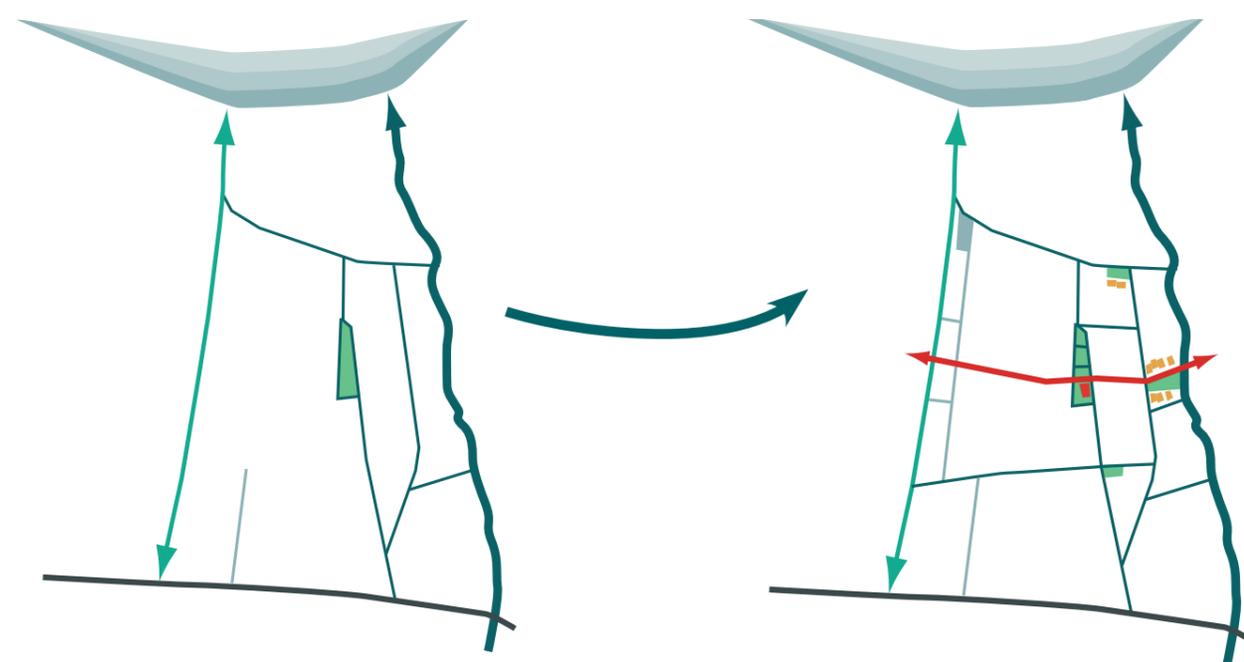
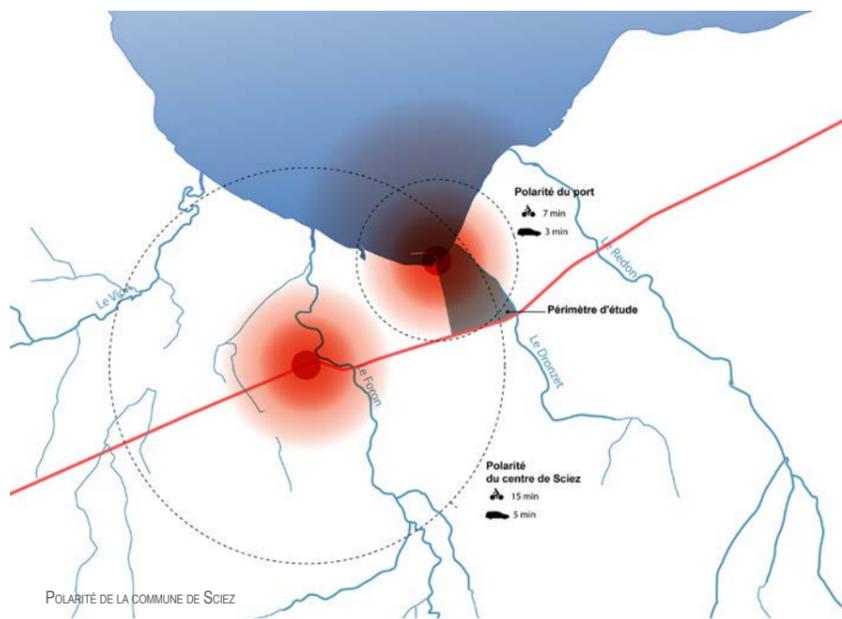


