

mix'cité / caue haute savoie

HAIES VIVES



INTRODUCTION

La forte pression immobilière que connaît le territoire du bassin lémanique conduit les collectivités à réfléchir sur leur capacité à accueillir de nouveaux logements et à dégager du foncier constructible, tout en proposant des alternatives à l'étalement périurbain qui mite nos paysages. La commune de Sciez, comme tant d'autres, doit faire face à la demande d'une population rêvant toujours d'une maison individuelle avec jardin, tout en préservant les espaces naturels non construits aujourd'hui.

Le concours d'idées Mix'cité, en s'appuyant sur la démarche Bimby, propose de réfléchir à la capacité de libérer du foncier dans les zones déjà urbanisées et peu denses.

Si le découpage parcellaire, et la densification qui en découle, a participé au processus historique de formation des villes, son application dans le cas particulier des lotissements pavillonnaires pose plusieurs questions :

Quelles évolutions apporter aux divers règlements qui « bloquent » toute évolution des quartiers : PLU définissant des Coefficients d'Occupation de Sols, des dimensions de parcelles minimales, des emprises au sol, gabarits, ou encore retraits minimum ? Quid des règlements propres aux lotissements eux-mêmes, encore plus contraignants, voire inaptés à toute évolution du quartier et censés garantir à l'ensemble des habitants du lotissement une tranquillité quant à la non-évolution de leur environnement ?

Comment faire levier pour entraîner ces habitants à envisager l'évolution de leurs quartiers, et les faire devenir acteurs de cette évolution ?

Et enfin comment maîtriser cette densification pour qu'elle n'entraîne pas une forme urbaine anarchique où l'intérêt du particulier se ferait au détriment de la collectivité, et pour qu'elle ne favorise pas un développement préjudiciable à l'organisation de la commune elle-même ?

Si l'étude de la densification à l'échelle du quartier est essentielle pour en garantir la cohérence et les intérêts de tous, c'est aussi au regard de la situation du lotissement dans un territoire plus vaste que cette densification doit être pensée.

GRAND PAYSAGE ET TRACES AGRICOLES

Le territoire de Sciez est fortement marqué par le tourisme et les infrastructures qui en découlent et par de nombreux lotissements des années 60.

C'est aussi un territoire dont les racines sont rurales. Des espaces boisés, des vignobles, des terres et des exploitations agricoles s'inscrivent dans le grand paysage et le caractérise.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT) et le Plu, en adéquation avec le Grenelle de l'environnement, cherchent à se donner les moyens et les outils pour maîtriser le territoire et l'améliorer. Ainsi la voie verte, la protection de zones agricoles présentant un intérêt paysager, les espaces naturels



PLAN MASSE LARGE DU QUARTIER

préservés, la mise en avant du patrimoine bâti illustrent la volonté de sauvegarder la valeur paysagère du territoire au passé rural.

LE LOTISSEMENT DE SONGY DANS LE GRAND PAYSAGE

Une identité végétale à préserver

Le lotissement de Songy constitue un îlot enclavé dans le territoire de la commune. Au nord, est et ouest, le lotissement est pris en étau entre le Lac Léman, son port et divers équipements liés au tourisme (camping, ateliers de bateaux, restaurant, parking et infrastructures à venir). Il est également bloqué au Sud par la route départementale D1005, dont le fort trafic constitue une véritable fracture.

Des traces agricoles sont encore bien visibles sur le secteur d'expérimentation de Songy et en ponctuent sa traversée : hameau ancien, pèse-lait et fontaine, pré où paissent quelques brebis. Il bénéficie aussi d'une importante présence végétale : larges espaces de prairies, arbres de hautes tiges, potagers particuliers...

