

le concours d'idées **Mix'cité**



une expérience de régénération urbaine en Haute-Savoie



sommaire



Construire dans mon jardin	3
L'expérience Mix'cité	4
Les partenaires de Mix'cité	5
Lotir les lotissements	6
Densifier le pavillonnaire	9
L'habitat individuel	12

VÉTRAZ-MONTHOUX

L'engagement de la commune	14
L'implication des habitants	14
Le concours d'idées	15
Intensité, récit d'une densité mesurée	16
Traverser Monthoux, un PLU adaptable	18
Éveil d'un bourg contemporain	20
Triptyque : trois regards sur un quartier	22
L-Connection	23
La rue AZ : entre rue et ruisseau	24
Genève à l'Orée du Jardin	25
Le charme discret de la périphérie	26
Sur le chemin de l'école	27
Sans titre 1	28
Demain j'emménage à Vétraz-Monthoux	29
Acupuncture Urbaine	30
Densification organique	31
Horizon 2030	32
Sans titre 2	33
Promenade Saint-Aubin	34
French Dream	35

SCIEZ

L'engagement de la commune	36
L'implication des habitants	36
Le concours d'idées	37
Haies vives	38
Haies vives	40
Re'Génération	42
Les Voisilots	44
Sillage	46
Les Discretions	48
Insertions Palafittes	49
Songy : de lien et de partage	50
Songy Plus	51
Grands Angles	52
La clef de Songy	53
Requalification d'un lotissement	54
Le bandeau agricole comme structure	55
BIMFY	56
Convergences : Densifier pour préserver	57



construire dans **mon jardin**



LE LOTISSEMENT de maisons individuelles est un mode de développement urbain qui s'est considérablement répandu au cours des 3 dernières décennies. Souvent situé à proximité des centre-bourgs, il répond au désir d'indépendance et de verdure de ses habitants, et offre le sentiment de ville à la campagne. Pourtant les quartiers d'habitat pavillonnaire des années 70 et 80 montrent désormais leurs limites face aux enjeux contemporains que sont la maîtrise de l'espace foncier, la réduction des besoins énergétiques, la rationalisation des transports et des réseaux, de la dynamisation démographique et le confortement d'un équilibre social soucieux de la prise en compte des attendus de chacun. Ils tendent à l'obsolescence.

Parallèlement, les citoyens plébiscitent un urbanisme plus raisonnable, un espace mieux maîtrisé, une nature retrouvée et une organisation territoriale plus rationnelle, tout en continuant à prétendre à la propriété individuelle, à la possibilité d'un chez-soi avec un jardin et une terrasse. Les lotissements anciens apparaissent aujourd'hui comme une ressource urbaine intéressante à mobiliser. Ils peuvent aussi trouver un intérêt à se régénérer en s'adaptant au contexte urbain qui a évolué autour d'eux. Leur remise en projet peut faciliter la construction de nouvelles maisons individuelles sur des terrains déjà urbanisés et répondre à la volonté de leurs habitants d'améliorer la qualité de leur espace de vie.

Stéphan Dégeorges,
chef du projet Mix-cité au CAUE

LA FONTAINE dans *Le laboureur et ses enfants* écrivait : "Gardez-vous de vendre l'héritage, un trésor est caché dedans, un peu de courage vous le fera trouver."

Oui un trésor est caché dans votre terrain !

Vous pouvez y agrandir votre logement ou y créer un appartement supplémentaire dans le but de le revendre, de le louer avec différents avantages fiscaux ou d'en faire profiter votre belle-mère, le fils Tanguy ou tout autre personne de votre famille aspirant à de l'indépendance. Vous pouvez également diviser votre terrain pour bâtir ou le vendre en l'état, dans le but de percevoir des fonds et donc de compléter une retraite ou de financer des travaux, notamment de rénovation énergétique, chez vous. Vous pouvez également transmettre par donation ou testament, tout ou partie de ce terrain et ou de cette nouvelle construction.

Autant d'occasions de développer et de profiter de votre patrimoine pour le bien-être de tous. Les potentialités sont énormes et les questions juridiques - qu'il conviendra de régler après un diagnostic de l'existant, la prise en compte des règles du droit de l'urbanisme et de la construction mais aussi celles du code civil - trouvent toujours des solutions. Rien ne vous empêche, sinon le courage, de valoriser le trésor qui est dans votre jardin.

Thierry LEJEUNE, notaire,
membre du conseil d'administration du CAUE

l'expérience **Mix'cité**



un concours, des idées...

L'expérience Mix'cité, développée en 2013 par le CAUE de Haute-Savoie sur les quartiers de Songy à Sciez et de La Ruaz à Vétraz-Monthoux, a été organisée sous la forme d'un concours d'idées. Elle a eu pour objectif d'évaluer les potentialités d'évolution des tissus pavillonnaires en Haute-Savoie dans des contextes physiques, urbains et sociologiques variés.

Le cahier des charges, élaboré conjointement par les communes et les habitants des quartiers avec l'aide du CAUE, exprimait des attentes en matière de dynamisation sociale, de densification urbaine et de valorisation du cadre de vie.

La réflexion devait porter en premier lieu sur l'échelle du quartier, en s'intéressant à son organisation interne et aux interactions qu'il

entretient avec son environnement urbain et paysager proche et lointain. Ensuite, les concurrents étaient confrontés à une mise en situation concrète à l'échelle d'une parcelle en réponse à un scénario de vie proposé par l'un des habitants du quartier.

32 équipes d'urbanistes, d'architectes, de paysagistes, de constructeurs, ont apporté leur contribution et montré qu'il est possible de doubler la densité dans ces zones d'habitat individuel, tout en contribuant à l'amélioration de leur qualité urbaine.

Leurs idées, mises à la disposition des habitants et des collectivités, enrichissent la réflexion institutionnelle en incitant à une écriture réglementaire plus souple et contextuelle qui tire pleinement parti de la participation active des habitants.

Les membres du jury Mix'cité

Michelle Amoudruz, maire de Vétraz-Monthoux

Philippe Athané, direction de l'aménagement, de l'environnement et du développement, Conseil général de la Haute-Savoie

Mathias Benazeth, direction des services de l'urbanisme, Vétraz-Monthoux

Mickaël Clerton, direction des services de l'urbanisme, Sciez

Guy Desgrandchamps, architecte, professeur à l'École nationale supérieure d'architecture de Paris-Belleville

Arnaud Dutheil, architecte, directeur du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de Haute-Savoie

Antoine Grumbach, architecte, urbaniste, professeur à l'École nationale supérieure d'architecture de Paris-Belleville

Stéphane Hanrot, architecte, chercheur (laboratoire INSARTIS), professeur à l'École nationale supérieure d'architecture de Marseille

Jean-Michel Léger, sociologue, chercheur au CNRS

Bernard Lemaire, architecte, urbaniste

Le calendrier

25 novembre 2013 : tenue du jury Mix'cité

27 novembre 2013 : jury du Pôle excellence bois Pays de Savoie

30 novembre 2013 : jury des habitants de Sciez

7 décembre 2013 : jury des habitants de Vétraz-Monthoux

22 janvier 2014 : remise des prix

les partenaires de **Mix'cité**

le Conseil général de la Haute-Savoie

Avec près de 10 000 nouveaux habitants chaque année, la Haute-Savoie est un des départements les plus attractifs de France. Or, ce phénomène démographique en entraîne un autre : l'étalement urbain au détriment des terres agricoles.

Le Conseil général, acteur du développement urbain en Haute-Savoie

Dès 2004, le Conseil général a marqué sa volonté de gérer son développement urbain. En signant la "Charte de partenariat pour la gestion et l'aménagement de l'espace", il a rappelé l'importance d'intégrer dans les documents d'urbanisme les notions de gestion économe de l'espace et de maîtrise de l'étalement urbain afin de limiter la consommation d'espace agricole. Ainsi, le Département incite-t-il les collectivités à développer les modes d'urbanisation les plus économes en foncier en :

- privilégiant la densification des centre-bourgs et villages
- revalorisant des espaces urbains inoccupés.

Plus récemment, le Département a rédigé "Haute-Savoie 2030", son document de référence pour maîtriser l'étalement urbain, préparer le développement de l'habitat et organiser les mobilités.

La démarche BIMBY, de quoi s'agit-il ?

Conçue pour proposer une densification progressive des quar-

tiers pavillonnaires, la démarche BIMBY s'inscrit pleinement dans celle du Conseil général : proposer une économie de l'espace foncier et une régénération urbaine tout en conservant une dynamique démographique. Sollicité par le CAUE de Haute-Savoie, le Conseil général a choisi de participer aux réflexions menées au sein du projet Bimby.

L'enjeu ? Apporter un droit à construire supplémentaire et profiter des espaces disponibles. Le CAUE a ainsi proposé une mise en application du concept BIMBY sur 2 communes-test de la Haute-Savoie, Sciez et Vétraz-Monthoux.

L'engagement du Conseil général dans le projet Mix'cité

Le concours Mix'cité a pour objectif de tester la possibilité de revalorisation patrimoniale des biens existants, d'amélioration de l'accessibilité, de requalification de l'habitat individuel à partir d'un cas d'étude particulier sur chacun des sites. Plus largement, l'ambition du concours est de soutenir le maintien à domicile des populations les plus âgées, l'amélioration thermique de l'habitat et la constitution d'une filière bois locale.

Le Conseil général a doté Mix'cité de prix pour un montant de 28 000 € en souhaitant que les résultats très positifs de cette expérimentation soient communiqués le plus largement possible et puissent susciter des vocations !

Michel Danielou, directeur de l'aménagement

le Pôle excellence bois - Pays de Savoie

Le Pôle excellence bois (Peb) est un centre de ressources et de services dont la vocation est de soutenir le développement des entreprises et d'optimiser les synergies entre les mondes de l'entreprise, de la formation et de la recherche et développement. Le Peb met au service de ses adhérents son expertise des filières, renforcée par son réseau de partenaires. Les offres de services du Pôle excellence bois portent sur 4 secteurs d'activité : le bois construction, le bois énergie, le bois ameublement/design et le bois ressource s'articulant autour de 4 axes : développement des entreprises, formation,

recherche et développement, information/communication. Parmi les projets développés par le Peb dans le domaine du bois construction, "performance bois" en est le projet phare. Performance bois est une plateforme de services à vocation pédagogique et technologique de 1200 m² qui proposera à partir de l'été 2014 des services d'information, d'accompagnement, de formation, d'échanges et d'expérimentation, à tous les acteurs de la construction bois.

Souhaitant s'impliquer dans le concours, le Peb a attribué 3 prix pour les projets liés à des systèmes constructifs en bois.

Patrick Huré, directeur général

lotir les lotissements



retour sur une recherche en forme de paradoxe PUCA 2005 ¹

Guy Desgrandchamps
architecte du patrimoine,
professeur à l'ENSA Paris-Belleville

L'engagement de la réflexion menée sur ce sujet et né d'une forme de constat, assez banal, que j'avais énoncé lors des entretiens préalables à l'élaboration du Livre blanc du bassin annécien, débutés, de mémoire, en 2003-2004.²

À l'époque, lors des échanges informels que nous avons eus, j'avais évoqué une forme de faillite ou de déficit d'intelligence architecturale dans l'aménagement de l'espace des opérations les plus communes et habituelles, c'est-à-dire les secteurs d'habitat individuel et les lotissements.

Ce qui me préoccupait alors ne relevait pas d'une simple concurrence économique entre architectes et constructeurs de maisons individuelles, mais plutôt d'un constat.

Il ne fallait pas être un spécialiste de l'aménagement pour relever que les projets développés dans un contexte foncier de plus en plus tendu³ se privaient de modes d'agencement et d'organisation permettant de traiter les questions posées par la raréfaction ou la réduction de la taille des terrains à bâtir. Des parcelles plus petites nécessitaient de réfléchir à des implantations régies par d'autres règles que celles qui prévalaient (et prévalent encore souvent). Dans ce contexte, il fallait traiter de façon performante les vis-à-vis, l'intimité, la séparation, l'ensoleillement, la possibilité de planter, etc. Les contraintes de retrait (souvent 3,00 ou 4,00 m. avec un minimum de $L = H/2$) devenaient obsolètes sur de toutes petites parcelles.

En corollaire, la mitoyenneté imposée et mal gérée devenait souvent une source de conflit d'usage et d'intimité.

D'où cette proposition d'en appeler à "l'intelligence des dispositifs architecturaux" permettant de traiter ces points d'une autre façon.

Si cette entrée formait l'origine de la réflexion, trois autres approches la complétaient.

La difficulté récurrente, à gérer au sein d'un même groupe familial, l'habitat des jeunes ménages (enfants), comme celui des personnes plus âgées (parents), compte tenu de l'augmentation du prix des terrains et d'un décalage économique du marché du logement.

L'intérêt d'étudier un principe de densification qui obéisse à d'autres lois que celles de la destruction des tissus d'habitat individuel (les plus anciens proposant souvent une réelle diversité et mixité, ainsi qu'une qualité de rapport minéral-végétal), au profit d'un tissu de petits immeubles (R+2/3) procédant du regroupement de parcelles individuelles. Le gain en densité n'étant pas démontré par rapport au potentiel estimé d'un habitat individuel dense. Ce mécanisme était (est) observable dans de nombreux secteurs de l'agglomération annécienne.

Enfin la dimension de l'espace public, celui des voies et des "espaces verts" dont les lotissements avaient souvent fait un usage pour le moins réducteur, souvent produit par des normes (circulation routière, incendie ou de collecte

¹ Titre complet de la recherche : Lotir les lotissements. Conditions architecturales, urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel (cf. *infra* note 3).

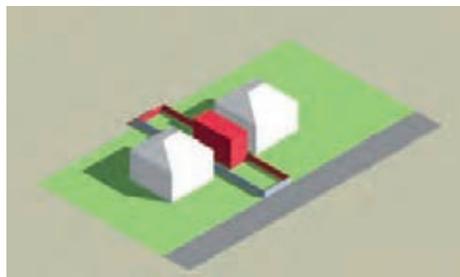
² Répondant à l'invitation de Philippe Labouré.

³ Que ce soit lié à la structure géographico-économique du bassin annécien, ou à la proximité de l'agglomération genevoise.

Densification évolutive

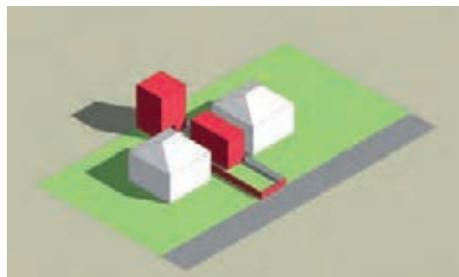
Conditions architecturales, urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel

Bâtir dans l'intervalle



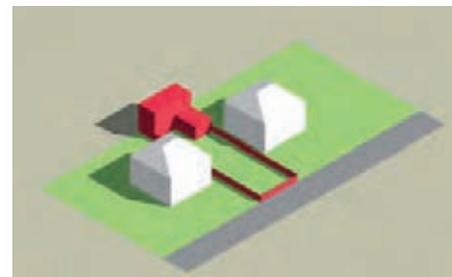
Temps 1

Bâtir en hauteur

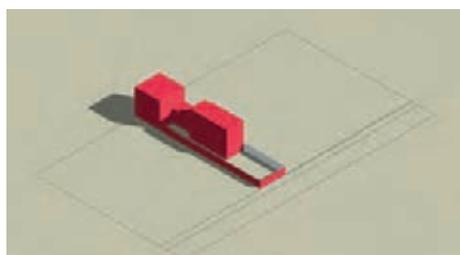


Temps 2

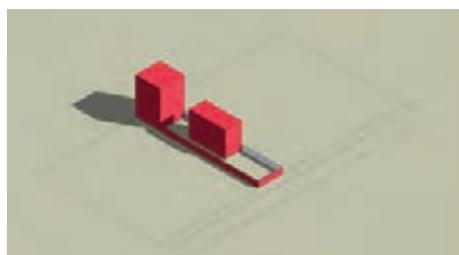
Construire adossé



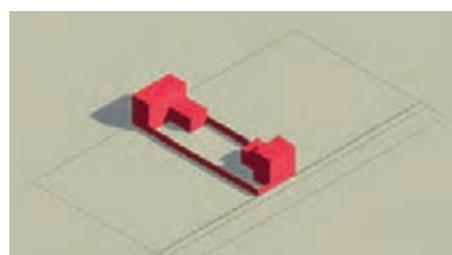
Temps 3



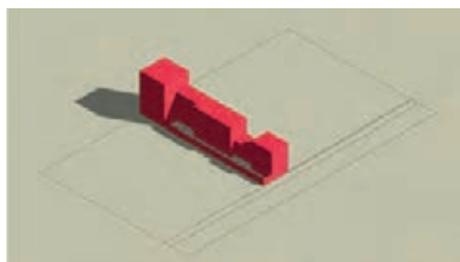
Temps 1



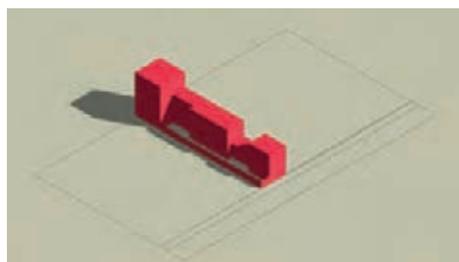
Temps 2



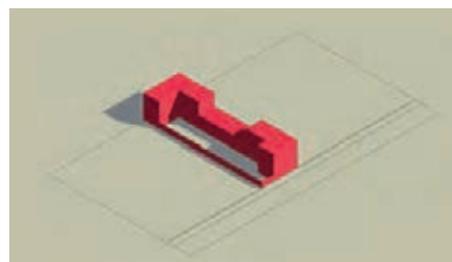
Temps 3



Temps 1



Temps 2



Temps 3

⁴ Citons un exemple, les maisons Kingo (1956-58), de l'architecte J. Utzon au Danemark. Une parcelle carrée de 15 x 15 m. permet de loger une maison en "L" de 100 m² autour d'une cour-jardin.

⁵ Équipe associant la C2A et l'IPRAUS, laboratoire de recherche de l'ENSA de Paris-Belleville, G. Desgrandchamps, M. Ferrand, J.-M. Léger, B. Le Roy (Dir.), M. Le Roy. Cf. "Lotir les lotissements", pp. 117-138, in *Habitat pluriel, densité, urbanité, intimité*, sous la direction de S. Bendimerad, PUCA, 2010, 172 p. La recherche s'est déroulée de 2005 à 2008.

des ordures ménagères), dont le début du XXI^e s. commençait à revoir les principes, en agglomération urbaine tout du moins.

Enseignant en école d'architecture, je donnais régulièrement aux étudiants des exemples de groupement de maisons⁴ à analyser et comprendre. Les modes d'organisation ou d'association étudiés, dont les exemples avaient été construits au cours du XX^e s. dans des pays européens (ou autres), présentaient une réelle économie foncière, une intelligence distributive et une attention aux principes d'intimité requise pour un habitat individuel dense et attractif. Le contexte foncier courant de la pro-

duction de la maison individuelle (hors opérations d'ensemble groupées) s'était globalement affranchi de ce type de recherche, les lotissements substituant la division foncière à la réflexion d'aménagement.

Pourtant ces exemples exploraient la question de la densité à partir de systèmes assez simples de mitoyenneté, de cours, de patios, etc., un peu selon des modes similaires à ceux de l'habitat vernaculaire rural.

C'est dans ce contexte, en lien avec la Communauté d'agglomération d'Annecy (C2A), que nous⁵ avons répondu à l'appel d'offres lancé par le PUCA en 2005⁶.

⁶ Appel d'offres "Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité" lancé en février 2005 et faisant partie du programme de recherche du Plan Urbanisme Construction Architecture, intitulé "Le futur de l'habitat".

⁷ Sélection d'un premier corpus de 20 lotissements sur 8 communes, ensuite réduit à un échantillon de travail final de 6 lotissements sur 6 communes : Annecy, Annecy-le-Vieux, Metz-Tessy, Meythet, Pringy, Seynod. Nos hypothèses proposaient une possibilité de réaliser 149 logements de plus par rapport à un nombre initial de 267, soit 416 in fine, économisant environ entre 6 et 9 hectares.

⁸ Les résultats des travaux ont été présentés dans la région, en 2008 au CAUE du Rhône, en 2008 devant le groupe de travail du PLU d'Annecy-le-Vieux, en 2010 en SCoT du Bassin annécien, en 2013 dans la formation organisée par le CAUE de la Haute-Savoie "Construire dans mon jardin. Quelles évolutions pour les quartiers pavillonnaires ?"

⁹ Notamment à Annecy-le-Vieux, au lotissement du Champ de la Croix.

¹⁰ Sur ce plan, voir de façon différente et complémentaire l'article d'Émilien Robin, in Criticat n°12-Automne 2013, "L'imposture Bimby", pp.82-103, et Frédéric Ramade, Ode pavillonnaire, Filigranes éditions, 2007, texte (71 p.) et DVD.

Il nous était apparu essentiel d'engager cette recherche selon un montage qui associait les collectivités de l'agglomération annécienne⁷ et notre équipe d'enseignants-chercheurs-praticiens. Une présentation effectuée en commission aménagement-urbanisme-logement de la C2A le 21 avril 2005, avait permis de lancer la réflexion, la remarque d'un élu de la C2A forgeant en quelque sorte une entrée directe dans la problématique : "Si j'y avais pensé, j'aurais implanté ma maison autrement, pour que ma fille puisse construire à côté".