CONCOURS MIX'CITE
RE'GÉNÉRATION

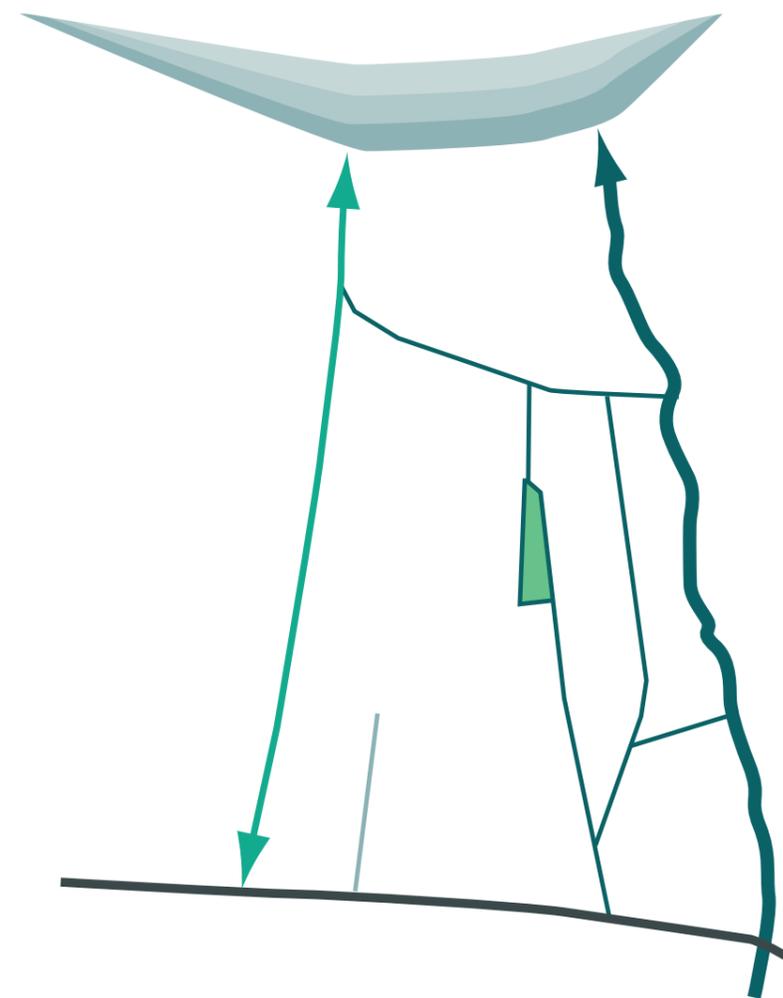
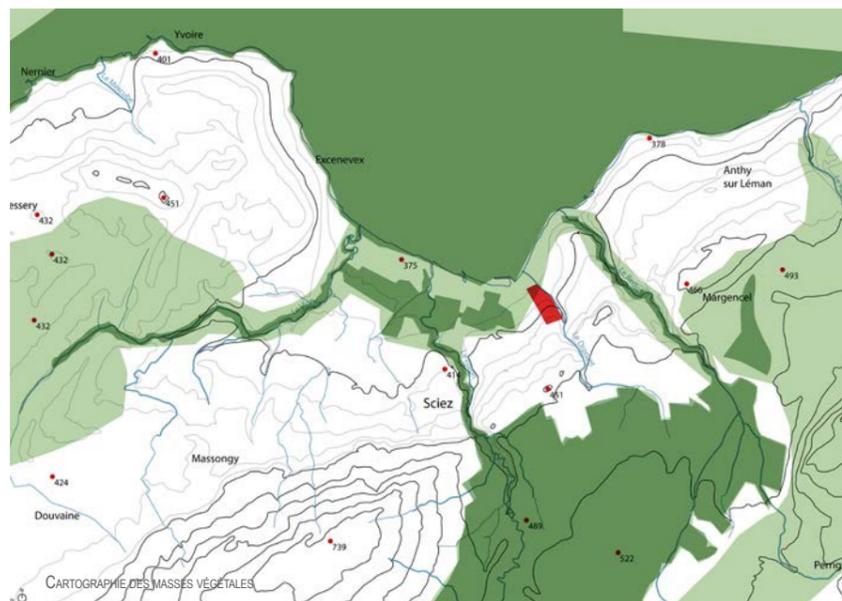




LE HAMEAU DE SONGY

Le hameau de Songy, espace pavillonnaire, fait partie du quartier du port de la commune de Sciez. La question posée est de savoir comment régénérer le hameau de Songy afin de dynamiser le cadre de vie pour ses habitants, de pouvoir adapter les logements aux nouveaux besoins des propriétaires tout en préservant les qualités de paysage et de quiétude propre au quartier. Le territoire du projet a une superficie de 52 000m2 et comprend 23 constructions soit environ 4,8 logements à l'hectare.

Que signifie régénérer ? Quelles sont les motivations sous-jacentes, exprimées ou non, individuelles ou collectives ? Comment se traduit dans les faits, les actes de cette régénération ?



