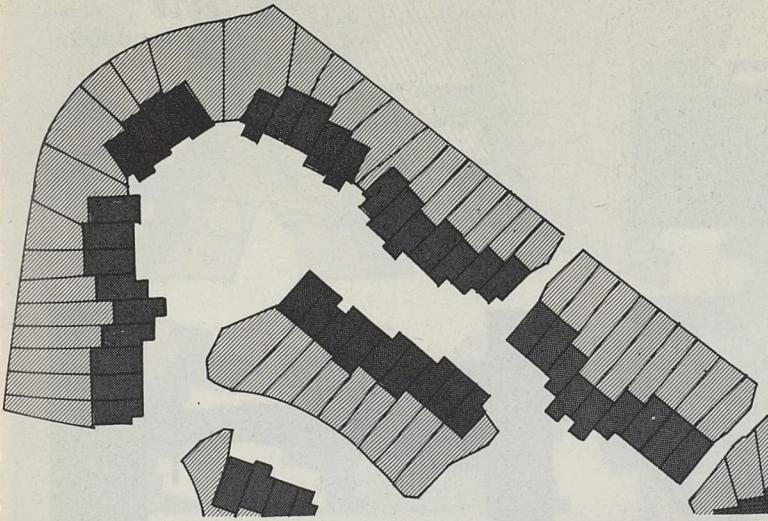


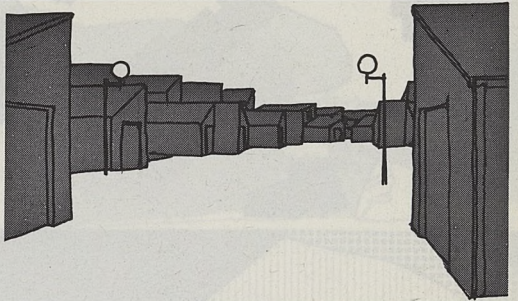
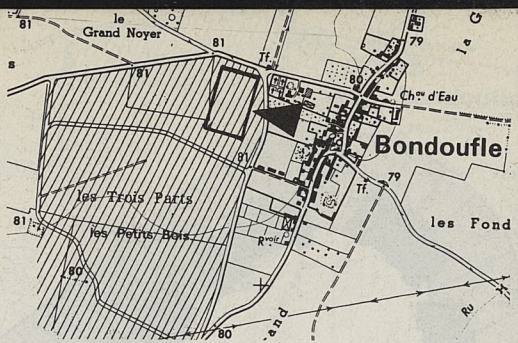
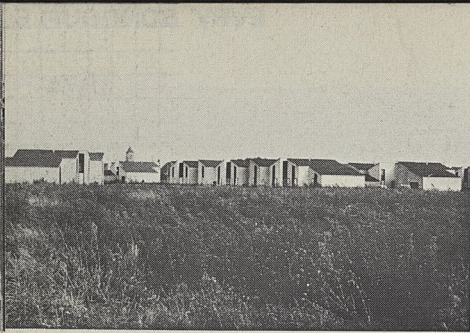
1 |
2 | A
3 | B
4 | C
5 |



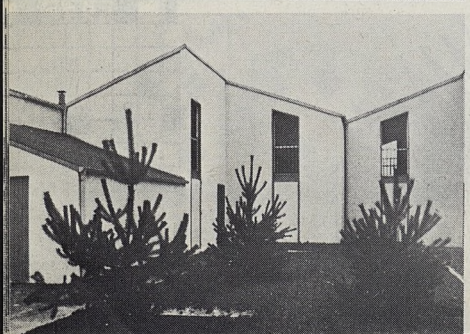
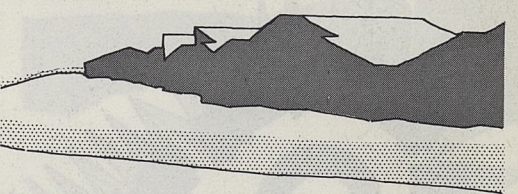
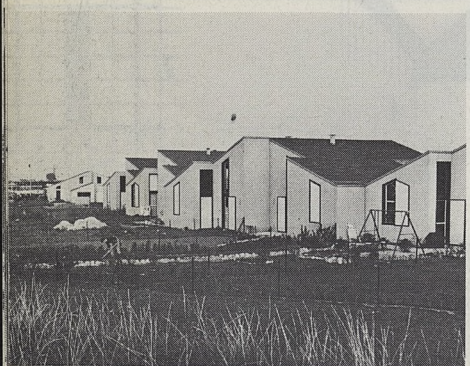
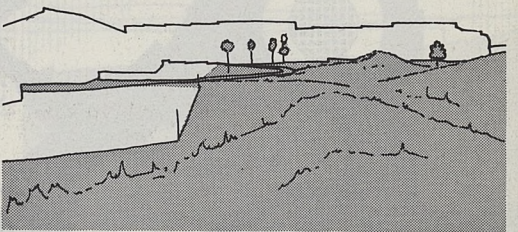
1/3/B - Importance d'espaces verts proches qui renforce l'aspect construit du village.
2/A - Le privé crée le paysage mais rien n'est laissé au hasard.
4/C - La clôture est le bâti.
La jeunesse de la végétation peut donner une image inverse des vues lointaines. Les arbres, une fois poussés, masqueront la majeure partie des constructions.