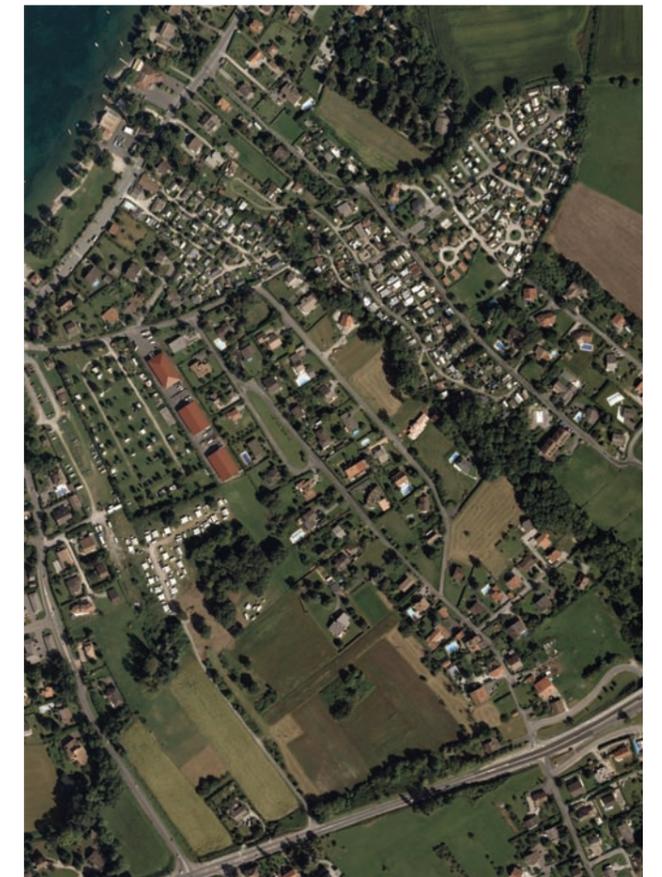
Le quartier de Songy apparaît dès lors comme un îlot à préserver : il devient nécessaire de le relier davantage au grand paysage, de conserver son caractère « champêtre ». Dans le projet du plan masse :

- Des espaces non bâtis choisis et existants sont préservés afin de valoriser les perspectives qu'ils offrent, notamment vers le ruisseau du Dronzet et vers le lac.
- Le végétal (potagers, vergers partagés, vignes, arbres de hautes tiges, haies vives) est amplifié et valorisé. En développant le végétal, le projet tente aussi de s'inscrire dans la logique de frange verte et arborée du pourtour du lac mise à mal par son urbanisation.
- Des haies répétitives et perpendiculaires à la voirie, qui redéfinissent les parcelles et entre lesquelles viennent s'insérer de nouvelles habitations, sont proposées. Clin d'œil aux « rayures » dessinées dans le lointain paysage par le patrimoine agricole et viticole, elles rattachent l'identité du lotissement pavillonnaire à un plus vaste territoire.

Les parcours piétons et cyclistes sont développés et sont inclus dans une logique de grand paysage, des vignobles au lac.

Mixité sociale et générationnelle

Enfin, au vu du pôle d'attractivité que constitue le centre de la commune, de la proximité du port et de l'importante activité qu'il génère, ainsi que de l'axe de développement urbain que constitue naturellement la route départementale, l'introduction d'une mixité fonctionnelle dans le quartier de Songy ne semble pas appropriée. Le projet de densification proposé s'appuie donc uniquement sur le maintien de la vocation résidentielle du quartier mais tente par ailleurs de développer une réflexion sur les nouvelles manières d'habiter : l'évolution des modes de vie (télétravail, importance des loisirs chez soi : bricolage, jardinage, sport...),



LOTISSEMENT DE SONGY VU DU CIEL



PESE-LAIT DU HAMEAU ANCIEN



BREBIS ROUTE DE SONGY

l'évolution des types de familles (familles recomposées, monoparentales...) et mixité générationnelle.

Desserte et voirie

Le caractère de voirie de desserte est conservé par le dessin d'une chaussée plus étroite et en sens unique bordée de trottoirs. Cette voirie permet la circulation confortable et sécurisé des piétons et cyclistes, la diminution de la vitesse des véhicules motorisés et la tranquillité des habitants.

Le passage de la future voie verte du Sud Léman à proximité du quartier permet d'envisager des liaisons cyclistes aisées vers le bord du lac et vers le centre de Sciez.

