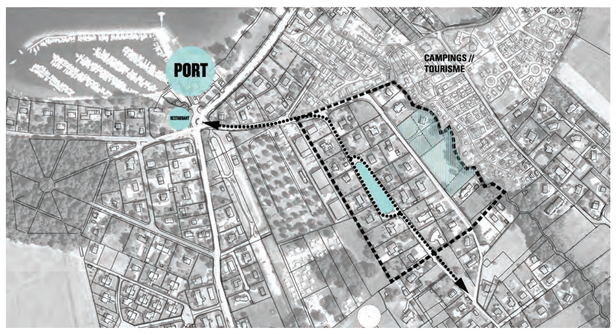
HAIES VIVES

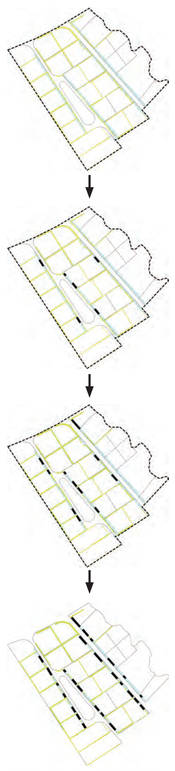
A Sciez, la fabrication d'un nouveau paysage pavillonnaire est à voir comme un levier de développement local. Dans une commune qui fonde son économie sur l'accueil, tant résidentiel que touristique, le renouvellement d'un lotissement vieillissant peut aller de pair avec l'émergence d'une nouvelle conception de l'hébergement saisonnier d'une part, de l'habitat individuel et de ses prolongements d'autre part.



A Songy, « les haies opaques constituent une condition du bon voisinage ». Elles signent aussi la banalité du paysage pavillonnaire. Ce linéaire monotone ne distingue pas la traversée du lotissement de Songy, de la traversée d'un lotissement de Clichy-sous-bois ; il n'annonce pas plus la présence imminente du Lac Léman que le débouché sur un quartier de grand ensemble, un boulevard périphérique ou une voie ferrée. Ces haies sont les écrans derrière lesquels l'intimité de chacun se déploie aujourd'hui, écrans qui dissimuleront demain le renouvellement du paysage bâti de Songy, auquel chacun aura pourtant contribué par son investissement individuel. Au regard de la destination annoncée de certains de ces investissements (offre locative, hébergement touristique), il nous semble nécessaire de mettre le volume perdu de ces clôtures au service d'espaces plus opportunément accueillants. Ce volume qui conditionne aujourd'hui le bon voisinage des co-lotis peut devenir, par sa transformation architecturale, le cadre d'un nouveau voisinage qui ne préservera pas seulement l'intimité de chacun, mais pourra également servir l'intérêt de tous.

LA CLÔTURE COMME ESPACE D'ACCUEIL

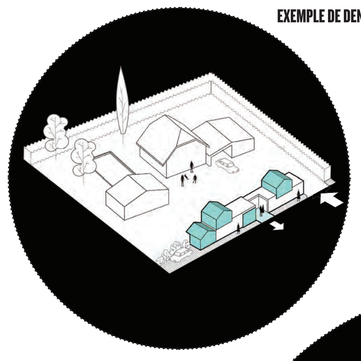
Rappelons que ces haies ont l'âge des bâtiments qu'elles dissimulent, mais leur espérance de vie est plus limitée au regard de la fonction qu'on leur attribue. Leur taille régulière destinée à assurer leur netteté et leur opacité compromet la pénétration de la lumière, vitale pour ces massifs qui s'auto-asphyxient progressivement. Nous proposons de mettre leur obsolescence programmée à profit, pour donner forme aux projets de ceux qui ont planté ces écrans végétaux et de ceux qui les ont racheté en faisant l'acquisition de leur pavillon. A Songy, ces projets sont multiples, il s'agit autant d'étendre les logements que d'en créer de nouveaux, destinés à la location (à l'année ou saisonnière). Pour réaliser ces projets, les propriétaires tentent de réaffecter des espaces dont ils continuent d'avoir l'usage : des garages difficiles à reconvertir, des jardins bien agréables à cultiver, des fonds de parcelle qui laissent entrevoir des cohabitations exiguës. Comment, dans cette perspective, se saisir et rendre fertile le volume conséquent et aujourd'hui stérile d'une haie qui a l'avantage de n'empiéter sur aucun espace d'agrément, ni aucun espace habité par son propriétaire ?