SCHEMA DES POTENTIELS EXISTANTS

La régénération du quartier revêt des enjeux sociaux. Les habitants actuels ont bâti ce quartier, y ont élevé leurs enfants et aujourd'hui y vieillissent. Ils y ont une forme d'attachement sentimental. Les conditions de vie ne répondent ni aux besoins de la population qui a évolué, ni aux exigences et moyens des nouvelles générations qui souhaitent venir y habiter. Aujourd'hui les familles mono parentales et les familles recomposées génèrent de nouveaux besoins dans les formes d'habitat. Les parcours professionnels provoquent l'éloignement des enfants actifs des parents à la retraite. Les formes d'organisation du travail se modifient rapidement avec la pratique du télétravail, du travail indépendant.

Régénérer le quartier de Songy suscite deux questions :

- Quelles qualités ce quartier a-t-il perdu pour imaginer la nécessité de le reconstituer, de le renouveler ?
- Qu'est-ce qui rend cette régénération envisageable, possible ?
- Qu'est-ce qui rend cette régénération envisageable, possible ?

Les équipements et les constructions parfois obsolètes constituent, à travers la nécessité de leur rénovation, l'opportunité d'augmenter les performances énergétiques des constructions et d'offrir une réflexion sur le système urbain en phase avec les questions soulevées par la sociologie contemporaine.

LES POINTS CLÉS DE LA RE'GÉNÉRATION DU QUARTIER SONGY

La question de la vie dans le quartier, et à travers elle des usages, des relations, constitue l'enjeu principal de la régénération. Elle fait écho aux dimensions intergénérationnelle,

sociale et culturelle. Les réponses trouveront leur sens dans une relation d'échange et d'intérêts partagés entre les nouveaux arrivants et les habitants déjà en place comme la régénération d'un système organique à partir de cellules souches qu'il accueille et accepte.

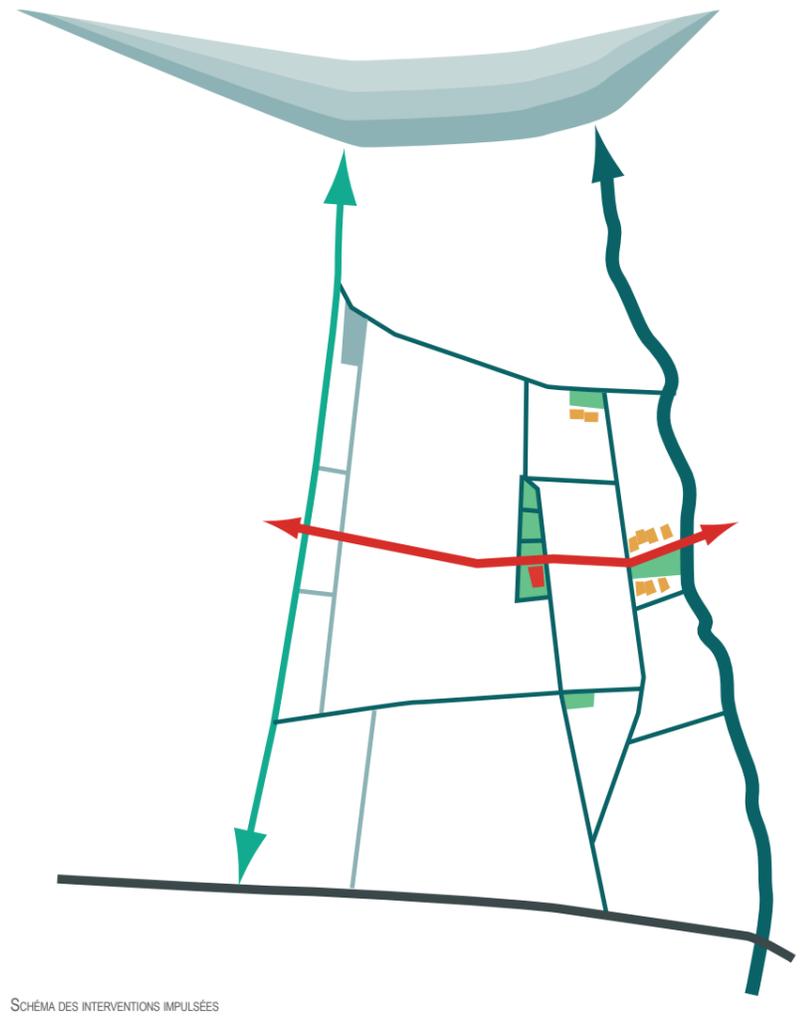
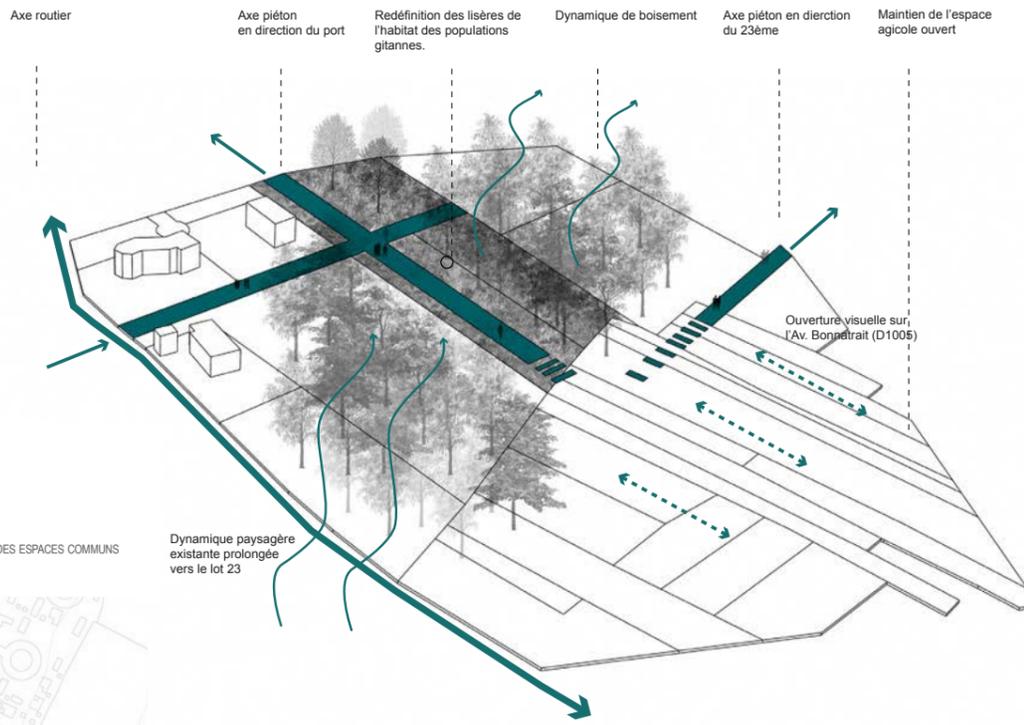
Il faut identifier les attentes primordiales de chacune des populations et les prendre en compte dans le projet. Il faut aussi identifier les facteurs de rejets, et regarder si le projet est en mesure de les dépasser. Enfin il faut identifier le temps dans lequel s'inscrit le projet.