L'évidence de cette formule avait l'avantage d'imager le propos. Néanmoins elle recelait mal la complexité requise pour engager un processus de densification opérationnel dont la recherche eût à traiter⁸. Il est important d'en souligner quelques points.

Les constatations et le suivi opéré localement par J.-M. Léger⁹ avaient bien montré la difficulté à "comprendre" le lotissement, tissu de relations complexes bien souvent sous-estimé. Les opérations de densification ne s'opèrent pas en terrain neutre, et il serait dommageable de considérer ce processus sous le seul angle d'un marché potentiel de densification-construction¹⁰.

Pour ce faire nous avons insisté dans nos conclusions sur l'intérêt de mettre en place des diagnostics de densité, processus local de concertation publique, concernant un ou des lotissements, mené dans le cadre des plans d'urbanisme, sorte de PLU sectorisé,

procédant par test et projet, ou orientation d'aménagement et de programmation (OAP). La collectivité locale et les propriétaires lotis concernés étant ainsi mis en situation d'engager un processus de densification attentif aux dimensions patrimoniales comme aux enjeux d'aménagement public.

Dans les modalités que nous avons étudiées pour examiner les possibilités de densification, nous avons utilisé des schémas et des formules. (Les documents page précédente sont tirés de la recherche PUCA Lotir les Lotissements. G. Desgrandchamps, M. Ferrand, J.-M. Léger B. Le Roy (Dir.), M. Le Roy / Communauté de l'agglomération d'Annecy).

Cette façon de faire n'avait pas de prétention à dessiner une architecture, mais plutôt à définir des principes, une sorte de diagramme (ou de grille) à partir duquel il était possible de faire réfléchir et de faire des propositions. Soit en organisation horizontale avec des maisons à plusieurs patios et cours, soit en organisation surélevée plus ou moins partiellement, soit en solutions duplex, triplex, soit en systèmes mixtes, etc. Il y a une façon de faire et de concevoir qui n'implique pas une complication des formes, celles-ci pouvant rester très simples (avec toit, sans toit !) et néanmoins complexes d'appropriation. C'est à ce travail que renvoyait l'intuition initiale sur la nécessité de faire appel à une forme "d'intelligence des dispositifs architecturaux". ■

densifier le pavillonnaire



des principes à la réalité

**Stéphane Hanrot, architecte
dplg, docteur, hdr, professeur
à l'ENSA-Marseille**

Le concours Mix'Cité organisé par le CAUE de Haute-Savoie s'inscrit dans un processus de recherche engagé dès les années 60 sur le développement de l'habitat individuel. Celui-ci, initié au profit de la classe ouvrière dans les années 1830 par le patronat puis développé pour lui donner accès à la propriété et à la subsistance, était plutôt en bande et groupé jusqu'avant la seconde guerre mondiale. La maison de plaisance était la version bourgeoise de ce pavillonnaire sous la forme de villa qui a inspiré, dans les années 50, le développement d'un habitat proprement pavillonnaire, c'est à dire une maison sans mitoyenneté, dans un jardin intégrant le stationnement automobile induit par cet urbanisme diffus. Malgré les puissantes positions idéologiques des architectes et urbanistes de la reconstruction, issus de la charte d'Athènes et plaidant pour l'habitat collectif, des sociologues ont mis en évidence la nature de l'attachement profond, massif et ancien des Français à ce type d'habitat¹. Dans les années 70, sur fond de critique des grands ensembles et sur le même argument de pacification politique par l'accèsion ouvrière à la propriété, les politiques de l'après 68 ouvrirent l'accès au pavillonnaire aux Français. Instrumentant différemment le procès du pavillonnaire, des architectes et urbanistes se sont employés à montrer les coûts d'infrastructures et de services de cet étalement pour les communes, la difficulté d'organiser les déplacements par transport collectifs à cause de la sous-densité, le risque pour

les habitants de se retrouver marginalisés en cas de perte d'emploi ainsi que la dépendance à la voiture et à son économie². Des géographes ont alerté sur le risque de surconsommation de territoires agricoles et naturels à cause du parcellaire pavillonnaire, qui recherche la facilité topographique et colonise les fonds de vallées cultivés, mais aussi des infrastructures routières nécessaires à la desserte du périurbain diffus³. Avec quelques années de différé, l'État soucieux de développement durable et de mixité sociale, s'est employé à limiter par la loi l'étalement urbain et à favoriser les transports en commun par les lois SRU (2000); puis les lois Grenelles I et II (2009-2010) confirment la loi SRU et accentuent la préservation des territoires agricoles et du patrimoine naturel. Mais, paradoxalement, le bilan critique sur le pavillonnaire et les contraintes légales n'ont pas détourné les Français de leur désir de maison individuelle. En 2011, 80% des Français désiraient toujours habiter en maison et un grand nombre a réalisé son rêve puisque 57% des logements sont précisément de l'habitat individuel⁴. Dès lors deux considérations s'imposent. La première est que les Français trouvent toujours des atouts à ce type d'habitation (intimité familiale, voisinage choisi, loisirs, proximité, par le jardin, d'une forme de nature, espace habitable). La demande de maisons ne va donc pas se tarir de sitôt. L'autre est que le parc de maisons individuelles est substantiel aujourd'hui et que sa contribution à la densification urbaine est

¹ "L'Habitat Pavillonnaire" par H.Raymond, N.Haumont, M.G.Dezès, A.Haumont, l'Harmattan, 2013 4^{ème} édition

² Marc Weil - Etalement urbain et mobilité, La documentation Française-PREDIT ed, 2010

³ "Enquêtes sur l'utilisation du territoire 1992 2004" - AGREST - Ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt - 2004

⁴ Viard, Jean. Nouveau portrait de la France. Paris: L'Aube editeur, 2012.

*Jurys des habitants
Sciez - 30 novembre 2013*

*Vétraz-Monthoux - 7 décembre 2013
(page de droite)*



inévitables. La question qui se pose alors est précise. Comment procéder à cette densification de l'existant sans perdre le caractère pavillonnaire aussi bien pour ceux qui résident déjà dans ces quartiers et pour ceux qui seront amenés à y vivre ? En effet, une densification qui minéraliserait les jardins, entamerait l'intimité familiale, réduirait les espaces habitables à la portion congrue, serait très probablement répulsive pour ces populations.

Des travaux de recherche ont avancé sur ces questions. Ainsi, le territoire annécien a été l'objet d'une étude innovante⁵ qui a montré comment des dispositifs urbains, architecturaux et paysagers pouvaient permettre une densification douce des tissus pavillonnaires. La recherche BIMBY⁶ a dans la même période, abordé cette question sous l'angle morphologique, mais aussi économique, sociologique et juridique. Elle a ainsi démontré qu'un moteur puissant de la densification pavillonnaire pouvait être la valorisation du foncier pour l'habitant qui, selon son scénario de vie et selon l'état de son bien, pourrait être demandeur de ces ressources financières. Elle a aussi démontré que de nouveaux métiers, intéressant les concepteurs du

cadre de vie, pouvaient émerger. Elle a établi des modalités de participation au processus de densification et envisagé des conséquences juridiques dans le PLU. Elle a développé et testé des processus⁷ et des outils potentiels. Toutefois, un débat contradictoire à BIMBY s'est développé entre les chercheurs du domaine, certains considérant que l'idée d'une filière de production prônée par BIMBY n'était pas sans risques, et notamment sur le potentiel des tissus existants à assimiler l'augmentation de la densité à infrastructures constantes. Des doutes ont été émis sur la capacité à contenir les processus économiques en jeu dans un projet urbain et un processus favorisant une stratégie urbaine et une requalification des quartiers. Certains s'inquiètent d'une minéralisation excessive qui réduirait les atouts environnementaux du pavillonnaire et altérerait le paysage végétal qui en fait l'identité. Ce débat est évidemment nécessaire pour border la densification pavillonnaire, il ne pourra pas résister à sa mise en œuvre. En effet, la loi ALUR (2013) pose clairement un objectif de densification pavillonnaire⁸ et va demander à ce que la division parcellaire, qui est à la clé de celle-ci, soit encadrée et

⁵ Lotir les lotissements. Conditions architecturales, urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel Guy Desgrandchamps, Marylène Ferrand, Jean-Michel Léger, Bernard Le Roy, Marine Le Roy (IPRAUS) - PUCA ed - 2010 - http://jeanmichelleger.free.fr/choses-ecrites/pdf/lotir_les_lotissements.pdf

⁶ La recherche BIMBY –Build in My Back Yard – a été initiée par David Miet et Benoît Le Foll dans le cadre du programme "villes durables" de l'ANR. Elle a été développée entre 2009 et 2013. Les résultats de la recherche sont consultables sur <http://bimby.fr/>

⁷ voir la méthode "BIMBY encadré" par S. Hanrot et Alii, <http://bimby.fr/content/bimby-encadré-diagnostic-territorial>



⁸ http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/131104_dp_alur_fin_premiere_lecture_ok-1.pdf

Projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Texte adopté à l'Assemblée nationale et au Sénat en première lecture 29 octobre 2013 : "Permettre la densification des quartiers pavillonnaires : dans les zones tendues, les quartiers pavillonnaires, très peu denses, constituent un gisement de foncier qu'il convient d'exploiter pour construire des logements, tout en contribuant au renouvellement urbain de ces quartiers et en optimisant les équipements existants. Pour favoriser la densification des tissus pavillonnaires existants, il est proposé de supprimer : la disposition de la loi urbanisme et habitat de 2003 qui fixe une taille minimale de terrain et contribue ainsi à l'étalement urbain ; le coefficient d'occupation des sols (Cos). Aujourd'hui, l'éventail des outils réglementaires (règles de hauteur, de recul ou de gabarit) permet de bien mieux définir des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords et donc de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant. Pour les lotissements, la subdivision des lots sera facilitée : alors que la majorité qualifiée était requise, il est proposé de lui substituer la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie du lotissement, ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie."

maîtrisée. Quel retournement de l'histoire en un siècle ! De gangrène urbaine qui ne pouvait pas faire ville dans les années soixante, le pavillonnaire est devenu une ressource foncière pour faire une ville plus dense qui préserve néanmoins les atouts d'un habitat plébiscité par les Français ! Comment donc faire pour mener une densification douce qui articule l'intérêt public et la dynamique privée ?

C'est ici que Mix'cité trouve sa raison d'être. Ayant suivi les différentes étapes de l'expérience il me semble que l'on peut identifier d'ores et déjà les atouts de ce processus exploratoire mis en œuvre par le CAUE :

Par le fait d'avoir élaboré le programme et choisi les sites avec les acteurs locaux, Mix'cité active les conditions du dialogue qui devra être construit entre : cet habitant qui pousse son intérêt privé à la valorisation de son propre foncier tout en se méfiant de la densification de chez son voisin ; le même habitant, devenu citoyen, qui s'engage dans la concertation au bénéfice de son quartier et de sa ville ; le maire et ses services techniques qui doivent piloter le processus de densification au regard

des objectifs de la loi ALUR et du bien vivre dans sa commune ; les concepteurs du cadre de vie, qui voient apparaître de nouveaux métiers.

Parmi les nouveaux métiers, notons celui d'AMO pour l'évaluation du gisement sur la commune ; celui de médiateur entre le projet de quartier à densifier et les attentes individuelles des habitants ; celui de maître d'œuvre auprès des habitants de projets de maisons nouvelles. Métier ancien de l'architecte, renouvelé par la complexité morphologique, économique et sociale de la densification pavillonnaire. Par le grand nombre de projets dessinés lors du concours sur des sites et des programmes ciblés, Mix'cité permet de disposer d'une nouvelle investigation typo-morphologique sur les dispositifs architecturaux, urbains et paysagers de la densification. La réunion de ces dispositifs, avec ceux identifiés dans les recherches antérieures que nous avons citées, constitueront une bibliothèque utiles aux opérateurs futurs de la densification douce.

Mix'cité a donc franchi une étape importante en mettant à l'épreuve le concours d'idées pour associer les partenaires autour d'une stratégie de co-conception et de participation habitante.

Il permet aussi, sur la base de l'inventaire des compétences, de pousser plus loin les projets et le processus entre habitants citoyens, professionnels concepteurs et politiques sur des territoires de petites communes sous fortes pressions foncières.

Cette approche de défricheur méthodique, qui caractérise peut-être le Savoyard mais très certainement les membres du CAUE, devrait permettre à d'autres régions françaises de prendre modèle et l'adapter à leurs propres contextes. ■

l'habitat individuel



un jeu collectif

Jean-Michel Léger, sociologue, chercheur au CNRS et à l'ENSA de Paris-Belleville

Construire dans son jardin

"Construire dans son jardin" a toujours été le mode "naturel" d'évolution des quartiers pavillonnaires, si l'on entend que la nouvelle construction étant généralement issue d'une division parcellaire, elle est alors réalisée dans le jardin d'un nouveau propriétaire. Cette évolution est un point de rencontre, mais aussi de divergence entre le droit de disposer de son bien et l'économie du territoire, l'injonction du sauvetage de la planète planant désormais sur nos têtes. Si l'on ajoute que le droit y apporte des réponses paradoxales, on est frappé par la manière dont la question condense certaines des contradictions contemporaines opposant le collectif et l'individuel, l'économie des biens naturels (l'air, le sol, le paysage) et le droit au logement.

Frugalité et démocratie

En Haute-Savoie, le constat que, à la différence de la génération des parents, celle des enfants ne peut accéder à la propriété d'une maison individuelle, reste un argument emblématique et moralement présentable, quand bien même, dans les faits, la proximité intergénérationnelle intrafamiliale est davantage souhaitée par les parents que par les enfants (et encore moins par les beaux-enfants !). Pour ceux qui ont toujours vécu en maison individuelle ou dont l'accès à la propriété d'une maison a représenté en son temps une avancée sociale, la volonté de reproduire cette situation paraît comme une exigence de continuité démocratique. Sans aller jusqu'à revendiquer un

droit à la maison individuelle, on peut effectivement estimer légitime que ce mode d'habiter puisse se perpétuer pour le plus grand nombre, quitte à lui appliquer la règle de frugalité qui s'impose désormais à toute consommation : à celle des biens et de l'énergie comme à celle du sol. Il s'agit donc d'aider ses enfants, mais aussi de s'aider soi-même, quand le mètre carré vaut de l'or alors que les revenus du travail ou de la retraite sont en berne. La demande de division émane aussi de l'ajustement souhaité entre la taille initiale du terrain à une époque d'abondance foncière et la taille raisonnable, à un âge avancé où la pénibilité de son entretien est supérieure à l'avantage retiré. Mais il n'est pas question d'exiger



La taille du terrain, pertinente à l'origine de l'acquisition, ne se justifie parfois plus 20 ou 30 ans plus tard.

le partage du territoire, de demander à ceux qui avaient pu acquérir un terrain il y a trente ou quarante ans de se serrer pour accueillir de nouveaux arrivants confrontés à des prix de terrain prohibitifs. En générant du foncier dans les tissus pavillonnaires existants, l'objectif vise simplement à contenir la dispersion périurbaine : soutenir et dynamiser la division parcellaire en liaison avec la politique de développement intercommunale, c'est une manière saine et sereine de

gérer des territoires de plus en plus enviés et donc menacés. Ainsi, il ne devrait plus être nécessaire de s'abriter derrière l'argument du terrain prétendument destiné à ses enfants pour pouvoir disposer de son bien dans la limite de l'intérêt général, ainsi que le prévoit le droit de la propriété.

Individu et communauté

La difficulté est que le droit n'est pas un dieu unique et indivisible, les textes de droit privé pouvant contredire ceux du droit public, lorsque, par exemple, le cahier des charges d'un lotissement prescrit la taille de la parcelle constructible alors que le plan local d'urbanisme la diminue. Du côté du droit privé, le cahier des charges protège les intérêts malthusiens de la communauté des colotis, tandis que le droit public (celui des plans locaux d'urbanisme, notamment) défend ceux d'une collectivité plus large, soucieuse de l'accès au logement pour tous. Dans tous les cas, en lotissement comme en diffus, la constitution de recours contentieux est le frein le plus gênant à l'évolution des quartiers pavillonnaires. Pour désamorcer l'hostilité des riverains, il faut la comprendre, car le projet de limitation de l'artificialisation des sols pour des raisons environnementales, climatiques et paysagères répond à un intérêt général dont l'abstraction est bien différente de l'épreuve de la densification par le voisinage immédiat. Celui-ci est fait d'une addition d'individualités qui subissent l'arrivée de nouveaux venus, dont le surgissement est a priori perçu comme menaçant l'équilibre jusque là instauré. Quelle que soit la taille du terrain, les nouveaux

arrivants modifient en effet une règle de bon voisinage reposant sur la réciprocité (ne pas déranger le voisin pour ne pas être dérangé par lui), ce qui suppose un art de vivre bien plus subtil que la cohabitation en collectif, même si - c'est un paradoxe - les habitants pavillonnaires déclarent souvent avoir fui le collectif pour éviter la promiscuité de celui-ci. La diplomatie du bon voisinage pavillonnaire est pourtant bien davantage fondée sur la main tendue que sur la méfiance, sur la générosité que sur la retenue, mais c'est précisément tout cet équilibre que l'arrivée de nouveaux voisins vient modifier, et que, jusque là, les textes réglementaires visaient à protéger, en prohibant toute nouvelle construction, pour la tranquillité de tous et pour le maintien du statut social du quartier.

Le second registre d'opposition à la densification -ou, si l'on préfère, à l'intensification- tient à l'inégalité qu'elle introduit dans un quartier, et davantage encore, dans un lotissement, celui-ci étant à l'origine relativement homogène par le niveau

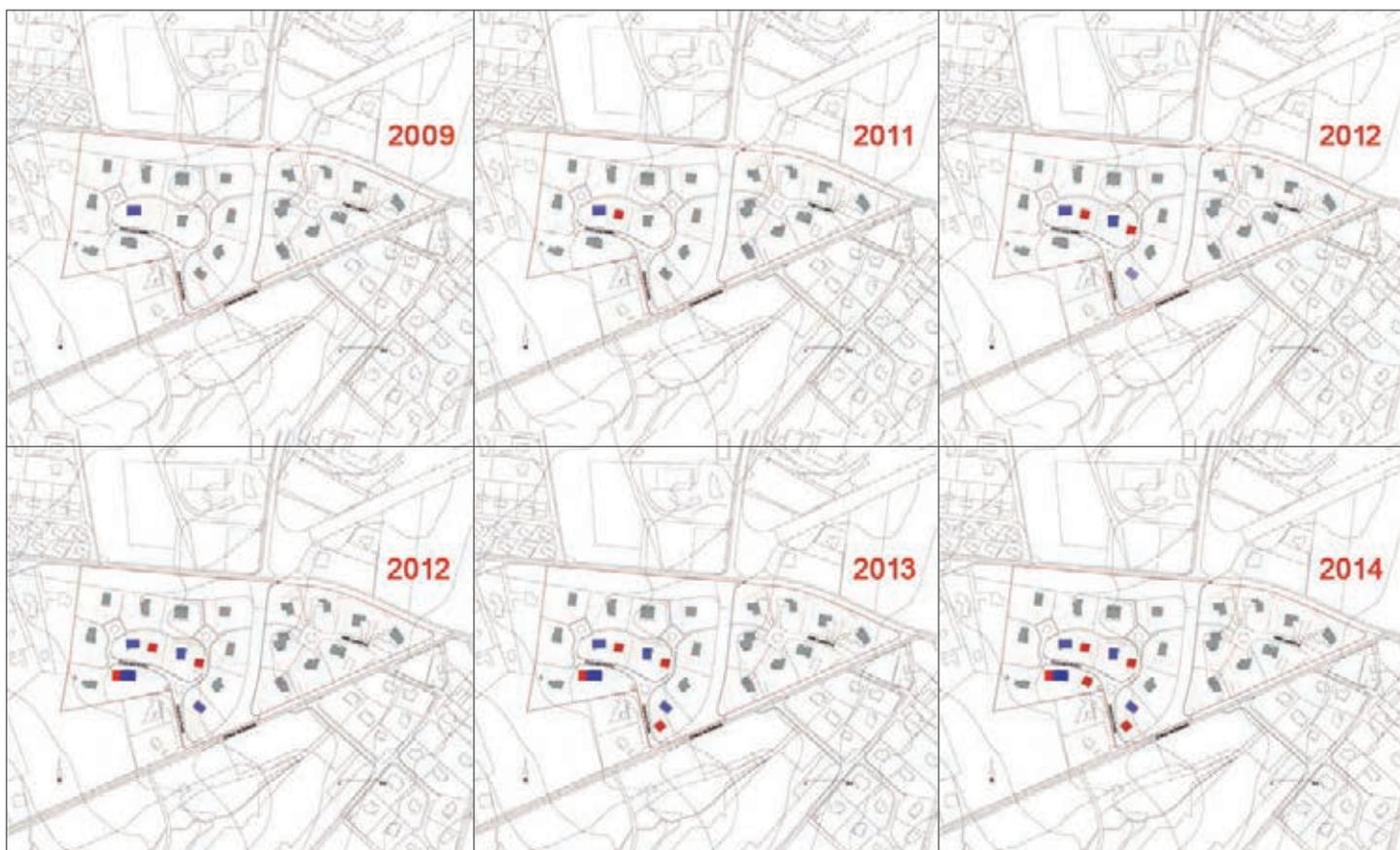
de revenus et la taille des parcelles. L'ouverture de la possibilité de division parcellaire issue de nouvelles dispositions réglementaires (plans locaux d'urbanisme) et législatives (suppression du coefficient d'occupation du sol et de la superficie minimale des terrains constructibles) vient rompre ce second équilibre, en "enrichissant" ceux qui la pratiquent car, si "l'enrichissement sans cause" résultant de la plus-value d'une vente immobilière est le péché partagé par tout propriétaire quel qu'il soit, il est reproché à celui qui profite d'une division parcellaire d'imposer à son entourage un nouveau voisin. Il faut ainsi s'attendre à ce que les habitants pavillonnaires réagissent à la conduite de pouvoirs publics qui ont longtemps contribué à figer la situation de leur quartier pour aujourd'hui la débrider.

