1— ANALYSE DE LA POPULATION ET PROSPECTIVE

ÉVOLUTION DE LA POPULATION de la commune de Sciez et des constructions à Songy
(sources : INSEE et archives départementales de Haute Savoie)

1872
Division parcellaire agricole, petit hameau installé au sud le long de la route nationnale.

1 715 hab.

1982
Création d'un lotissement, faible densification du vieux hameau.

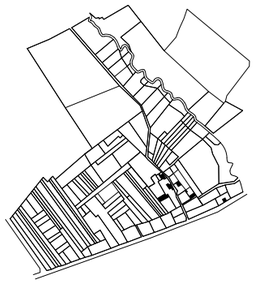
2 621 hab.

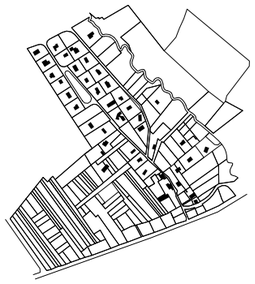
2012
Doublement de la population de Sciez entre 1982 et 2012. Faible densification des constructions à Songy. Densification plus marquée du vieux hameau.

5 390 hab.

2042

10 780 hab. ?

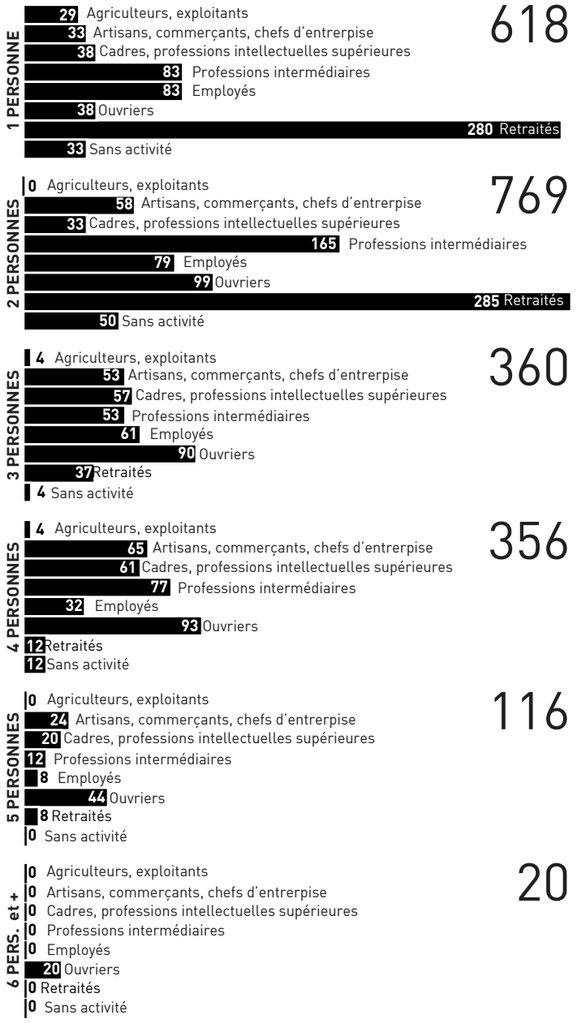




COMPOSITION DE LA POPULATION EN 2010 sur la commune de Sciez
(source : INSEE)

Répartition des ménages selon la catégorie socioprofessionnelle

Nombre de personnes par ménage selon la catégorie socioprofessionnelle



HYPOTHÈSES DE TRAVAIL

1 — 622 ménages retraités dont 565 composés d'une ou deux personnes.
2 — 773 ménages actifs de 1 à 2 personnes (non compris agriculteurs et exploitants dont le lieu d'habitat et de travail sont liés).
3 — 767 ménages actifs de 3 à 5 personnes (non compris agriculteurs et exploitants dont le lieu d'habitat et de travail sont liés).
4 — Avec le doublement de la population de Sciez entre 1982 et 2012 et l'influence économique de la Suisse, on peut envisager une population de 10780 habitants en 2042.