1974





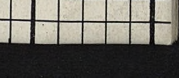
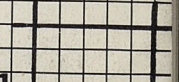
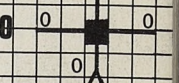
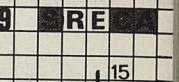
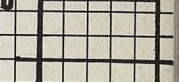
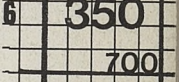
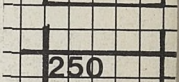
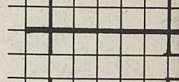
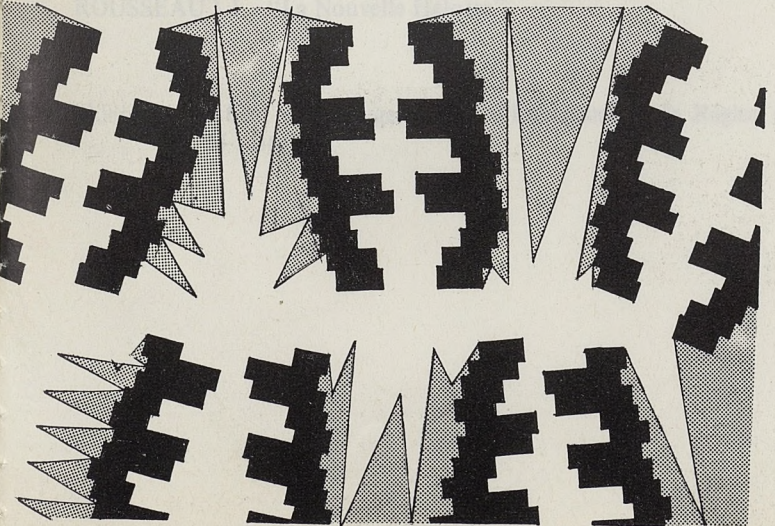
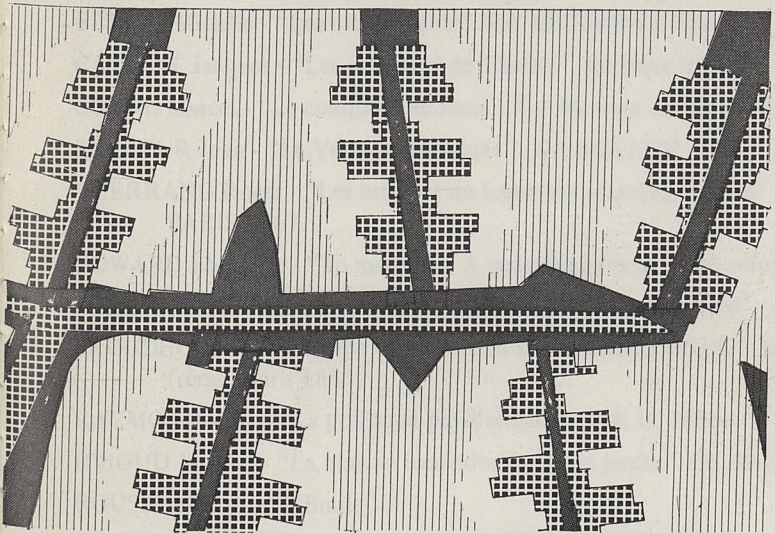
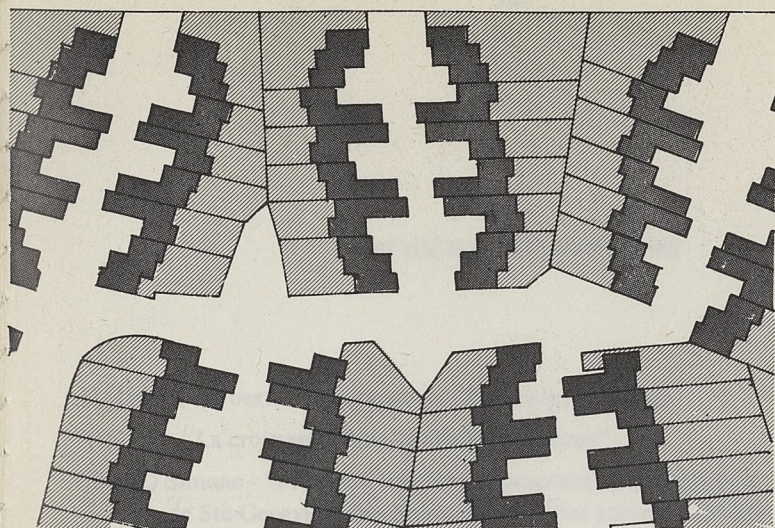
1		
2		A
3		B
4		C
5		



