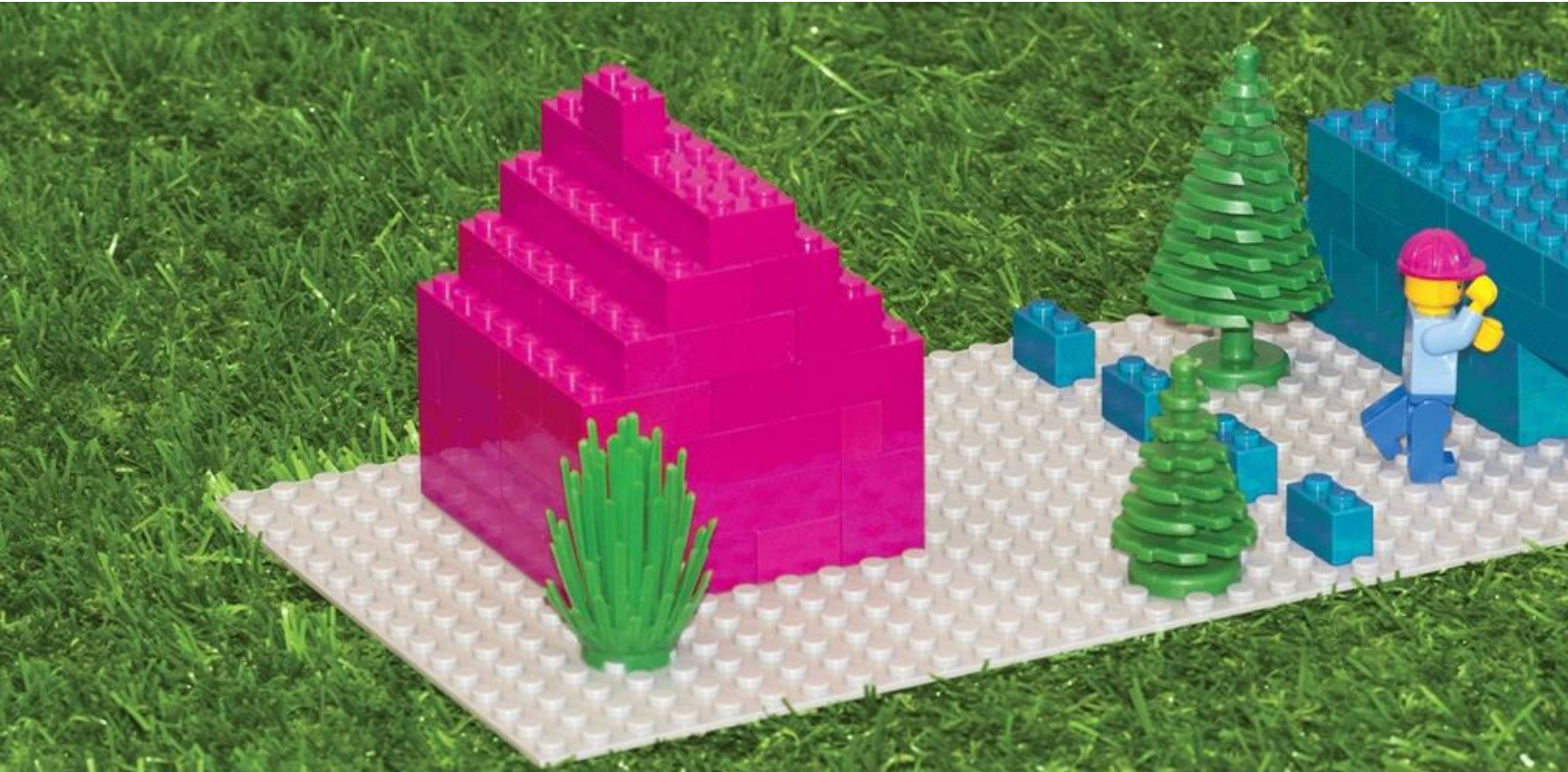


Construire dans mon jardin... *et celui de mon voisin*

Concours Mix'cité : tester un processus BIMBY concerté en Haute-Savoie


mixcité

23 octobre 2014




CMUC
HAUTE-SAVOIE


haute
savoie
Conseil Général

B.I.M.B.Y._

Transformer la recherche en des réalités



Initié en 2009, le processus de recherche BIMBY a réussi à rendre concrète l'idée que l'on peut « *lotir les lotissements* » (cf. PUCA) en proposant un ensemble de réflexions et d'outils propres à accompagner des démarches urbaines de mobilisation des espaces pavillonnaires.