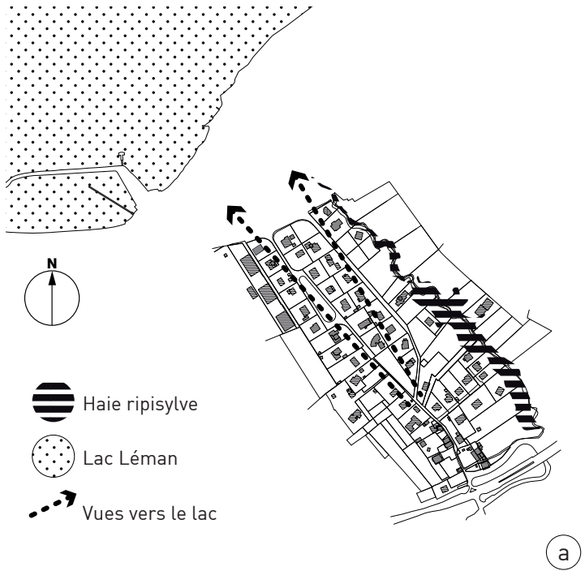
PISTES DE PROJET

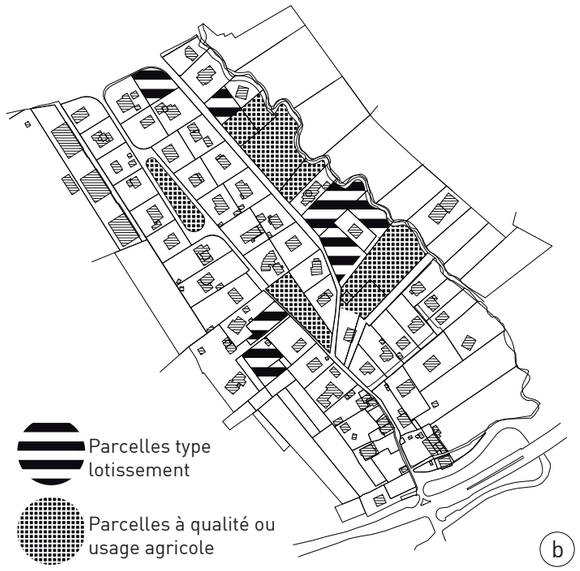
On peut envisager un grand besoin de logements dans les années à venir. Une densification massive à l'échelle de la commune est à prévoir pour permettre de préserver des espaces libres dédiés à l'agriculture ou à la conservation de la faune et de la flore.

Le grand nombre de ménages de retraités, composés d'une ou deux personnes, donne une première piste de densification à court terme (5-10 ans) : recouper/diviser des maisons devenues trop grandes. Ces ré-aménagements doivent permettre de créer de nouveaux logements à louer ou à mettre en vente. Sur la zone de Songy, on dénombre déjà 9 maisons à rez-de-chaussée surélevé dont le niveau de plain-pied pourrait accueillir un appartement indépendant.
A moyen terme (15-20 ans), il faut prévoir de nouvelles constructions, logements collectifs ou individuels. Deux types de logements : pour personne seule ou en couple et pour famille de 1 à 3 enfants.
Les logiques de densification et de construction doivent tenir sur le long terme (30-50 ans) : Les principes initiés doivent supporter des phases de densification successives.

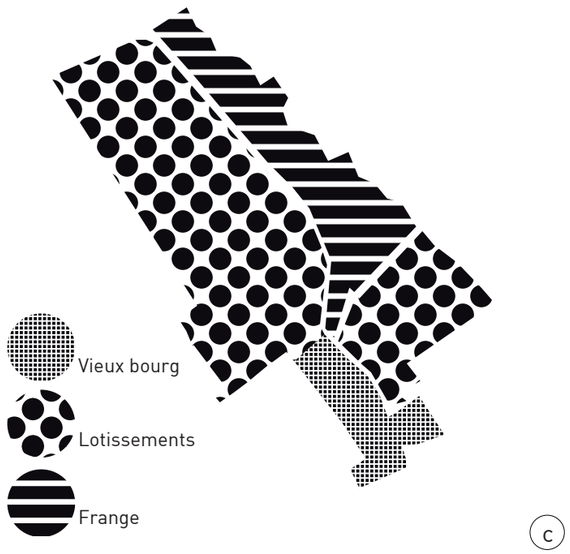
2 — ANALYSE SPATIALE ET PROGRAMMATION

ÉTUDE DU SITE





a — Carte des données environnementales
Le Vieux bourg et les hauteurs de Songy possèdent une vue sur le lac Léman. L'est du hameau est bordé par une haie ripisylve. Les vents dominants sont orientés SO-NE et NE-SO. Ils sont plutôt faibles : 5 $m.s^{-1}$ en moyenne sur l'année.
b — Repérage des parcelles libres
Deux types de parcelles libres remarquables:
des parcelles possédant les caractéristiques des lotissements environnants et d'autres possédant les caractéristiques de parcelles agricoles (accueillant des chevaux ou des moutons, champs fauchés).
c — Trois typographies :
-Vieux bourg : zone d'implantation ancienne, assez dense, sur laquelle se trouvent, entre autre, des petits immeubles collectifs.
-Lotissements : zone d'implantation récente, peu dense dont la forme prend la forme de parcelles de formes régulières au milieu desquelles sont implantées des maisons de grande taille.
-Frange : zone intermédiaire entre agriculture et habitation, en relation avec la haie ripisylve (à préserver).

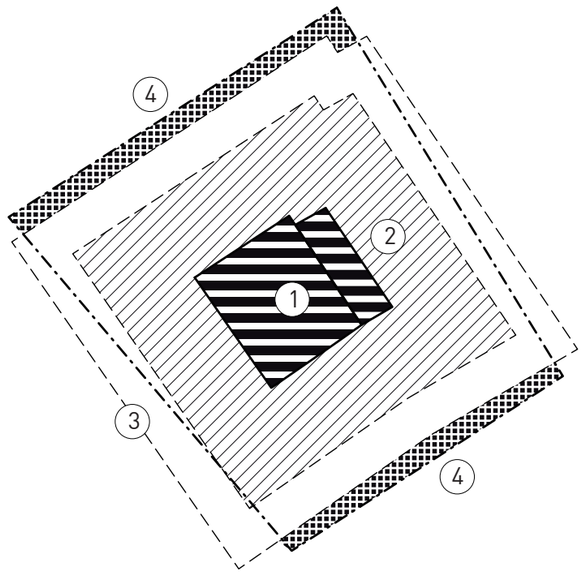


ÉTUDE D'UNE PARCELLE

PLU + Souhaits des habitants = ?

En l'état actuel du PLU et du découpage parcellaire, il est impossible de conjuguer respect des règles d'urbanisme, désirs des habitants actuels et besoins des habitants futurs.