- 1/3/B - Importance d'espaces verts proches qui renforce l'aspect construit du village.
- 2/A - L'espace mixte piétons-voitures est décrit par le domaine privé, mais pas de hasard.
- 3/4/C - Une clôture presque symbolique laisse aller la vue jusqu'au bâti.
- 5 - Les plantations du logement témoin ; la jeunesse de la végétation peut donner une image inverse des vues

1974

IGN 1974



250

350

700

RE

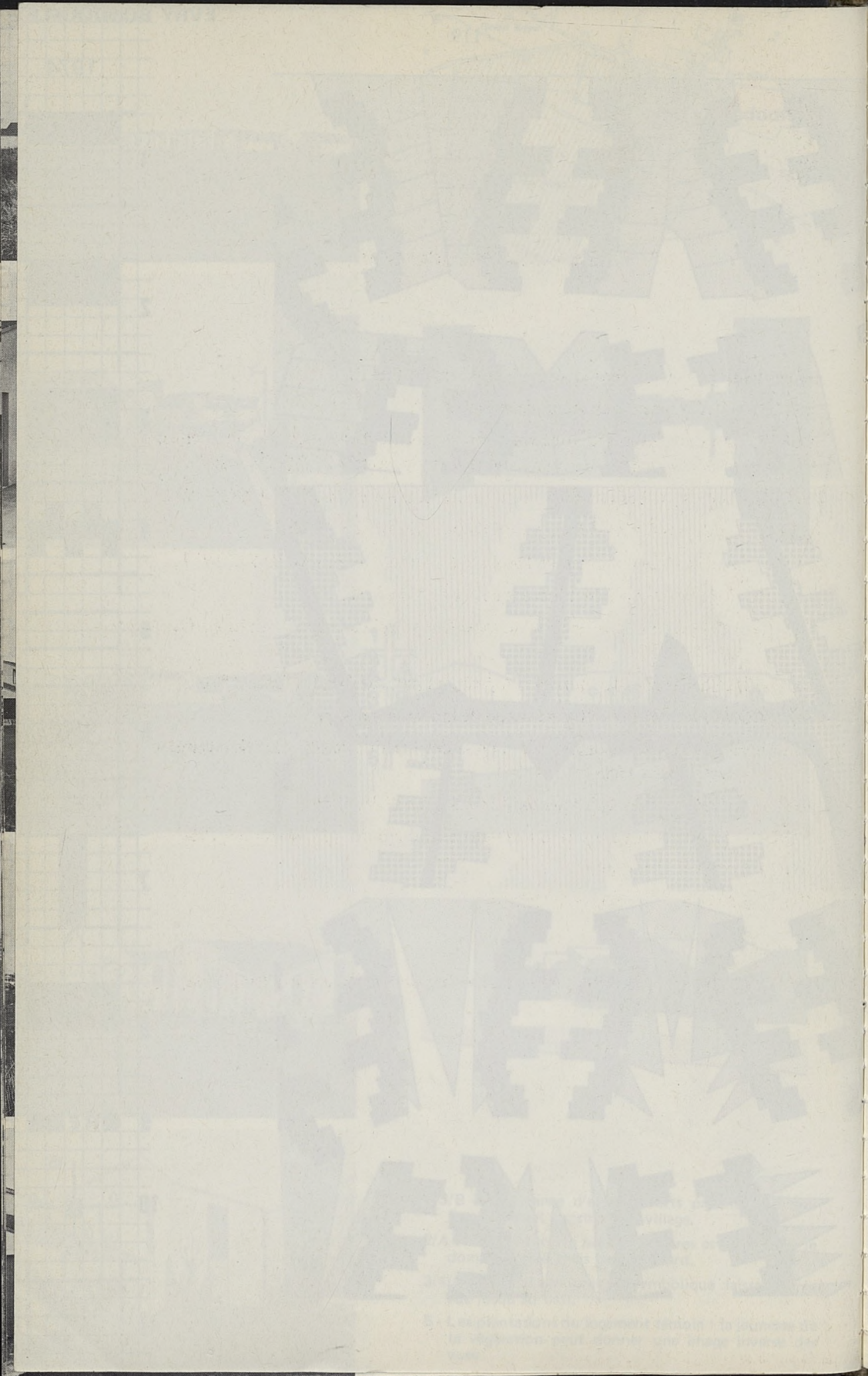
15

0

0

0

0



BIBLIOGRAPHIE SOMMAIRE

- AUZELLE Robert. "Technique de l'Urbanisme". P.U.F.
- BASTIE - "La croissance de la banlieue parisienne"
- BERNO Simone - "Propriété foncière et processus d'Urbanisation : les lotissements de Ste-Geneviève des Bois entre les deux guerres". PARIS CSU 1973.
- BESSON Michèle - "Les lotissements". Ed. BERGER-LEVRAULT, PARIS 1971.
- CATINAT Jacques - "Les châteaux de Chatou". Editions S.O.S.P.
- CORNU Marcel - "La conquête de Paris". Ed. Mercure de France PARIS 1972.
- DELCOUR Jean - "Le Vésinet historique". Ed. AMELOT.
- GUERRAND Roger - "Les origines du logement social en France". Editions Ouvrières PARIS 1967.
- HOWARD Ebenezer - "To morrow : A peaceful path to social reform. 1898.
- PHILIPONNEAU Michel - "La vie rurale de la région parisienne".
- PROUDHON - "Du principe de l'art et de sa destination sociale". Edition Garnier frères - Paris 1865.
