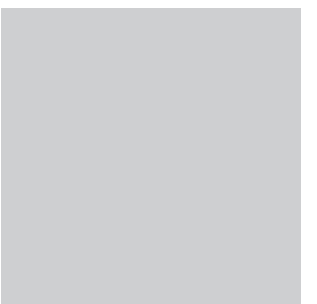




Intensité.

Récits d'une densité mesurée à Vétraz-Monthoux



EXPRESSION DU CONCEPT CHOISI

Le «pavillonnaire», le «périurbain», le «lotissement» sont des termes devenus aujourd'hui génériques pour parler de ces vastes zones bâties en périphéries de nos villes, qui ne sont pas des villes, ni même des campagnes d'ailleurs, et où toute une partie de la population française aspire à vivre. Accusé aujourd'hui de nombreux maux comme la consommation de territoire au détriment de l'agriculture, l'absence de qualité architecturale des bâtiments de logement individuels, l'individualité des pratiques de déplacement, ce «Tiers Espace» résulte cependant du désir d'un grand nombre de ménages d'être propriétaire d'une maison avec son jardin.

L'assimilation de l'ensemble du périurbain dans un même tout, sans distinction d'époque, de typologie, de contexte économique est à dépasser. De même que pour les villes, «les périurbains» ont chacun leur propre logique, une problématique particulière, et une approche fine de cette compréhension constitue une première piste d'action.



METHODOLOGIE

Pour répondre aux problématiques de ces espaces non génériques, nous proposons la méthodologie suivante, qui croise expertise de données et arpentage sensible :

1. Compréhension et interprétation du territoire
 - exploration cartographique, morphologique, historique,...
 - «échappée immersive»

2. Lecture croisée
 - matière de collectée lors de «l'échappée immersive»
 - retranscription des enjeux et logiques de quartier
 - premières pistes palpables de projet

3. Stratégie et dispositifs
 - afin d'agir progressivement sur les transformations du quartier.

4. Scénarios de développement à l'échelle du quartier
 - la stratégie proposée permettant d'inscrire le quartier dans un processus non figé, mais qui oriente son développement.

5. Habiter la parcelle : nouvelles typologies

L'approche très contextuelle du quartier nous a permis de mieux calibrer la demande programmatique et nous amène à parler d'intensité plutôt que de densité.



Espaces publics à Vétraz-Monthoux : Aire de jeux du chef-lieu, parking de l'école, Chemin de la Ruaz

Pour nous, la densité ne doit pas représenter une fin en soi. Il s'agit de dépasser la densité comme notion quantitative ; la densité doit être un moyen qui doit être utilisé de manière qualitative. Ainsi l'intensité consisterait à transcender la densité pour lui donner du sens, lui assigner une multifonctionnalité et un rôle fort d'échange entre les personnes et les activités. Il s'agit de rendre la densité équilibrée et désirable. Pour cela il est fondamental de mettre en place les conditions de la densification (réflexion sur les accès, les modes de déplacements, les espaces communs, etc) pour imaginer des espaces de vie «durables».

1. COMPREHENSION ET INTERPRETATION DU TERRITOIRE

L'étude de l'évolution de la construction du lotissement du Chemin de la Ruaz permet de comprendre certains schémas relationnels qui se sont installés et qui subsistent encore aujourd'hui. En effet, chaque terrain a été construit au sein d'une «grappe» de parcelles, toutes rattachées et desservies par une seule et même impasse.

- L'inexistante relation du voisinage de «fond de parcelle»

Les entrées, situées le long de cette impasse, sont les rares voire uniques interruptions des hautes haies opaques qui bordent les clôtures. Ainsi, le portail d'entrée est bien souvent devenu le seul linéaire visuellement franchissable, lien avec l'espace et les habitants avoisinants. Chaque parcelle de la «grappe» est ouverte sur l'impasse. Des relations s'installent avec les voisins croisés devant chez soi ou aperçus à travers le portail. Ainsi se différencient trois types de limites bordant ces parcelles :

- + la clôture où se situe le portail, qui permet les relations visuelles par l'interruption de la haie
- + les clôtures latérales, plus ou moins opaques, selon les relations entretenues avec le voisin
- + la clôture de fond de parcelle, dont il n'existe aucune relation de proximité et de croisement

- La masse verte impénétrable du Chemin de la Ruaz

Le système impasse + «grappe de parcelle» répété au fil du temps génère un développement par juxtaposition d'entités dont l'ensemble n'est pas pensé, structuré, articulé. Depuis le Chemin de la Ruaz, on se trouve donc face à un linéaire qui ne laisse pas d'autre choix que de le contourner.