Intercommunalité et coproduction

Il ne s'agit pas seulement de faire en sorte que les élus et les techniciens communaux et intercommunaux accompagnent le mouvement, il ne s'agit pas seulement que le CAUE, appuyé d'architectes ou

d'experts, en fasse la pédagogie. Il faut que le projet d'évolution des quartiers pavillonnaires se traduise par une authentique coproduction associant le plus grand nombre d'habitants possible aux élus et aux concepteurs. Appliquée aux cas plus imprévisibles de rénovation des quartiers d'habitat collectif, la coproduction élus/techniciens/habitants est en effet la condition de réussite de l'intensification pavillonnaire, lorsque les habitants propriétaires savent faire entendre leur voix, y compris dans les urnes. Souhaitons ainsi que les élus candidats au concours Mix'Cité soient bientôt salués autant pour leur vision urbanistique pionnière que pour le courage politique dont ils ont su faire preuve et auquel nous pouvons déjà rendre hommage. ■

Evolution d'un lotissement à Annecy-le-Vieux



l'engagement de la **commune**



Vétraz-Monthoux

La commune de Vétraz-Monthoux a été sollicitée pour participer au concours d'idées Mix'cité. Convaincue de l'intérêt de cette démarche originale et innovante, une réponse positive a rapidement été apportée au CAUE de Haute-Savoie.

Les élus municipaux ont effectivement jugé que le contexte urbain de Vétraz-Monthoux offrait un cadre propice pour tester l'intérêt d'un nouvel outil d'évolution douce et maîtrisée des villes, préservant la possibilité d'accéder à l'habitat individuel. De plus, par sa situation géographique au sein de l'agglomération franco-valdo-genevoise, il s'avère que Vétraz-Monthoux est représentative de

certains enjeux majeurs du développement de notre département. Selon nous, un des intérêts de Mix'cité est le fait qu'il repose sur l'idée de développer l'habitat tout en économisant l'espace agricole et naturel qui participe à la qualité de notre cadre de vie, conformément aux objectifs de développement que la commune poursuit.

En cherchant à évaluer l'intérêt qu'un propriétaire foncier peut avoir à diviser sa parcelle pour pouvoir transmettre un patrimoine à ses descendants ou pour dégager des fonds qui lui permettront d'agir sur l'amélioration de son habitation, Mix'cité participe pleinement à la recherche de nouvelles idées

permettant de répondre aux besoins de nos concitoyens.

Élus et services municipaux de Vétraz-Monthoux, nous constatons une réelle demande de la part des administrés de valoriser leur patrimoine en détachant une partie de leur terrain pour le proposer à la vente ou pour permettre à leurs enfants de rester sur la commune où le prix du foncier ne cesse de grimper.

Le travail réalisé dans le cadre de Mix'cité sur la faisabilité technique, économique et juridique des projets, peut donc se révéler intéressant dans le cadre de l'élaboration de futurs documents d'urbanisme.

*Michelle AMOUDRUZ
maire*

l'implication des **habitants**



vivre une expérience

CAUE - Avez-vous toujours vécu dans ce quartier ? Si non, depuis quand y habitez-vous ?

M. V. - C'est ma mère qui y vit, je n'y habite plus depuis de nombreuses années.

CAUE - Pourquoi avoir accepté de participer au concours ? En quoi cela vous a-t-il intéressé ?

M. V. - Ma mère a un terrain et une autre parcelle à côté que j'aurais aimé pouvoir aménager, en plus moderne, mais j'aurais sûrement du mal à cause du PLU actuel. C'est une bonne idée de pouvoir l'alléger ou le modifier. Quand on a demandé des "cobayes" pour le concours d'idées, il n'y avait pas beaucoup de volontaires, alors j'ai accepté : je trouvais amusant que des urbanistes de toute la France s'occupent du terrain de ma mère. J'ai beaucoup aimé le lauréat de la construction Bois. J'ai surtout regardé les projets concernant le terrain de

ma mère. Ce qui m'a intéressé, c'est la présence de nombreux chemins, la création d'un centre de quartier, et l'utilisation du bois.

CAUE - Pour quelles raisons seriez-vous prêts à céder une partie de votre jardin ? Y avez-vous déjà songé ?

M. V. - Notamment pour créer un chemin. Les habitants du quartier ne pensent pas la même chose, car ils craignent les cambriolages. Je pense l'inverse, s'enfermer n'est pas gage de sécurité. La maison de ma mère a toujours été ouverte aux quatre vents, et c'est une des rares à ne s'être jamais fait cambrioler. D'ailleurs elle laissait passer sur son terrain les enfants qui allaient à l'école. Enfin, si on devait construire, je sais que je n'ai pas besoin de beaucoup d'espace - je n'ai pas d'enfant - et un grand terrain représente trop d'entretien. On a souvent eu des rêves, des idées. Une crèche par exemple,

on pensait que ça marcherait bien, mais rien n'a abouti. Pour l'instant, cela reste en suspens. Habitant Annemasse, je n'ai pas envie de m'éloigner de la ville. En fait, cela va beaucoup dépendre du PLU. S'il y a une volonté de densifier la zone en modifiant un peu le PLU, ça me semble intéressant.

CAUE - Maintenant, au vu des résultats du concours, souhaiteriez-vous concrétiser un projet de cette nature ?

M. V. - Pas dans l'immédiat. Mais le concours me donne envie de faire quelque chose, il ouvre des possibilités, on imagine tout ce que l'on pourrait faire. Et même si j'habite à la ville, je me dis qu'avec l'âge qui avance, un peu de calme serait bon. L'idée de densifier me plaît, que le quartier vive un peu plus. Je serais content de voir de nouvelles têtes.



le quartier de La Ruaz à Vétraz-Monthoux

Issue de la fusion de villages de Vétraz et de Monthoux au XIX^e siècle, la commune, au caractère majoritairement résidentiel, appartient à l'agglomération d'Annemasse et au Grand Genève. Elle s'étire sur 7,11 km². Le territoire communal compte d'importantes zones naturelles et agricoles -1/3 du territoire en termes de surfaces- préservées malgré la très forte pression foncière et démographique

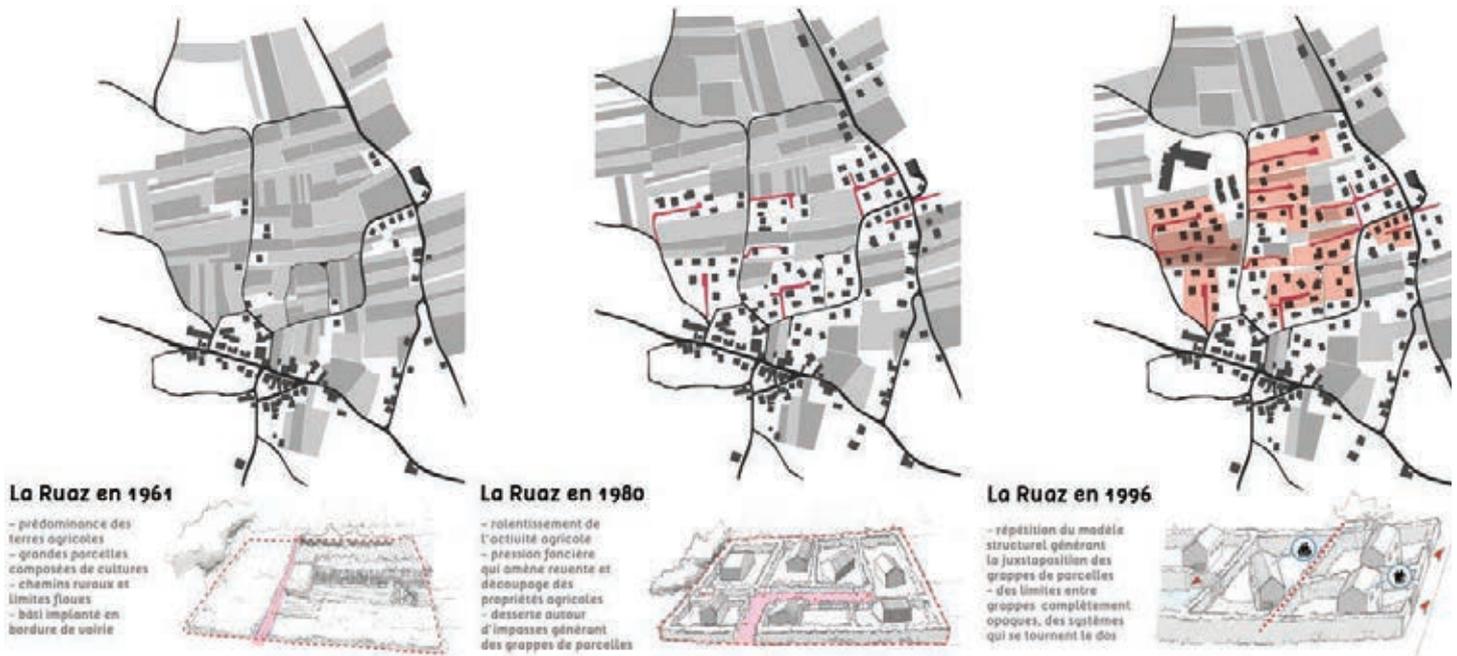
Le centre-bourg se réaménage pour accueillir des logements collectifs et une nouvelle place au caractère urbain.

Le secteur du Bas-Monthoux est également appelé à connaître un développement notable avec la future mise en service d'un bus à haut-niveau de service. En réponse au fort besoin de logements, ce quartier s'oriente vers une densification significative par la création de logements intermédiaires ou collectifs. La colline du Haut-Monthoux est occupée par un habitat plus libre formé de vastes propriétés profitant de vues généreuses sur le paysage. Le bas du territoire, à la limite avec Annemasse, s'étoffe d'équipements d'activité et de service.



Vue aérienne, mai 2014 © Gilles Marguerat

Intensité, récit d'une densité mesurée



Vétraz-Monthoux, samedi 7 septembre 2013, l'après-midi.

L'automne s'installe mais la végétation reste dense et vient troubler la vision que nous avons du quartier depuis la lecture du plan. Les habitations de La Ruaz, les systèmes d'impasses, les poteaux électriques, les candélabres, les clôtures, semblent se fondre sous une nappe verte généreuse, qui oscille entre fourrés débordants, arbres fruitiers, jardins d'ornements, potagers, arbustes et haies subtilement entretenues.

C'est donc comme ça La Ruaz ? Nous contourmons d'abord cette masse qui semble très opaque, pour en comprendre les limites, les porosités. Près de l'école, au sud, nous pénétrons sur une parcelle vide, enherbée, occupée par un vaste jardin cultivé. Une construction vernaculaire en bois, certainement un ancien hangar, fait office d'entrée. Un paysage plus récent de haies taillées et de pavillons cossus semble avoir rattrapé cette parcelle, témoin du passé agricole. Rapidement, une silhouette vient à nous à travers champs. Cette habitante aborde alors le problème d'engorgement du parking de l'école, mais nous raconte aussi la qualité de vie du quartier, ses nombreux atouts comme l'intimité et la tranquillité, les grands jardins, l'importance du vert. Sur le chemin de La Ruaz, au cœur du quartier, un jeune homme pressé nous double. Sur

ce trajet quotidien, il croise voitures, poussettes, trottinettes, mobylettes, piétons, qui se côtoient avec bienveillance. Au centre de la route, une dame âgée nous parle de ses relations de voisinage, de sa maison qu'elle a fait construire dans les années 70, de son attachement au lieu et à son histoire. Plus loin, nous pénétrons dans une impasse. Lorsque nous approchons des portails, des voix et des rires d'enfants s'échappent. Les regards nous suivent derrière les fenêtres ornées de rideaux ; notre présence semble intrusive. Un homme nous interpelle et questionne notre présence. Très vite, il nous raconte son quartier, il nous parle de son mode de vie, de son quotidien, des usages informels, des choses à améliorer, il aimerait notamment que ses enfants puissent aller à l'école seuls à pied ; c'est pour l'instant inenvisageable. Sur une autre parcelle, un voisin jardine et grogne ; il ne veut pas partager son jardin, il ne veut pas d'immeuble. Au nord, trois hommes construisent une cabane dans un arbre, le père, le fils et le petit fils... Le lieu semble nous révéler ses secrets au fil de la marche et des rencontres. Nous voici parties pour un voyage initiatique dans le quartier de La Ruaz..."

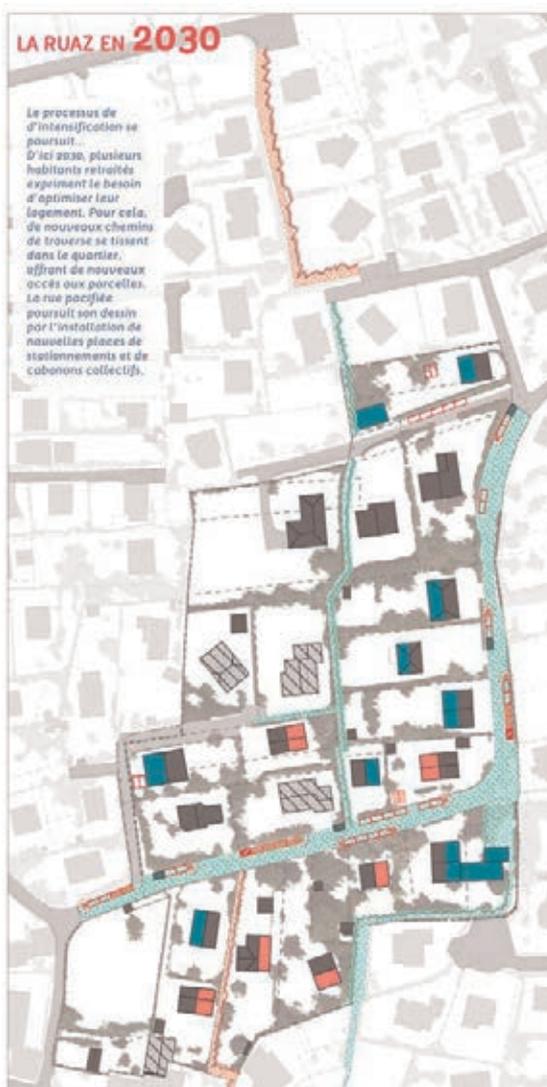
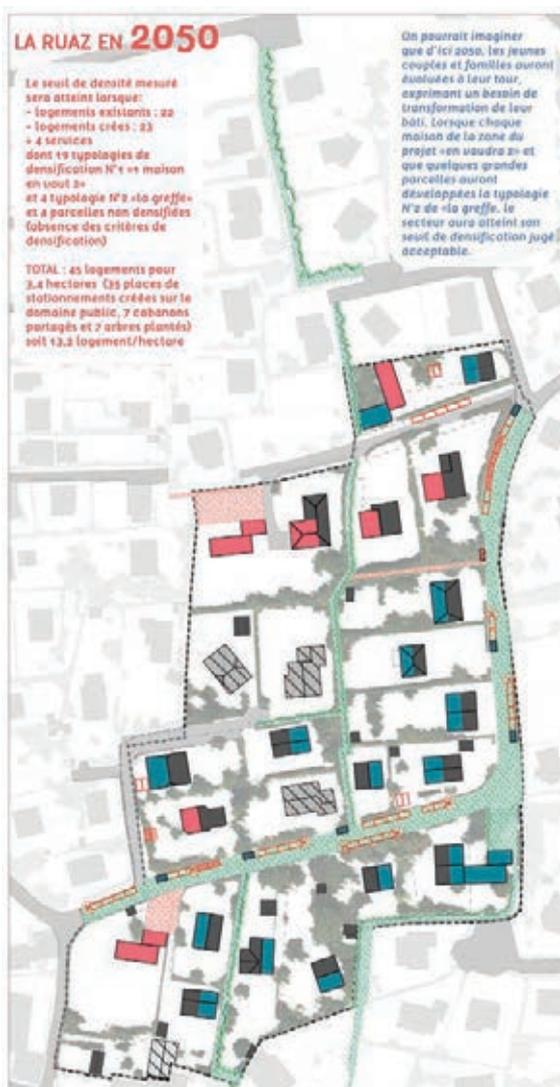
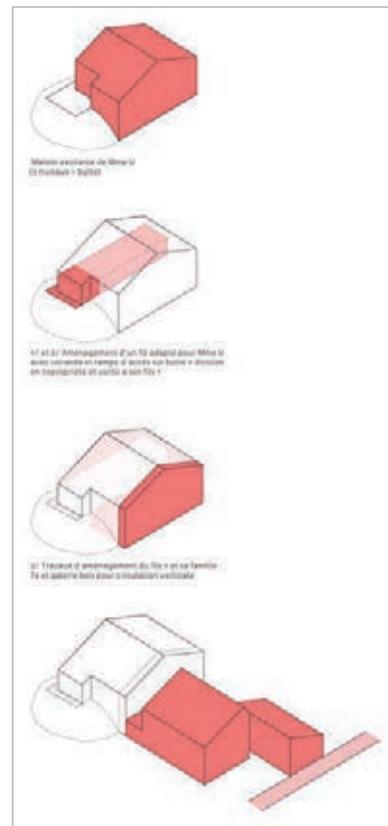
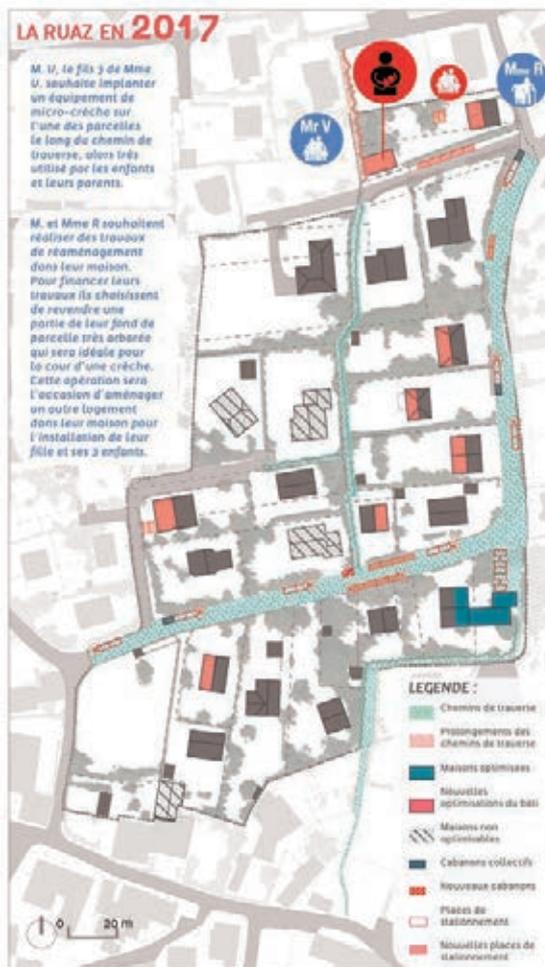
Cette immersion sensible à Vétraz-Monthoux nous a permis d'interpréter le programme et d'affiner les conditions de densification. Nous préférons parler d'intensification :

tendre vers une densification qualitative et désirable pour les habitants. L'enjeu est d'anticiper et de fixer les conditions de la densification en prenant appui sur l'existant, en l'optimisant et en le sublimant.

Nous proposons d'établir dans un premier temps des critères permettant de répertorier les parcelles "densifiables" (superficie, linéaire de rue bordant la parcelle, implantation du bâti, présence d'une butte ou d'une pente). Deux typologies de densification se révèlent alors : "1 maison en vaut 2", consiste à optimiser une maison existante pour faire deux logements dans un même volume bâti, notamment en glissant le volume de la circulation verticale sous les larges débords de toiture, en dessinant une rampe sur la butte du jardin pour identifier une deuxième entrée, en prenant appui sur le refend existant pour diviser les logements. Cette optimisation permet de préserver le jardin déployé autour du bâti. La typologie de la "greffe", consiste à bâtir un second logement sur la parcelle, accolé à la maison existante, valorisant ainsi un patrimoine familial à transmettre. Les creux et les redans de la nouvelle construction apportent une variété d'espaces extérieurs (patio, cour) et la connexion au chemin de traverse génère de nouveaux rapports public/privé.

Nous proposons ensuite de mettre en place des principes ou des dispositifs d'intensification (la rue pacifiée, les cabanons collectifs, une parcelle de mère en fils, les chemins de traverse) qui, au fil des opportunités, en articulation avec les services de la municipalité, permettront de créer des conditions favorables aux initiatives privées, et d'orienter les transformations, sans les figer.