Un large espace de trottoir est aménagé au niveau de l'arrêt du car scolaire au niveau de l'anneau de Songy pour l'attente des enfants.

LE PRINCIPE DE DENSIFICATION

Le lotissement présente un important potentiel foncier que le projet propose de n'exploiter que partiellement de manière à produire une densité maîtrisée, peu visible, en cohérence avec les souhaits exprimés par les habitants et avec l'orientation paysagère donnée par l'analyse du lieu.

Urbanité et paysage dans le quartier de Songy

La variété végétale, les espaces non bâtis, sont autant de

punctuations et de respirations dans le lotissement que les habitants savent apprécier. De larges perspectives, libres de construction sont donc préservées : l'anneau de Songy, l'espace boisé où un petit parc de stationnement paysager permet d'accueillir les visiteurs des habitants et le pré ouvrant vers l'espace sylvicole de la rivière. Renforçant la quiétude du lotissement, ces grands espaces verts contrastent avec les parcelles « fermées » des propriétés. Le projet propose de conserver ces espaces, aujourd'hui sans caractère et non ou peu usités, et d'y proposer différentes activités qui permettent de les caractériser et de leur redonner un lien avec le territoire agricole de la région : vignes sur l'anneau de Songy, potagers et vergers dans le pré le long de la rivière. Ces lieux deviennent des espaces à partager, à mutualiser, comme par exemple l'anneau de Songy où les vignes pourraient être cultivées collectivement, où quelques aménagements peuvent y permettre la rencontre, le jeu, les fêtes des voisins...

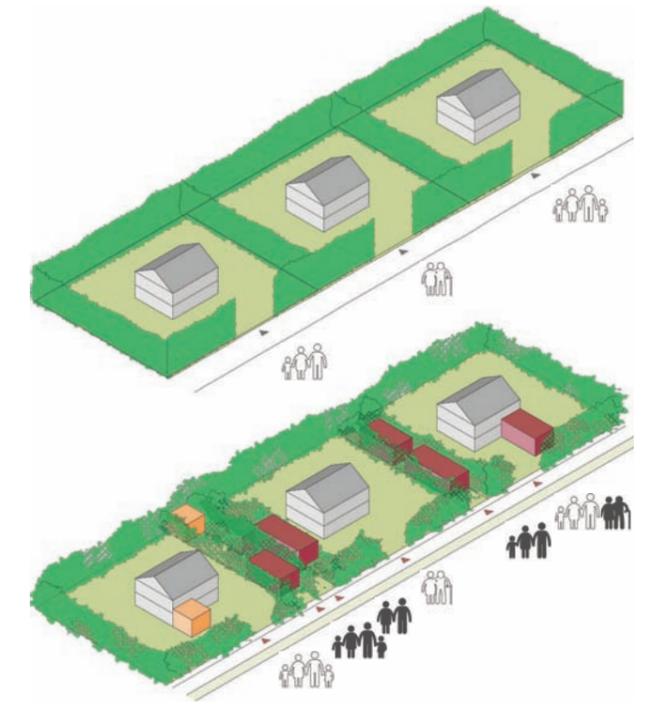
Enfin, le projet propose de séquencer les façades sur rue des nouvelles constructions. Afin de ne pas créer de front urbain et de conserver des perspectives, le projet ne présente pas un alignement régulier des façades des maisons créées mais au contraire des retrait variés, en contraste avec l'aspect répétitif et ennuyeux des haies de thuyas uniformes, très denses et opaques existantes le long de la rue actuellement.



VIGNES



POTAGERS



PRINCIPE DE DENSIFICATION "HAIES VIVES"

la densité réelle, construite, tout en limitant la densité « perçue ».

L'INTERVENTION / MICRO ARCHITECTURE

Le projet d'aménagement du quartier propose d'optimiser l'espace foncier par une intervention discrète, tout en répondant aux différentes attentes et inquiétudes des habitants :

- intensifier tout en accentuant le potentiel paysager du quartier,
- densifier mais en préservant la très grande intimité entre les différentes propriétés,
- construire des logements variés tout en préservant les vues et l'ensoleillement.