- Les déplacements ; l'espace public conçu pour et par la voiture

Chaque ménage possède au minimum deux voitures, et se rend quotidiennement au travail exclusivement en voiture. Le rythme du quotidien est calé sur ce mode de déplacement : dépose des enfants à l'école le matin en voiture, puis trajet jusqu'au lieu de travail (Vétraz-Monthoux > Genève = 30 min de route) Le plein des courses alimentaires sont fait aussi en voiture, ainsi que tout autre achat, service ou loisirs. Nouveau centre commercial et jardin de loisir, difficulté d'accès.

- La prédominance de l'individualité a engendré des comportements centrés sur la dimension privée. Les espaces communs s'appauvrissent et deviennent alors des résidus, laissant toute la place à la voiture qui masque leur potentiel de vivre ensemble.

L'IMMERSION POUR MIEUX COMPRENDRE LE SECTEUR DE LA RUAZ

Après une lecture cartographique du quartier, nous avons choisi d'expérimenter une immersion sur site pour comprendre, capter les ambiances. Le secteur de la Ruaz nous est apparu complexe, et sans une étude fine in situ un nouveau projet n'aurait pas de sens. Ces espaces comportent leurs pratiques et logiques propres dont l'immersion sur le terrain et les échanges avec les habitants nous ont permis de mieux appréhender la substance.

- les impasses, lieux plein d'ambiguïté, privées et publiques en même temps
- les usagers du Chemin de la Ruaz, qui cohabitent «malgré tout»
- le végétal, élément structurant majeur du quartier
- les relations de voisinage, plutôt limitées
- les désirs de cheminement des habitants, et pouvoir «couper à travers, à pied»
- la qualité constructive des bâtiments de logement
- l'importance de l'intimité, de la tranquillité pour les habitants, garantis par les vastes jardins plantés
- les rythmes quotidiens des actifs, entre Vétraz-Monthoux et Genève

2. LECTURE CROISEE

DENSIFIER, OUI MAIS ...

- en prenant appui sur les modes de vie des habitants en place (population vieillissante, jeunes couples arrivants...)
- en optimisant le bâti existant avant toute construction nouvelle
- en laissant libres les vastes espaces plantés qui font la qualité du quartier
- en se saisissant de l'initiative privée pour densifier progressivement

RECONNECTER, OUI MAIS ...

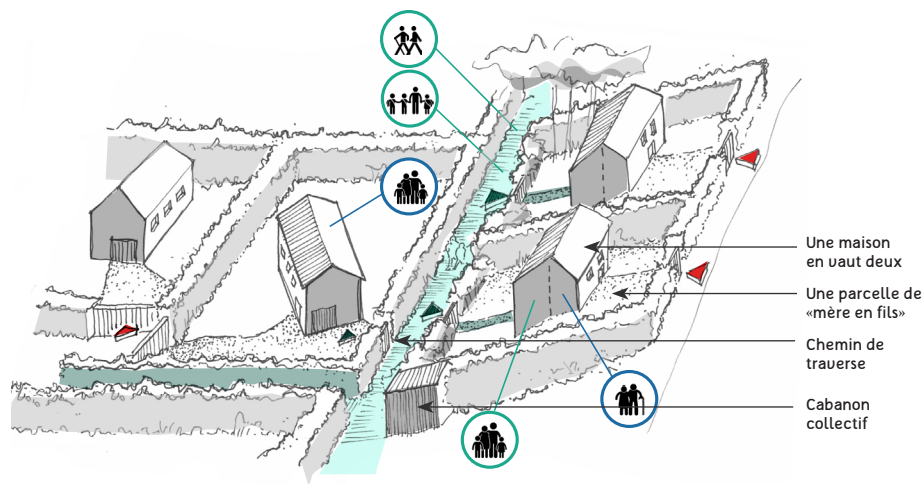
- en prenant appui sur les pratiques et passages existants
- en utilisant le végétal en place pour conserver des conditions d'intimité
- en désenclavant les fonds de parcelle pour créer de nouveaux accès et permettre une densification
- en désenclavant les fonds de parcelle pour amener de nouveaux rapports de voisinage (convivialité, bienveillance partagée...)