Le péri-urbain, est un territoire non générique, singulier, ni ville ni campagne. L'observation fine du terrain, des usages, les récits d'usagers, superposés aux enjeux, nous ont conduit à planifier un processus de transformation sur-mesure du quartier de La Ruaz, qui intègre les initiatives privées successives, l'évolution de la population (vieillissements, arrivées), dessinant un quartier finement modifié pour atteindre le seuil de densité jugé acceptable.



Traverser Monthoux, un PLU adaptable



Le concours Mix'Cité a été avant tout pour nous l'occasion de proposer un outil capable d'organiser de manière concertée la densification d'un quartier pavillonnaire et de nous questionner sur le projet BIMBY. En effet, celui-ci a mis en avant les potentiels de densification d'une parcelle pavillonnaire, sans pour autant poser la question de son organisation à l'échelle d'un quartier et d'une commune. Se dirige-t-on avec BIMBY vers une forme d'urbanisation qui tendrait à privilégier les intérêts de chacun au détriment de l'intérêt général ? Devant cette question, il nous a paru nécessaire de réintégrer à travers un processus participatif les acteurs indispensables à la régénération d'un quartier : les habitants.

L'outil que nous avons imaginé, le Plan Local d'Urbanisme Adaptable, détourne le système réglementaire actuel pour replacer les habitants au cœur du processus de fabrication de la ville. Tel un PLU de proximité, il permet d'adapter la règle aux situations que peuvent constituer une parcelle, un programme ou une famille, tout en tenant compte de l'intérêt général.

Le PLUA serait ici mis en forme et en débat à travers un portail virtuel et interactif : le portail de La Ruaz. Cette plate-forme accessible à tous permettrait de faire émerger le foncier disponible, certaines initiatives

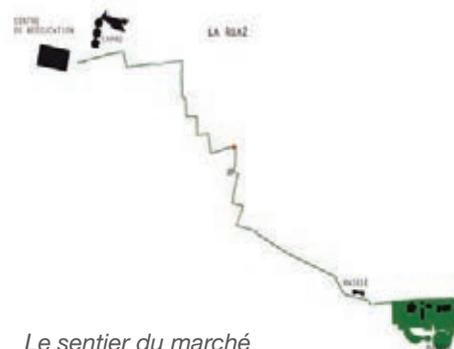
citoyennes et plus largement les désirs des habitants concernant l'évolution de leur cadre de vie.

A l'échelle du quartier, le PLUA permettrait à la municipalité de soumettre aux habitants des préconisations générales, telles que la conservation de la végétation ou encore l'aménagement d'un réseau secondaire de sentiers piétonniers. En raccordant ces derniers aux impasses existantes, il serait possible de créer de nouvelles continuités urbaines et écologiques, reconnectant ainsi le quartier aux pôles de vie et d'activité de Vétraz-Monthoux.

A l'échelle de la parcelle, chaque maison bénéficierait d'un accès direct aux sentiers piétonniers, cadre privilégié pour se promener en famille, se rendre au marché ou à l'école !

Ce concours nous a permis en tant que jeunes professionnels de déroger à la règle, pour proposer non pas une recette mais bien un outil, appropriable par les communes en fonction de leurs propres qualités paysagères, de leurs potentiels d'aménagement, et surtout des besoins et envies des habitants.

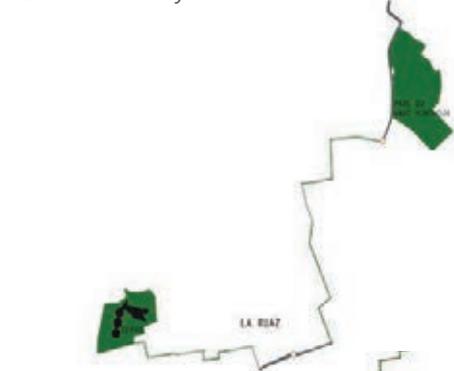
Autrement dit, dépasser le cadre strict d'un système de densification-type applicable à des ensembles pavillonnaires génériques.



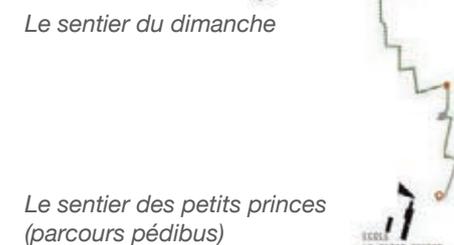
Le sentier du marché



Le sentier du lycée



Le sentier du dimanche



Le sentier des petits princes (parcours pédiibus)

- | | | | | | | | |
|--|----------------------|--|--------------------------------------|--|-----------------------------|--|---------------------------------|
| | BÂTI EXISTANT | | HIERARCHIE DES VOIRIES | | CONTINUITÉ VÉGÉTALE | | ESPACES DE DENSIFICATION |
| | Tènements | | Routes principales | | Sentiers piétons projetés | | Parcelle potentielle en vente |
| | Parcelleaire | | Routes secondaires requalifiées | | ZAB - Zone A Boiser | | ZPLUAdaptable |
| | Bâti | | Impasses requalifiées | | Accès privatif aux venelles | | |
| | | | Accès voiture privatif aux parcelles | | | | |



3^{ème} prix mention bois prix des habitants

Éveil d'un bourg contemporain



Le projet propose de co-conduire la densification pavillonnaire et un projet urbain basé sur la vitalisation du bourg historique. Les aménagements d'espaces publics (élargissement, requalification, nouvel alignement) sont concentrés autour du chemin de La Ruaz et son articulation à la route de Colonges, et inscrivent le quartier dans le prolongement du bourg historique.

Le citoyen et la collectivité

Il s'agit dès lors d'associer les projets individuels à la planification collective.

Chaque propriétaire souhaitant bâtir peut participer avec sa propre stratégie de valorisation patrimoniale. La configuration des parcelles rend possible extensions, divisions parcellaires et constructions neuves indépendantes. Les nouveaux logements bâtis en front sur rue, optimisent le foncier et, avec une architecture adaptée, préservent l'intimité et la valeur de chaque bien immobilier existant et créé.

En parallèle, la collectivité soutient chaque initiative par l'aménagement de l'espace public au droit des opérations, ainsi qu'à

l'entrée du quartier, où une première intervention publique lance le projet.

Intérêts croisés de la fabrique de la ville

Exploitant une parcelle vierge à l'entrée du quartier, une placette est aménagée, ouvrant des vues sur la vallée, comprenant des stationnements et initiant l'élargissement recherché du chemin de La Ruaz. De cet aménagement, de nouvelles constructions sont possibles (en jaune sur le plan). Accompagnée d'un espace public qualitatif, cette première opération peut avoir un effet déclencheur sur les initiatives privées.

Au gré des projets privés, le chemin de La Ruaz se densifie, permettant à la collectivité de poursuivre les aménagements. La rue devient progressivement une rue de bourg, partagée, verdoyante, composant avec les besoins en stationnement.

L'intérêt d'une telle démarche pour la collectivité est de pouvoir conduire son projet urbain en conservant son rôle d'aménagement des espaces publics, tandis que de manière originale la promotion immobilière

est réalisée par les habitants du quartier qui peuvent ainsi réaliser des profits et bénéficier de nouveaux espaces publics.

Le projet urbain ayant planifié une connexion piétonne plus directe aux arrêts de bus, groupe scolaire, commerce, la division de la parcelle V proposée au concours est l'occasion d'en réaliser la première tranche associée à une opération mixte privée.

Architecture

Sur la parcelle V, la division foncière crée un lot longiligne préservant la maison mère au cœur de son jardin de 1030 m². Trois programmes neufs sont organisés en enfilade, retrouvant la mitoyenneté dans la tradition des bourgs. Chacun profite au mieux de son contexte : un local d'activité sur rue, une crèche sur la placette, la villa organisée autour du jardin prolongé en patio. Le bâtiment s'insinue dans la végétation sur soubassement pierre, bardage tantôt lisse, rugueux ou à claire-voie, développant un langage architectural local et créant la densité désirée dans le respect de l'atmosphère verdoyante originelle du quartier.

Triptyque : trois regards sur un quartier

Le concept repose sur l'aménagement d'espaces publics et d'un réseau de voies piétonnes, routières et cyclistes. Trois typologies de maison s'adaptant au terrain et aux ambiances du site sont proposées : maison de ville, maison de pente, maison patio.



Intimité : habiter les maisons patio au sein des jardins



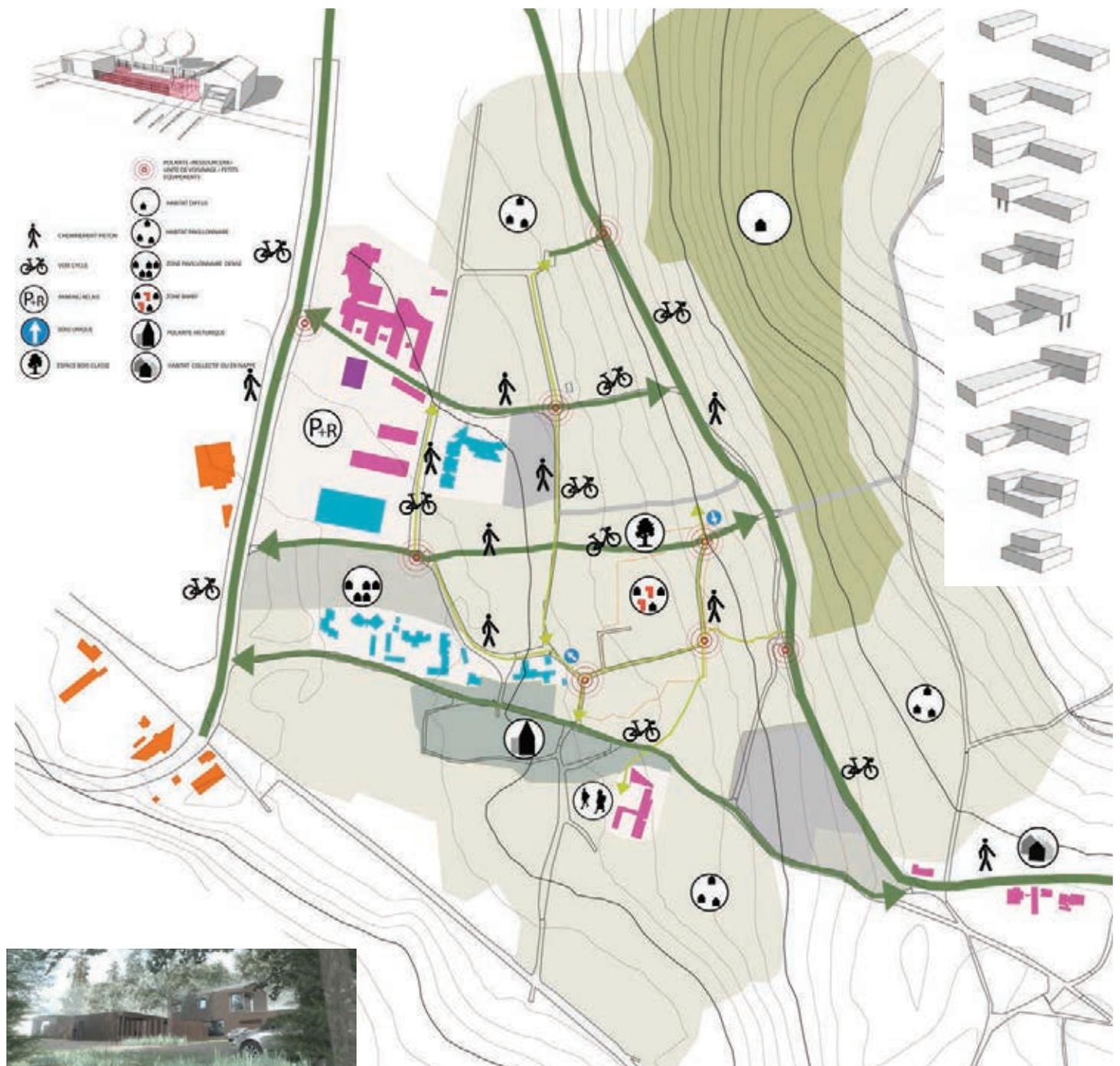
Contemplation : des maisons s'intègrent dans la pente



L-Connection

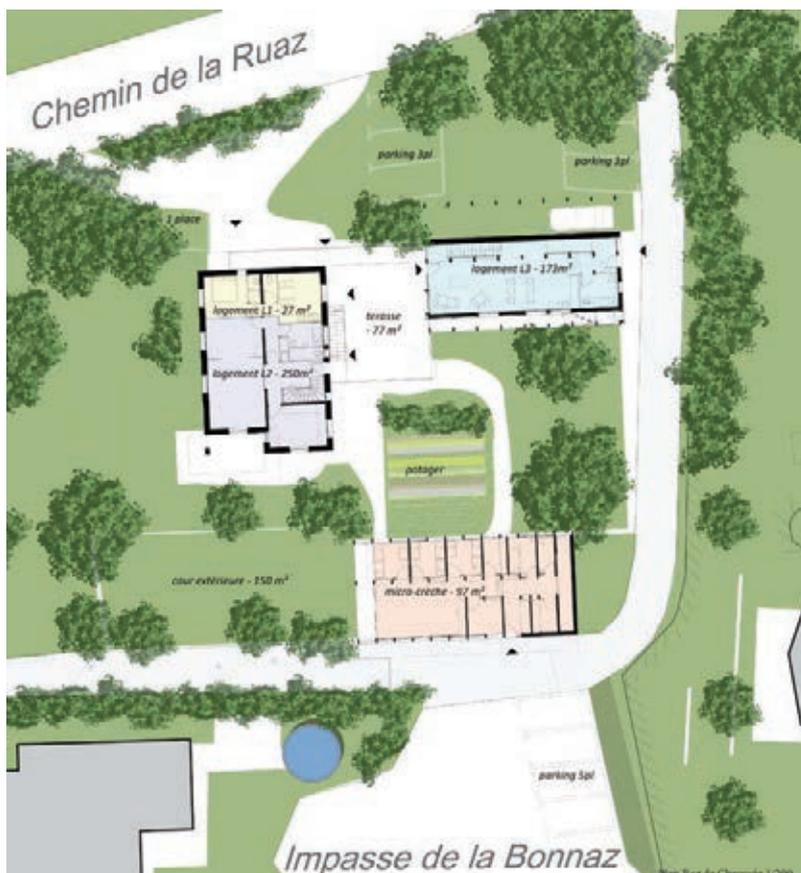


Guidée par une recherche environnementale ambitieuse, cette proposition expose un concept architectural et paysager clair et adaptable : forme bâtie sur la base d'un "L" orienté vers le soleil et déclinée selon l'exposition, l'implantation arbustive et la topographie.



La rue AZ : entre rue et ruisseau

La création d'un espace partagé, d'un "cœur d'îlot", constitue un maillage assurant la porosité du quartier, renforçant le vivre-ensemble et le tissu social. Cette nouvelle trame facilite la desserte des équipements publics ou commerciaux.

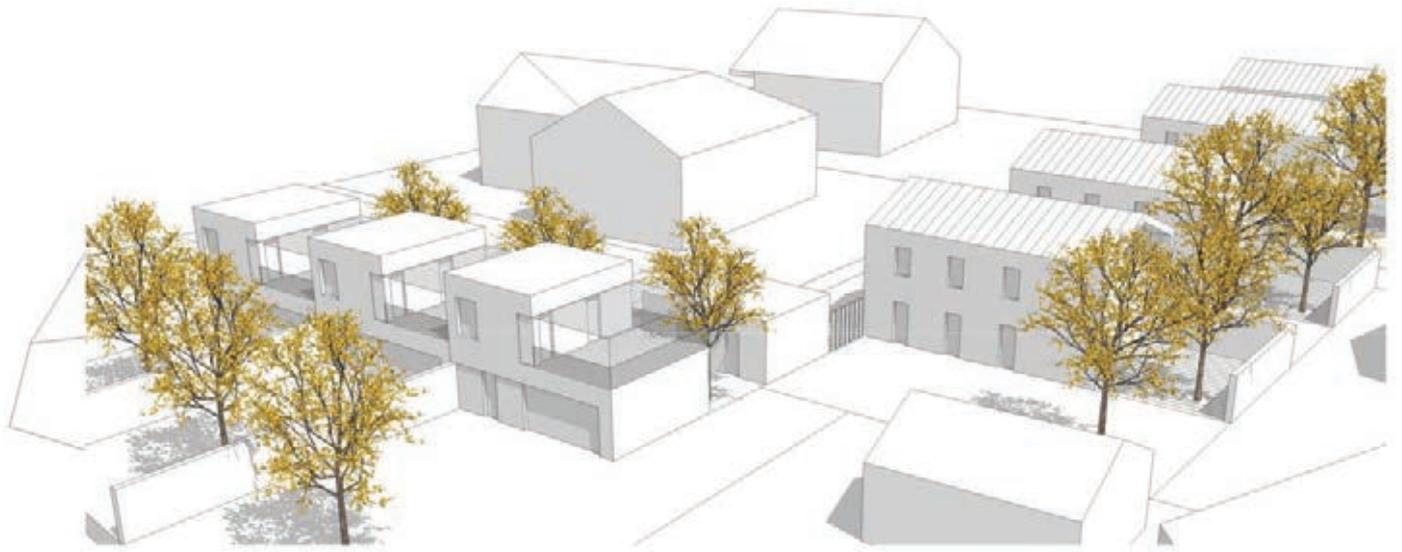


Le charme discret de la périphérie

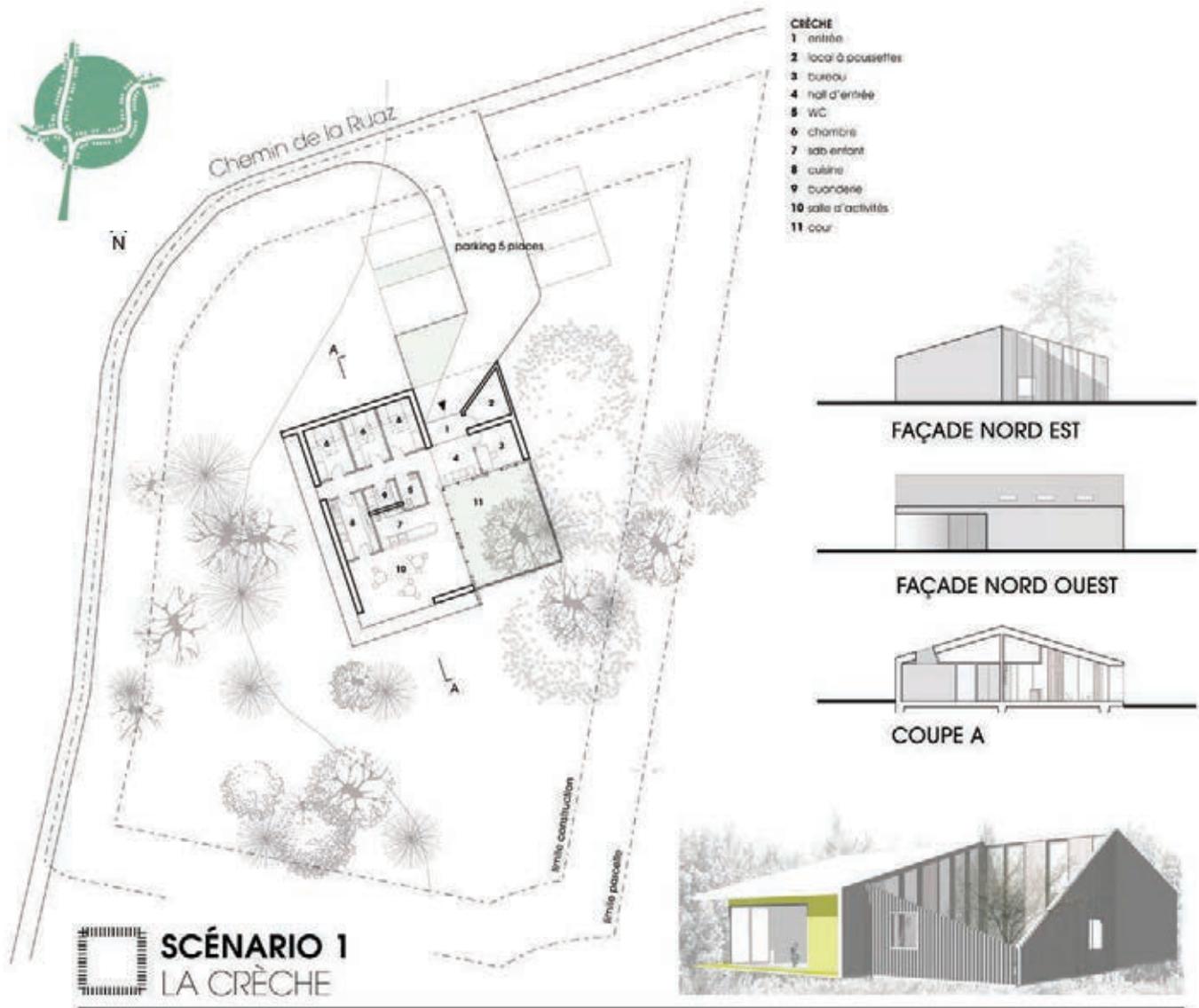


Sur le chemin de l'école

Projet fondé sur l'amélioration des liaisons inter-quartiers formulant notamment une intention d'accroche avec le hameau ancien de Collonges et le nouveau groupe scolaire. La déclinaison de concepts d'habitat individuel regroupés propose une densité variée selon les secteurs et les ambiances.