L'exploration théorique et expérimentale est très complète . Désormais, de l'idée doivent naître des projets... des expériences concrètes et des processus fiables.

La Haute-Savoie_

Une terre d'accueil, un espace de qualité, un territoire contraint



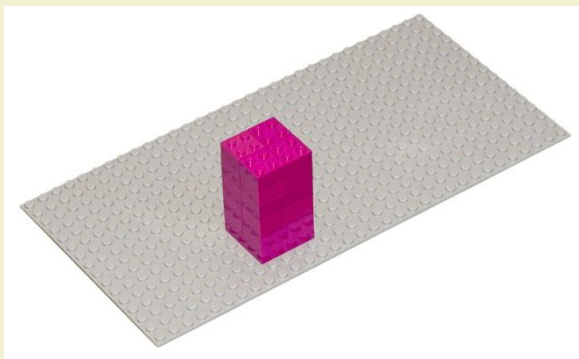
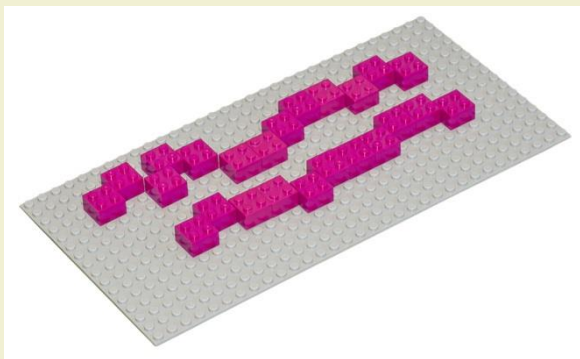
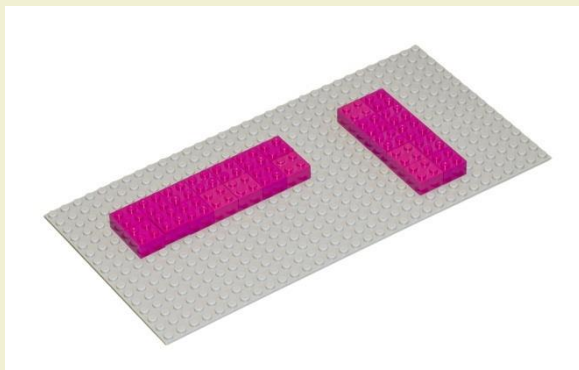
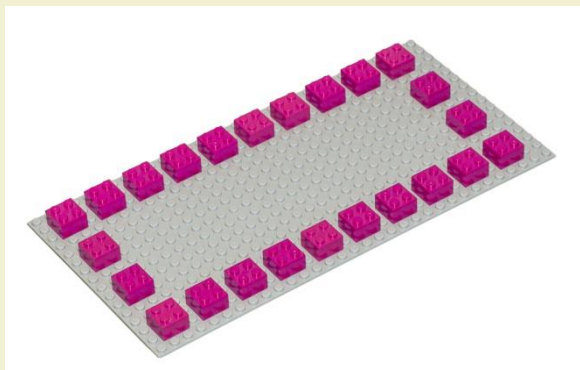
Le département Haut-Savoyard, accueille en moyenne **9 à 10000 nouveaux habitants par an** *situation frontalière, économie dynamique qualité du cadre de vie.*

Toutefois l'espace est contraint : *topographie et préservation de l'agriculture et du paysage.*
L'économie de l'espace foncier s'impose.