PRESENTATION DU PROJET D'ENSEMBLE

3. Stratégie et dispositifs pour transformer progressivement la Ruaz

«Densifier» c’est rendre habitable par un plus grand nombre de personnes une surface donnée. Cela correspond donc à augmenter les interactions entre l’espace du collectif, ou du public et le domaine du privé. Densifier en créant d’avantage de logements ne peut donc être la cause mais la conséquence d’un projet à l’échelle d’un quartier. La densification sera la résultante d’un ensemble de décisions et d’actions cohérentes, de la mise en place d’une couture et d’une maille, supports à l’arrivée de nouveaux habitants. Cette couture sur le tissu existant correspond à un assemblage subtil entre les besoins (évolution des modes de vie, opportunité et nouveautés programmatiques), pratiques et espaces actuels (chemins informels, lignes de désirs, servitudes de passage ...) La «bonne distance» de voisinage, l’intensité des déplacements, les rapports entre volumes bâtis et végétal constituent autant de curseurs qui constituent aujourd’hui un équilibre fragile qu’il semble important de prendre en compte pour ne pas modifier fondamentalement les qualités et modes de vie choisis à la Ruaz

L’un des enjeux de ce projet réside donc dans le fait de proposer des solutions qui puissent être acceptées et comprises des populations concernées, mais aussi des typologies qui respectent l’équilibre en place. La stratégie envisagée prend appui sur des dispositifs qui seront développés au fil du temps en fonction des opportunités et des initiatives privée, pour participer petit à petit à la reconfiguration progressive du quartier.

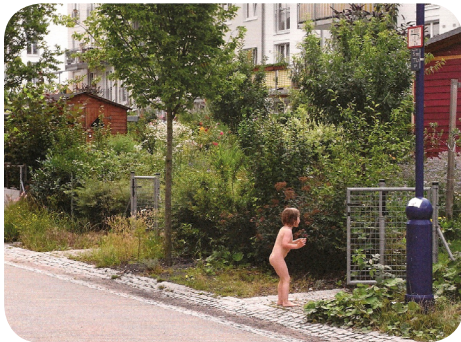


LE CHEMIN DE TRAVERSE : de nouveaux rapports public /privé

L’identification de grappes de parcelles permet de tracer des limites dont les parcelles se tournent le dos, et n’installent aucune interaction. Un des premiers enjeux du projet consiste donc à ouvrir des chemins de traverses sur ces limites identifiées. Ces chemins de traverse prennent appui sur les tracés existants et visent à faciliter le quotidien des habitants (aller à l’école, se promener, faire ses courses ...). Ainsi, les impasses se trouvent reconnectées par des modes de déplacement doux. D’autre part, ces chemins de traverse offrent de nouvelles conditions d’accès sur les parcelles pour permettre in fine une densification.



1\ Parrainage d’arbres à Fribourg, plantés et entretenus par les habitants eux-mêmes.



2\ Un qurtier résidentiel de Fribourg où la limite entre espace public et espace privé est composée de paliers successifs.



3\ Entrée d’un chemin de traverse situé entre deux parcelles privées, à Vétraz-Monthoux.

UNE MAISON EN VAUT DEUX : la densification par l’optimisation des volumes bâtis existants

Les habitants de la Ruaz apprécient les surfaces généreuses de leur terrain, ainsi que leur qualité de verdure. Les maisons, construites dans les années 70, possèdent de grands espaces, souvent peu exploités (comme les combles ou les garages) et ne sont d’ailleurs plus très adaptés à la population de propriétaires qui vieillit. Ces critères sont fondamentaux pour penser la densification du quartier. Il s’agit alors d’envisager une optimisation du bâti existant : «une maison en vaut deux». Les travaux permettraient alors :

- l’adaptabilité du logement pour les personnes âgées qui leur permet de rester chez eux
- le faible impact sur les espaces extérieurs
- la réversibilité des modes de vie (une maison composée de deux logements, peut aisément redevenir un logement)
- une valorisation de l’architecture existante et donc du patrimoine à Vétraz-Monthoux.