- RAYMOND M.G. - "La politique pavillonnaire". C R U, 1966.
- RIBOUD Jacques - "La maison individuelle et son jardin". Ed. Mazarine, 1966.
- ROUSSEAU J.J. - "L'Emile"
- ROUSSEAU J.J. - "La Nouvelle Héloïse"

Cahiers de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Parisienne,
vol. 24 - 36/37.

BIBLIOGRAPHIE SOMMAIRE

AUZELLE Robert - "Technique de l'urbanisme", P.U.F.

BASTIE - "La croissance de la banlieue parisienne"

BENOIST Simone - "Propriété foncière et processus d'urbanisation : les lotissements de Ste-Geneviève des Bois entre les deux guerres", PARIS CSU 1973

BESSON Michèle - "Les lotissements", Ed. BERGER LEVRAULT, PARIS 1971

CATINAT Jacques - "Les châteaux de Chateau", Editions S.O.P.

CORNIL Marcel - "La conduite de Paris", Ed. Mémoires de France PARIS 1972

DELGOUR Jean - "La Vésinet historique", Ed. AMELOT

GUERAND Roger - "Les origines du logement social en France", Editions Ouvrières PARIS 1967

HOWARD Ebenezer - "To morrow : A parcel of path to social reform", 1898

MILLONNEAU Michel - "La vie rurale de la région parisienne"

PROUDHON - "Du principe de l'art et de sa destination sociale", Edition Camille Léves - Paris 1865

RAYMOND M.G. - "La politique pavillonnaire", C.R.U. 1966

RIBAUD Jacques - "La maison individuelle et son jardin", Ed. Maxime, 1966

ROUSSEAU J.J. - "L'Emile"

ROUSSEAU J.J. - "La Nouvelle Héloïse"