Il faut donc innover pour aménager le territoire : **la mobilisation des territoires déjà habités** devient une nécessité.

+ + + + + _ ?

Plus de monde, plus de qualité, plus d'espace, plus d'agriculture, plus de paysage_ ?



Densification : le mot d'ordre !

Les zones urbaines et stratégiques mutent par action de reconstruction de la ville sur la ville au moyen d'outils juridiques et opérationnels efficaces.

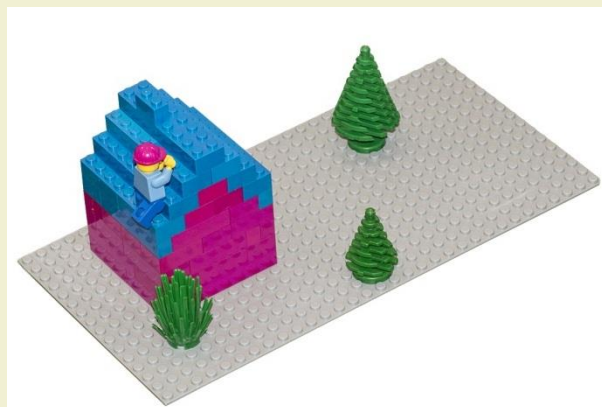
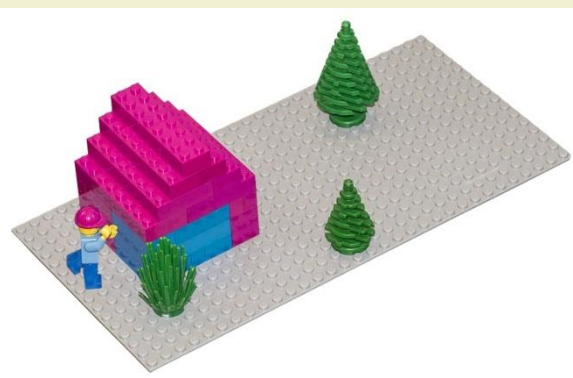
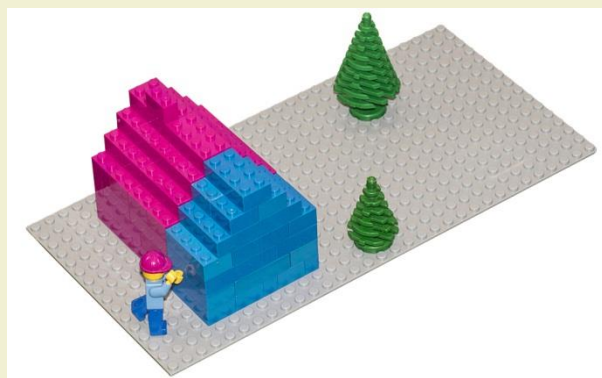
Mais qu'en est-il du périurbain?

Quelles sont les conditions de réussite de la remise en chantier des espaces pavillonnaires ? Peut-on poser la question de leur **Intensification?**

Peut-on intéresser les habitants à remettre en projet leurs parcelles?

+++++_ ?

Parcours de vie & évolution contextuelle – Le changement : un catalyseur de projet



Les parcours de vie de chacun se dessinent au fil des événements familiaux et professionnels qui se produisent dans **le temps**. Les besoins des foyers évoluent et induisent des attentes nouvelles.

Parallèlement, avec **le temps**, **l'environnement des quartiers se modifie**. Le contexte (physique et sociologique) est un « déterminant local dynamique ». Sa mutation rapide ou lente, fait naître le besoin d'évolutions structurelles des quartiers.

+++++_ ?

Recherche des potentialités spatiales – L'espace pavillonnaire : un gisement



Le projet **Mix'cité** développé par le CAUE (partenariat avec le CG74), explore la possibilité de densifier les tissus pavillonnaires en conservant leur caractère d'habitat individuel.

