



SCIEZ

Une commune
résidentielle et
touristique au bord
du Léman



ÉLÉMENTS contextuels

Sciez, commune de 5 269 habitants est installée sur les rives du Léman, aux portes du Chablais dans l'aire d'influence des bassins économiques de Genève et de Thonon-les-Bains. Elle est traversée par la route départementale n° 1005, un axe structurant qui concentre une grande partie du trafic frontalier sur la rive sud du lac.

Le territoire est caractérisé par l'ambiance qualitative du lac au nord, la préservation d'espaces agricoles peu contraints au centre et le maintien d'espaces boisés généreux au sud.

Le Léman génère une activité portuaire importante et une pratique touristique et de loisirs dynamique et ce, bien qu'une grande partie de la rive soit occupée par des résidences privées.

Sciez connaît une forte expansion démographique qui a induit une évolution notable de son paysage depuis les années 60. La maison individuelle représente aujourd'hui 75 % du parc de logements.

Historiquement, la commune est le fruit de la fusion de trois anciennes paroisses : Sciez, Filly et Chavannex qui disposaient chacune de leur église et de leur chef-lieu. Cela contribue à expliquer le morcellement des hameaux qui s'égrènent sur le territoire.

Ces anciennes structures rurales se sont toutefois considérablement étoffées au cours des dernières décennies par un urbanisme résidentiel plus ou moins diffus, au point de se toucher parfois, de sorte à ce que l'on peine

aujourd'hui à les dissocier. L'étalement urbain est de ce fait perceptible le long de principaux axes qui irriguent la commune.

Un vaste lotissement établi sur la rive, la copropriété de Coudrée, se distingue par sa dimension, par la régularité de son tracé et par la générosité de son parcellaire.

Le chef-lieu présente une structure initiale relativement modeste. La constitution récente d'une place bordée d'immeubles de logements collectifs comportant des commerces en rez-de-chaussée contribue à lui offrir une plus grande lisibilité le long de la route départementale, face à la mairie. Cependant, ce secteur est appelé à se développer d'avantage pour en accroître la polarité. La commune abrite une activité touristique et culturelle complémentaire à l'activité lacustre, en mettant à profit le vaste domaine de Coudrée dans lequel s'inscrit le domaine de Guidou qui reçoit deux musées et des activités de plein air. Cet ensemble occupe une place centrale sur le territoire et se trouve connecté directement avec l'axe de transit.

Les espaces urbanisés situés dans l'aire d'influence de la route départementale 1005 ont vocation à connaître une densification relativement importante privilégiant le logement collectif. La rive du lac, espace convoité, n'est pas appelé à connaître de mutation notable dans les prochaines années. Ses habitants veillent à conserver la qualité singulière de leur cadre de vie.

Renvoi cartographique : analyse du territoire_ 1/10 000



Ci-contre :

Entrée dans le lotissement de Songy depuis le bas (depuis le port).

Le hameau de Songy (à l'arrière du rideau boisé) est inclus dans un espace encore peu urbanisé, à proximité du port.

Ci-dessous :

Songy s'ouvre au nord vers le paysage lacustre du Léman (en fond : Le Jura et côte Suisse).

OBSERVATION du territoire d'expérimentation

Le territoire d'expérimentation retenu en concertation avec les élus de Sciez est situé dans le secteur du port, à la frange est du lotissement de Coudrée dont il faisait partie à l'origine. Il se situe en contrebas du petit hameau de Songy qui prend place le long de la route départementale 1005, et fait le lien entre ce dernier et le lac. Il est bordé à l'est et à l'ouest d'espaces dont la vocation est liée à la présence lacustre (tourisme, activité artisanale, commerces de villégiature et restaurants).

Nous proposons trois échelles de lecture pour en dresser le portrait, correspondant aux trois niveaux de projet qu'aborde le concours : le périmètre de réflexion, le périmètre d'étude et une parcelle sur laquelle est attendu un projet architectural détaillé.

Le périmètre de réflexion élargi, un quartier

La côte de Sciez est un territoire très prisé pour sa qualité de vie, ses vues dégagées sur le lac, mais aussi pour sa tranquillité, en retrait des grands axes de circulation. Il s'y est développé un habitat individuel diffus dès les années 1950, notamment avec la création du domaine de Coudrée, un lotissement de 60 ha regroupant plus de 300 propriétaires dans un territoire clôturé et à l'accès limité. Aujourd'hui, ces zones pavillonnaires organisées en lotissement ou non sont recherchées par une population relativement aisée, parfois étrangère, confortant une pression immobilière singulière.