La densification des îlots est concentrée sur la périphérie pour préserver un espace paysager central. L'insertion des nouvelles constructions répond à des principes réalistes, cohérents avec les architectures du quartier tout en arborant un vocabulaire incontestablement contemporain.



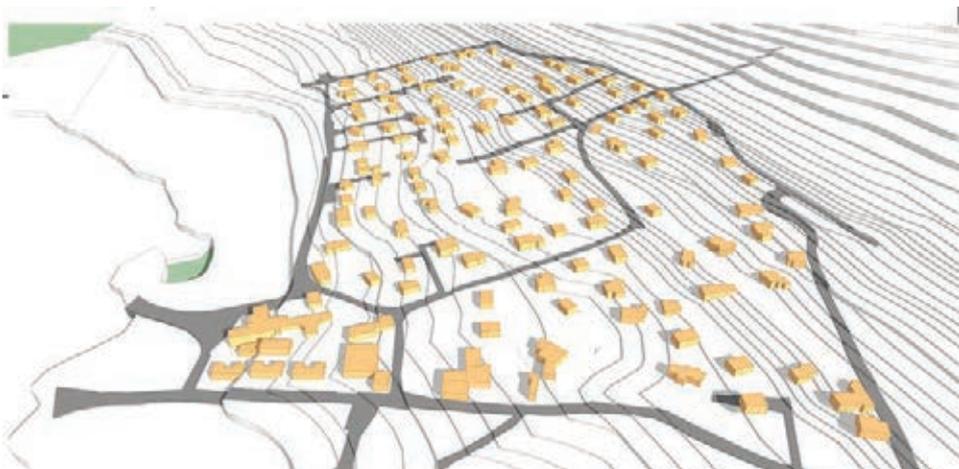
Demain j'emménage à Vétraz-Monthoux

La constitution de « bandes actives » forme l'interface entre espace public et privé, entre services collectifs et fonctions individuelles. Ce projet développe avec force le principe de revascularisation du quartier impliquant une forte mobilisation collective.



Acupuncture Urbaine

Le territoire est abordé de manière très large. Le projet cherche moins à répondre au programme qu'à proposer une alternative de formes de logements et à alimenter le débat au moyen d'une approche simple et d'une intervention minimale.



Vue du patio

Etat actuel : de nombreuses parcelles accessibles et non construites



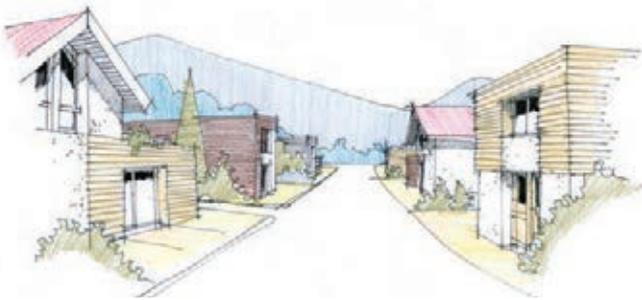
Création de nouvelles voiries permettant le raccordement aux voies existantes afin d'organiser un maillage de l'îlot et de permettre l'accès à de nouvelles parcelles



Densification de l'îlot grâce à la division parcellaire permettant une diversification de l'offre d'habitat. Habitats collectifs, maisons en bande ou maisons accolées de différentes surfaces permettent à chacun une offre d'habitat répondant à ses besoins

Densification organique

Proposition d'un principe constructif modulaire déclinable et adaptable, axé notamment sur la recherche de performance thermique, dans un but de simplicité et d'efficacité. La densification du quartier se ferait graduellement, par greffes successives, selon les désirs des habitants.



Perspective depuis la rue des nouveaux logements créés

Etape 0 : Le lotissement actuel a une densité de 6 logements par hectare

Etape 1 : Les premières constructions éclosent, la densité est de 10 logements par hectare



Perspective du lotissement

En jaune les nouveaux logements, en bleu les voies d'accès créées et en orange les voies et maisons existantes



Perspective du lotissement T3 (88 m²)

Etape 2 : Toutes les constructions ont été réalisées, la densité est désormais de 16 logements par hectare



Perspective du lotissement

Etape 3 : Les divisions parcellaires ont financé la rénovation des maisons existantes et certaines d'entre elles ont été agrandies



Perspective du lotissement T4 (82 m²)



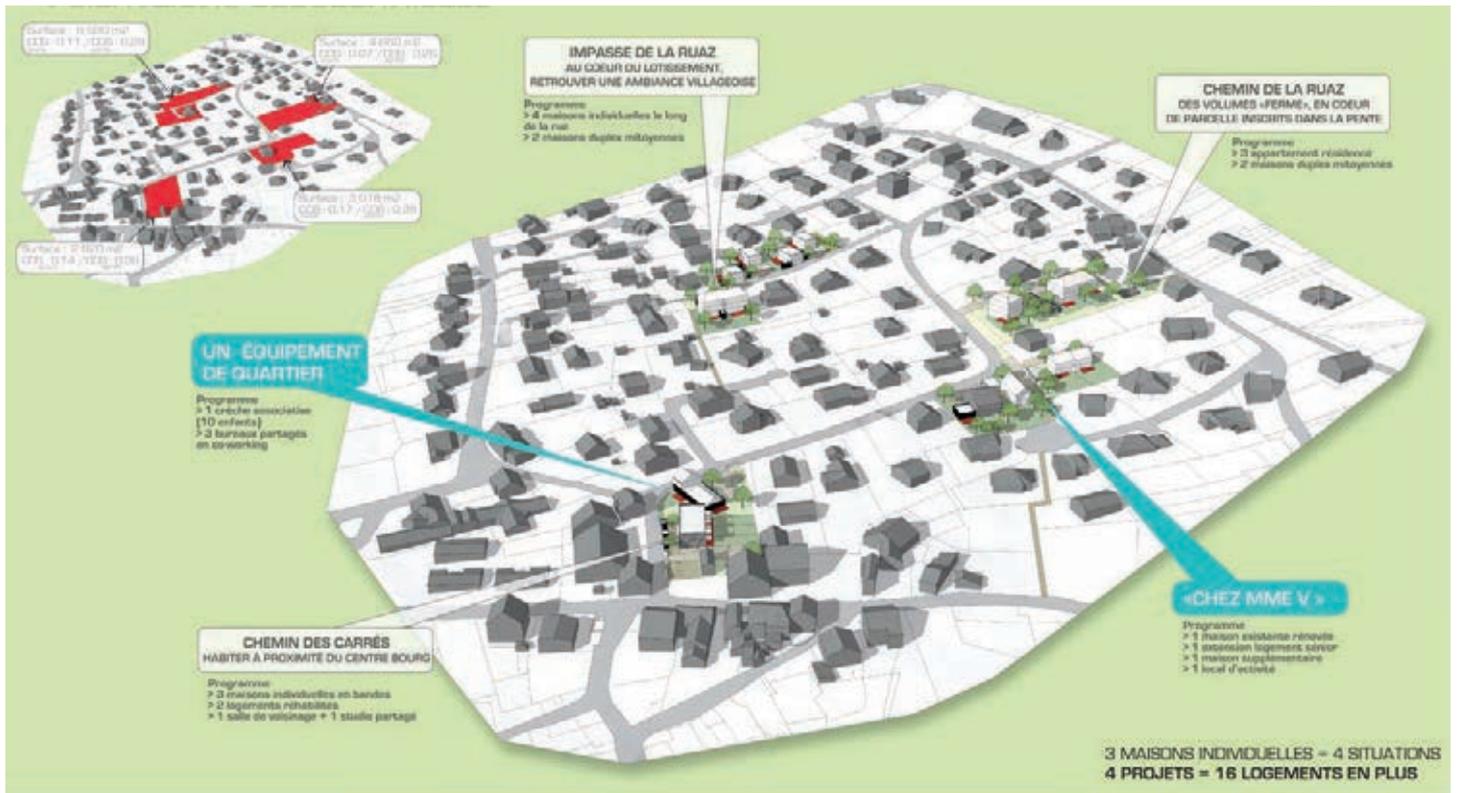
Perspective du lotissement

En rouge les agrandissements réalisés

Horizon 2030

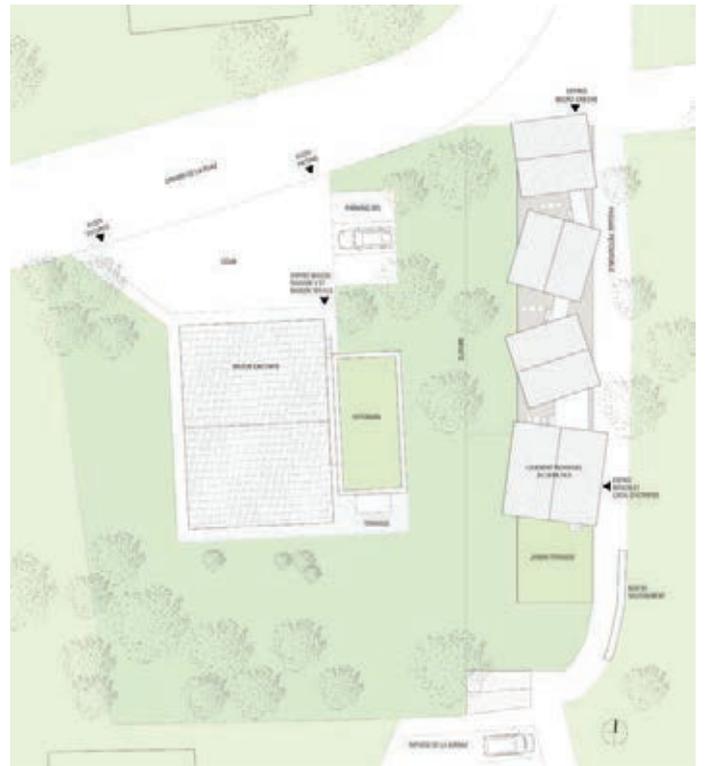
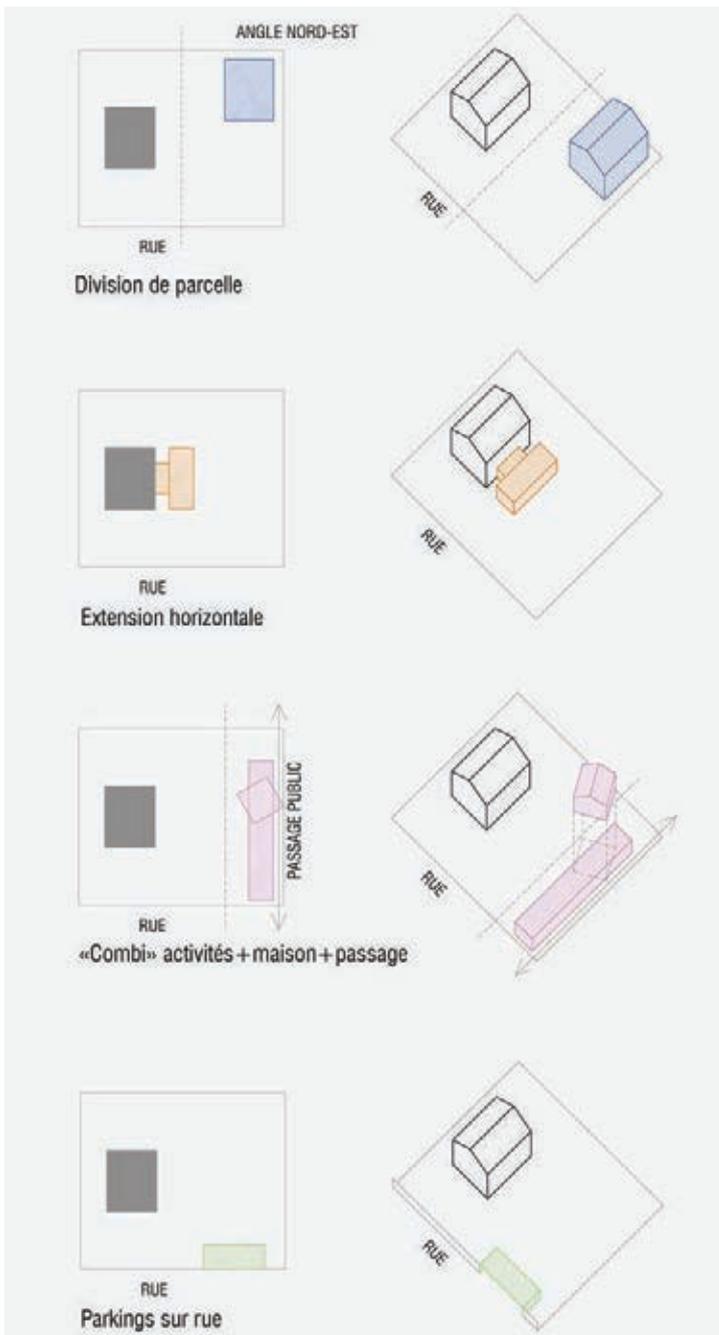
Proposition d'un Plan Guide Directeur, outil de planification fiable et contextualisé comprenant une Zone Urbaine d'Intérêt Collectif. Ces orientations induisent des dispositifs et des typologies de densification variés et ciblés sur des espaces prédéfinis dans le plan.

Quatre situations opportunistes



Façade sud

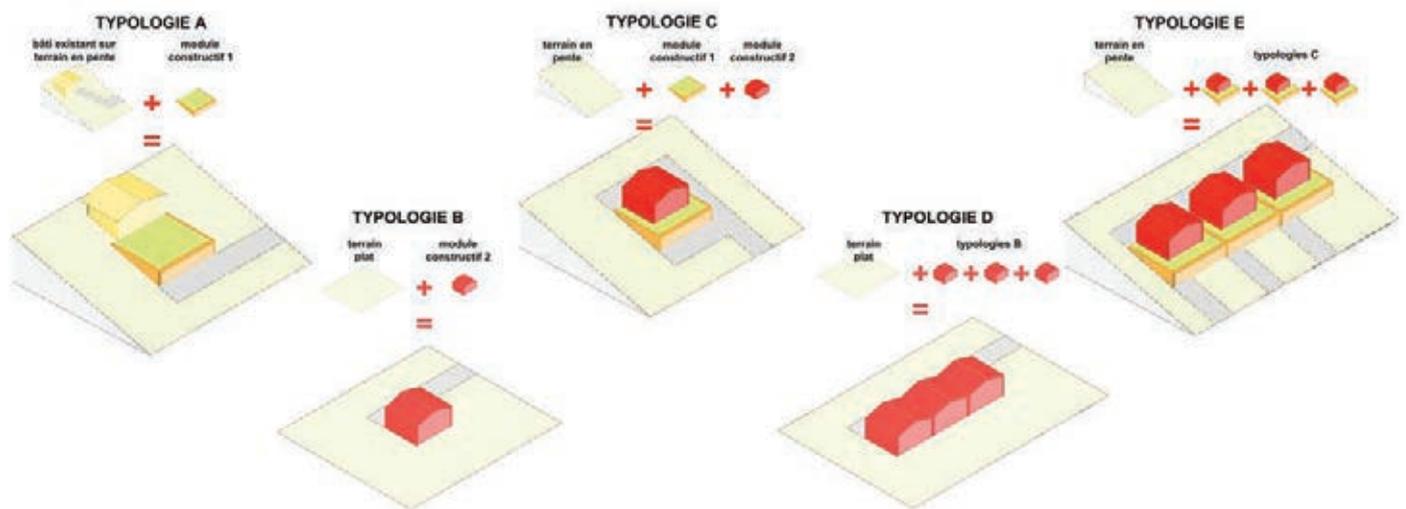
Réflexion conceptuelle reposant essentiellement sur la proposition de modules architecturaux combinables pouvant s'adapter à des situations diverses pour des programmes variés. Ce concept se décline selon quatre types d'intervention (division parcellaire, extension du bâti existant, combis et abris parking).



Modalités d'intervention

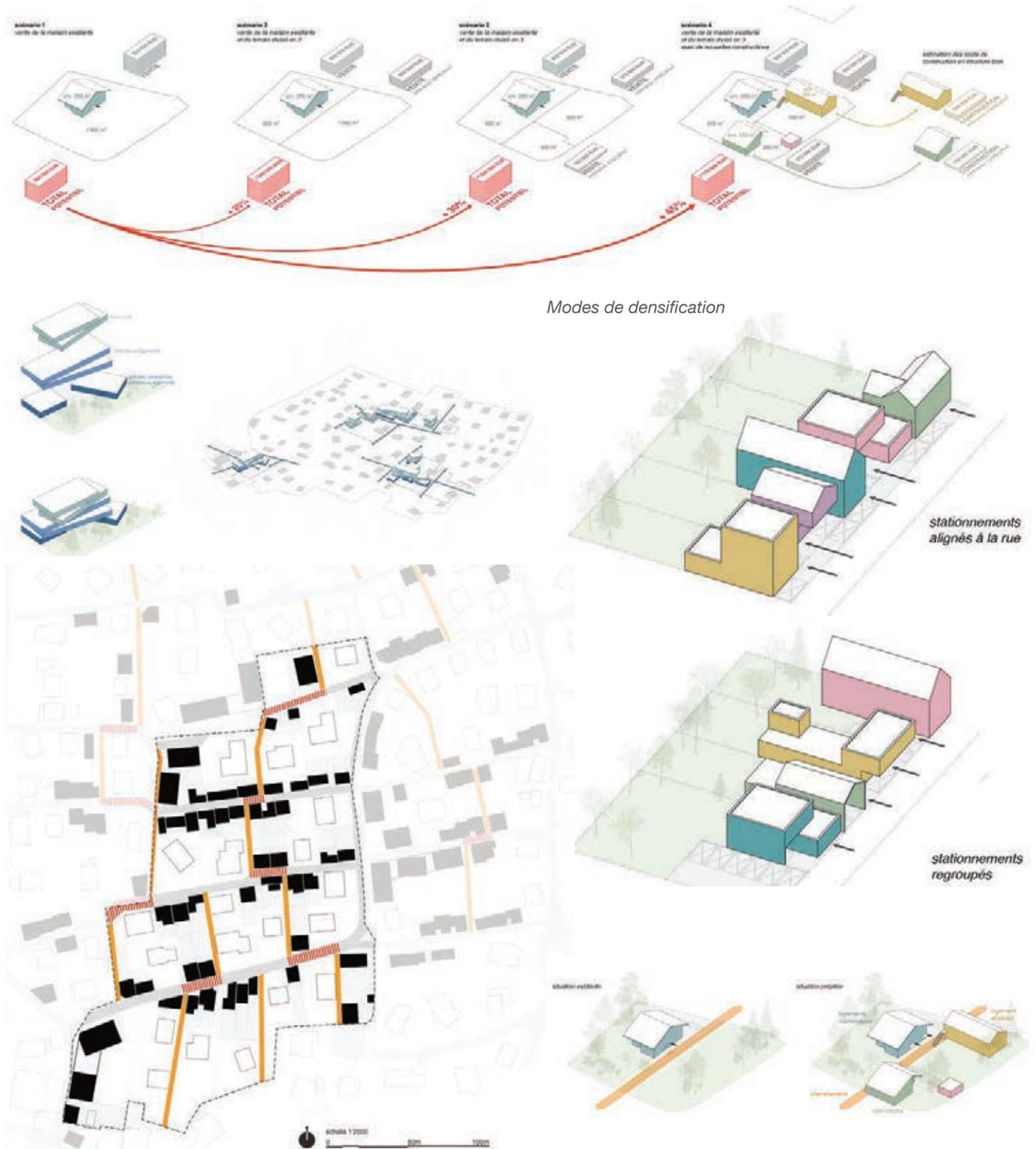
Promenade Saint-Aubin

La combinaison de deux modules architecturaux de base (un socle et une maison) permet de décliner des principes d'implantation variés selon les situations topographiques du quartier ou les intentions programmatiques des habitants.



French Dream

La transformation de la zone pavillonnaire en quartier urbain conjugue individualité et collectivité à chaque échelon de référence, par la proposition de scénarios multiples. Un travail de vascularisation du maillage urbain, associé à la création de front bâti, favorise la constitution de rue.



l'engagement de la **commune**



Sciez

Depuis le début de l'année 2013 Sciez s'est intéressée au projet du CAUE qui conduit une opération de régénération du tissu pavillonnaire.

La mise en place du projet de concours d'idées se prépare en lien avec la collectivité pour le choix du site puis avec les habitants réunis à plusieurs reprises pour une information détaillée sur la situation proposée.

Pourquoi la commune de Sciez s'est-elle inscrite dans une telle démarche ?

La première grande raison : la révision du POS en PLU est terminée, le PLU est approuvé et les zones constructibles y sont de plus en plus contraintes.

La seconde, toute aussi importante : la fiscalité sur les terrains constructibles est modifiée.

Bien d'autres raisons s'ajoutent, telles que les besoins pour certaines personnes de modifier leur habitation pour la rendre plus accessible, les besoins de partager leur bien avec leur famille ou pour créer un bien supplémentaire pour se créer un apport financier...

Le choix du site est né d'une collaboration entre les élus locaux et le CAUE et s'est fixé sur une zone assez éloignée des zones de constructibilité importante, mais proche de la zone touristique des port et plage de Sciez.