Dans un premier temps, on procède à une évaluation du gisement foncier mobilisable :

- Tènements bâtis,
- Surface comprise entre 800 et 5000m²,
- Au moins 400m² de surface disponible d'un seul tenant en dehors des périmètres d'intimité des maisons existantes.

+++++_ ?

L'intensification pavillonnaire, une solution ciblée



La remise en projet des quartiers pavillonnaires intéresse d'abord :

- des quartiers dont la constitution remonte à **plusieurs décennies** et dont l'habitat a besoin d'être adapté aux enjeux actuels,
- des quartiers comportant des **parcelles de grandes dimensions** susceptibles d'être facilement divisées,
- des quartiers dont **le voisinage a évolué** et qui peuvent trouver un intérêt à établir de nouveaux liens avec leur environnement.

+++++_ ?

Du gisement théorique aux opportunités réelle de projet_ quelle stratégie collective ?



L'étude initiale de gisement révèle souvent un potentiel très important.

Une analyse contextuelle, conduite avec la collectivité permet de mieux cibler les quartiers ou l'on peut envisager une **densification mesurée, une intensification** du tissu urbain en tenant compte :

- des stratégies de développement définies par la collectivité.
- **De l'évolution des quartier et de leurs habitants**

A Sciez par exemple, 3 quartiers ont été identifiés.

Le Concours d'idées Mix'Cité_

La concertation comme outil de programmation urbaine



Mix'Cité est un concours d'idées évaluant la capacité des quartiers d'habitat individuel à évoluer en se fondant sur les principes du **programme de recherche BIMBY**.

Il a été développé sur deux quartier réel à Sciez et à Vétraz-Monthoux

Le programme soumis aux concurrents est le fruit de la concertation entre les habitants et la collectivité. **Les habitants** sont les **acteurs essentiels du projet d'évolution de leur lieu de vie**. Ils conservent l'initiative du projet.

Le Concours d'idées Mix'Cité_

Développer des idées pour l'avenir ...



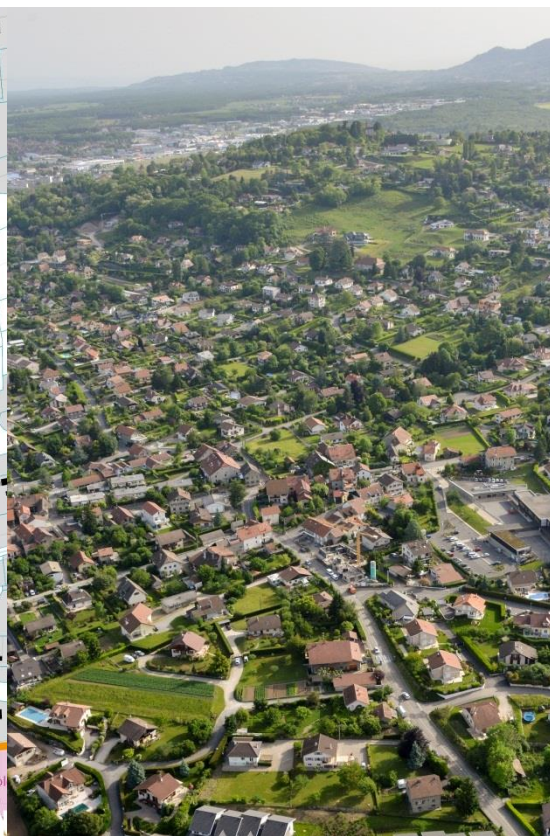
L'originalité du processus proposé tient au fait d'aborder le projet urbain en associant dans une démarche commune les collectivités et les habitants au sein d'une dynamique de projet concerté et ciblée.

Ce concours d'idées, non suivi d'effets opérationnels, permet de **tester la fiabilité d'une méthodologie**.

