



SCIEZ

Programme détaillé

Juillet 2013

ÉLÉMENTS contextuels

Ce document de programme vient en complément du préprogramme édité en juin, en ligne sur le site Mix'Cité. Il précise les attendus exprimés par les habitants du quartier et la municipalité à l'occasion de rencontres réalisées aux mois de mai et juin 2013.

Ce concours d'idées a pour double objectif de proposer le renouvellement urbain d'un quartier aménagé depuis plus de 40 ans et de chercher à proposer des formes d'habitat individuel qui, en s'insérant dans un tissu préexistant, permettent de participer à l'économie du foncier non aménagé sur les territoires, tout en satisfaisant une forte demande pour ce type d'habitat.

Nous entendons par habitat individuel, un logement familial disposant d'une autonomie d'accès (au moins piétonne), d'une terrasse et d'un petit jardin. Les habitants doivent pouvoir y bénéficier d'une grande intimité par rapport à leurs voisins.

L'insertion de locaux d'activité n'est pas souhaitée dans le quartier. En revanche, les habitants sont favorables à la création d'appartements de location à destination des touristes qui viennent profiter de la proximité du lac.

Le programme porte sur deux niveaux d'intention : l'échelle du quartier et la réponse à un programme spécifique proposé par deux foyers d'habitants voisins. Le programme se veut relativement simple pour ouvrir au mieux le champ des possibles.

Les candidats peuvent visiter librement le quartier de projet à leur guise. Toutefois, il n'est pas autorisé de prendre contact directement avec les habitants ayant proposé un programme personnalisé afin qu'ils ne soient pas dérangés. Il est rappelé qu'il ne peut être admis de se rendre sur une propriété privée sans l'accord de son propriétaire. Les habitants du quartier acceptent de participer à ce processus expérimental sans contrepartie. Ils tiennent cependant à ce que cette démarche de nuisance ne passe pas à leur tranquillité. En cas de besoin, les candidats pourront poser des questions à l'équipe d'organisation du concours à l'adresse mixcite@caue74.fr.



1 Arrivée sur Songy depuis la route du port.
2 et 3 Accès au port et à la plage de Sciez.

LES ENJEUX de l'évolution du secteur de Songy

Songy est installé entre la route départementale 1005 et le secteur du port de Sciez où sont également aménagés la plage, des activités de loisirs et des campings. Le hameau initial, proche de la route, s'est développé en direction du lac dans les années 60, alors que se constituait la copropriété de Coudrée à laquelle appartenait le lotissement de Songy. Il en reprend d'ailleurs les caractéristiques : vastes parcelles (avec une surface minimale de l'ordre de 1 300 m²), maison inscrite au centre, voie de desserte traversante, importance de la végétalisation. Il s'agissait alors de proposer un espace de vie généreux dans lequel chacun pouvait disposer de la garantie d'une très grande intimité.

Autour, la proximité du lac a suscité le développement d'activités de loisirs et de tourisme (port, plage, campings, hôtels, restaurants...) qui occupent tout l'espace englobant le lotissement. Seule une frange comprise entre la route de Songy et le ruisseau du Dronzet, à l'est de l'aménagement initial, a été réservée à l'habitat. Elle n'est encore que partiellement occupée. Elle fait partie des périmètres d'étude et de réflexion du projet et il conviendra de chercher à en optimiser l'aménagement en tenant compte cependant de la trame parcellaire pré-établie.

Le hameau était autrefois traversé par les véhicules se rendant au port depuis la RD. Cet accès était peu propice et perdurait la quiétude du lieu. Pour y remédier, la commune a réorienté les flux automobiles vers la RD325 (route du port). Désormais, seuls des piétons traversent le hameau en période estivale. Ce sont des personnes qui stationnent vers le hameau de la Tuilière. Cela n'occa-

sionne pas de gêne particulière aux habitants, mais peut poser des difficultés de sécurité en raison de l'étroitesse de certains passages des voies qui irriguent le lotissement.