UNE PARCELLE «de mère en fils»

Les habitants propriétaires, à Vétraz-Monthoux, ne souhaitent pas densifier leur terrain. Il serait pour eux acceptable, à l’image de Mme U, d’accueillir de nouveaux habitants sur leur terrain, à condition qu’ils soient de leur famille. Ici, la notion de filiation peut donc devenir un véritable levier à la densification et permettre de valoriser les parcelles comme de véritables patrimoines familiaux à transmettre. Les typologies développées misent sur la greffe ou l’agglomérat du bâti, à l’image des corps de ferme, plutôt que sur des re-division de parcelles, générant alors un mimétisme du pavillonnaire classique (la maison au milieu du jardin).

LA RUE PACIFIEE : organiser la cohabitation sur le chemin de la Ruaz

D’après les témoignages, le chemin de la Ruaz est très emprunté, et de nombreux types d’usagers se côtoient (vélos, voitures, deux roues, piétons, poussettes). Ce chemin est propice à la promenade; les haies, les arbres et les plantes grimpantes qui le bordent en font une rue agréable. Cependant il est au cœur du quartier et mériterait une légère organisation afin de sécuriser les piétons et permettre aux véhicules de stationner. En effet, les chemins de traverses proposent de nouveaux modes de desserte pour les piétons vers les parcelles; ainsi les nouveaux habitants stationneront leurs véhicules sur le chemin de la Ruaz. La distribution spatiale de ces stationnements ainsi que quelques plantations d’arbres et la mise en place des cabanons collectifs permettront à moindre coût un ralentissement des voitures et, de fait, une sécurisation des piétons.



1\ Domaine à circulation apaisée, Fribourg



2 et 3\ Double partage de la rue, à Brême



LES CABANONS : la notion de collectif dans le lotissement de la Ruaz

Le quartier comporte aujourd’hui peu d’équipements collectifs. La transformation progressive du Chemin de la Ruaz en rue pacifiée sera l’occasion de venir implanter des cabanons capables d’accueillir les poubelles et vélos regroupés par grappes d’impasses. Au fil de la densification du quartier, les connexions des chemins de traverse seront également des supports à l’installation de cabanons, pour répondre aux besoins des nouveaux habitants. Ces cabanons pourraient même s’agrandir pour devenir des locaux annexes collectifs, (abris de jardin, atelier de bricolage partagé...).



1 et 2\ Cabanons à vélo, à Delft



3\ Rue partagée, Brême



3\ Rue partagée, Brême

4. SCENARIOS DE PHASAGE A L'ECHELLE DU QUARTIER

A l'issue de la phase d'immersion, nous avons tenté de retranscrire les désirs de certains habitants rencontrés. Dans la démarche que nous avons choisie, celle d'un projet contextualisé, ils sont devenus des éléments programmatiques, à l'instar de ceux qui constituent le programme de départ. Ces besoins ou problématiques qui ont été exprimés durant nos échanges constituent une matière à projet non exhaustive, qui serait à compléter. D'autres besoins formulés sont des « hypothèses probables » destinés à faire avancer le raisonnement, et à tester, d'après les données programmatiques, une densité raisonnable à l'échelle du quartier.

A travers cette méthodologie, nous voulons mettre en évidence qu'un tel projet se fera sur plusieurs temps, à travers plusieurs interventions fines et minutieuses, avec l'adhésion et les initiatives des habitants.

La Ruaz en 2015

+ ELEMENTS DECLENCHEURS :

Monsieur A, jeune actif, exprime le besoin que ses enfants puissent aller seuls à l'école le matin, en empruntant un chemin sécurisé, autre que la grande route.

Madame F, cadre supérieure à Genève, trouve qu'il y a un vrai problème de stationnement lorsqu'elle emmène en voiture ses enfants à l'école le matin.