- Révéler les qualités oubliées du hameau pour engager le processus.

En soit le quartier n'a pas perdu de ses qualités. Les habitations n'ont pas changées, les voiries non plus. Le hameau a même certainement gagné en qualité d'accueil et d'ambiance grâce au développement de la végétation qui a permis d'augmenter le caractère intimiste des jardins. Les qualités intrinsèques du hameau s'appuient sur la complémentarité entre l'intimité et la générosité des parcelles privées et d'espaces communs. L'enjeu du projet consiste à adapter l'espace à de nouvelles attentes en respectant les atouts de la composition actuelle, reconnus par l'ensemble des habitants. Il s'agit de préserver l'essence des lieux.

- Faire émerger des attentes collectives de l'expression des besoins individuels.

L'hypothèse de la densification engendre un certain nombre de conséquences. L'une d'elle porte sur l'augmentation des déplacements et donc son impact sur la qualité de vie du quartier : l'organisation des déplacements, des stationnements,



de l'espace public, la quiétude, le calme. Une autre porte sur les besoins individuels qui s'expriment par des attentes collectives, en partie liée à la quantité de population accueillie et aux modes de vie des populations qui vont cohabiter : commerces de proximité, garde d'enfants, mixité sociale et intergénérationnelle. Le projet doit fédérer les habitants dans une dynamique d'amélioration du quartier.

- Proposer des relations entre le hameau de Songy et le territoire, la ville, le quartier.

La question du rapport du quartier à l'extérieur constitue un enjeu du projet dans sa dynamique au sein de la commune, de son territoire. Deux axes de réflexions peuvent être suivis simultanément.

Le premier axe de réflexion concerne la population à accueillir pour recréer les conditions de la dynamique sociale au sein du territoire à travers les nouveaux actifs et leurs enfants.

Le deuxième axe de réflexion concerne les besoins du territoire en matière touristique, lié à la position géographique du site, de son environnement, de sa qualité, de la mutation, du développement qu'a suivi le territoire à travers cette activité économique.

LES ENJEUX DE LA RE'GÉNÉRATION

L'enjeu de la régénération porte sur la capacité du projet à instaurer une dynamique qui puisse se renouveler elle-même par la suite. Les atouts principaux du site sont à la fois la disponibilité foncière liée à la densité actuelle des constructions, à l'échelle du quartier et l'attractivité du lieu qui permet d'envisager le financement. Le projet de régénération consiste à envisager une forme urbaine qui permette à la fois de rénover les habitations existantes et de construire un nouvel habitat.