À moyen terme, il est également prévu que le secteur du port soit traversé par la « voie verte » une piste cyclable structurante du département. Elle facilitera la liaison douce entre Songy, Bonnatrait et le chef-lieu où se trouvent les commerces, un véritable plus pour les habitants du hameau et ceux qui viennent y résider pour leur vacances.

Depuis quelques années, trois ateliers de vente et de réparation de bateaux ont été construits sur la frange ouest du lotissement. Cette installation a créé une vive réaction de la part des co-lotis qui déplorent un manque de concertation de la part de la municipalité et surtout des nuisances importantes. Les activités y sont en effet parfois bruyantes et leur implantation ferme complètement le quartier sur sa limite ouest, créant un rapport de voisinage frontal peu apprécié. Les habitants les plus proches sont particulièrement exposés à ces gênes et souhaiteraient que des mesures d'amélioration soient envisagées. Le présent concours d'idées apporte l'opportunité d'intégrer cette problématique pour proposer une évolution.

Toujours à l'ouest du lotissement, sur la même emprise que les ateliers, un ancien camping désaffecté a vocation à recevoir de futurs équipements touristiques (hôtels, restaurants, loisirs...) sans que leur nature ne soit pour l'instant arrêtée. Nul doute que ces installations auront une incidence notable sur la vie du secteur qui doit être anticipée pour éviter que ne se reproduise le mécontentement actuel vis-à-vis des ateliers.

Le périmètre de réflexion proposé comme première échelle urbaine du sujet doit permettre aux candidats d'aborder ces enjeux de manière globale.

Secteur d'étude.



4 et 5
Ateliers de réparation des bateaux installés à l'ouest du lotissement de Songy.

6
Vue de l'arrière des ateliers depuis le cœur du lotissement.

Renvoi cartographique :
• Identification des échelles de projet_1/2500

EXPRESSION des attentes à l'échelle du quartier

Le lotissement de Songy s'est organisé initialement autour d'un vaste espace central communément appelé le 23^{ème}, en référence au 23^{ème} lot de la copropriété d'alors. Ce lot indivis appartient à l'ensemble des co-lotis qui tiennent à ce qu'il ne change pas de vocation. Bien que chacun dispose de son propre jardin, les habitants apprécient cette pièce commune qui forme une sorte de parc public pour les habitants du quartier et notamment leurs enfants.

Ce vide urbain ne profite cependant qu'aux propriétés limitrophes et la faiblesse de son aménagement ne facilite pas son appropriation. La voie qui en fait le tour, très large et aux limites absentes, semble disproportionnée au regard du rôle de desserte qu'elle assure.

L'idée de voir évoluer ce lot en espace bâti ne semble pas acceptable pour les habitants du quartier. En revanche, ils ne sont pas opposés à ce que cet espace puisse connaître une organisation plus structurée. Ce qu'ils plébiscitent essentiellement, c'est le fait de conserver un espace commun généreux, ouvert mais intime au sens qu'ils ne souhaitent pas qu'il ne devienne un parc public fréquenté.

Dans le même esprit, les habitants du lieu tiennent à conserver la grande intimité de leurs parcelles. Depuis la rue, à quelques exceptions près, tous les tènements sont abrités à l'arrière de hautes haies souvent monospécifiques. Entre voisins, il en est souvent de même. La haie opaque constitue une condition du bon voisinage. Chacun dispose ainsi à sa guise de sa tranquillité. Parfois, lorsque deux voisins établissent une relation d'affinité

il arrive qu'un portillon de communication direct entre les deux propriétés soit réalisé et que la haie limitrophe devienne plus ouverte. L'un des enjeux du projet consiste donc à chercher le moyen de développer une densité plus importante de logements, tout en respectant cette culture spécifique de la pratique du voisinage. Les habitants y sont particulièrement sensibles. D'une densité actuelle, relativement faible, de 5 logements à l'hectare, il s'agit d'atteindre au moins 10 logements/hectare. On peut proposer 25 logements à l'hectare comme seuil maximal. On peut admettre qu'environ 30% de ces nouveaux logements puissent être de type locatif pour satisfaire aux attentes de la clientèle touristique.