Le schéma suivant nous donne l'exemple de la parcelle de la famille M :



1 — Construction existante
2 — Zone d'intimité désirée par les habitants : 8 mètres minimum.
3 — Retrait par rapport aux nouvelles limites séparatives (projetées en fonction de la zone d'intimité) : 4 mètres minimum.
4 — Surfaces restantes constructibles sur la parcelle de Madame et Monsieur M.

En prennant en compte la zone d'intimité et les retraits réglementaires, les parties constructibles par de nouveaux habitants se réduisent à deux fines bandes inexploitables en l'état.

PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS NEUVES

La lecture des données INSEE nous donne des indications sur les types de logements à prévoir. Nous proposons deux programmes :

1 - Logement pour personne seule ou en couple :

1 séjour + cuisine 30 m^2
1 chambre 12 m^2
1 bureau / chambre 12 m^2
1 salle de bain 5 m^2
1 wc 1,5 m^2
1 buanderie 5 m^2
1 espace extérieur
2 stationnements

Ce programme correspond à de l'habitat collectif.
Il correspond aussi aux possibilités offertes par la division des maisons existantes.

2 - Logement évolutif pour famille de 1 à 3 enfants :

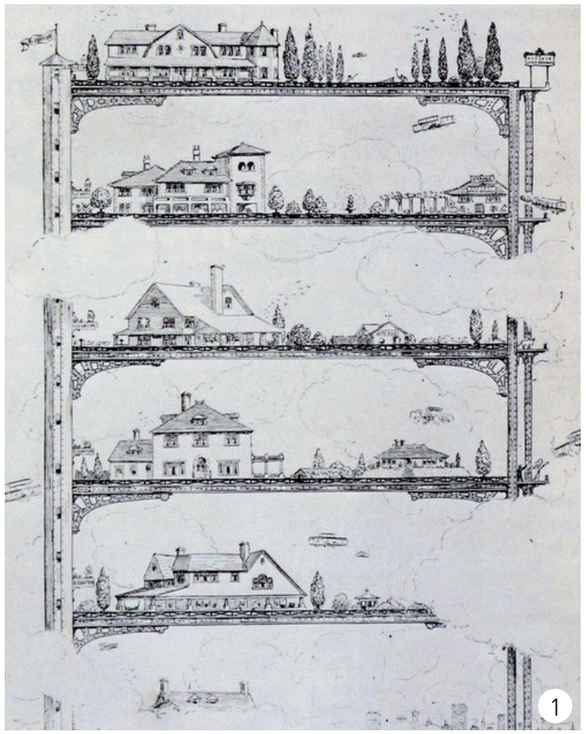
1 séjour + cuisine 30 - 40 m^2
2 chambres 20 - 25 m^2
1 bureau / chambre 12 m^2
2 salles de bain 10 m^2
2 wc 3 m^2
1 buanderie 5 m^2
1 possibilité de mezzanine pour bureau ou chambre supplémentaire
1 espace extérieur
2 stationnements

Il s'agit ici d'un programme qui correspond à de l'habitat individuel.

3-PRINCIPES DU PROJET

INVENTER DE NOUVELLES SURFACES

En 1909, un caricaturiste new yorkais dessinait un gratte-ciel composé de plateaux successifs accueillant une série de propriétés composées d'une maison, de leurs dépendances et d'un parc (1).
Ce type de construction n'est pas rentable, mais illustre une possibilité pour créer de nouvelles parcelles lorsque l'espace manque.
Le projet Didden Village à Rotterdam de l'agence d'architecture MVRDV (2) et le travail photographique de Filip Dujardin (3) illustrent aussi les possibilités de l'invention de surfaces vierges.
Au vu du contexte de Songy, et de la difficulté à recouper les propriétés existantes, il est nécessaire d'inventer de nouvelles surfaces constructibles pour densifier la zone. Le projet repose sur ce constat et propose une forme urbaine et architecturale répondant à cette problématique : un dédoublement des parcelles permettant de superposer les fonctions plutôt que de les étaler.


1

2

3

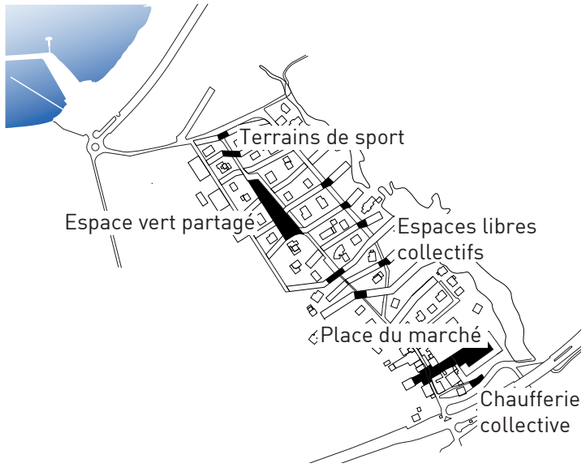
DENSIFIER LES USAGES

Le projet prévoit la récupération de surfaces — construites ou libres — par la mutualisation de plusieurs fonctions.