Il s'agit à terme de pouvoir proposer de nouveaux outils favorisant la remise en chantier des tissus pavillonnaires.

Le Concours d'idées Mix'Cité_

Deux quartiers d'étude_ La Ruaz à Vétraz-Monthoux



Le quartier de la Ruaz est composé d'un ensemble de lotissements qui se sont constitués progressivement. Il occupe une situation charnière entre le chef-lieu, un secteur d'équipements et le hameau ancien de Collonges. Sa densité actuelle est de l'ordre de 6lgts/ha.

L'un des objectifs essentiels est de proposer une orientation générale favorable à **un développement harmonieux du secteur à l'échelle territoriale.**

Le Concours d'idées Mix'Cité_

Deux quartiers d'étude_ La Ruaz à Vétraz-Monthoux



Au sein du quartier, un périmètre d'étude comprend une trentaine de foyers dans lequel sont attendues des orientations d'intensification.

L'expérience propose également de s'intéresser à **un véritable scénario de vie proposé par l'un des foyer habitant le quartier.**

Il s'agit d'évaluer concrètement **les conditions techniques, architecturales, réglementaires et financières de la réussite** d'un projet de cette nature en Haute-Savoie.

Le Concours d'idées Mix'Cité_

Deux quartiers d'étude_ Songy à Sciez-sur-Léman



Le quartier de Songy, situé à proximité immédiate du lac est bordé de secteurs dédiés à l'activité lacustre et portuaire.

Il est le fruit d'une composition unitaire. Il est un détachement du vaste lotissement de Coudré. Il est attaché au hameau ancien de Songy.

Sa structure est relativement homogène.

Sa densité actuelle est de l'ordre de 5 lgts /ha.

Le Concours d'idées Mix'Cité_

Deux quartiers d'étude_ Songy à Sciez-sur-Léman

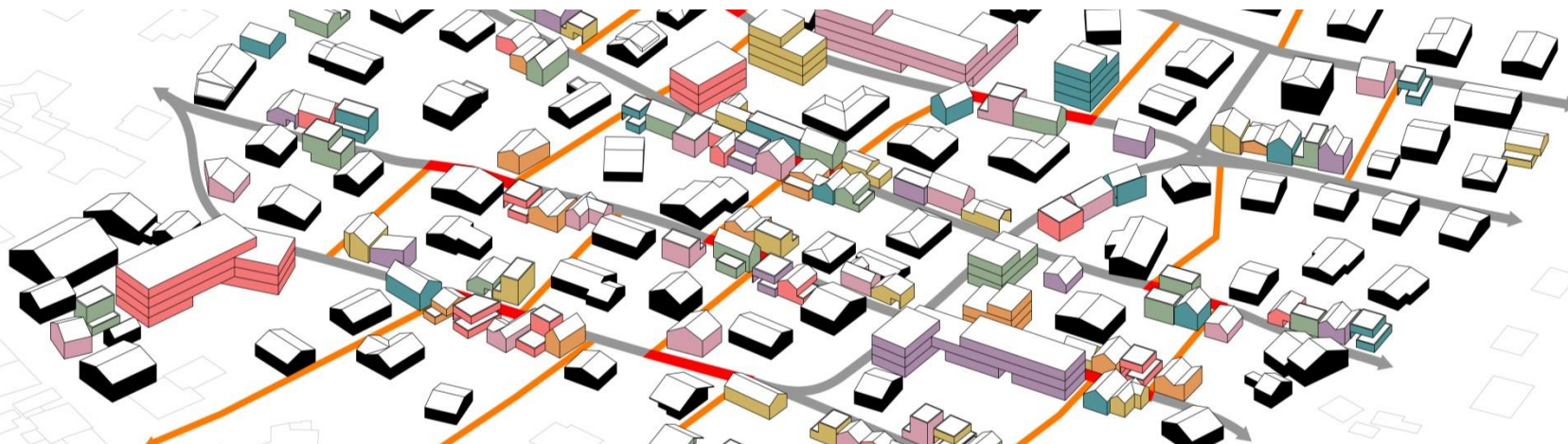


Au sein du quartier, un périmètre d'étude comprend une trentaine de foyers.