La recherche d'optimisation de l'occupation foncière du lieu conduira nécessairement à réinterroger l'organisation du quartier sur l'ensemble des équipements partagés (poubelles, compteurs, stationnements...). Actuellement il n'y a pas vraiment de problèmes en la matière. Chacun dispose de la place nécessaire sur son tènement. Mais si l'on doit envisager à terme que le mailage bâti se resserre, alors il va probablement être utile de proposer une manière plus efficace d'organiser les fonctions de service, éventuellement en dehors des tènements occupés par l'habitat. Par exemple, à l'échelle du quartier, il faut au moins prévoir la mise à disposition de 2,5 places de stationnement par logement. Une partie de ces emplacements doit être réservée à l'usage des visiteurs du quartier. Si des logements locatifs sont proposés, il importe de mettre à disposition un nombre suffisant de stationnements en regard de leur capacité.

Le projet d'aménagement du périmètre d'étude doit permettre de proposer un dispositif urbain, spatial et paysager qui puisse apporter une réflexion circonstanciée pour le développement à long terme du quartier en définissant les termes partagés d'une mutation future. Il s'agit de proposer un projet collectif qui puisse obtenir l'adhésion des habitants actuels.



7 et 8
Le 23^{ème} : un espace indivis ouvert et partagé entre les co-lotis.

9
La plupart des propriétés sont abritées à l'arrière d'imposantes haies.

ÉTUDE d'un projet architectural au niveau de la parcelle

Deux voisins proposent que l'on développe un projet à l'échelle de leurs parcelles, sans pour autant s'être concertés préalablement: madame et monsieur C et madame et monsieur M.

Ces deux foyers sont tous les deux installés le long du 23^{ème}. Le premier a construit sa maison dès l'aménagement du lotissement en 1970, alors que le second vient de faire l'acquisition de sa villa qui date vraisemblablement de la même période.

Madame et monsieur C

Madame et monsieur C sont tous les deux retraités. Ils ont construit leur villa en 1970, avec peu de moyens au début, alors ils ont fait beaucoup de travaux eux-mêmes. Dès le départ ils ont affecté une partie du sous-sol à un petit appartement, qui lors de la construction leur a servi d'espace de vie en attendant de pouvoir finir le véritable appartement du rez supérieur. Depuis, la maison n'a connu que très peu de modifications. Seule une véranda a été construite au-dessus de la terrasse au sud. La villa est juchée sur un sous-sol semi-enterré au sud (contrairement à ce que montrent les dessins des élévations originelles) qui lui confère une présence relativement cosue. Elle est placée approximativement au centre d'une parcelle de 1 327 m².

Bien que déjà ancienne, la maison semble offrir un bon confort thermique. Les murs en parpaings sont doublés de briques et de 10 cm de laine de verre. Les menuiseries en bois sont toutes équipées de double vitrage. La dalle du comble vient d'être ré-isolée. Les dépenses énergétiques (chauffage électrique) sont considérées comme convenables par les propriétaires.

Derrière une haute haie, le jardin est largement planté de fruitiers et d'arbres ornementaux. À l'arrière de la maison, à l'est, se trouve la seule zone de pelouse ouverte et plane, cet espace en retrait est peu utilisé quoique apprécié. Au nord, vers l'entrée de l'appartement secondaire, une partie du jardin est réservée à l'usage des locataires. L'appartement est en effet généralement loué comme meublé au trimestre ou à la semaine pendant la saison touristique. Cependant, il ne dispose pas d'accès indépendant sur la rue, ni même de stationnements dédiés.

Madame et monsieur C souhaiteraient désormais améliorer le confort de cet appartement. Il s'agit de l'agrandir et de le rendre plus lumineux. L'objectif est de créer un T4 d'environ 90 m² (contre 54 m² aujourd'hui) qui puisse satisfaire aux besoins d'une famille avec enfants à l'année. Il est également prévu qu'il puisse bénéficier d'une partie du jardin.