Le lotissement choisi n'ayant plus de cahier des charges était initialement plutôt occupé par des résidences secondaires qui sont devenues résidences principales.

Les objectifs des travaux à venir intéressent tout particulièrement notre commune qui a et aura à gérer ce type de situation de densification du tissu pavillonnaire, avec le PLU tout récent qui méritera des modifications pour y parvenir.

L'urbanisme a besoin de tous ces conseils.

*Odile LONGUET
maire-adjoint à l'urbanisme*

l'implication des **habitants**



vivre une expérience

CAUE - Avez-vous toujours vécu dans ce quartier ? Si non, depuis quand y habitez-vous ?

Mme C. - On a emménagé en 1972.

CAUE - Pourquoi avoir accepté de participer au concours ?

Mme C. - On habite ce quartier. Si les habitants ne s'en mêlent pas, qui va s'en occuper ? Quand on met en place des choses, les gens s'insurgent, mais sans jamais être venus aux réunions [de concertation] avant. Par exemple, les voisins de derrière ne se sont jamais intéressés, mais quand il va falloir vendre, ils voudront quand même dire leur mot.

CAUE - En quoi cela vous a-t-il intéressé ? Quels projets vous ont semblé les plus intéressants ?

Mme C. - Ce qui nous intéresse depuis longtemps, c'est l'aménagement du terrain. On était les seuls à avoir des enfants,

donc on était les seuls intéressés par ça, surtout quand il n'y avait pas d'aménagement de loisir au lac. L'idéal serait de pouvoir faire quelques places de parking, pas pour les touristes, mais plutôt pour les invités des habitants du quartier. Car les gens se garent n'importe où, le terrain est détérioré. On a même eu des gens du voyage à une époque. Concernant les projets, proposer des chemins piétonniers entre les terrains, personne n'en voit l'utilité : il y a une route en haut et en bas. Par contre, agrandir le logement du bas, chez nous ça a fait tilt. Il y avait aussi comme projet de réaliser des petites cabanes pour les locataires saisonniers, mais cela n'a pas eu beaucoup de succès, les gens du quartier tiennent à rester au calme, tranquilles chez eux.

CAUE - Pour quelles raisons seriez-vous prêts à céder une partie de votre jardin ?

Mme C. - Nous on ne cède pas, mais on a

des enfants, dont un fils, qui sont intéressés. Il a un logement plus bas, mais qui est devenu trop petit quand il a eu son troisième enfant. Il a donc voulu agrandir, réaliser une extension, mais il n'a pas eu le permis de construire, car le terrain des voisins est trop proche. Lui est intéressé pour cette raison : pouvoir agrandir son logement.

CAUE - Maintenant, au vu des résultats du concours, souhaiteriez-vous concrétiser un projet de cette nature ?

Mme C. - Notre fils, oui certainement, quand la donation sera concrétisée.

le concours d'idées

le quartier de Songy à Sciez

Située dans le Chablais, sur la rive sud du lac Léman, dans le golfe de Coudrée, la commune de Sciez occupe une superficie de 20,5 km², dont 600 hectares dédiés à l'agriculture, et 850 hectares de forêt. Elle s'est formée à partir des paroisses de Sciez, Filly et Chavannex, et comporte quatorze hameaux qui se sont progressivement étoffés d'un urbanisme résidentiel plus ou moins diffus. La route départementale qui traverse le territoire d'est en ouest fédère les principaux développements

urbains. 25 % de la population active travaille en Suisse, principalement dans l'agglomération Genevoise.

La pression foncière est significative et le coût des terrains est élevé.

Sciez profite également du tourisme sur lequel repose une part importante de son économie. La base nautique, le port de plaisance, la plage, les centres équestres et les espaces naturels offrent un large panel d'activités sportives et favorisent un tourisme de proximité.



Vue aérienne mai 2014 © Gilles Marguerat

Haies vives



Une densification qualitative au service du développement local

L'étalement urbain généré ces quarante dernières années par le « désir de maison individuelle » a créé une épargne foncière insoupçonnée. La prospective urbaine et architecturale menée sur de nombreux territoires français mise sur cette épargne pour en optimiser le potentiel.

Tous les lotissements de France révèlent-ils le même potentiel ?

S'il s'agit dans tous les cas d'accroître l'offre résidentielle par l'optimisation foncière et la densification bâtie, à Sciez la fabrication d'un nouveau paysage pavillonnaire est, selon nous, 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.

La clôture comme espace d'accueil

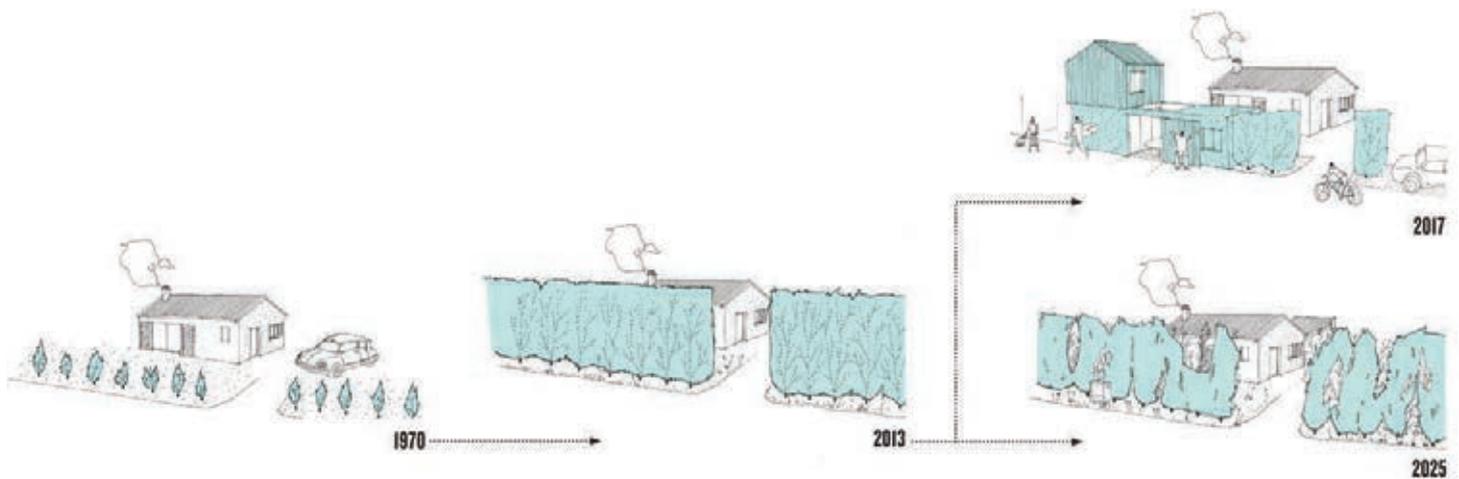
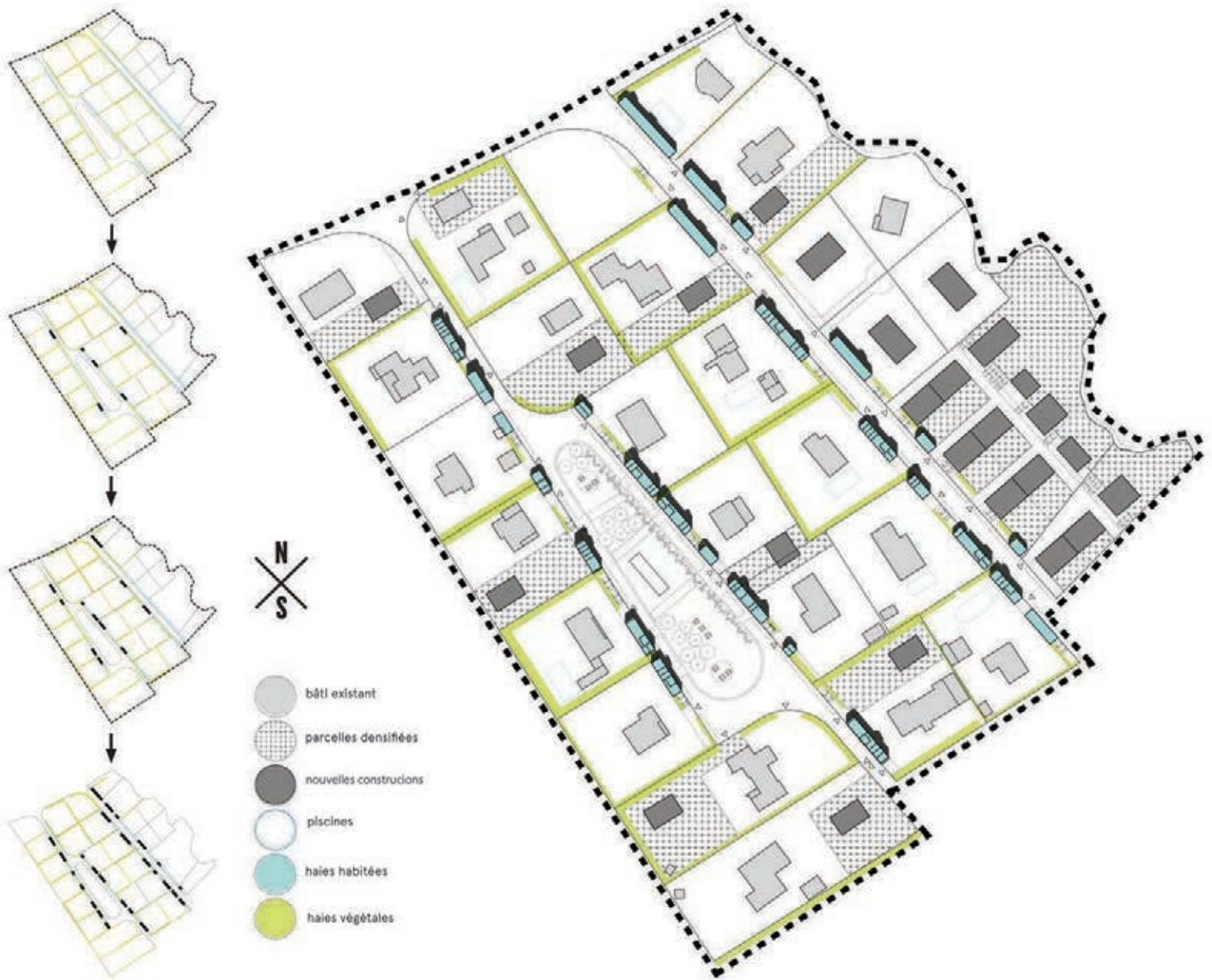
A Songy, "les haies opaques constituent une condition du bon voisinage". Elles signent aussi la banalité du paysage pavillonnaire. Ces haies sont les écrans derrière lesquels l'intimité de chacun se déploie aujourd'hui, écrans qui dissimuleront demain le renouvellement du paysage bâti issu de sa densification. Nous proposons de mettre l'obsolescence programmée des haies à profit, d'utiliser le volume perdu de ces clôtures au service d'espaces plus opportunément accueillants.

Sachant qu'à Songy, une haie en limite de voie 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.

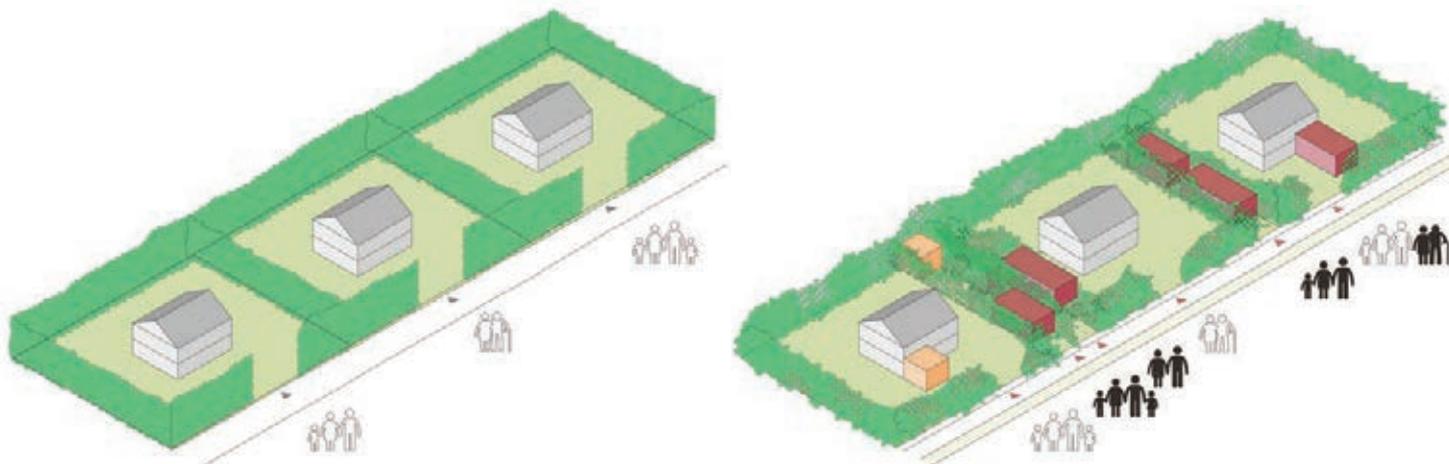
Les conditions de fabrication d'un paysage "balnéo-pavillonnaire"

La méthode de densification envisagée s'appuie sur la définition d'un gabarit constructible se substituant aux haies et sur la définition d'une charte architecturale dont l'ambition sera d'affirmer la spécificité d'un paysage "balnéo-pavillonnaire".

L'ingéniosité 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. Le pari que nous faisons est de miser sur l'expérience spatiale que ce dispositif promet, pour affûter l'offre touristique de Sciez et accompagner les projets de diversification résidentielle.



Haies vives



Principe de densification

Dès notre visite du site, il nous a semblé évident qu'une intervention discrète et douce devait être envisagée pour répondre à la question posée de la densification du quartier de l'Anneau de Songy. Cette impression, confortée par la lecture du programme dans lequel les habitants exprimaient leurs envies et avis, a défini notre approche du projet : rechercher des "micro-architectures" qui, par leurs typologies et une logique d'implantation, pourraient densifier le lotissement et engager les habitants dans une mutation, une évolution de leur quartier, sans pour autant le bouleverser. Le respect du "déjà-là", l'attention au lieu où les habitants ont choisi de vivre et qu'ils apprécient, pour ce qu'il représente ou pour ce qu'il leur apporte, doit être à la base de toute intervention.

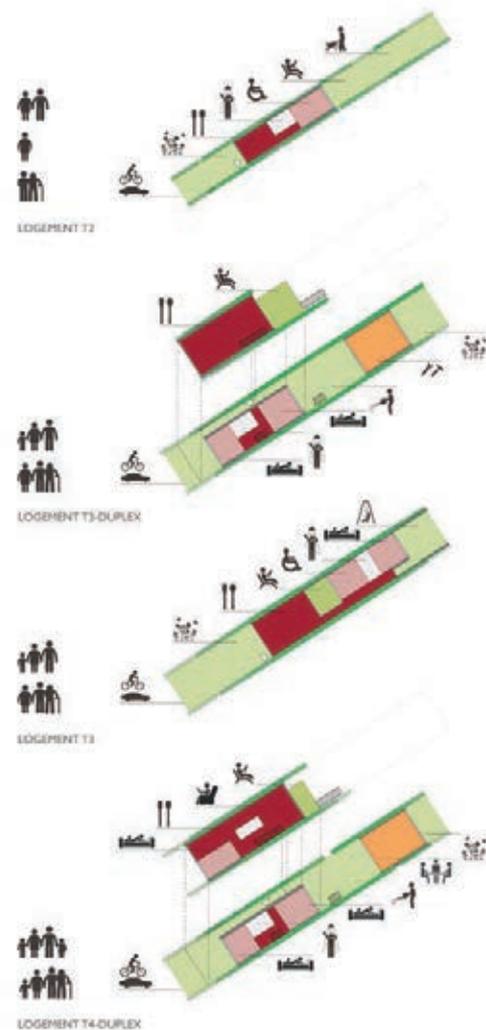
Les haies hautes, épaisses et opaques qui divisent les parcelles constituent comme un élément unitaire et identitaire du lotissement :

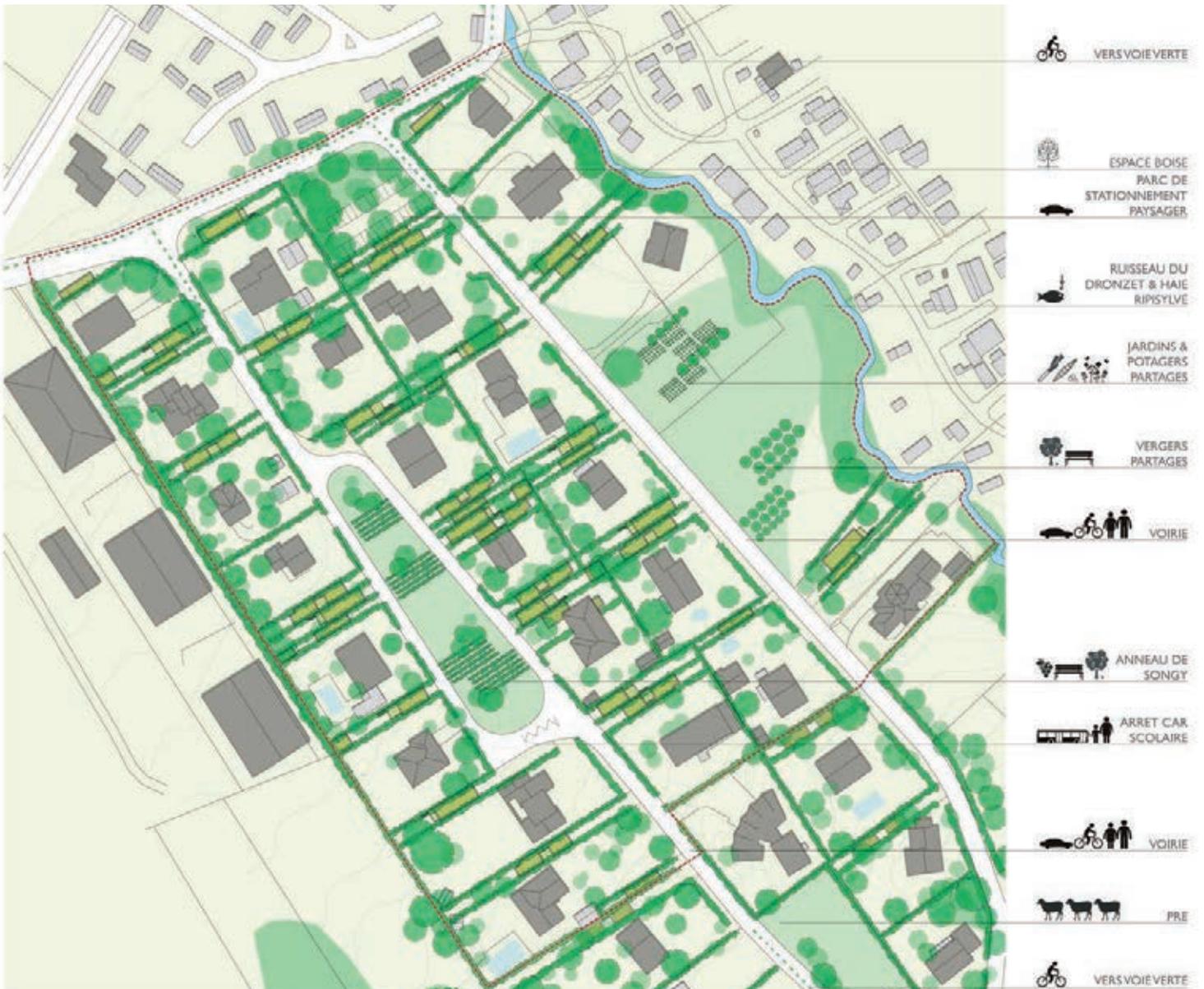
- elles sont la matérialisation du découpage du territoire, organisent et limitent les tènements ;
- malgré leur rôle joué dans la banalisation des paysages et dans le manque de biodiversité, elles contribuent à l'identité "verte" du quartier, à laquelle la population est particulièrement attachée ;
- enfin, elles protègent l'intimité des propriétaires vis-à-vis du voisinage et de l'espace public en les mettant à l'abri des regards.

Dès lors, nous avons choisi de nous appuyer sur ces haies et sur la structure qu'elles dessinent pour développer sur leur emprise des micro-architectures permettant :

- d'introduire une mixité sociale et générationnelle : par l'offre de typologies de logements en bande, aux dimensions variées, répondant mieux à l'évolution de la taille des ménages – familles monoparentales, célibataires, personnes âgées, etc. –, et pouvant s'installer sur des surfaces de terrain plus réduites, et donc plus abordables financièrement ;
- de répondre à l'évolution des modes de vie en proposant des annexes ou des extensions où pourraient prendre place des usages contemporains en développement tels que le télétravail, les loisirs chez soi – bricolage, jardinage, sport –, voire, à plus long terme, accueillir des activités tertiaires de proximité – crèche, cabinet médical, épicerie...
- de permettre un renouvellement écologique et de retrouver une identité paysagère locale : la haie construite, la "haie vive", serait le support d'une nouvelle biodiversité, en lien avec le patrimoine et l'héritage naturel du territoire.