D'étroits logements en bande s'insèrent dans les haies épaisses qui délimitent les tènements. Les parcelles en lanière créées, plus abordables financièrement, permettent le développement de diverses typologies de logements, répondant notamment aux besoins actuels : en offrant la possibilité d'avoir un logement à la carte correspondant à l'évolution du schéma traditionnel familial (célibataire, famille monoparentale, famille recomposée, personne âgée) mais aussi à l'évolution des modes de vie (télétravail, loisirs chez soi : bricolage, jardinage, sport...). Il est tout à



PLAN MASSE DU SECTEUR D'ETUDES



LARGES PERSPECTIVES

Habiter et peupler les haies

Le principe de renouvellement, de densification proposé repose sur un travail minutieux, discret voire invisible. Il s'appuie sur les larges haies, érigées telles des remparts derrière lesquels les habitants s'abritent, et qui, en partie, qualifie le lotissement.

Ce travail sur des haies rectilignes, alignées et répétitive constitue un clin d'œil à l'identité viticole du territoire. Les haies existantes sur les limites mitoyennes des parcelles sont épaissies afin que des habitations en bande y soient glissées. Le projet répond ainsi à un besoin et à une demande de densification, mais « sans que cela ne se voit ». Les habitations sont insérées « dans l'épaisseur » d'une haie : une nouvelle diversité végétale vient enrichir le patrimoine végétal du lotissement, en remplaçant notamment les thuyas par des espèces plus propices au développement de la faune et de la flore.

Densité perçue

Le travail sur le rapport du bâti à son site, sur la forme urbaine créée, la qualité de composition et le traitement paysager des espaces verts, sont autant de critères qui influencent notre perception et notre jugement de la densité. Ainsi, le projet permet d'augmenter la densité réelle, construite et mesurable, tout en veillant à ce que cette densité ne soit pas perçue comme intrusive par les habitants.

L'insertion de ces nouveaux logements permet d'augmenter

fait envisageable de créer des annexes aux typologies pour répondre à ces usages contemporains.

Organisées entre deux murs pignons, de plain-pied ou en duplex, les maisons en bande peuvent s'accoler aux pavillons existants s'ils présentent des murs pignons aveugles, ou s'implanter à distance choisie. Cette typologie présente l'avantage d'organiser le partage des espaces extérieurs de manière évidente : jardin avant sur rue – espace de représentation et permettant le stationnement de deux véhicules –, et jardin arrière – espace d'intimité sur lequel s'ouvrent largement les pièces de vie. Certains types se développent autour d'un patio central. Suivant la profondeur de la parcelle, le choix peut se porter sur une typologie ou une autre. De même, suivant la destination du logement, location ou usage privé, ou les besoins, certains types sont développés en tenant compte de la réglementation PMR.

Évitant les vis-à-vis ou les vues plongeantes d'un terrain sur un autre, cette typologie permet de conserver une très grande intimité et une indépendance des habitations, valeurs chères aux habitants de lotissements pavillonnaires.
illustration typologies

Les typologies se déclinent sur un modèle de maisons en bande, de largeur variable entre 5,20 et 3,40 m suivant le type choisi. L'organisation simple des logements permet un ajustement du plan en fonction de la largeur de parcelle disponible et une adaptation simple à la déclivité du terrain si elle existe.