Madame U, retraitée, constate que son logement devient trop grand et peu adapté pour elle seule. Elle souhaite donc pouvoir habiter seulement une partie, réaménagée, mais aussi intégrer un nouvel appartement, dans l'enveloppe de sa maison pour son 1er fils et sa famille. D'autre part, son 2ème fils souhaite pouvoir habiter le quartier et construire sa maison sur cette même parcelle, en y installant également sa double activité de coach sportif et de graphiste.

+ EVOLUTION DU CADRE REGLEMENTAIRE :

Ouverture d'un chemin de traverse, recevant le statut de « chemin d'exploitation » qui se constitue par un ensemble de servitudes sur plusieurs parcelles cadastrales, afin de répondre aux besoins d'un ensemble d'habitants : pouvoir accéder au centre bourg rapidement et autrement qu'en voiture.

+ INTERVENTION DE LA MUNICIPALITE :

Amorce de la zone pacifiée le long du Chemin de la Ruaz : installation d'une signalétique pour prévenir de la zone de ralentissement occasionnée, découpage d'enrobé et plantation de 7 arbres à hautes tiges qui définissent 14 places de stationnement le long du chemin de la Ruaz, à destination des visiteurs, en prévision des transformations futures.

Mise en place du pédibus : un employé municipal est chargé d'un « ramassage scolaire » qui se fait à pied et à horaires fixes, le long du chemin de traverse.

Mise en place de 3 cabanons poubelles et vélos communs à l'échelle des impasses : construction d'abris légers en bordure du Chemin de la Ruaz, à l'embranchement des impasses.

+ CONTRIBUTION DES HABITANTS :

Prise en charge des nouvelles clôtures le long du chemin de traverse. Il s'agit d'un avantage pour les habitants riverains de ce chemin, car il ouvre sur un raccourci vers le centre-bourg. Sur le court terme, il offre un second accès à leur parcelle, et sur le long terme une possible re-division et optimisation de leur foncier.

La Ruaz en 2017

+ ELEMENTS DECLENCHEURS :

Monsieur U, le 3ème fils de Madame U, souhaite implanter un équipement de micro-crèche sur l'une des parcelles le long du chemin de traverse alors très utilisé par les jeunes parents et leurs enfants.

Monsieur et Madame R, retraités, souhaitent réaliser des travaux de réaménagement dans leur maison. Pour financer ces travaux, ils font le choix de revendre une partie de leur fond de parcelle très arborée, qui sera idéale pour la cour d'une crèche. Cette opération sera l'occasion d'aménager un autre logement dans leur maison : pour l'installation de leur fille et ses trois enfants. D'autres habitants du quartier souhaitent pouvoir bénéficier d'un accès plus direct au centre et des services du pédibus.

+ EVOLUTION DU CADRE REGLEMENTAIRE :

Prolongation du chemin de traverse : mise en place de servitudes supplémentaires afin de faire bénéficier à l'ensemble du quartier l'accès au centre-bourg.

+ INTERVENTION DE LA MUNICIPALITE :

Entretien et taille des arbres le long du chemin de la Ruaz.

Aménagement de places de stationnement supplémentaires au fil des initiatives privées.

Prolongement et augmentation de la capacité d'encadrement du pédibus.

+ CONTRIBUTION DES HABITANTS :

Entretien du chemin de traverse organisé de manière collective (entraide, échange de matériel ...).

D'autres initiatives de densification apparaissent.

La Ruaz en 2030

D'ici 2030 plusieurs habitants retraités expriment le besoin d'optimiser leur logement. Pour cela, de nouveaux chemins de traverse se tissent dans le quartier offrant de nouveaux accès aux parcelles. La rue pacifiée poursuit son dessin par l'installation de nouvelles places de stationnement et cabanons collectifs.

La Ruaz en 2050

On pourrait imaginer que d'ici 2050 les familles auront évolué à leur tour, exprimant un besoin de transformation de leur bâti. Lorsque chaque maison de la zone du projet « en vaudra deux », et que quelques grandes parcelles auront développé la typologie n°2 de la greffe, le secteur aura atteint son seuil de densification jugé acceptable.