PLAN DE MASSE DU 23 - Ech 1/500



VUE SUR LE 23

FORME URBAINE FINE ET TRAMÉE

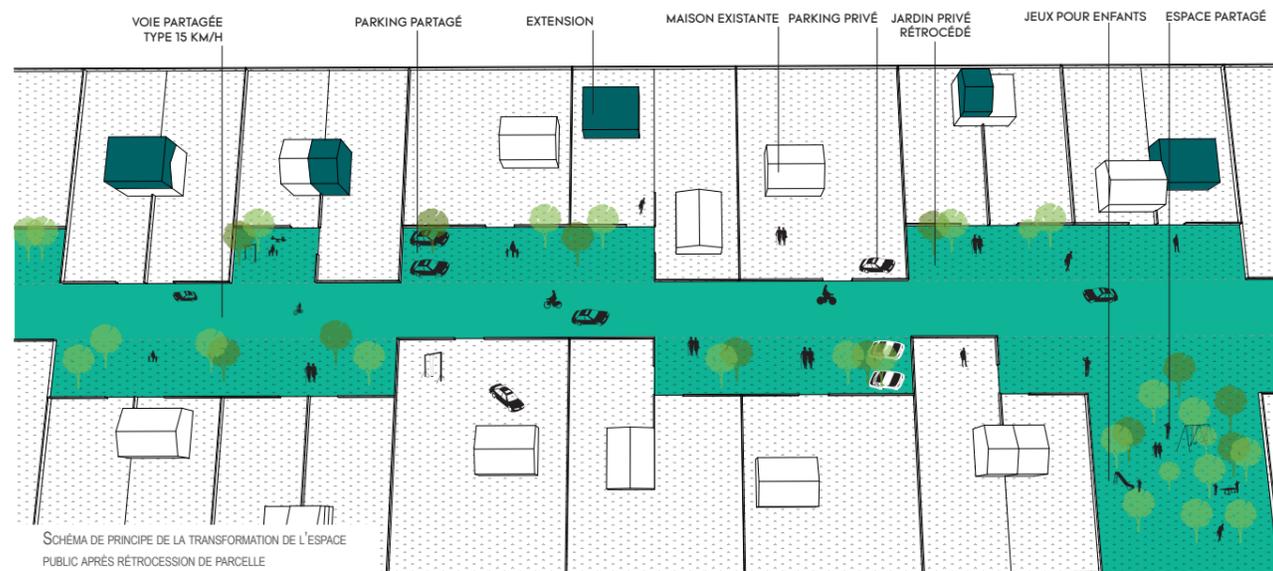
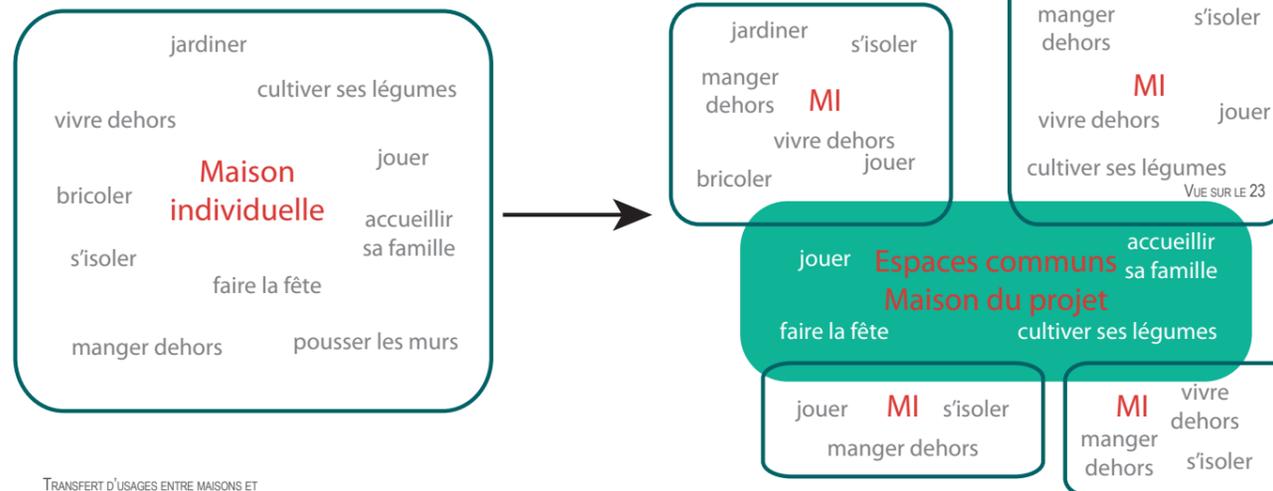
Le concept du projet est basé sur la notion cellulaire. La morphologie actuelle du quartier constitue la grille de lecture à partir de laquelle le projet est élaboré comme un prolongement. La structure est dupliquée à l'intérieur en des sous espaces reliés entre eux par un réseau de chemins, voies, placettes et espaces communs, qui organisent une forme urbaine fine et tramée qui permettra le développement d'une urbanisation à l'intérieur des sous-ensembles.

Le développement du quartier s'appuie sur quatre thèmes :

- Le tissu bâti existant et sa rénovation
- La disponibilité foncière / le remembrement
- La trame viaire existante et à développer / renouveler et diversifier
- La trame paysagère et environnementale

La composition du hameau part du modèle existant et des atouts paysagers du site. Il s'agit de s'inspirer du principe de complémentarité entre les parcelles privées intimes et les espaces partagés mis en commun, capables d'accueillir des usages complémentaires.