Le port de Sciez est un port de plaisance, doté d'une plage, ce qui en fait un lieu de loisirs particulièrement agréable et fréquenté. Il génère une économie touristique qui se traduit par la présence d'hôtels, de campings, et de restaurants. La base nautique est située à quelques centaines de mètres. Quelques pêcheurs sont encore présents au port et on trouve aussi un vendeur et réparateur de bateaux.

Le hameau de Songy est situé dans le prolongement du village de Sciez, en contrebas du secteur de Bonnaitrait. L'avenue de Bonnaitrait fait partie de l'axe routier majeur entre Genève et Thonon-les-Bains qui scinde le territoire, avec d'un côté la rive du lac Léman et de l'autre le coteau.

Il s'organise en retrait de l'effervescence côtière, grâce à une boucle routière qui n'est ni la route du port, ni la route du lac. Cet axe est peu fréquenté. La quiétude du lieu constitue l'un de ses atouts majeurs que plébiscitent

les habitants. Les équipements communaux (écoles, mairie, garderie, etc.) sont situés plus à l'ouest, au chef-lieu et sur l'avenue de Bonnaitrait où l'on trouve de nombreux commerces, artisans et services à proximité.

Entre Bonnaitrait et le chef-lieu, on distingue le domaine de Guidou, vaste espace à vocation culturelle, sportive et de loisirs comprenant une forêt accrobranche, un musée de la préhistoire et de la géologie, un musée des pompiers, un théâtre et un parc animalier : les aigles du Léman. Une étude en cours prévoit le confortement de cette infrastructure.

Le périmètre de réflexion, qui couvre l'ensemble du hameau de Songy, comprend environ 54 tènements bâtis installés sur une emprise de l'ordre de 13,5 ha ce qui représente une densité de l'ordre de 4,6 lgts/ha. Cette densité relativement faible s'explique par la volonté qui a présidé à la constitution d'un quartier résidentiel fait de vastes parcelles avec des maisons implantées au centre (dispositif que l'on retrouve sur tout le lotissement de Coudrée).

Cette échelle de projet sera étudiée par les concurrents essentiellement du point de vue de l'organisation du maillage territorial. Elle sera esquissée en plan masse de sorte à définir les grands principes d'évolution du quartier proposés.

Renvoi cartographique : analyse du périmètre d'expérimentation_ 1/5 000





- 1 Passage relativement étroit reliant les parties hautes et basse de Songy.
- 2 Voie de desserte principale de la première phase de développement du hameau.
- 3 Voie desservant l'extension vers l'est du hameau.
- 4 L'espace central est considéré comme un atout remarquable par les habitants du quartier.
- 5 Des parcelles encore non bâties sont disponibles au sein du hameau.

Le périmètre d'étude, un échantillon test au cœur du quartier

Songy est organisé en deux zones topographiques distinctes. En haut, l'avenue de Bonnatrait surplombe le lac, et à partir de là, le terrain descend en pente douce jusqu'à l'aval de la structure ancienne du hameau. En bas, l'espace plus plan s'étend jusqu'au lac.

La partie haute se développe à partir d'un hameau agricole ancien (antérieur à 1920), où les maisons ensellent la route. On y trouve quelques éléments patrimoniaux comme un bassin ou encore le pèse-lait. Des parcelles construites plus récemment sur les arrières du hameau sont desservies par des impasses ou des servitudes de passage. Les constructions y datent de toute la seconde moitié du XX^e siècle et l'on observe quelques chantiers en cours. L'orientation de la pente permet aux habitations de trouver des points de vue sur le lac.

La partie basse correspond au périmètre d'étude de l'expérimentation. Le lotissement s'y est initialement organisé autour d'un vaste espace central (un terrain en indivision entre les co-lotis) entouré d'une voirie qui dessert chacune des parcelles. Cet espace est considéré comme un atout majeur du quartier par les habitants. Le dispositif présente en outre l'intérêt d'éviter les impasses. Plus tard, le lotissement s'est épaissi vers l'est, bénéficiant d'une seconde voie parallèle à la première. Ce secteur compris entre le lotissement primaire et un cordon ripisylve n'est encore que partiellement occupé et ce malgré l'importante pression foncière que connaît le secteur du Chablais.

Le périmètre d'étude représente une surface d'environ 4,8 ha. Il comprend 23 habitations, ce qui représente une densité de l'ordre de 4,8 lgts/ha.

Les habitations les plus anciennes qu'il comprend datent des années 1960 environ et sont construites sur des parcelles de plus de 1000 m². L'âge des constructions est toutefois varié du fait de l'urbanisation lente du quartier. Cela induit une grande variété de typologies et de modes constructifs : maisons de plain-pied, RDC surélevés, maisons à étages, maisons en maçonnerie ou encore maisons en bois. Les jardins sont arborés et sont souvent clos par d'épaisses haies monospécifiques. Les extérieurs sont souvent fleuris et entretenus avec soin.