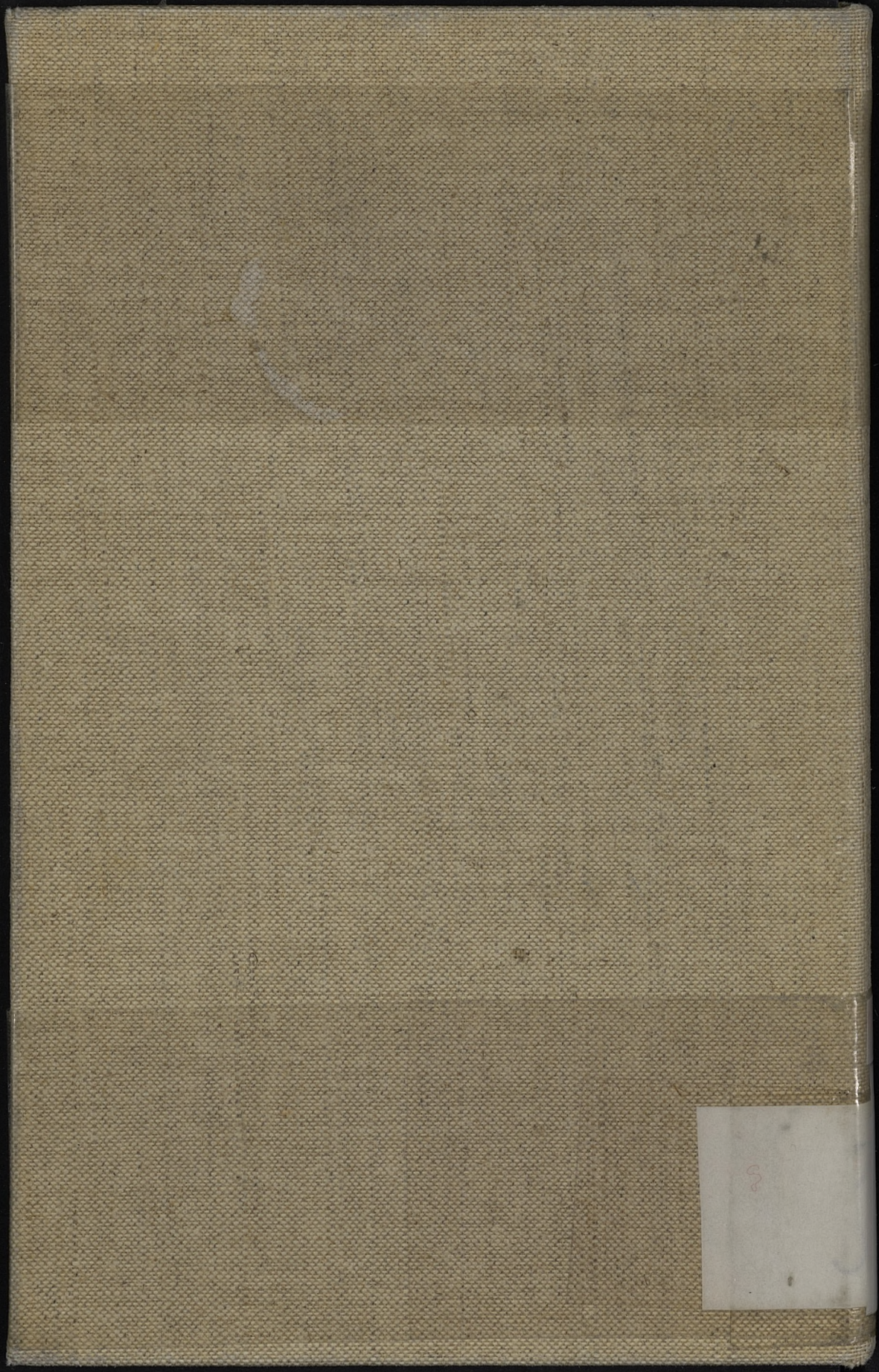
Centre de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Parisienne,
vol. 34 - 36/37

TABLE DES MATIERES

	Page
INTRODUCTION	3
PREMIERE PARTIE : Analyse des facteurs économiques et sociaux et des représentations idéologiques à l'origine du lotissement et de son évolution	9
I. Le lotissement comme mode de circulation du sol : l'évolution concernant la propriété foncière	12
II. Lotissements et modes d'habiter : pratiques et représentations	18
III. Lotissements et mode de production et de circulation du logement	32
IV. Lotissement et mode d'occupation de l'espace	38
DEUXIEME PARTIE : Evolution de la législation et des conventions en matière de lotissement	39
I. Evolution des cahiers des charges	43
II. Evolution des lois et règlements	62
CONCLUSION	83
TEXTES JURIDIQUES ET DEBATS PARLEMENTAIRES	91
TROISIEME PARTIE : Etude morphologique	93
LEGENDE DE LA PARTIE GRAPHIQUE	99
BIBLIOGRAPHIE SOMMAIRE	121

Achévé d'imprimer le 28 Février 1976
sur les presses de COPEDITH
7, rue des Ardennes - 75019 PARIS

Dépôt légal n° 5020



3