Pour financer ces travaux, madame et monsieur C sont prêt à vendre une partie de leur terrain. Ils tiennent toutefois à conserver leur confort et leur tranquillité, au sud où ils disposent de la loggia, du potager et de deux abris annexes.

Madame et monsieur C souhaitent prolonger leur parcours de vie dans leur maison le plus longtemps possible. À terme, ils prévoient ainsi de pouvoir occuper l'appartement du bas, situé de plain-pied, qui devra pouvoir être accessible et éventuellement recevoir des équipements médicaux si nécessaire.



Propriété de Madame et Monsieur C

Madame et monsieur M

Madame et monsieur M sont tous les deux actifs. Ils ont deux enfants. Ils viennent de faire l'acquisition de la maison voisine de madame et monsieur C qui a été construite quelques années plus tôt. De dimensions plus modestes, elle est élevée au centre d'un tènement de 1 312 m². L'appartement est disposé à l'étage, au-dessus d'un niveau de service comprenant un garage, une buanderie et des espaces annexes.

Le terrain est clos à l'arrière d'une grande haie de lauriers. À l'ouest, l'espace est aménagé pour l'agrément, au nord, un vaste potager est cultivé selon un plan en damier, à l'ouest et au sud, les espaces sont plantés de fruitiers. Quelques épicéas marquent l'angle sud-ouest. Les propriétaires prévoient de les couper pour construire un petit garage. Ils souhaitent également réduire la haie qui les sépare de l'espace public en veillant toutefois à conserver une part d'intimité.

Madame et monsieur M prévoient d'engager d'importants travaux intérieurs pour améliorer le confort de leur appartement. Il s'agit notamment de créer un grand espace de séjour avec une cuisine ouverte. Ils souhaiteraient également mettre à profit le comble pour créer deux chambres supplémentaires, bien que celui-ci n'offre qu'un volume restreint. Peut-être qu'une extension pourra permettre de répondre à leur attente.

Ils envisagent également de créer un petit appartement locatif (pour un logement permanent, de type T3 d'environ 65 m²) en mettant à profit le niveau du rez-de-chaussée ou l'espace relativement important dont ils disposent sur le terrain. Naturellement, ce logement devra bénéficier d'un jardin qui lui soit propre. L'intimité entre les deux appartements et leurs jardins respectifs doit être convenablement réglée.

Enfin, les propriétaires désirent démonter l'appentis adossé à la façade est pour le remplacer par une construction plus pérenne pouvant éventuellement couvrir un garage. Il s'agit surtout de profiter de la toiture de cette extension pour créer une vaste terrasse.

Pour faire face au coût significatif des travaux qu'ils envisagent de conduire, ils prévoient de pouvoir vendre une partie de leur parcelle.



Propriété de Madame et Monsieur M



Ce double programme offre la possibilité d'explorer la pertinence de l'installation d'une nouvelle habitation entre les constructions des couples C et M. Cela reste toutefois une suggestion que les candidats peuvent saisir ou non en fonction de la cohérence du concept qu'ils développent. Aucune orientation d'aménagement précise n'est proposée par la collectivité, ni par les deux foyers. Il appartient donc aux candidats de proposer librement un projet qui soit de nature à assurer une densification convenable du tissu existant, tout en garantissant la préservation de l'intimité des différents tènements.

Un chiffrage doit être proposé pour chacune des entités du projet: Les maisons créées, l'extension de l'appartement de madame et monsieur C, la réhabilitation de la maison de madame et monsieur M.

Renvoi cartographique :
 • Analyse sommaire de la parcelle de projet_ 1/500
 • Repérage photographique des Maison C et M_ 1/500

Le projet Mix'cité est développé par le CAUE de Haute-Savoie en partenariat avec le Conseil Général de la Haute-Savoie.

Il est soutenu par des partenaires institutionnels et économiques du département qui mettent leurs compétences et leurs savoir-faire au profit d'un projet novateur et ambitieux.

mixcite.caue74.fr - mixcite@caue74.fr