Le PLU actuel destine la zone à l'habitat de faible densité. Au nord et à l'ouest, le secteur du port est défini comme pouvant accueillir le développement d'activités liées au

tourisme, tandis qu'à l'est le périmètre d'étude est délimité par une zone naturelle correspondant au cours du Dronzet. Vers le sud, les principales zones agricoles sont classées à intérêt paysager (Ap). On y remarque également un secteur identifié Agv qui correspond à une aire privée d'accueil des gens du voyage, semi-sédentarisés. L'essentiel des constructions est occupé à titre de résidence principale bien que l'on se situe dans un secteur à vocation principalement touristique. A l'origine, l'occupation du quartier s'est cependant réalisée sous la forme d'un lieu de villégiature.

Cette seconde échelle de projet est destinée à présenter le principe du dispositif urbain et paysager proposé. Il sera détaillé en plan masse et en coupe pour expliciter le (ou les) parti soutenu. Il s'agit à ce stade de qualifier l'ambiance du quartier au terme du projet.

Renvoi cartographique :

- Analyse du périmètre d'étude_ 1/2500
- Observation du périmètre d'étude_ 1/2500

La parcelle, un espace de projet singulier

Au sein du périmètre d'étude, l'un des propriétaires propose un programme de densification d'une parcelle qui portera sur l'ajout d'une nouvelle construction à usage d'habitation d'une part et sur l'adaptation de la maison existante pour y favoriser la prolongation du parcours de vie d'un couple de retraités d'autre part.

Le détail de ce sujet, en cours de finalisation, sera exposé dans le document de programme définitif que recevront les concurrents inscrits. Cette échelle de projet doit permettre de tester la cohérence du parti proposé pour le périmètre d'étude et d'évaluer la capacité du dispositif à répondre à des besoins concrets obéissant à une logique urbaine, sociétale, programmatique et financière proposé par l'un des foyers habitant le quartier.

Ce dernier niveau d'étude correspond à la proposition d'un projet architectural et paysager détaillé en phase esquisse comprenant l'intervention sur la construction existante et le projet d'installations nouvelles sur une seule parcelle.



EXPRESSION des principaux enjeux du projet pour le quartier

Le lotissement de Songy s'est jusque-là développé selon les règles initiées par le lotissement de Coudrée imposant une surface minimale de parcelle et un retrait systématique par rapport aux limites séparatives. Le concours d'idées offre l'opportunité de réinterroger ce principe. Il s'agit de chercher à optimiser l'espace disponible pour installer de nouvelles constructions individuelles en réservant pour chacune une autonomie d'accès, un espace de jardin privatif et une intimité garantie. A ce titre, il est convenu que les concurrents puissent s'affranchir des règles urbaines pour proposer un système de règles nouveau ou des dispositifs adaptés à la densification raisonnée du lieu. Au minimum, il est attendu de pouvoir au moins doubler la densité de logements à l'hectare pour atteindre environ 10 lgts/ha. Afin de conserver le caractère résidentiel et paysager du lieu (qui est considéré par ses habitants comme son principal atout), la densité ne pourra pas excéder 25 logements à l'hectare (limite définie en référence à l'expérimentation conduite par l'ENSA Marseille dans le cadre du projet BIMBY).

La conservation de la vocation résidentielle du quartier est exprimée de manière unanime par l'ensemble de ses habitants comme une garantie de la préservation de sa quiétude. D'ailleurs, l'opportunité du présent projet expérimental est saisie comme un moyen de résoudre certaines nuisances ressenties. Il s'agit notamment de prendre en compte la présence de trois ateliers de réparation de bateaux construits récemment en limite ouest du quartier. Cette implantation a été perçue comme traumatisante, tant du fait de l'échelle des établissements que du fait de leur proximité et de la nuisance sonore qu'ils produisent.

Le projet devra aussi s'intéresser à l'amélioration des conditions de circulation sur les voies qui le traversent (meilleure circulation pour les véhicules, amélioration de la sécurité). Cela doit notamment prendre en compte sa traversée piétonne qui s'effectue dans le sens longitudinal entre une aire de stationnement située à l'amont de la route départementale et le lac.

Enfin, la préservation d'un quartier privilégiant une très grande intimité entre les différentes propriétés est attendue par ses habitants. De la même manière, ils sont attentifs à la préservation des vues et de l'ensoleillement.



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