Le seuil de densité mesurée sera atteint lorsque :

- logements existants : 22

- logements créés : 23 + 4 services dont

+ 19 typologies de densification 1 (une maison en vaut deux)

+ 4 typologies de densification 2

+ 4 parcelles non densifiées (absence des critères de densification)

TOTAL : 45 logements pour 3,5 hectares soit 13,2 logements/ ha

35 places de stationnement créées sur le domaine public

7 cabanons partagés et 7 arbres plantés sur le Chemin de la Ruaz

DETAIL DU PROJET ARCHITECTURAL

A travers la demande programmatique, nous avons travaillé l'habitation de Mme U. comme un archétype illustrant la capacité maximale de densification d'une parcelle du quartier de la Ruaz.

L'activité de coach sportif et de graphiste trouve son implantation naturellement à la croisée du chemin de traverse et du Chemin de la Ruaz, un noeud stratégique entre passage et arrêts possibles.

Dans une logique plus globale de développement il nous a semblé judicieux d'implanter la crèche au coeur du quartier, et non sur la parcelle de Mme U., de manière à répartir l'intensité générée par les activités le long du chemin de traverse. Ainsi il devient intéressant de se saisir des nouveaux usages générés par le chemin de traverse et notamment le cheminement des enfants pour aller à l'école, pour positionner la crèche de manière stratégique et s'en servir comme un levier pour prolonger le chemin de traverse plus au nord du quartier. La crèche ne participe donc pas à l'équilibre financier des travaux de Mme U mais à l'opération d'autres propriétaires, sur une autre parcelle.

Ainsi, au fur et à mesure des opportunités et impulsions, le quartier se transforme.

TYPOLOGIE 1

Cette typologie de densification est possible si :

- L'habitation existante est sur deux étages + combles
- Les quatre façades sont libres et dégagées
- La parcelle est bordée par deux rues (configuration cour avant/ jardin derrière) ou si elle possède une grand linéaire sur une rue
- L'habitation est construite dans la pente ou sur une butte permettant la création de deux entrées nettement identifiées.

La parcelle de Mme U représente une sorte d'archétype ou modèle de densification sur le quartier de la Ruaz.

Cette densification prend appui dans un premier temps sur le principe développé précédemment d'«une maison en vaut deux».

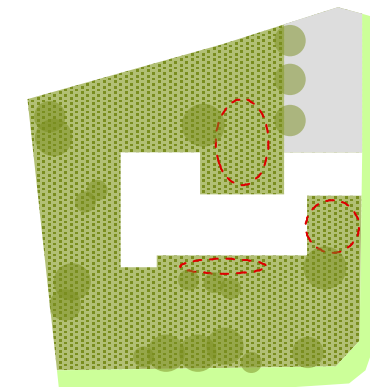
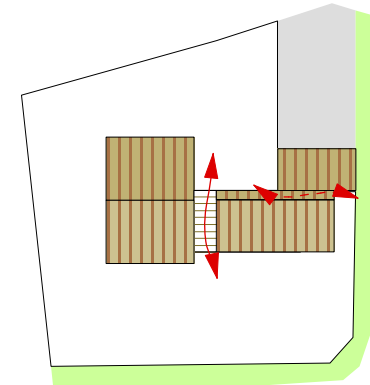
En effet, il semble pertinent d'optimiser le bâti existant pour augmenter le nombre de logements et ainsi éviter une emprise au sol trop importante sur les terrains existants.

Les maisons actuelles sont le plus souvent composées de 3 niveaux (sous-sol semi-enterré, RDC et comble) desservis par des escaliers. Des buttes artificielles bordent certaines façades pour accueillir les terrasses. Les personnes vieillissantes aspirent à un petit appartement adapté et aisément accessible pour pouvoir y vivre encore longtemps.

Nous profiterons des buttes existantes pour installer une rampe permettant d'accéder progressivement au RDC et faire bénéficier Mme U d'un T2 de 55m² de plein pied, et ouvert au sud. Elle conserve ainsi sa terrasse. Un système de véranda lui permet de gérer un sas entre l'intérieur et l'extérieur et d'agrandir son logement par un sas thermique, dispositif réducteur de consommation d'énergie.