1- Chauffage : Une chaufferie bois collective installée en bord de route alimente en eau chaude (chauffage et sanitaire) l'ensemble de Songy. Les surfaces des chaufferies individuelles sont récupérées pour le logement. Les charges sont réduites.
2- Stationnement : Le projet intègre une zone de stationnement des nouvelles constructions et des maisons existantes. Les surfaces des garages sont récupérées pour le logement. Il y a moins de voitures visibles.
3- Locaux de stockage : Les nouvelles constructions comprennent des locaux de stockage en nombre suffisant pour l'ensemble du quartier. Les cabanes de jardin disparaissent des parcelles, libérant de la place et réduisant l'effet de mitage du territoire.
4- Loisirs : Des espaces collectifs de loisirs sont aménagés : terrains de sport et espaces verts partagés permettent de réduire la dimension des nouvelles parcelles. Les espaces individuels extérieurs s'en trouvent réduits mais les espaces partagés offrent une grande diversité d'usages.
La mutualisation de fonctions techniques permet de libérer de l'espace libre sur les parcelles privées et dans les espaces partagés existants. Le projet intègre aussi la construction de surfaces appropriables pour de nouveaux usages. La création de cheminements piétons devant permettre de donner accès à ces espaces à l'ensemble des habitants de Songy

ANTICIPER LES BESOINS

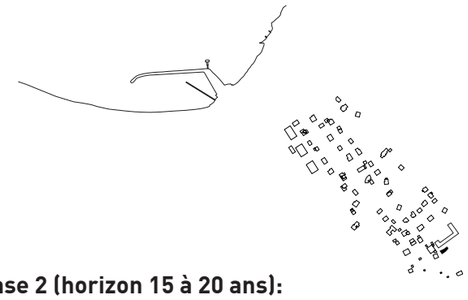
Avec l'arrivée de nouveaux habitants, les besoins élémentaires vont augmenter. Un processus de densification doit aussi prévoir la possibilité de se nourrir, se rencontrer, se divertir, éduquer ses enfants, se cultiver, faire du sport.
De nouveaux équipements sont donc à prévoir : un lieux où acheter à manger, une place où se rencontrer, un lieu culturel (bibliothèque ou salle de spectacle...), un lieu pour les enfants (crèche ou école), des terrains de sport.
Des espaces sont donc à préserver pour l'installation de ces lieux.



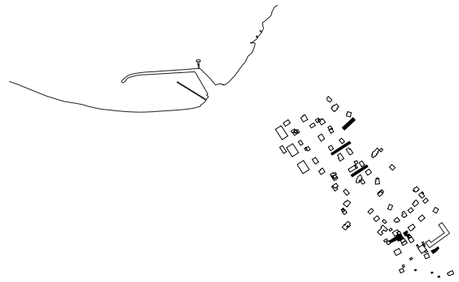
AMORCER UN PROCESSUS ET LE MENER À BIEN

La volonté de densification s'inscrit dans un temps long qui n'est pas celui de la construction, mais celui de l'aménagement.
Le projet intègre cette donnée : il se réalise par étapes, au cours d'un processus qui concilie le temps du projet et le temps des hommes.

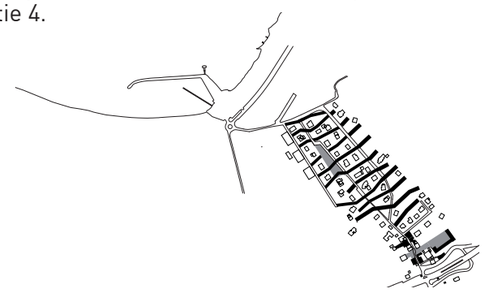
Phase 1 (horizon 5 à 10 ans) : Aménagements des rez-de-chaussées et recoupe des maisons existantes à l'initiative des habitants. Éviter les extensions : les maisons existantes sont déjà très volumineuses. La chaufferie bois est construite pour permettre la libération d'espace dans les maisons existantes.



Phase 2 (horizon 15 à 20 ans):
Des constructions nouvelles peuvent commencer à faire leur apparition, selon deux principes :
1. Avec l'accord d'un minimum de 2 propriétaires (parcelles attenantes). Le projet se met en place peu à peu, à l'initiative des habitants.
2. Par un système de préemption des terrains concernés par le projet lors des ventes ou des successions. Le processus de densification est alors porté par une volonté politique affirmée.



Phase 3 (horizon 30 à 50 ans):
Le processus entamé en phase 2 arrive à son terme: l'ensemble des nouvelles parcelles est créé, elles ont été construites. Les espaces collectifs et partagés sont en place.
Le projet dans sa version aboutie est présenté en partie 4.



4 - DESCRIPTION DU PROJET

Trois typologies différentes sont remarquables dans la zone de Songy : Le Bourg, le Lotissement et la Frange

LE BOURG

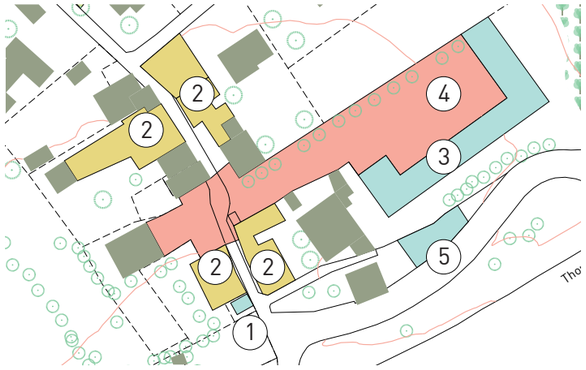
Cette zone d'implantation ancienne — déjà visible sur le cadastre de 1872 — possède les qualités d'un petit centre bourg. On peut ainsi trouver des lieux de rencontre et de convivialité comme la fontaine ou le pèse-lait (1), on remarque aussi de grosses bâtisses divisées en appartements qui confèrent une densité plus élevée au bourg qu'au reste de Songy.