Ainsi, partant de l'exemple du 23^e le projet propose l'aménagement de plusieurs espaces extérieurs dont les dimensions et ambiances seront différentes afin de proposer une diversité d'usages au cœur du hameau. Ces espaces sont reliés par une trame fine composée de passages réservés aux modes doux et aux voies aux profils redéfinis afin de sécuriser des déplacements mixtes (véhicules – piétons et cycles), de rendre accessible sans voiture et rapidement l'ensemble des espaces partagés et les bâtiments offrant des services. Les venelles sont



2014

IMPULSION DU PROJET AMÉNAGEMENT ESPACES COMMUNS VENTE DES PARCELLES LIBRES

futur



FAISABILITÉ DU PROJET

Le projet présenté sur le plan masse intègre la rénovation de l'habitat existant et simule la construction de 37 nouveaux bâtiments qui se répartissent sur l'ensemble de la zone projet en plus des 23 habitations existantes. Ces constructions projettent la création de 13 nouvelles maisons individuelles et 42 habitats groupés en 21 unités. Certains bâtiments sont construits dès le démarrage du projet, comme une densité impulsée sur les parcelles libres. Les autres verront le jour au fil du temps avec l'action des habitants. Ces bâtiments peuvent par exemple être affectés à différentes fonctionnalités que sont une maison médicale, une halte-garderie, un commerce-boulangerie, des gîtes ruraux et environs 50 logements.

Le projet présenté organise les aménagements collectifs et extérieurs de la façon suivante :

- La création des venelles piétonnes pour mailler le quartier, la création de trottoirs et d'un parking de 4 places accessibles à pied en tout point du site,
- La réalisation d'un parc paysager en lien avec le Dronzet,
- Un espace partagé qui offre une mixité d'usages au droit du 23
- Le développement d'un projet paysager à l'échelle de chaque parcelle.

	DÉPENSES		RECETTES	
	QUANTITÉ	MONTANT	QUANTITÉ	MONTANT
EMPRISE TOTALE	52 000			
HABITATION EXISTANTES À RÉNOVER	23	1 725 000 €		
PARCELLES À VENDRE			55	5 500 000 €
VIABILISATIONS	55	825 000 €		
RÉNOVATIONS DES VOIERIES	9 000	360 000 €		
CRÉATION DES CHEMINEMENTS	1 500	150 000 €		
AMÉNAGEMENT DES PARCELLES	78	780 000 €		
AMÉNAGEMENT DES PARCS	4 200	315 000 €		
FINANCEMENT MAISON DU PROJET	1	400 000 €		
TOTAL		4 555 000 €		5 500 000 €
ETUDES DIVERSES	1	455 500 €		
MONTANT TOTAL		5 010 500 €		5 500 000 €

relativement étroites afin de limiter l'empiètement sur les parcelles privées mais aussi pour inviter à se déplacer lentement, sans précipitation : les vélos pourront mettre pied à terre en croisant des piétons. L'ensemble dessine un projet de trame qui innove le quartier et propose de nouveaux flux, de nouveaux usages et ambiances. Un petit parc proche du Dronzet à la facture naturelle propose de faire remonter la végétation de la ripisylve dans le quartier. Il invitera à s'approcher du ruisseau par l'aménagement d'un belvédère et d'une passerelle. Sa composition est complémentaire avec le réaménagement du 23° qui accueillera un bâtiment rassemblant plusieurs usages utiles à tous (commerces, maison du projet), un petit parking ainsi que des espaces extérieurs propices aux jeux d'enfants et au jardinage. L'ensemble du projet des espaces extérieurs forme une trame fine sur laquelle les constructions existantes et à venir pourront s'appuyer. Cette trame à l'intérieur du hameau pourra être prolongée dans le quartier lié au port avec l'appui de la municipalité par l'aménagement d'espaces publics complémentaires entre l'espace agricole et la jetée du port mais aussi en lien avec la plage ou encore à l'est au-delà du Dronzet. Ceci permettra de relier le hameau avec l'ensemble des espaces dynamiques du quartier du port.

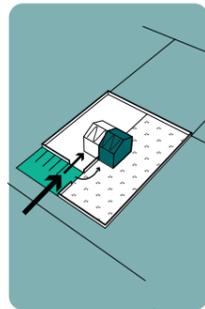
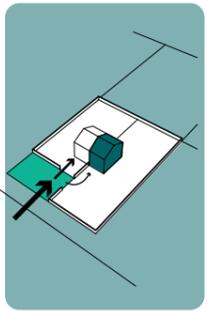
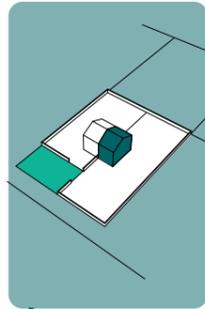
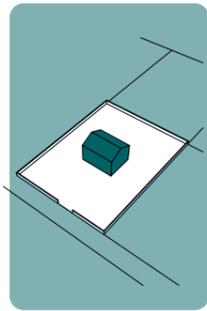
URBANISME OPÉRATIONNEL