La structure de la maison, composée d'un refend intérieur, permet facilement une séparation entre deux logements indépendants. Ainsi la nouvelle famille aura son propre accès indépendant à l'est. L'escalier intérieur existant disparaît au profit d'une trémie permettant une communication entre les étages. La circulation verticale prend place dans un volume qui vient se glisser sous le large débord de toiture. Nous proposons ainsi une typologie, efficace peu importe l'organisation de départ. Ce nouveau logement forme un T4 de 105m².

La galerie en bois se greffera sur la façade Est pour gérer l'espace d'entrée et agrandir légèrement le volume bâti. Cette greffe épouse le bâti existant et offre une réinterprétation formelle plus contemporaine du pavillon, et s'inspirant de l'architecture vernaculaire régionale (ancienne grange en bois, située au bord de la route de Collonges).



TYPOLOGIE 2

Cette typologie de densification est possible si:

- La parcelle dispose d'une surface libre de 900m² d'un seul tenant
- Un 3ème accès distinct est possible

Avec l'installation du deuxième fils, une typologie en greffe est développée. Cette configuration est acceptable en raison de la très grande surface de terrain de Mme U. Le jardin déployé tout autour des volumes bâtis n'en est pas considérablement affecté.

L'acceptabilité de ce troisième logement sur la parcelle n'est donc pas générique dans notre cas d'étude. Seules 3 parcelles sont concernées par cette possibilité dans le secteur de la Ruaz.

Ce travail de greffe vise à valoriser le bâti existant et le patrimoine familial à transmettre (à l'image des corps de ferme, qui grossissent au fil du temps)

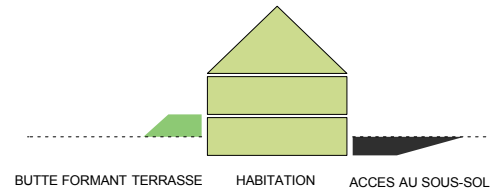
L'organisation de volumes bâtis à partir d'une construction existante est travaillée non pas en mimétisme, mais en écho et en déclinaison d'un archétype simple qu'est la pavillon en volumes plus complexes. Leurs articulations permettent de trouver des percés visuelles, des seuils, des connexions plus intimes.

L'augmentation de la surface bâtie sur la parcelle de Mme U. permet d'installer un nouveau rapport avec les espaces extérieurs. D'un volume aux contours lisses et uniformes, on arrive à une composition qui génère des creux et des redans. Ainsi, une diversité d'espaces prend forme, qualifiables et appropriables différemment : la cour, le patio, la terrasse, le jardin.

D'autre part, le développement vers l'Est de l'ensemble bâti permet d'identifier un «devant» et un «derrière» dans les espaces extérieurs, possédant chacun des niveaux d'intimité et des usages différents. La cour avant peut alors d'avantage s'ouvrir sur l'espace public, la vue des passants étant arrêtée par le volume bâti lui-même qui intimise un jardin arrière, au sud.

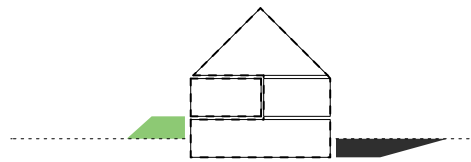


MONTAGE FINANCIER A L'ECHELLE DE LA PARCELLE



SEQUENCE 0 : ETAT DES LIEUX

Madame U est seule propriétaire et occupante de la maison d'une superficie de 160m² + sous-sol et de son jardin sur un tènement d'une superficie totale de 1 955m². Il s'agit d'un pavillon dont le sous-sol est semi-enterré et dont une partie du rez-de-chaussée est accessible par une butte plantée.

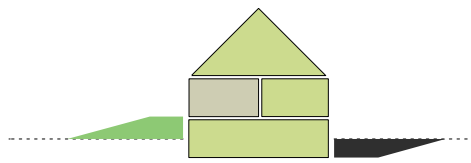


SEQUENCE 1 : DIVISION FONCIERE

Création d'une division foncière de la surface de plancher bâtie. Deux logements deviennent alors indépendants d'accès :

- un T2 de 55m²
- un T5 de 105m²

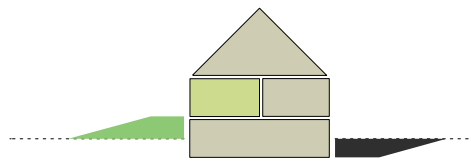
Les espaces extérieurs sont aussi divisés : seul le chemin d'accès au T2 lui est rattaché, le reste du jardin étant attribué au grand logement. Des travaux de second oeuvre sont à prévoir afin d'aménager la nouvelle configuration.