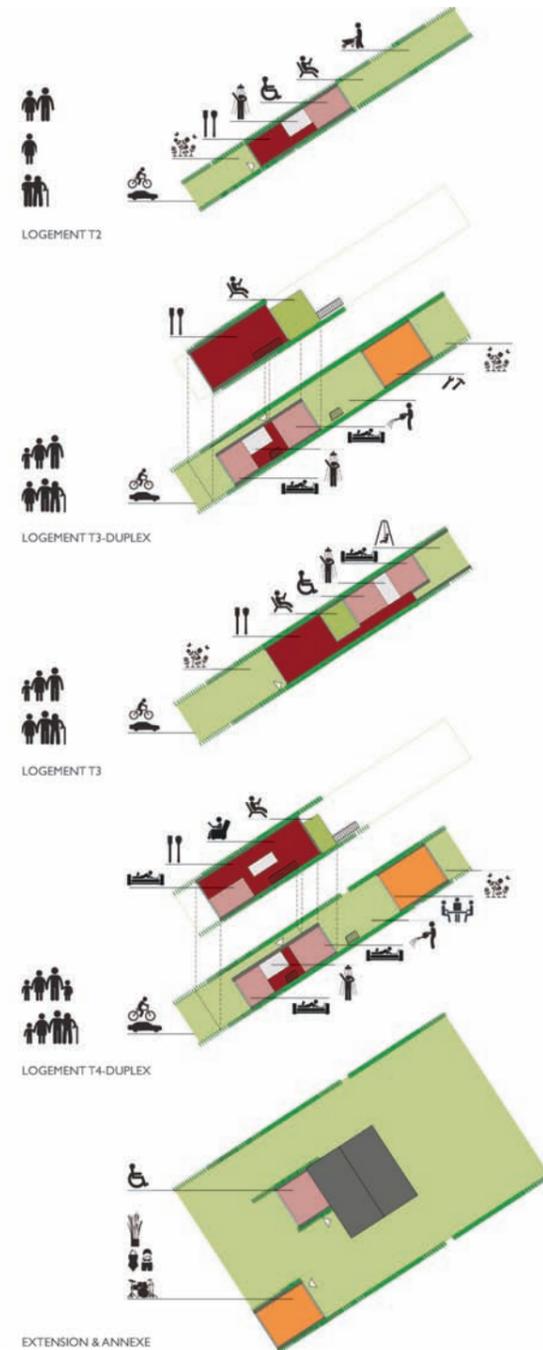
Afin de conserver une harmonie dans le quartier, cette typologie peut également être déclinée en annexe ou en extension. Une variété fonctionnelle importante est offerte aux habitants : ainsi chacun peut construire, en fond de parcelle ou sur rue, une annexe à son logement pour en faire un bureau pour une activité professionnelle, une piscine couverte, une salle de musculation, une serre pour la culture l'hiver...

L'augmentation de la population sur le secteur d'étude entraîne forcément une présence plus accrue de la voiture. Le programme demande un minimum de 2,5 places de stationnement par logement créé. Les logements proposés prévoient 2 places de stationnement. Le reste des places est aménagé dans un parking paysager à l'entrée du lotissement, au Nord, au niveau de la parcelle boisée.

MATERIAUX ET PRINCIPE CONSTRUCTIF

Les maisons sont en ossature bois, permettant, outre l'usage d'un matériau écologique et durable, un système constructif garantissant un chantier « propre » par la préfabrication en atelier et un temps de montage rapide sur site.

Les façades mitoyennes reprennent dans leur bardage les



TYPOLOGIES

motifs des haies et clôtures limitant les jardins : motifs de tressage des haies d'osier et des haies plessées, de culture en espalier, de vignes. Une végétation grimpante peut se développer sur des câbles ou treillis courant le long des façades.

Les murs- haies peuvent se prolonger sans pour autant proscrire une certaine porosité entre les différentes propriétés, suivant les degrés de relation que souhaitent avoir les habitants entre eux.

Les toitures sont végétalisées, favorisant la rétention d'eau, une isolation accrue et une intégration au paysage.



CULTURE EN ESPALIER



CULTURE EN ESPALIER



HAIE D'OSIERS



HAIE DE BAMBOUS



HAIE DE BUIS



VIGNES



BORDURE TRESSEE



HAIE DE LAURIERS

PROJETS PARTICULIERS A L'ECHELLE DES PARCELLES M & C

En cohérence avec le projet de densification à l'échelle du quartier, les deux projets individuels proposés s'appuient sur le principe de trames en lanières pour répondre aux programmes établis par les propriétaires.

Maison M

En réponse aux besoins de M & Mme M, le projet propose le réaménagement de leur logement dans le gabarit de leur maison actuelle. Le rez haut accueille les quatre chambres. Le rez bas est réaménagé afin de créer un grand espace de cuisine/séjour s'ouvrant sur une large terrasse orientée au Sud et de plain pied avec leur jardin, libéré de la grande surface d'enrobé qui permettait l'accès au garage.