L'intervention sur le lotissement de Sciez, au delà de l'optimisation foncière qu'elle permettrait, est l'occasion de retrouver et d'affirmer l'identité du lieu, et de donner à ce quartier, aujourd'hui figé, une temporalité, une dynamique, en phase avec les modes de vie actuels et à venir.





3^{ème} prix prix des habitants ex æquo

Re'Génération



Re'Génération répond à la thématique principale du concours : celle de la vie dans le quartier et à travers elle des usages et des relations que le hameau de Songy et ses habitants tissent avec le voisinage et plus largement avec le territoire, le port et le centre-ville de Sciez.

Le concept du projet est basé sur la notion cellulaire présente dans la composition actuelle dans la forme urbaine autour du "23^{ème}". 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 plusieurs sous-espaces reliés entre eux par un réseau de chemins, voies, placettes et espaces communs, qui organisent une forme urbaine fine et tramée. Elle favorise le développement d'une urbanisation à l'intérieur des sous-ensembles.

Le projet repose sur la création de plusieurs espaces dont les dimensions et ambiances proposent une diversité d'usages au cœur du hameau. Ces espaces sont reliés par une trame fine de passages et venelles, de voies au profil redessiné. L'ensemble dessine un projet de trame qui innerve le quartier et suggère de nouveaux flux, de nouveaux usages et ambiances. Un petit parc proche du Dronzet à la facture naturelle entend 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^{ème}" 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. Les constructions existantes et à venir pourront s'appuyer sur

la nouvelle trame urbaine et paysagère afin d'enrichir les orientations des bâtiments, les flux et usages possibles.

La démarche que nous mettons en avant et illustrée par le projet, nécessite la réalisation d'un "remembrement" partiel des parcelles privées. L'opération peut être portée par une Association Foncière Urbaine Libre. Les équipements communs peuvent être gérés par cette association ultérieurement transformée en ASL. Les produits de location peuvent permettre d'assurer l'entretien des espaces collectifs. Les produits de l'opération de l'ordre de 500 000 € peuvent faire l'objet de placements et permettre d'assurer les investissements nécessaires au quartier futur, et de reverser des dividendes aux propriétaires initiaux.



Les Voisilots



Voisilot : *n.m. Nouvelle entité urbaine et participative créée à partir d'une sous-division d'un îlot, terme issu de la contraction des mots "voisin" et "(r)lot".*

Un quartier relié mais préservé

Le quartier peut intéresser une population diversifiée pour de multiples raisons ; qu'il s'agisse d'un jeune couple travaillant dans les pôles économiques proches, recherchant un "bout de campagne", ou des retraités souhaitant passer une partie de l'année au bord du lac Léman.

Le quartier, situé entre la départementale et le lac, ne subit pas l'effet de jonction entre ces deux éléments car excentré par rapport à la voie de liaison principale, ce qui lui permet de conserver le calme d'un espace résidentiel, tout en étant connecté à son territoire.

L'équilibre entre intimité et communauté

Ce projet doit se trouver sur un curseur qui oscille entre les notions d'intimité et de communauté, il veut réintroduire le côté humain à un processus urbain qui s'en était soustrait. Chercher une solution de densification pour ce quartier de Songy, c'est en fait chercher une solution pour tous les quar-

tiers résidentiels de ce type, tous les cas de figures possibles. Nous avons cherché un genre de "charte", un principe adaptable à toutes les parcelles, aujourd'hui et dans l'avenir. Sous quelques règles simples et récurrentes, chaque projet pourrait en réalité répondre en souplesse à chaque contexte, être facile à installer dans le temps, et à organiser entre les anciens et les nouveaux habitants, ou locataires. Notamment, nous souhaitons aussi laisser à chacun la liberté de participer comme il veut et peut à la dynamique du quartier.

C'est de cette dynamique que naît la notion de voisilot. On peut reprocher au lotissement type 70 son manque de pertinence à l'échelle urbaine et sociale. Le voisilot tente de "rattraper le coup", réinjecte une notion collective, sociale - et repose la question de "qu'est-ce qu'un voisin ?" - à l'Histoire du lotissement. Il est un moyen de fédérer les habitants autour de leur «vivre-ensemble». La mise en place de venelles permet de relier un peu plus le quartier à son territoire, et permet aussi de donner plus de surface et d'espaces accessibles à pied ou en voiture pour développer de nouvelles parcelles. Ces nouvelles venelles et les rues existantes for-

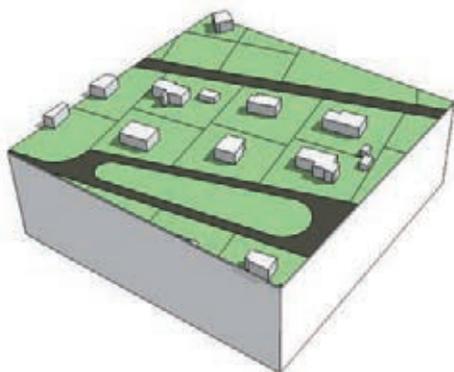


ment ces sous-divisions de l'îlot physiques et humaines, les voisilots.

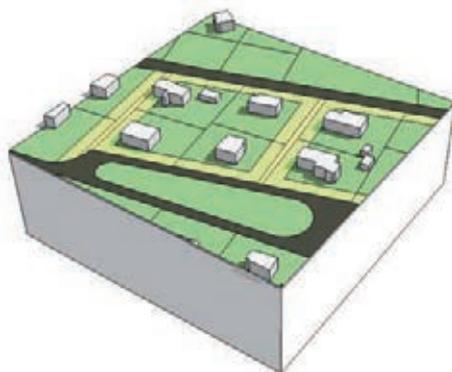
Des voisins "gagnant-gagnant"

L'organisation du voisilot se base sur deux souhaits nécessairement liés. D'une part, les habitants qui sont déjà installés dans le quartier, depuis parfois des années, ne doivent pas se sentir sacrifiés. D'autre part, les nouveaux habitants doivent se sentir respectés et motivés à investir.

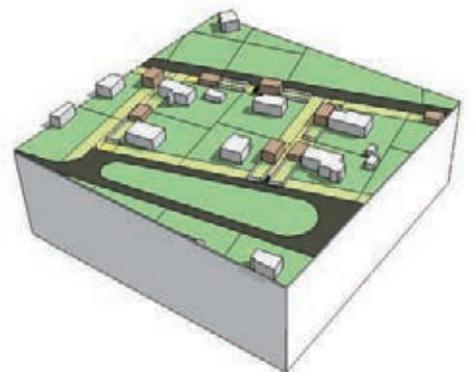
Nous faisons le choix d'une architecture abordable pour de jeunes familles ou des retraités, facile à construire et économe, tout en restant pratique et confortable. Il nous paraît important de préserver un équilibre entre le bâti pavillonnaire des années 70, qui marque malgré tout l'identité du quartier, et les architectures futures, qui le feront évoluer petit à petit.



État actuel



Création des venelles et des bords du voislots



Installation dans les voislots

Sillage



Le quartier se redessine à partir de la trame de voirie et du découpage des parcelles.

La trame du parcellaire pavillonnaire est affirmée dans le sens est-ouest. Chaque nouvelle habitation s'inscrit dans une venelle longeant la limite parcellaire. Le plan obtenu est particulier par la dynamique qu'il propose : une trame transversale connectée au réseau de voirie, offrant une perméabilité au tissu fermé du secteur résidentiel.

A chaque nouvelle construction, des liens spatiaux et sociaux sont tissés. Chacune est l'occasion d'une expression architecturale particulière, adaptée à la volonté des acteurs du moment.

Le principe de s'inscrire dans les parcelles existantes par un système «en drapeau» permet de densifier en préservant l'intimité.

Des sillons à habiter

Le quartier pavillonnaire est considéré comme un champ d'habitations, tracé de sillons à habiter. Mitoyens, semi-enterrés dans le sol, les nouveaux pavillons bénéficient de patios internes comme espaces privés, indépendants et autonomes, bordés par des constructions en tampon avec la parcelle existante. Les surplombant, de

légères boîtes préfabriquées logent les espaces à vivre et permettent d'avoir une vue des environs au-delà du site.

Certains sillons peuvent se prolonger au-delà de la parcelle, devenir des cheminements piétons, traversants et semi-privatifs.

La gestion de l'intimité

La combinaison de deux systèmes, l'un vertical, l'autre horizontal, optimise la répartition de la densification sur la parcelle en :

- proposant deux modes d'habiter différenciés sur la même opération,
- protégeant l'intimité des deux familles,
- ouvrant la nouvelle construction sur le paysage,
- occupant un minimum d'espace sur la parcelle.

Densifier les lisières parcellaires

L'implantation sur une frange de la parcelle, par une faille semi-enterrée, devient l'élément déterminant dans la qualification de l'intervention "Bimby". Le couplage d'un patio semi-enterré avec une voie de desserte produit un espace "hors-sol" dans le tissu pavillonnaire.



Distanciation et ouverture

La nouvelle construction compose des relations multiples avec l'existant : elle organise des rapports de distanciation et d'échange, d'intimité et d'ouverture. Grâce à sa modularité et à sa plasticité, la construction nouvelle devient point d'orientation dans le paysage.

La diversité et l'évolutivité des usages

Les espaces semi-enterrés sur le patio sont ouverts à une programmation évolutive et flexible : stationnement, garage fermé, pièce de rangement, atelier, bureau, chambres, studio indépendant... Les espaces aériens reçoivent les pièces de vie : séjour, salon, cuisine, chambres...

L'ensemble est adaptable et modulable en fonction des besoins, évolutif dans le temps et en fonction des moyens de chaque foyer. La structure en "coque architecturale" autorise une diversité d'aménagements.



Les Discrétions

Le concept principal de cette proposition repose sur la réalisation de petites maisons en lanière au système constructif simple, favorisant un découpage aisé des parcelles et la création d'un front de rue. Le plan masse des maisons répond à une recherche d'intimité pour les habitants.



Plan masse du territoire d'expérimentation 1/2000

- Bâti existant
- Vue principale du bâti existant
- Parcelle pouvant accueillir une discrétion sans gêner les vues de l'existant
- Parcelle conservée par l'habitant
- Possibilité d'extension conservée du bâti existant
- Espace vert à intensifier



Insertions Palafittes

L'installation de maisons sur pilotis, minimisant l'emprise au sol, privilégie le recours à un habitat modulaire faisant appel à la préfabrication, afin de minimiser les impacts du chantier. Ce dispositif favorise une optimisation du foncier pour les nouveaux habitats.



Songy : de lien et de partage

La recherche de rationalisation des sols et de la création d'un parc habité conduit à proposer un dispositif favorisant le report des fonctions usuelles en façade sur rue pour privilégier l'exploitation des maisons existantes et leurs extensions. Ce projet intègre la possibilité d'hébergements touristiques.

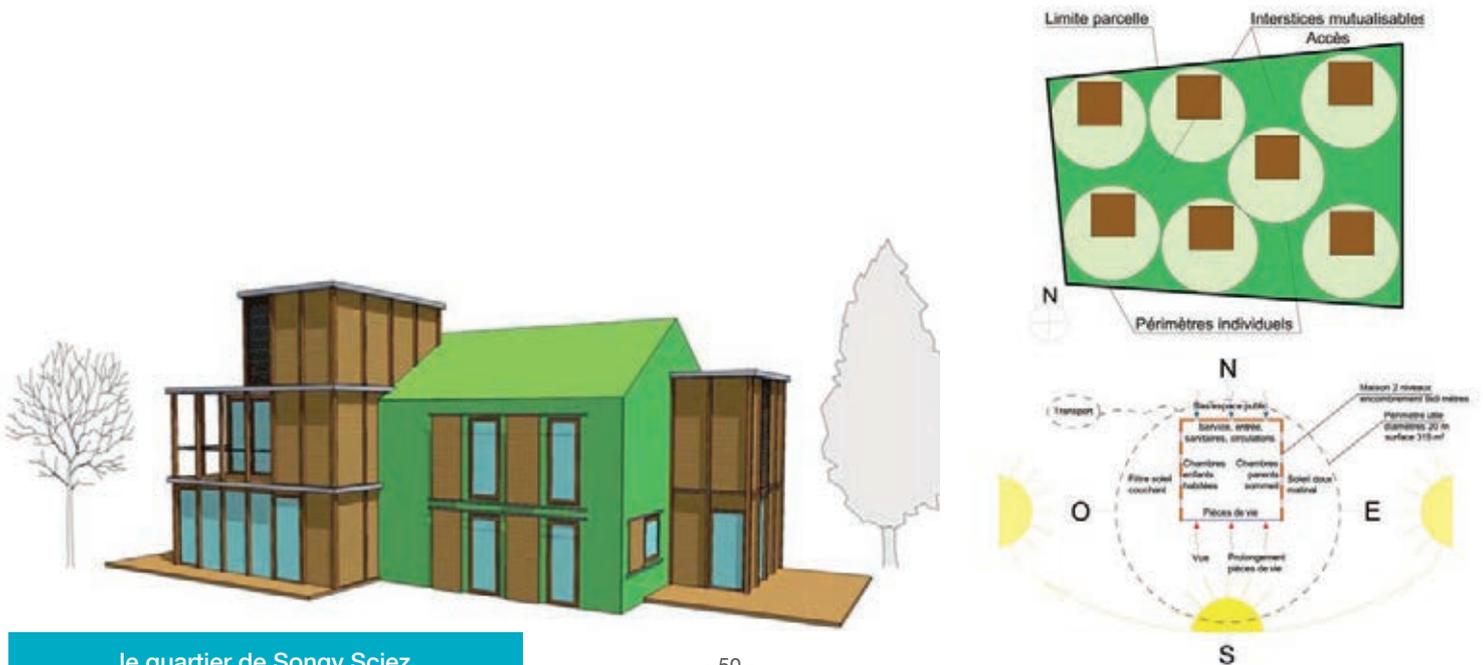


Coupe Longitudinale

(dessin à l'échelle 1/500)

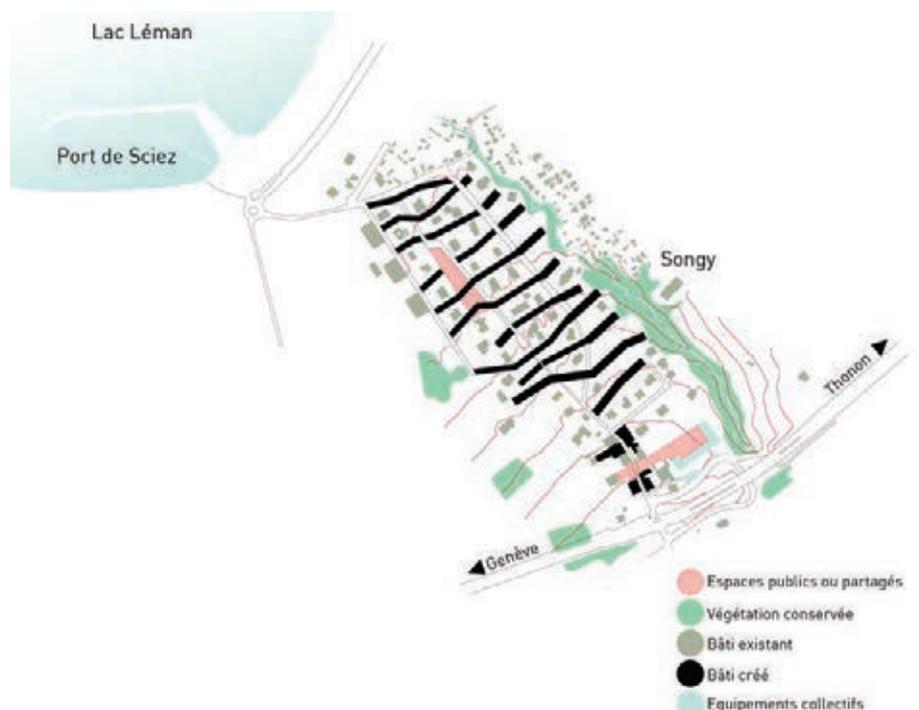
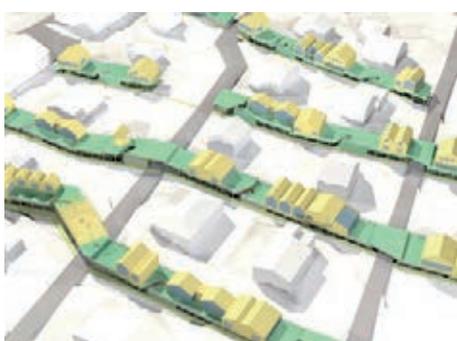


Réflexion - Prototype



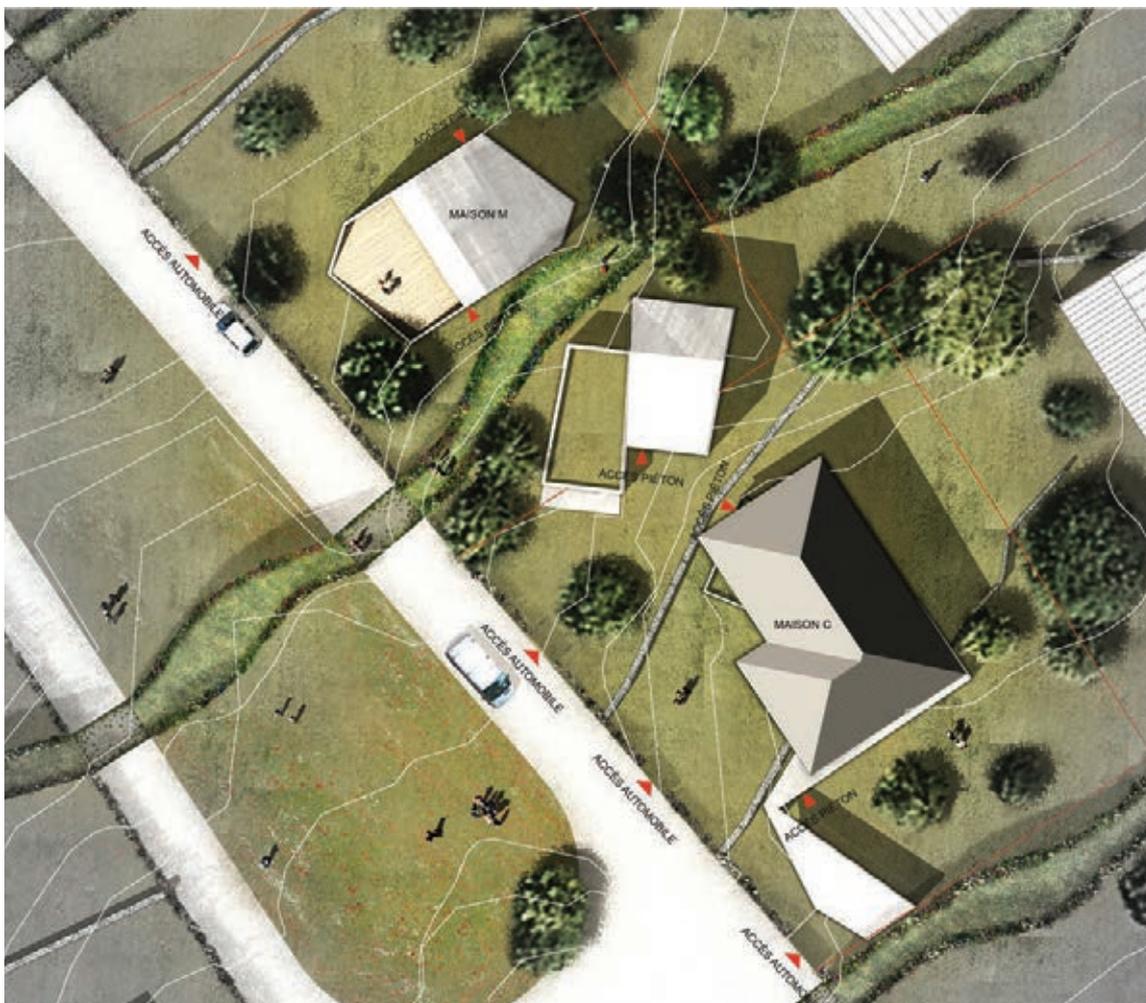
Songy Plus

Projet fondé sur un investissement public fort privilégiant une réorganisation en profondeur du quartier par la création de strates habitées. Le quartier est rationalisé dans ses flux et l'organisation de son espace public, et bénéficie de nouvelles connexions.



Grands Angles

Programme axé sur le paysage, les points de vue et l'environnement. Le lieu est révélé dans sa topographie, son paysage, sa végétation et sa biodiversité. Le projet architectural cherche à privilégier la qualité d'usage et l'intégration à l'environnement.