SEQUENCE 2 : TRAVAUX D'AMENAGEMENT DE L'APPARTEMENT DE MME U.

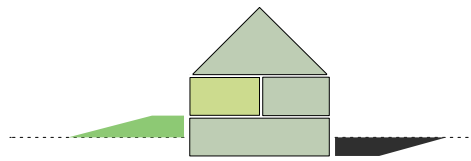
Première phase de travaux au sein de l'habitation qui consiste à aménager le petit appartement destiné à Mme U. Durant la période des travaux, elle investit encore tout le reste de l'habitation.

Les travaux permettent de rendre cette partie du logement autonome d'accès, par la pente douce que forme la butte remaniée.



SEQUENCE 3 : EMMENAGEMENT DE MME U. ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT DANS LE LOGEMENT DU FILS 1

Mme U. occupe désormais son nouveau logement réaménagé et adapté. Les travaux du logement de son fils peuvent alors débuter. Il s'agit pour une grande partie de repenser la distribution verticale. Un volume nouveau, telle une extrusion du volume existant va venir contenir les escaliers.



SEQUENCE 4: EMMENAGEMENT DU FILS 1 DE MME U.

Mme U. et son Fils 1 peuvent désormais cohabiter dans l'ancienne maison familiale. La proximité permet une entraide intergénérationnelle, et assure la transition d'occupation du quartier entre les générations. Le studio pourra être occupé un jour par les enfants du Fils 1 ou encore loué ou revendu.

COÛT DES TRAVAUX ET ÉQUILIBRE FINANCIER DE L'OPÉRATION

- Mme U rénove son T2 de 55m²
coût des travaux en rénovation pour le T2 : 1500 €/m²
Mme U avance 82 500 €

- Mme U prend à sa charge les aménagements extérieurs : 50 000 euros

- Son fils rachète une partie de la copropriété : 200 000 € pour Mme U
et fait des travaux en rénovation pour son T5 de 105 m² : 1500 €/m²
il paie 157 500 €
Coût total de son opération: 320 000 €

- Le deuxième fils achète 400 m² de terrain à Mme U: 110 000 €
Il fait construire une maison à ossature bois de 120 m² + son atelier de 40 m²
Coût des travaux pour une construction neuve: 1300 €/m²
Il paie 210 000 € à Mme U
Coût total de son opération: 320 000 €

Coût global pour Mme U:

- 82 500€ de rénovation
- 50 000 € d'aménagements extérieurs
soit 132 000 euros d'investissement.

+ 200 000 €
+ 110 000 €
soit 310 000 € de la vente de ses terrains.
Elle est bénéficiaire de 178 000 euros à la fin de l'opération.

BIBLIOGRAPHIE

- SOULIER Nicolas, Reconquérir les rues, exemples à travers le monde et pistes d'action, Editions Ulmer, Paris, 2012

- DUTHILLEUL Jean-Marie, Circuler, quand nos mouvements façonnent la ville, publication de la Cité de l'Architecture, Editions Alternatives, Paris, 2012

- RAMADE Frédéric, Ode pavillonnaire, Conntre-Allée Distribution, 2008

- ROBIN Emilien, L'imposture Bimby, Criticat n°12, automne 2013

- UANIER Martin, Métropolisation et tiers espace, quelle innovation territoriale?, Colloque Reconposition territoriale, janvier 2012

- UANIER Martin, Le périurbain à l'heure du crapaud buffle, tiers espace de la nature, nature du tiers espace, Laboratoire Territoires, 2007

- CHAMBEFORT Jean-Luc, LENSEL Bernard, De la densité à l'intensité urbaine via les nouveaux outils de la planification, urbanismeaménagementfiscalite.wordpress.com