L'expérience propose de s'intéresser à **un véritable scénario de vie proposé par deux foyers habitant le quartier**. Ceux-ci sont voisins et occupent une place stratégique le long de l'îlot 23 : un espace collectif en indivision formant une dilatation centrale.

Le Concours d'idées Mix'Cité_

Un processus exceptionnel et singulier



32 équipes ont répondu à l'appel à projet en proposant **des concepts innovants et variés.**

15 projets concernent le hameau de Songy à **Sciez.**
17 projets traitent du quartier de la Ruaz à **Vétraz-Monthoux.**

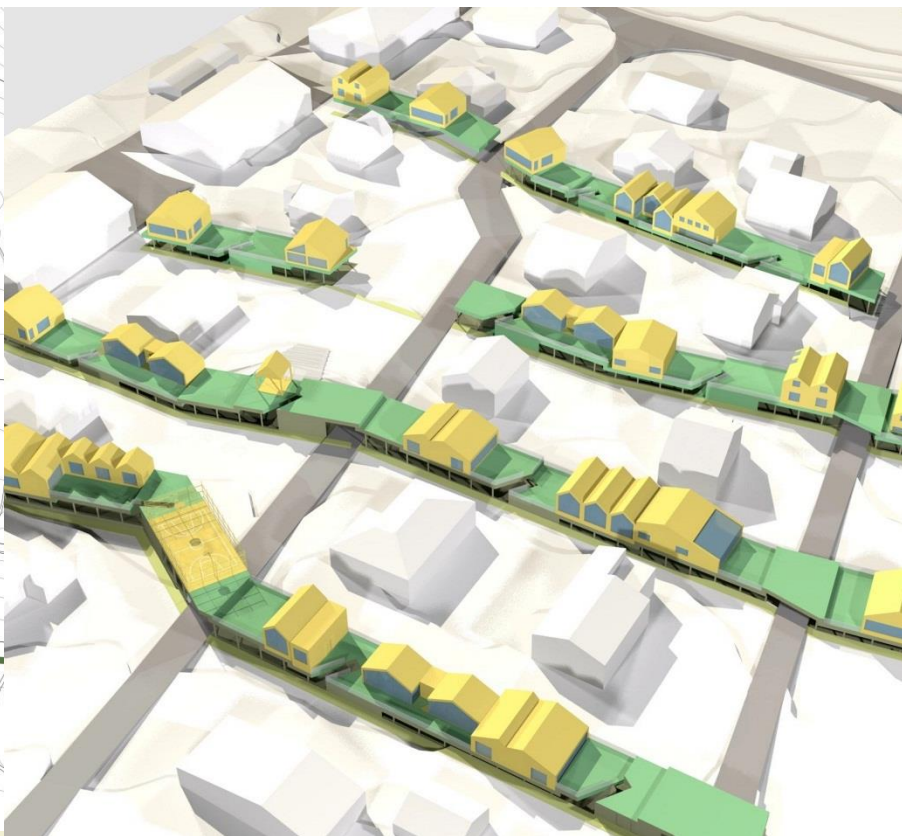
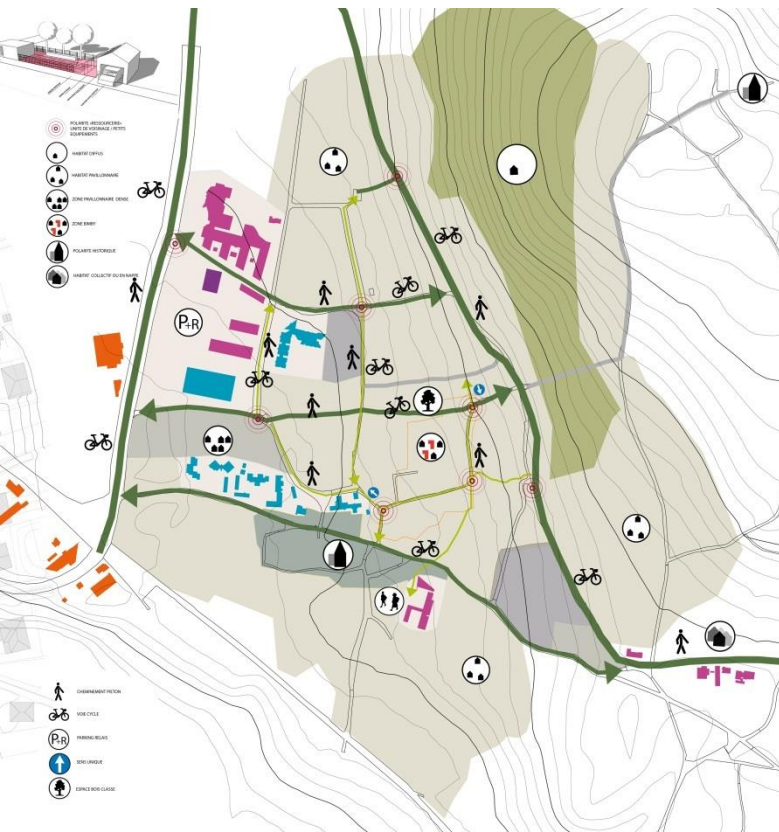
3 jurys pour un concours :