La démarche que nous proposons et illustrée par le projet présenté nécessite la réalisation d'un « remembrement partiel » des parcelles privées. L'opération peut être portée par une Association Foncière Urbaine Libre à laquelle chaque propriétaire est adhérent. Les équipements communs pourront être gérés par cette association ultérieurement transformée en ASL. Les produits de location peuvent permettre d'assurer l'entretien des espaces

2014

IMPULSION DU PROJET AMÉNAGEMENT ESPACES COMMUNS VENTE DES PARCELLES LIBRES

futur



CARTES UTILISÉES POUR LE PROJET DE MR ET MME M



LA MAISON «M» - Ech 1/300



VUE SUR LA MAISON DU PROJET

LE MEDECIN
Une nouvelle proximité à travers l'insertion d'activités.



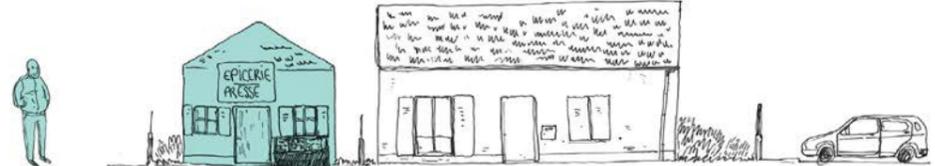
Créer une proximité avec les personnes âgées et les familles

Générer de nouvelles habitations sur les parcelles existantes.

Cette nouvelle démographie influence l'évolution des espaces communs
VUE SUR LA MAISON DU PROJET

DE NOUVEAUX COMMERCES LOCAUX

L'espace collectif se transforme et se densifie pour accueillir des commerces locaux



Les parcelles se divisent afin d'accueillir de nouveaux commerces

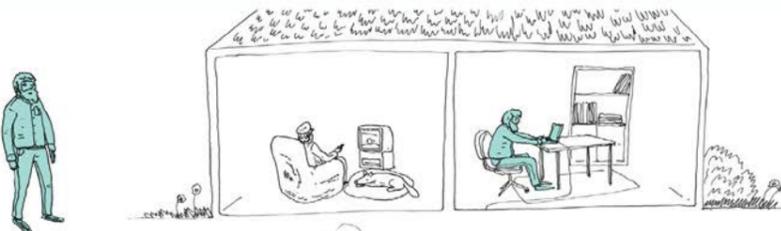
Des parkings se créent sur la parcelle



Repenser un cadre de vie (Circulations piétonnes...)

Une nouvelle proximité appréciée par les personnes âgées

FAIRE COHABITER LES ACTIVITÉS AVEC LES GÉNÉRATIONS



Création d'une place de parking

L'espace engendré par la place de parking est transformé en un espace potagé un peu plus loin dans les espaces communs du quartier.

HISTOIRE DE RÉGÉNÉRATION

collectifs. Les produits de l'opération de l'ordre de 500 000€ peuvent faire l'objet de placement et permettre d'assurer les investissements nécessaires au quartier futur.

LE LIEU DE L'ACTION : LA MAISON DU PROJET

La maison du projet joue un rôle essentiel dans le processus de densification de l'habitat pavillonnaire du quartier de Songy. C'est le lieu où les habitants viennent se projeter dans les modifications de leur parcelle et les mutations de leur quartier.

Pièce clé du dispositif d'information du projet, elle est située au croisement du cheminement piéton principal et de la parcelle 23, espace collectif historiquement fédérateur du hameau. Elle a plusieurs fonctions le temps que durera de la régénération du hameau:

- un lieu de dialogue, elle servira aux échanges avec tous les acteurs du projet : médiation avec les habitants, conseils des professionnels (les techniciens, les maîtres d'œuvre) aux nouveaux et actuels habitants.
- un lieu d'expositions permanentes sur le projet et temporaires portant sur les thématiques liées au projet : l'art public, le patrimoine, les usages, l'environnement ...
- un lieu qui participe de l'externalisation des usages d'une maison car il peut également accueillir des chambres d'amis, se transformer en salle commune ...

Le bâtiment est ainsi voué à fonctionner au-delà de la limite temporelle du projet et s'adaptera à ses nouveaux usages.