Le projet affirme ce caractère de centre bourg en créant 5 petits collectifs en R+2 ou R+3 (2), un équipement public (3), une place publique (4) et une chaufferie collective (5).

Les bâtiments d'habitation s'immiscent dans le bâti existant en prenant des formes et des gabarits similaires aux grandes bâtisses du bourg ; au rez-de-chaussée, on trouve les espaces partagés de type locaux techniques, déchets, cycles, buanderie et aux étages, des logements de type T1, T2 et T3.

Le processus de densification ne doit pas entraîner la multiplication des systèmes en place mais plutôt leur mutualisation. C'est pourquoi nous tenons à ce que des équipements collectifs soient créés.
Ainsi le programme prévoit la construction d'un équipement public qui pourra prendre la forme d'une école, d'une halte-garderie, d'une bibliothèque, d'une salle de spectacle ou d'un gymnase selon les besoins exprimés par les habitants.
La grande place publique, quant à elle, crée le lien entre ces différents éléments, autour de la fontaine et propose un espace extérieur généreux pour les animations des différentes générations de Songy.

Enfin, la chaufferie collective au bois estimée à 2000kW alimente le réseau de chaleur de l'ensemble des logements du hameau de Songy ; son implantation au bord de la RD1005 limite les nuisances et facilite son approvisionnement régulier.
La mise en place d'un tel équipement est complexe et coûteux. La mairie doit en prendre la charge tout en amortissant l'investissement en vendant l'eau chaude aux habitants du hameau. Une fois la chaufferie amortie, le prix pourra baisser (prix coûtant). Les déchêts, des cendres, sont valorisés sur les terres agricoles voisines.



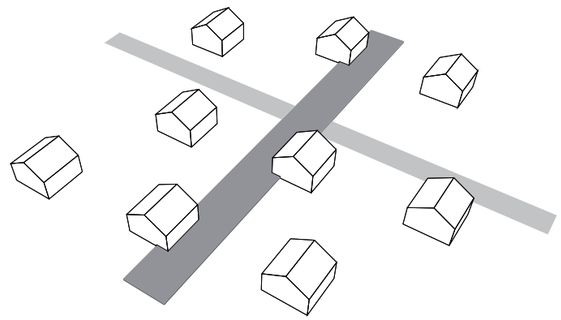
LE LOTISSEMENT ET LA FRANGE

Sur le Lotissement et la Frange, plusieurs solutions de densification se combinent.

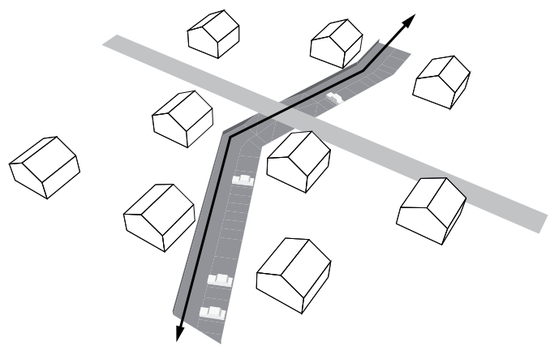
DENSIFICATION INVISIBLE : les maisons existantes aux rez-de-chaussées surélevés, libérées des garages et des chaufferies, offrent la possibilité de créer de nouveaux logements sans impacter l'aspect actuel du quartier. Sur Songy, on peut dénombrer 9 maisons de ce type. Ainsi, les rez-de-jardin des maisons M et C récupèrent des surfaces suffisantes pour la création d'un logements type T3 de 67 m² (maison M) et d'un T4 de 103 m² (maison C).
Au vue des prévisions de besoin en logement dans les trente prochaines années, cette solution de densification ne suffira pas.

DENSIFICATION VOLONTAIRE : en analysant les règles d'urbanisme et les attentes d'intimité des habitants, il est impossible de recouper les parcelles existantes pour en créer de nouvelles constructibles. Il faut donc adapter le mode d'occupation du territoire et le mode d'habiter à cette situation complexe.

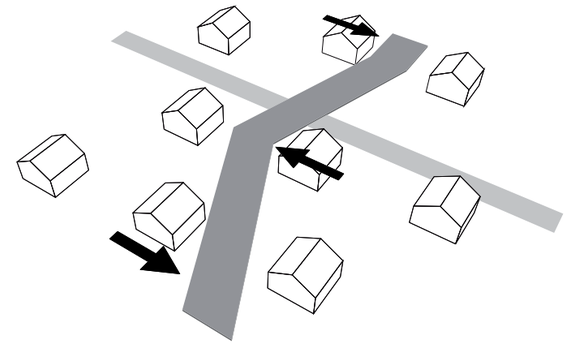
Implantation :
De fines bandes parallèles aux courbes de niveau (a) et déformées pour contourner les maisons existantes et leur périmètre de confort sont aménagées (b). Elles sont étroites ce qui limite leur impact sur les parcelles existantes mais génère une configuration inconstructibles en l'état (problème d'accès, de stationnement...). Elle deviennent constructibles en se dédoublant, en superposant deux niveaux. Un rez-de-chaussée semi-enterré (niveau -1) (c), dédié au stationnement et à la circulation (d) et un niveau constructible (niveau 1) (e).Chaque surface créée est ainsi rendue constructible par son double technique