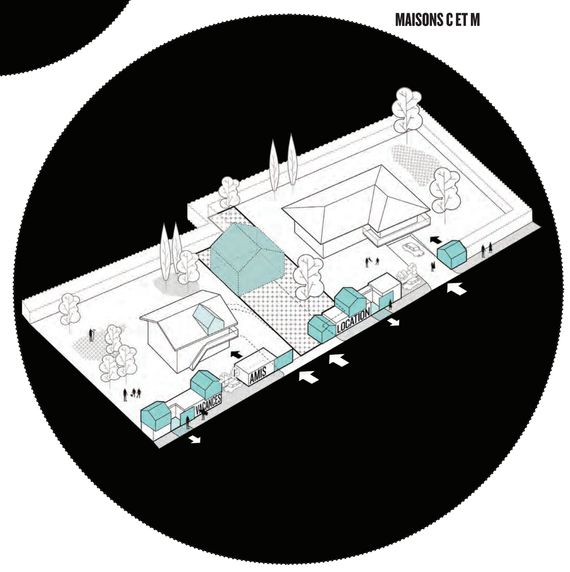
RECONVERSION PROGRESSIVE DES HAIES

PLAN GENERAL 1:1000

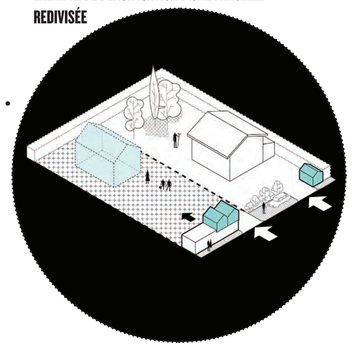
EXEMPLE DE DENSIFICATION D'UNE PARCELLE NON DIVISIBLE

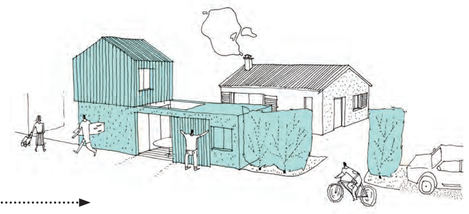


MAISONS C ET M



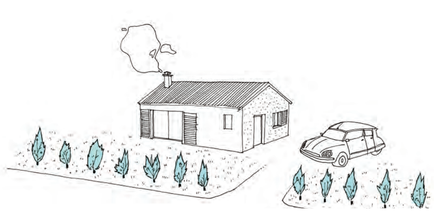
EXEMPLE DE DENSIFICATION D'UNE PARCELLE REDIVISÉE



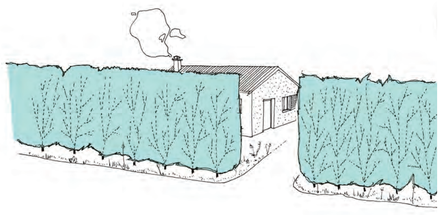


2017

2025



1970



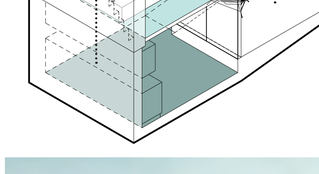
2013

LES CONDITIONS DE FABRICATION D'UN PAYSAGE « BALNÉO-PAVILLONNAIRE »

Afin d'autoriser de nouvelles constructions en lieu et place des haies existantes, la méthode envisagée s'appuie sur une adaptation du règlement de lotissement et du document d'urbanisme. Une marge de variation du volume créé par rapport au volume existant sera fixée. La méthode mise également sur la définition d'une charte architecturale dont l'ambition sera d'affirmer la spécificité d'un paysage « balnéo-pavillonnaire ». L'ingénuosité des architectes qui interviendront au cas par cas tirera profit de la contrainte géométrique : concevoir des espaces de vie dans une largeur hors-tout de 3,5 mètres de large maximum. Concourant à la fabrication d'une identité paysagère choisie, cette méthode invite à une diversité d'interprétations et place les architectes en charge de chacun des projets dans un rôle de médiateur entre les attentes individuelles et une composition d'ensemble.
L'intérêt de ce dispositif architectural, dont nous avons illustré différentes déclinaisons, réside dans sa capacité à faire cohabiter des espaces de vie tout en préservant leur intimité respective. La haie n'a pas de pignon à proprement parler, elle se résume à deux façades, l'une tournée vers la rue, l'autre vers la propriété. Notre proposition organise une gestion des ouvertures sur l'une ou l'autre de ces deux faces, en fonction de la destination des modules bâtis. Les prolongements, les annexes des pavillons (chambres d'amis ou d'adolescents, abris, celliers, garages, ateliers) sont accessibles par la face « jardin ». Les locations s'organisent quant à elles autour de patios qui assurent une interface vivante entre la rue et le logement. Ces patios offrent aux résidents un espace « dedans-dehors » qui n'empiète pas sur la jardin de « l'accueillant » et assurent l'éclairage généreux des pièces de vie. Les dimensions des constructions envisageables supposent une optimisation des espaces intérieurs, une intégration du mobilier, une intelligence de la circulation, autant de paramètres qui renvoient à l'aménagement des cabines de bateaux. Les savoir-faire en la matière, présents sur le territoire de Sciez, pourraient contribuer à la fabrication progressive de ce paysage balnéo-pavillonnaire.