Le logement locatif de type T3 prend place dans une maison en bande accolée au mur pignon aveugle au Nord. Il bénéficie d'une entrée séparée depuis la rue et d'un jardin privé.

Plusieurs parcelles peuvent être cédées par M & Mme M pour financer leurs travaux : une parcelle en lanière en limite Sud et une plus grande en partie Nord.

Maison C

Deux extensions sont proposées pour compléter la surface du studio et aménager le T4 que projettent M & Mme C. Elles permettent d'organiser clairement des accès différenciés et des espaces extérieurs distincts pour les deux logements.

Le logement locatif T4 est constitué d'un premier volume, côté rue, qui accueille l'espace de cuisine et de séjour : cet espace est traversant. La petite extension côté jardin est dédiée à l'espace nocturne. Dans ce volume, la plus grande chambre permet l'accueil de personne à mobilité réduite. Ces deux extensions s'articulent autour d'une partie du rez de chaussée de la maison existante qui accueille principalement les pièces humides.

Une bande de 5m environ au Nord de leur parcelle peut être cédée par M & Mme C et permettre le financement de leur projet et la construction d'un autre logement.

L'application à l'échelle des deux parcelles M et C de la trame en lanières illustre que le plan masse défini permet bien une souplesse et une adaptabilité aux projets particuliers des habitants.



PERSPECTIVE EXTERIEURE DE LA MAISON M



PERSPECTIVE INTERIEURE DE LA MAISON C



FACADES SUR RUE



PLANS DES LOGEMENTS

CONCLUSION

Le projet de densification du lotissement de Songy proposé permet d'augmenter la densité initiale de 5 logements/hectare à 13 logements/hectare.

Les scénarii envisagés montrent que ce sont bien des intérêts privés qui poussent certains habitants à envisager une intensification du quartier. Aux exemples apportés par les familles M et C, pourraient s'ajouter encore :

- la création d'un appartement à louer pour les touristes (investissement financier) ;
- la modification d'un logement en réponse au vieillissement de la population ;
- la création d'un logement pour un parent (personne âgée, jeune adulte) ;
- des extensions liées aux nouvelles formes de vie et notamment au développement du télétravail.

Si le potentiel foncier du lotissement et sa capacité à être le support d'une densification sont évidentes, une étude fine et sensible du lieu et des besoins et souhaits des habitants est essentielle pour définir un projet cohérent dans lequel intérêts privés et intérêts collectif convergent.

ASPECTS REGLEMENTAIRES / EVOLUTION DU PLU

Le projet s'est développé autour de règles permettant une organisation cohérente et harmonieuse de la densification :

- installation des volumes créés systématiquement perpendiculairement,
- non alignement des façades par des retraits variables par rapport à la rue,
- hauteur des constructions limitée au R+1,
- interdiction de voie privée de desserte à différents logements.

D'autres principes plus « sensibles » et de bon sens ont été également appliqués :

- respect des vues,
- respect du « droit au soleil »

Le PLU actuel constitue un frein, une entrave au potentiel de densification du lotissement et doit faire l'objet d'une évolution, notamment sur des articles tels que ceux limitant les emprises maximales au sol et les coefficients d'occupation des sols.

ESTIMATION

Date de valeur octobre 2013

	Projet M		Projet C
	Rénovation / restructuration	construction type 3	Restructuration / extension
SURFACES			
Surface utile logement (m2)	43	65	48 + 50 m2 (restructuration)
surface utile annexe (m2)	-	-	-
COUT HT			
Structure	6 590	29 478	30 476
Enveloppe	3 000	25 300	23 192
Lots techniques	5 000	14 504	15 874
Aménagements intérieurs - Finitions	11 860	21 600	28 659
Ext. VRD	1 500	11 118	10 394
Montant Total HT	27 950	102 000	108 595
COUT TOTAL / m2 utile	650	1 569	1 108