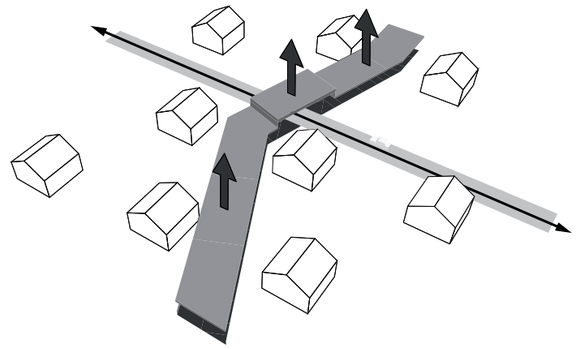
a Une bande de 9 mètres de large



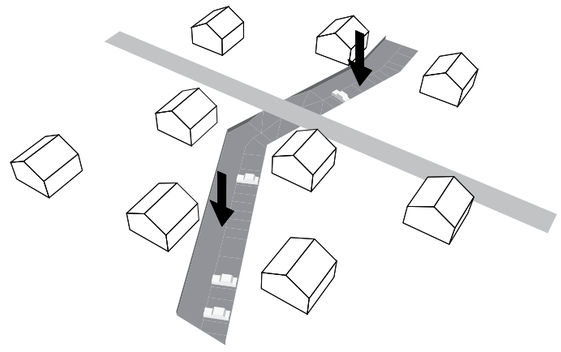
d Circulation et stationnement



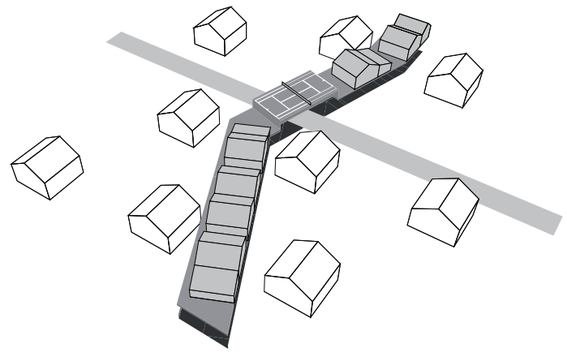
b Une bande de 9 mètres de large



e Création d'une plateforme

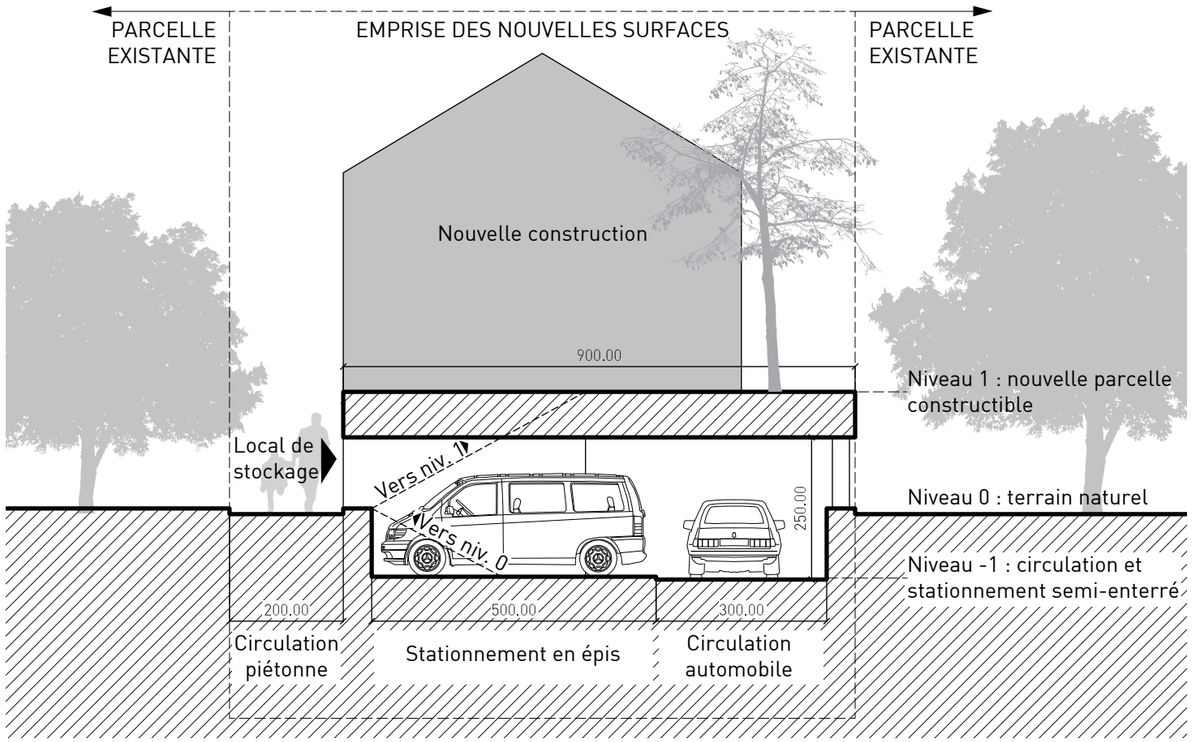


c Création d'un niveau semi-enterré



f Constructions sur la plateforme

COUPE SCHÉMATIQUE 1/100



(f).