UN VOLUME À FAÇONNER SELON SES BESOINS.

Sachant qu'à Songy, une haie de clôture représente un volume de 100 à 300 m³ par propriété, sachant par ailleurs qu'un T4 de 90 m2 correspond à un volume habitable de 225 m³, notre idée est de proposer un dispositif architectural qui permette à chacun de troquer progressivement sa haie contre un espace qu'il pourra dimensionner selon ses besoins. Cette contribution « sur-mesure » à la densification du lotissement peut participer à la transformation ciblée et coordonnée de son paysage.



UNE HAIE = 100 / 300 M³

T4 (90 m2) = 225 m³

UNE NOUVELLE EXPÉRIENCE: HABITER DANS 3,5M DE LARGE

DEUX HAIES À L'ESSAI : MAISON C ET MAISON M

MAISON C

Les propriétaires de la Maison C misent sur l'agrandissement de l'appartement de 54m² au RDC de leur pavillon pour améliorer l'offre locative qu'ils proposent aujourd'hui et s'aménager un logement de plain-pied pour leurs vieux jours.
Le financement de cette opération repose principalement sur la vente d'une partie de leur terrain, vente délicate à imaginer au regard de l'organisation et de l'utilisation des espaces extérieurs de leur propriété (jardin et garage au sud, extension envisagée au nord). Dans ce cas de figure, l'exploitation de la haie fournie de cette maison peut résoudre l'équation complexe posée par ses propriétaires.
Nous proposons le scénario suivant : plutôt que de créer une extension de 40 m² de l'appartement en sous-sol afin d'accueillir des locataires à l'année, créer un logement de même dimension en lieu et place de la haie, destiné cette fois à une location saisonnière. A investissement et rendement équivalents, l'intérêt est de pouvoir opérer plus facilement un découpage de la parcelle au nord, et de permettre aux propriétaires d'aménager sur toute la superficie du RDC un logement à leur convenance, avec l'avantage de pouvoir l'ouvrir sans contrainte sur le jardin au sud.

MAISON M

Les propriétaires de la maison M ont pour projet de reconfigurer l'espace de vie du pavillon qu'ils viennent d'acquérir tout en l'augmentant de deux chambres supplémentaires. Ils désirent également aménager un logement locatif de 65 m² au RDC de la maison. Ils envisagent eux aussi de revendre une portion de leur terrain pour financer ces travaux. Leur pavillon étant parfaitement au centre de la parcelle, seule une opération coordonnée avec leurs voisins Mme et M. C peut rendre ce redécoupage supportable à l'usage. Quant au projet d'aménagement du garage, malgré sa surface généreuse, cet espace semble inapproprié à la création d'une location attractive à l'année. Le scénario que nous proposons dans ce second cas de figure est le suivant : conserver le garage dans sa fonction, surélever le toit pour accueillir les deux chambres dans les combles, exploiter la haie massive de la maison M pour installer confortablement le T3 au programme et doter le jardin d'annexes fonctionnelles, intégrées au système de composition d'ensemble.

Dans les deux cas, architecturer les clôtures des maisons M et C offre la possibilité d'organiser et de dessiner le porche d'entrée de l'éventuelle parcelle créée entre l'une et l'autre. Enfin, les logements locatifs créés à l'interface de la rue et de chaque propriété bénéficient, au-delà de leurs patios privatifs, de la jouissance du jardin commun que constitue la 23ème, jardin dont l'usage partagé est qualifié par les rues désormais habitées qui le bordent.

PLAN 1:200

COUPE 1:200