La clef de Songy

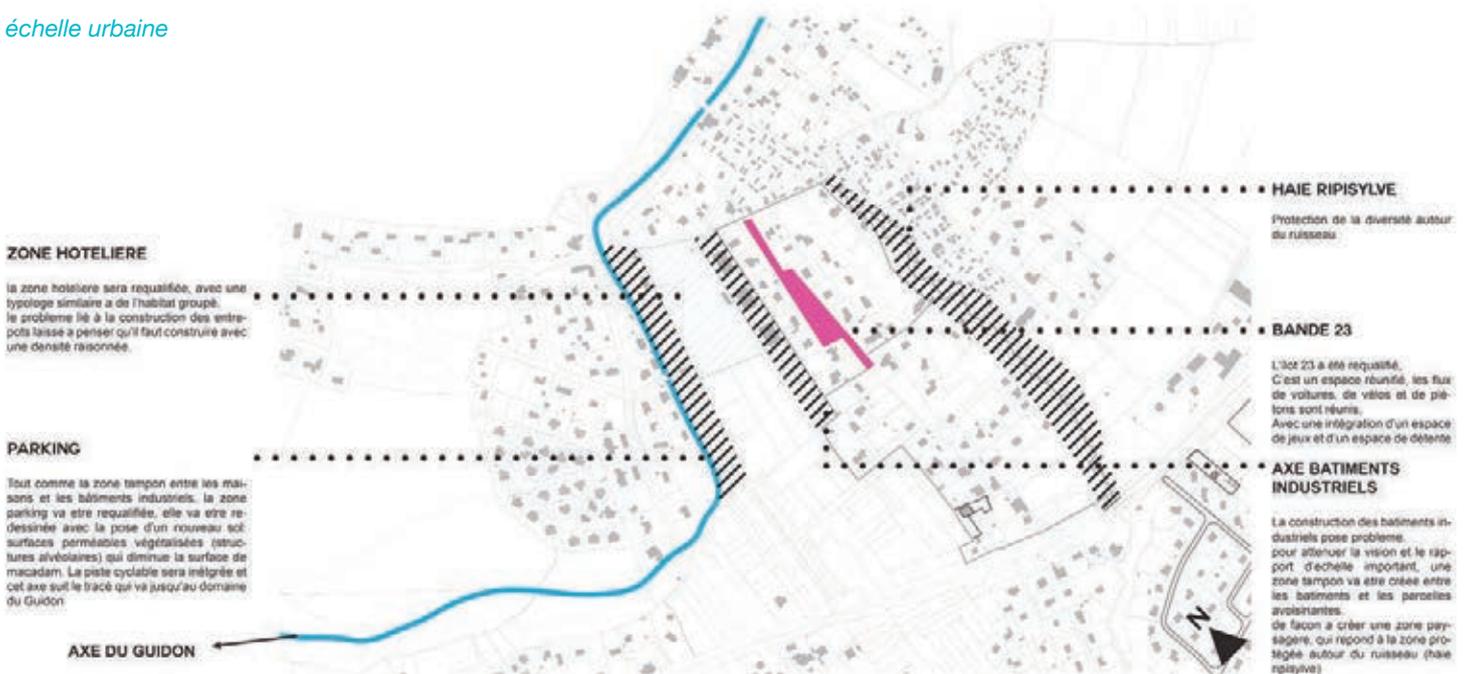
Proposition de logements en bande orientés vers le lac, évitant les vis-à-vis et permettant de préserver l'intimité chère aux habitants. Le choix constructif, simple, économique et modulable, favorise l'insertion dans le tissu existant.



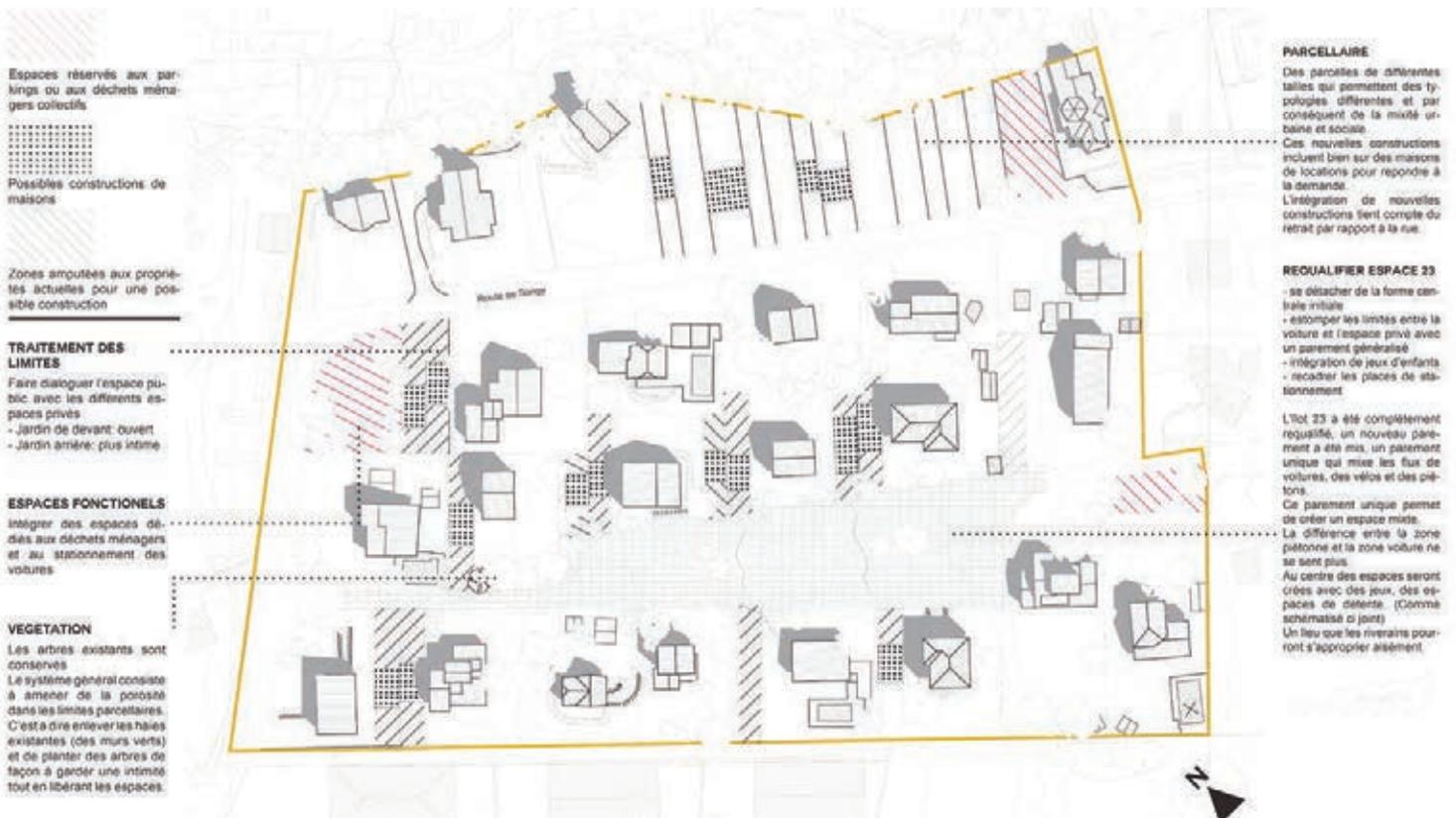
Requalification d'un lotissement

Le quartier est ré-urbanisé par la création de places et de continuités de façades. Le sol est perméabilisé par le végétal, gage d'un urbanisme durable. Le système constructif proposé se veut simple et abordable.

échelle urbaine

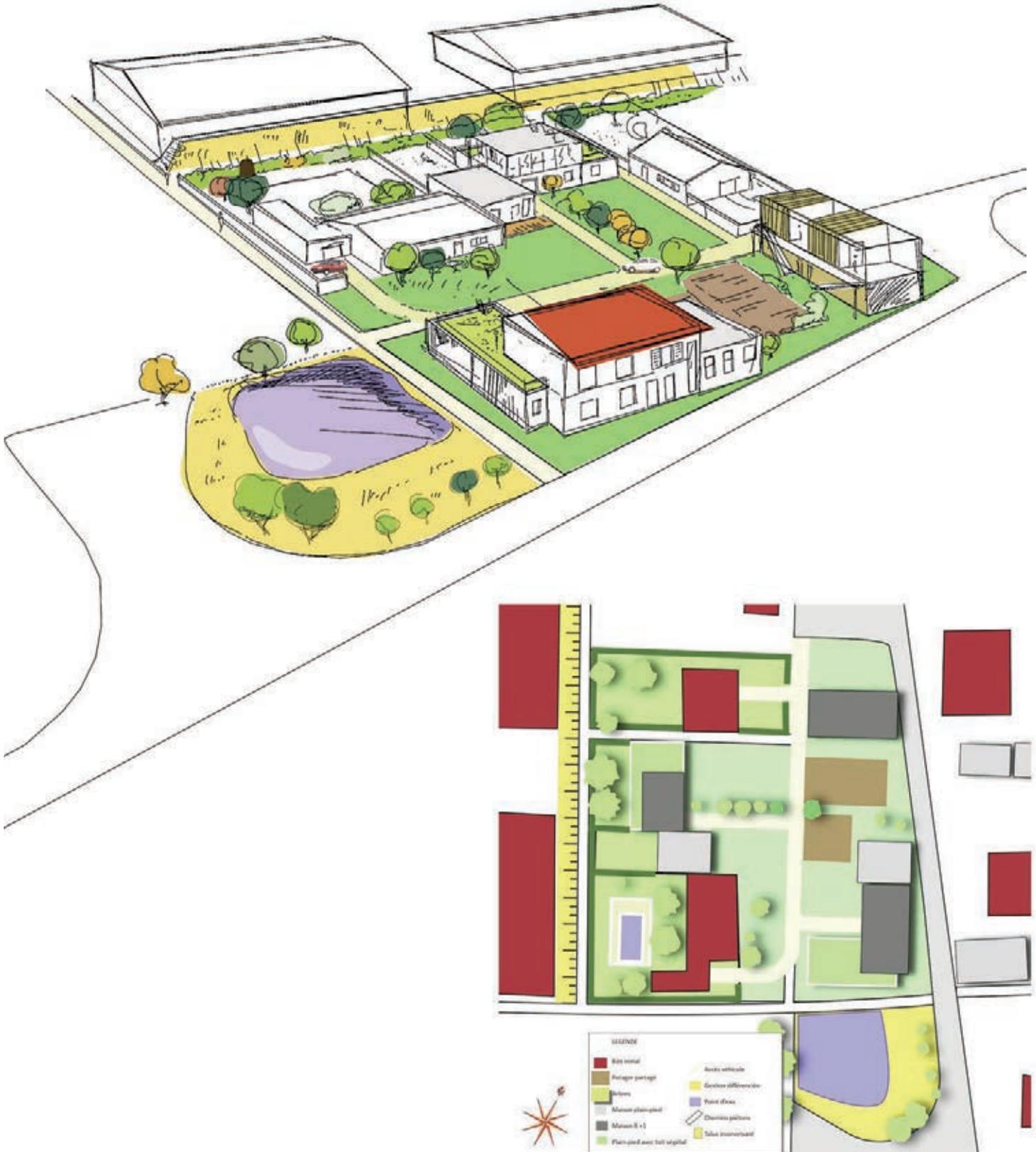


échelle du quartier



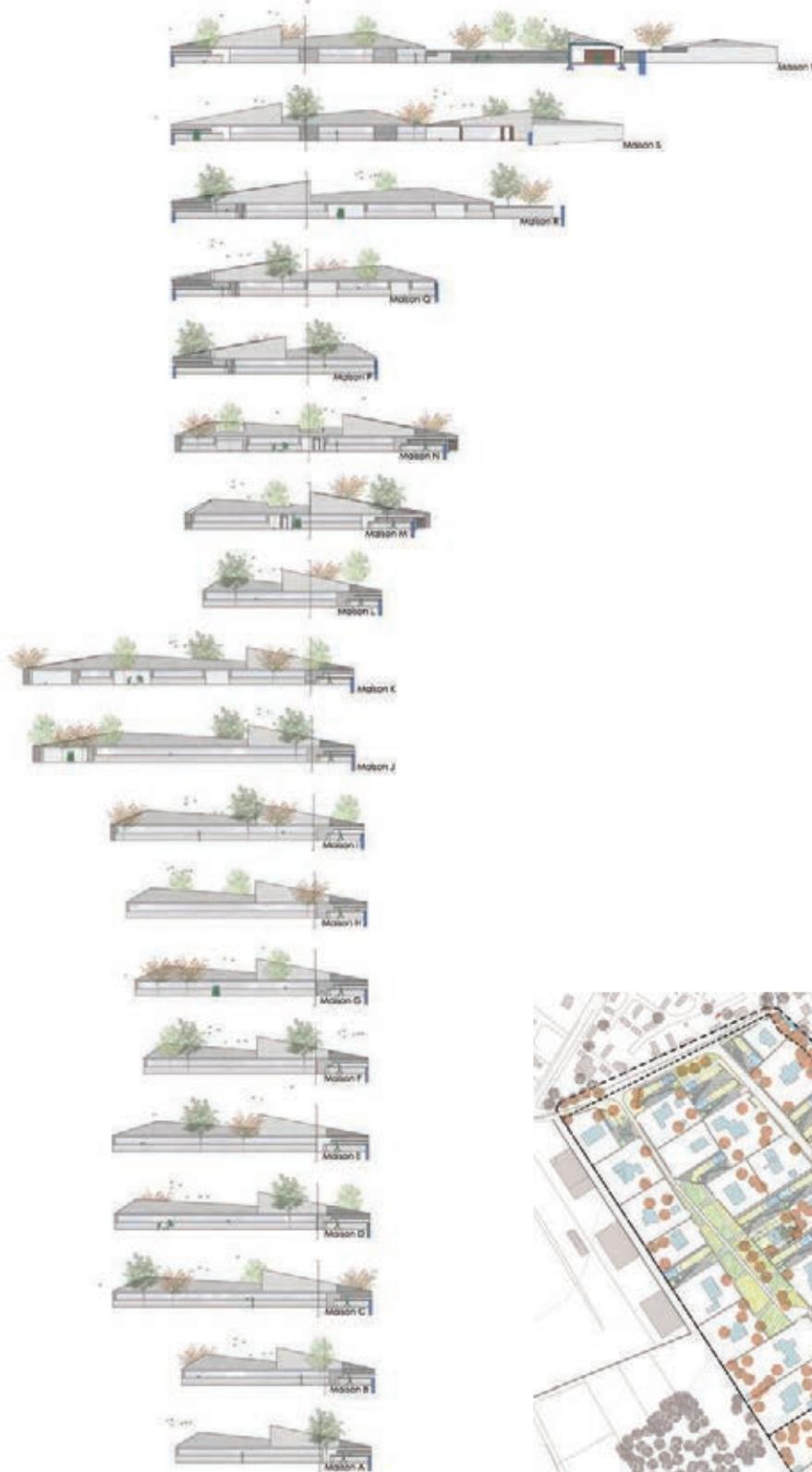
Le bandeau agricole comme structure

Programme original proposant une approche essentiellement paysagère qui insert le végétal au service de la qualité de vie du quartier. Il s'agit de rendre visible l'espace agricole environnant par les points de vue, des cheminements et l'agencement de l'habitat.



BIMFY

Build In My Front Yard. La mobilisation des limites parcellaires et la création de percées piétonnes fondent ce projet qui cherche à renforcer la lisibilité des limites des espaces publics/privés. Les logements s'étirent en longues bandes accompagnées de jardins privatifs orientés vers le lac.

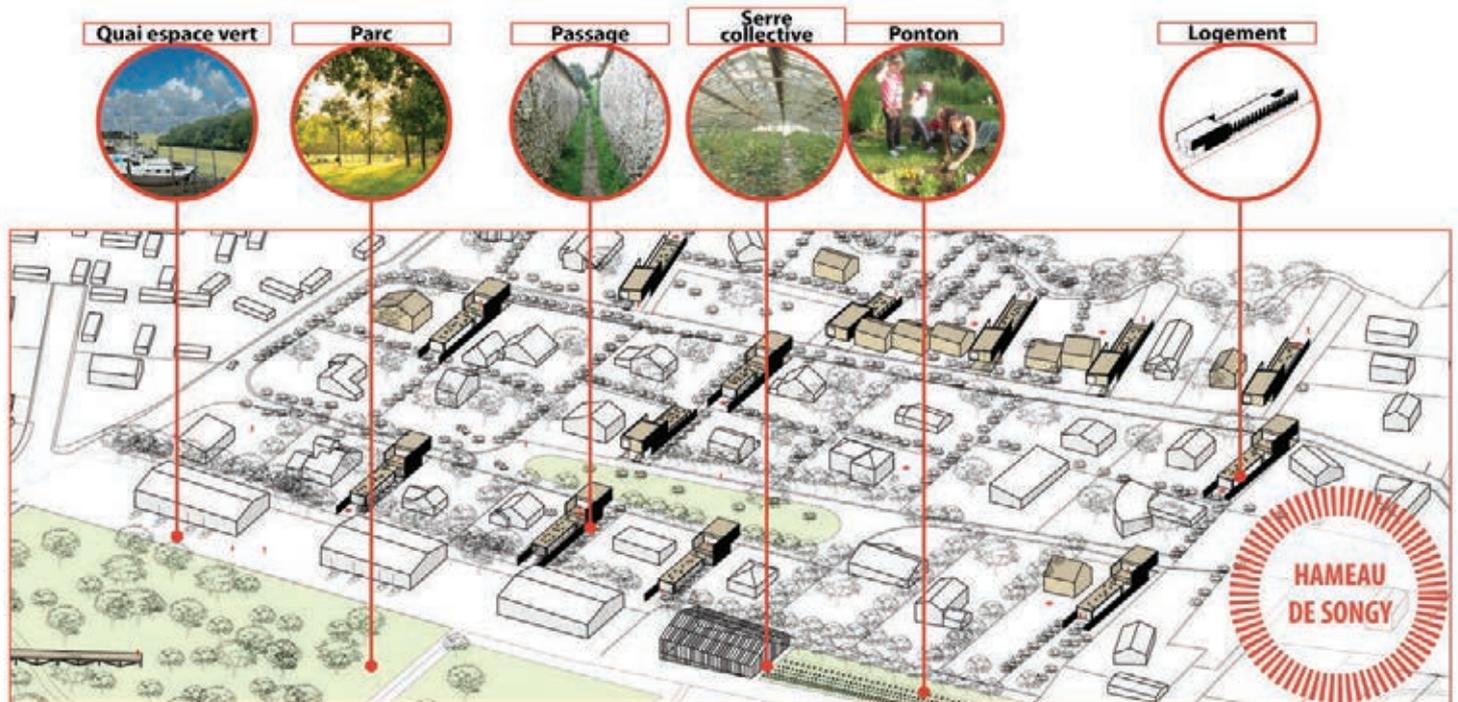


Build In My Front Yard



Convergences : Densifier pour préserver

Les nouvelles habitations s'insèrent sur les limites de parcelles entre les constructions existantes. Ce projet veut mettre en valeur le contexte portuaire du quartier et son potentiel touristique. L'aménagement d'un parc urbain végétal à la place du camping voisin est prévu comme une extension paysagère du lac.



Évolution projetée du lotissement de Songy

Perspective depuis la rue de l'anneau de Songy



Le concours d'idées Mix'cité

Mix'cité est le processus d'expérimentation et d'évaluation du potentiel existant pour la régénération des quartiers d'habitat individuel, mis en œuvre en 2013 sur deux communes du territoire haut-savoyard.

Mix'cité est une initiative du Conseil général de la Haute-Savoie et du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de Haute-Savoie (CAUE).

En association avec :

- le Pôle excellence bois - Pays de Savoie
- les communes de Sciez et Vétraz-Monthoux, ainsi que les habitants des quartiers de Songy et La Ruaz
- les partenaires économiques et institutionnels constituant le pôle de ressources : BTP 74, le Centre hospitalier de la région annécienne, la Chambre des géomètres, la Chambre des métiers et de l'artisanat, la Chambre des notaires, Chamois constructeurs, Ciments Vicat, Crédit Agricole des Savoie, la Direction départementale des territoires (DDT), ERDF, Haute-Savoie Avenir, Mobalpa, Somfy, Techniwood, l'Université de Savoie/IUT de Chambéry, l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME).

Chef de projet, Stéphan Dégeorges assisté de Leslie Bouille

Charte graphique, Catherine Comte - Créateur d'empreinte

Pour en savoir plus : mixcite.caue74.fr

Le journal Mix'cité

Directeur de publication, Arnaud Dutheil

Coordination éditoriale, Dominique Leclerc

Mise en page, Maryse Avrillon, Guillaume Cretinon, Anthony Denizard - atelier graphique du CAUE

Remerciements, les auteurs, les mairies, les habitants et les équipes concurrentes

Impression, Photoplan

L'exposition itinérante construire dans mon jardin

Une réalisation du CAUE de Haute-Savoie

Comité de pilotage, Arnaud Dutheil, Dominique Leclerc

Chef de projet, Stéphan Dégeorges

Ecriture, recherches statistiques et iconographiques, Matthieu Lejeune

Conception graphique, Maryse Avrillon, Guillaume Cretinon et Anthony Denizard

Conception maquettes, Maquettes HP

Menuiserie, Jérôme Tirode

Coordination mise en espace, Eric Brun

Relecture, Caroline Arbaud, Isabelle Grand-Barrier

Impression, Orange Bleue

Réalisation du film, Daniel Brunier - Image B

Crédits photos © CAUE74 sauf mentions contraires

L'exposition construire dans mon jardin a été présentée au CAUE de Haute-Savoie du 18 juin au 9 octobre 2014. Renseignements, caue74@caue74.fr.

BIMBY : bimby.fr - Mix'cité : mixcite.caue74.fr

Juin 2014

CAUE

L'îlot-S, Esplanade Paul Grimault

bp 339 74008 Annecy cedex.

tél. 04 50 88 21 10 - fax 04 50 57 10 62

caue74@caue74.fr - www.caue74.fr





Mairie
de
VETRAZ-MONTHOUX