Structuration :

Au niveau -1 : Stationnement à raison de 2 places par parcelle créée + 2 pour les maisons existantes (permettant de libérer la surface des garages) desservies par des circulations accessibles depuis la rue de l'anneau de Songy, la route de Songy ou par une nouvelle voie de desserte créée à l'Ouest.

Au niveau 0 (terrain naturel) : Un cheminement piéton, liaison de voisinage, se développe le long des nouvelles constructions accentuant l'insertion du projet dans le paysage. Il dessert les parcelles existantes et créées ainsi que des espaces partagés permettant de stocker vélos, tondeuse, matériel de jardinage ou de bricolage. Ces locaux partagés se trouvent à mi-chemin des parcelles existantes et créées, à proximité de chacun.

Au niveau 1 : Une dalle viabilisée, divisée en parcelles de 190 m² en moyenne, dimensionnée pour accueillir des maisons ou des espaces collectifs de loisirs.

Une série d'escaliers permet de lier le niveau -1, le niveau 0 et le niveau 1. Chaque escalier dessert deux parcelles.

Emphytéose : Une fois ces parcelles créées, il reste à leur donner un statut. Leur existance résulte d'une initiative habitante relayée par une volonté politique forte. C'est la commune qui aménage ces nouvelles zones constructibles pour les mettre à la disposition de nouveaux habitants. Pour éviter qu'elles ne deviennent l'objet d'une spéculation immobilière qui ne ferait qu'empirer la situation du logement à Sciez, la mairie doit pouvoir conserver son autorité sur les parcelles. Il ne faut pas pour autant que cela représente une charge financière supplémentaire d'entretien. Un système de bail emphytéotique (1) permet à la commune de mettre à disposition les parcelles constructibles à faible coût — permettant ainsi une certaine mixité sociale — sans en avoir la charge d'entretien. Ce cadre juridique permet à de nouveaux habitants de construire (à leur charge) une maison sur un terrain dont ils ne sont pas propriétaires mais dont ils ont l'usage pendant 99 ans, période au bout de laquelle, si le bail n'est pas reconduit, les améliorations faites au terrain (construction comprise) reviennent à la municipalité qui peut en disposer comme elle le souhaite. Un bail emphytéotique autorise la sous-location, ce qui permet aux emphytéotes de louer leur bien s'ils le souhaitent. Un bail de ce type peut aussi être cédé (en cas de succession par exemple) et il ne peut contenir aucune close permettant le dénouement avant son terme.

Démontabilité : Chaque génération possède des modes de vie différents et un désir d'appropriation de son environnement. Les schémas familiaux évoluent, l'importance du patrimoine bâti tend à diminuer et les familles ne se fondent plus dans un lieu unique. Ces notions posent la question de la durée de vie des constructions. Le cadre du bail emphytéotique soulève aussi cette question, en apportant sa propre réponse : au bout de 99 ans, la construction revient au domaine public. La conception de constructions longue durée mais prévues pour être démontables/déplaçables/recyclables est cohérente avec ce système de bail et les enjeux personnels et environnementaux de générations successives.

PLU : Pour rendre l'appropriation des nouvelles parcelles cohérente avec le projet d'ensemble, quelques règles sont mises en place :

A - Dans le but de préserver les surfaces paysagées remarquables, toute nouvelle construction dans le lotissement de Songy (hors zone du bourg) en dehors des parcelles mises à disposition sera interdite.

B - Toute nouvelle construction dans le lotissement de Songy (hors zone du bourg) devra suivre les règles particulières suivantes :

a - Être affecté à l'habitation ou à l'intérêt collectif.

b - Avoir au minimum deux façades implantées en limite de parcelle dont une mitoyenne et borgne.

c - Avoir le ou les faîtage(s) dans le sens de la plus petite largeur de la parcelle.

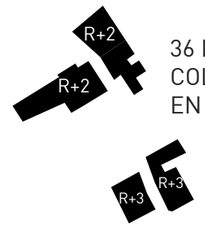
d - La surface projetée de la plus grande façade devra être inférieure ou égale à 40 % de la surface de la parcelle. Ce pour limiter les effets de masque et favoriser une conception compacte.

e -Avoir un mode constructif de type ossature ; les systèmes ne permettant pas un démantèlement propre en fin de vie du bâtiment sont proscrits.

« Le bail emphytéotique est un bail immobilier de très longue durée (jusqu'à 99 ans en France) qui confère au preneur (emphytéote) un droit réel sur la chose donnée à bail, à charge pour lui d'améliorer le fond et de payer un loyer modique, les améliorations bénéficiant au bailleur en fin de bail sans que ce dernier ait à indémniser l'emhytéote ». (1)
(source : www.wikipedia.org)

LE PROJET EN CHIFFRES

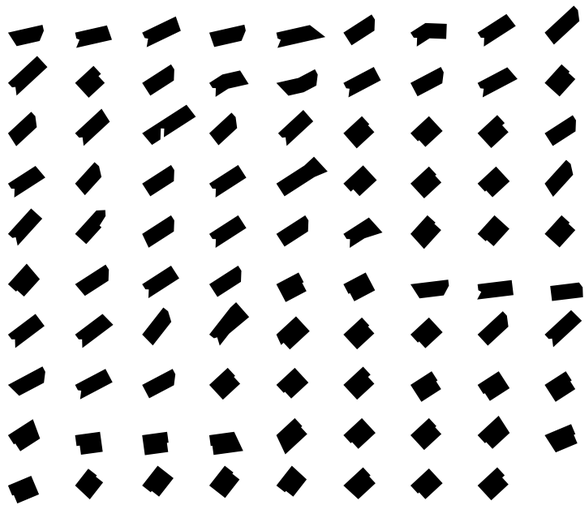
DENSITÉ ACTUELLE :
5 LOGEMENTS À L'HECTARE