2014

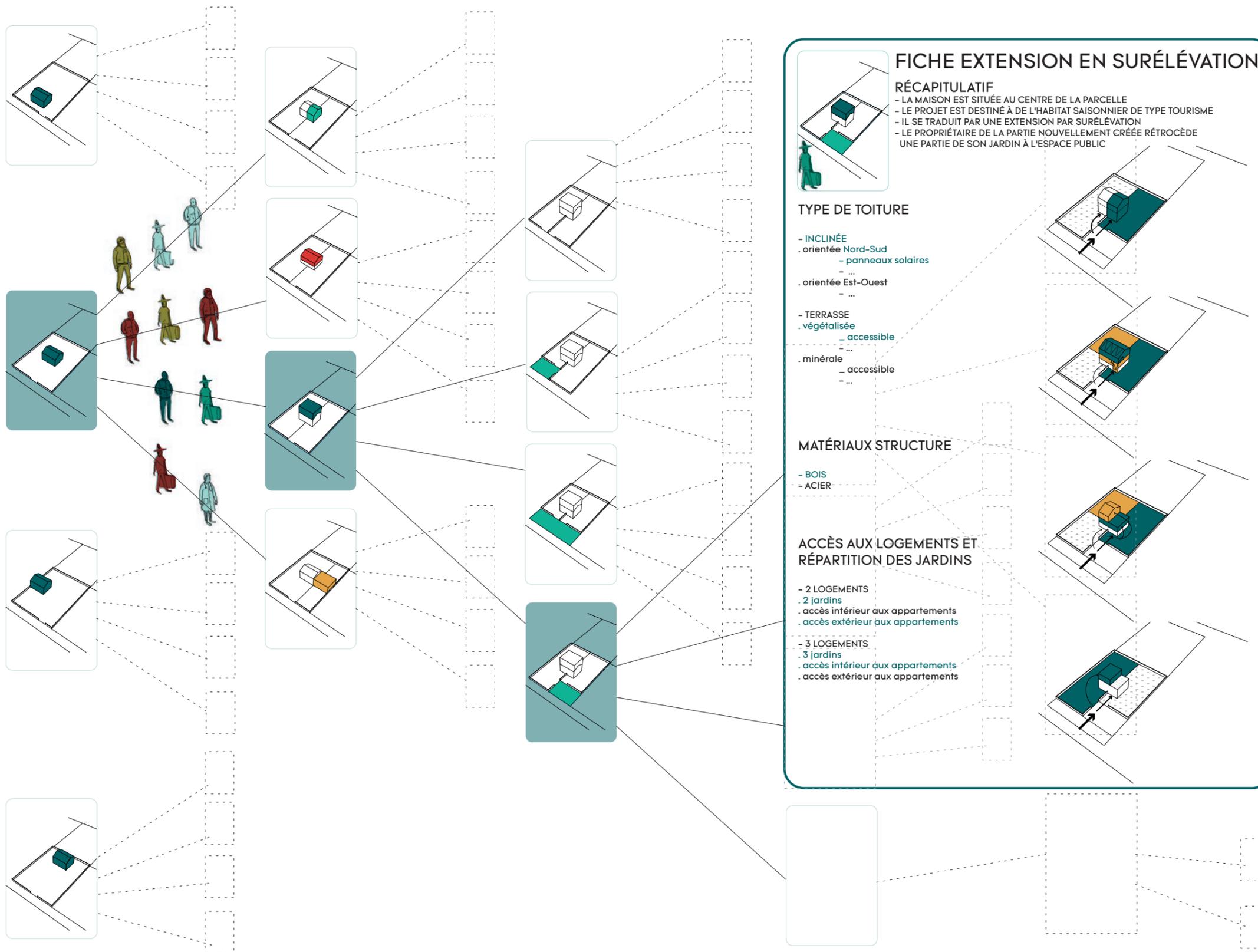
IMPULSION DU PROJET

AMÉNAGEMENT ESPACES COMMUNS

VENTE DES PARCELLES LIBRES

ACTION DES HABITANTS : VENTE PARTIELLE DE PARCELLE, ÉCHANGES, ... REMEMBREMENT PARTIEL

futur



RENDRE LES HABITANTS ACTEURS

Le processus de transformation du quartier par la densification des habitations et la diversification des usages ne peut s'envisager sans la participation active des habitants du quartier, anciens ou nouveaux. Au sein de la maison du projet et afin de rendre les habitants acteurs de la régénération de leur quartier, des outils d'études sont mis à leur disposition.

Un jeu de cartes permet de cibler les besoins de chacun en fonction de leurs attentes à travers le cheminement que propose l'arborescence constituée par l'ensemble des cartes. La première carte est celle du constat de la situation de la maison et au fil des cartes suivantes le propriétaire sera guidé dans son projet de modification de sa parcelle en fonction des différentes contraintes et attentes.

Ce processus de cheminement sur la base d'une arborescence à choix multiples fonctionne par élimination. La diversité programmatique est abordée dès le début du processus. Elle est déterminante pour la suite du processus et essentielle à l'appropriation de la densification.

Avec l'aide de la cellule conseil, les habitants sont ainsi acteurs de la modification de leur environnement en s'appropriant le processus de projet. Cela procure sa force au projet de régénération.

2014

IMPULSION DU PROJET

AMÉNAGEMENT ESPACES COMMUNS

VENTE DES PARCELLES LIBRES

ACTION DES HABITANTS : VENTE PARTIELLE DE PARCELLE, ÉCHANGES, ... REMEMBREMENT PARTIEL

futur