36 LOGEMENTS EN PETITS COLLECTIFS
EN R+2 OU R+3

9 REZ-DE-CHAUSSÉES AMÉNAGÉS

89 PARCELLES CONSTRUCTIBLES CRÉÉES
190 m² en moyenne — d'orientation et de forme différentes



9 PARCELLES PARTAGÉES CRÉÉES
190 m² en moyenne — appropriables pour différents usages

DENSITÉ PROJETÉE :
15 LOGEMENTS À L'HECTARE

5-BUDGET ESTIMATIF

A L'ECHELLE DES PROPRIÉTAIRES ACTUELS

	prix/m²	m²	prix ht
MAISON C			
parcelle initiale		1327	
parcelle vendue	300	77	23 100 €
travaux d'amélioration de l'habitat existant au NIV 1	800	15	12 000 €
Ce chiffrage comprent la mise en accessibilité du sanitaire et de la salle de bain du NIV1 et la modification de l'escalier extérieur.			
création et rénovation de surface habitable au NIV 0	800	103	82 400 €
Ce chiffrage comprent les travaux de dépose, recloisonnement, isolation, remplacement des menuiseries extérieures, revêtements muraux et de sols, mise au norme des installations electriques et modification des équipements sanitaires.			
aménagement d'un espace extérieur au NIV 0	100	34	3 400 €
Ce chiffrage comprent la fourniture et pose d'une terrasse en mélèze			
INVESTISSEMENT DU PROPRIETAIRE			**74 700** €
estimation de vente du NIV 0	3000	103	309 000 €

	prix/m²	m²	prix ht
MAISON M			
parcelle initiale		1312	
parcelle vendue	300	359	107 700 €
travaux d'amélioration de l'habitat existant au NIV 1	1200	76	91 200 €
Ce chiffrage comprent les travaux de gros-œuvre pour surélévation de la toiture, aménagement des combles, cloisonnement, isolation des combles, remplacement des menuiseries extérieures, revêtements muraux et de sols, mise au norme des installations electriques et modification des équipements sanitaires.			
création de surface habitable au NIV 0	1000	67	67 000 €
Ce chiffrage comprent les travaux de gros-œuvre pour création d'ouvertures, cloisonnement, isolation, remplacement des menuiseries extérieures, revêtements muraux et de sols, mise au norme des installations electriques et modification des équipements sanitaires.			
aménagement d'un espace extérieur au NIV 0	100	34	3 400 €
Ce chiffrage comprent les travaux de fourniture et pose d'une terrasse en mélèze			
INVESTISSEMENT DU PROPRIETAIRE			**53 900** €
estimation de vente du NIV 0	3000	67	201 000 €

A L'ECHELLE DE SONGY

	prix/m²	m²	prix ht
INVESTISSEMENT PUBLIC			
ACHAT des parcelles rendues disponibles par les propriétaires actuels par droit de préemption	300	89 *190	5,1 M €
viabilisation et mise en œuvre du projet linéaire	400	89 *190	6,7 M €
Ce chiffrage comprent les travaux de terrassement, VRD, fondations, gros-œuvre et espaces verts			
construction de la chaufferie bois collective de 2000kW y compris réseau de chaleur			2,14 M €
TOTAL DE L'OPERATION			**13,94 M €**
LOCATION des parcelles	NE		
VENTE de l'énergie produite par la chaufferie bois.	NE		
ANNEXES			
construction des équipements publics	NE		
aménagement des espaces publics	NE		

6-CONCLUSION

Il est important de réaliser qu'une opération de densification ne peut se résumer à une opération spéculative pour la commune et les propriétaires actuels.
Toute opération de construction se doit d'être réfléchie dans son contexte. Si les propriétaires passent le cap de vendre une partie de leur parcelle, c'est pour accueillir une nouvelle famille tout près d'eux et donc modifier leur propre façon de vivre.
Outre l'investissement moral de chacun, les moyens financiers mis en place doivent être significatifs pour accueillir de nouveaux habitants, de nouveaux citoyens, de nouveaux enfants, de nouveaux échanges et de nouveaux usages. La municipalité se doit donc de rester au coeur du processus de renouvellement urbain et de le maîtriser. Elle ne doit pas confier sa politique d'aménagement du territoire à des sociétés privées dont l'implication financière et spéculative est susceptible d'entrer en conflit avec les intérêts de la commune et de ses habitants.

Le découpage parcellaire souvent présenté comme une solution idéale (pourtant vieille comme l'agriculture) de densification des zones résidentielles péri-urbaines ne fait que renforcer la spéculation immobilière, et ne résoud en rien les problèmes techniques et humains posés par l'augmentation de la population d'un territoire. Il hypothèque à terme une transformation plus profonde de ces quartiers.

Cette réponse au concours Mix'cité tente de questionner la notion d'habiter quelque part, la relation entretenue par les habitants avec leur territoire, leur paysage ou leurs voisins. Elle questionne aussi la volonté politique des élus à s'engager dans le développement de leur territoire en associant leurs citoyens.