- Un jury composé d'élus et de professionnels s'est réuni le 25 novembre 2013
- Un jury bois s'est réuni le 27 novembre
- Deux jurys habitants se sont réunis début décembre.



Le Concours d'idées Mix'Cité_

Premiers éléments d'analyse...



L'analyse des projets met en évidence **l'importante diversité des tissus pavillonnaires.**

Le mode de composition des deux quartiers d'étude et leur contexte territoriaux ont induit des **réponses très différentes.**

Le quartier de la Ruaz à Vétraz a suscité des attitudes relativement fines de **couture urbaine.**

Le quartier de Songy à Sciez, plus structuré a révélé des **attitudes plus conceptuelles.**

Le Concours d'idées Mix'Cité_

Premiers éléments d'analyse_ La Ruaz à Vétraz_Monthoux



La plupart des projets proposés à Vétraz-Monthoux étudient la capacité du quartier de la Ruaz à être **irrigué par des mobilités douces**.

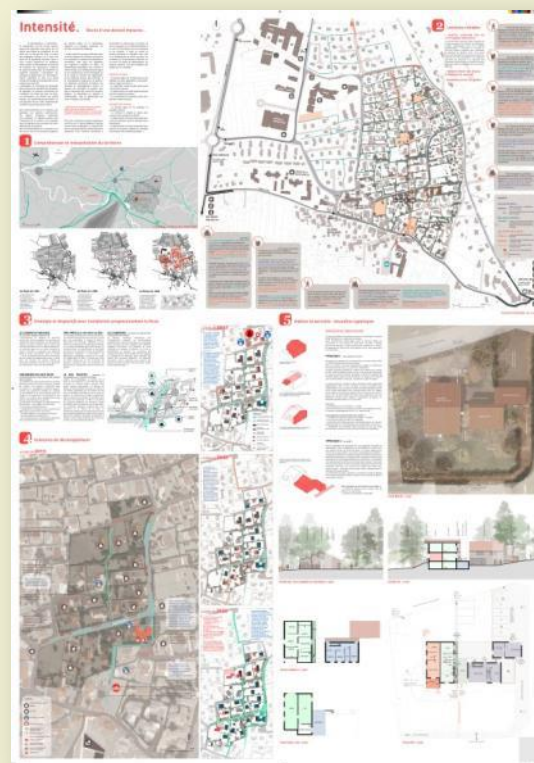
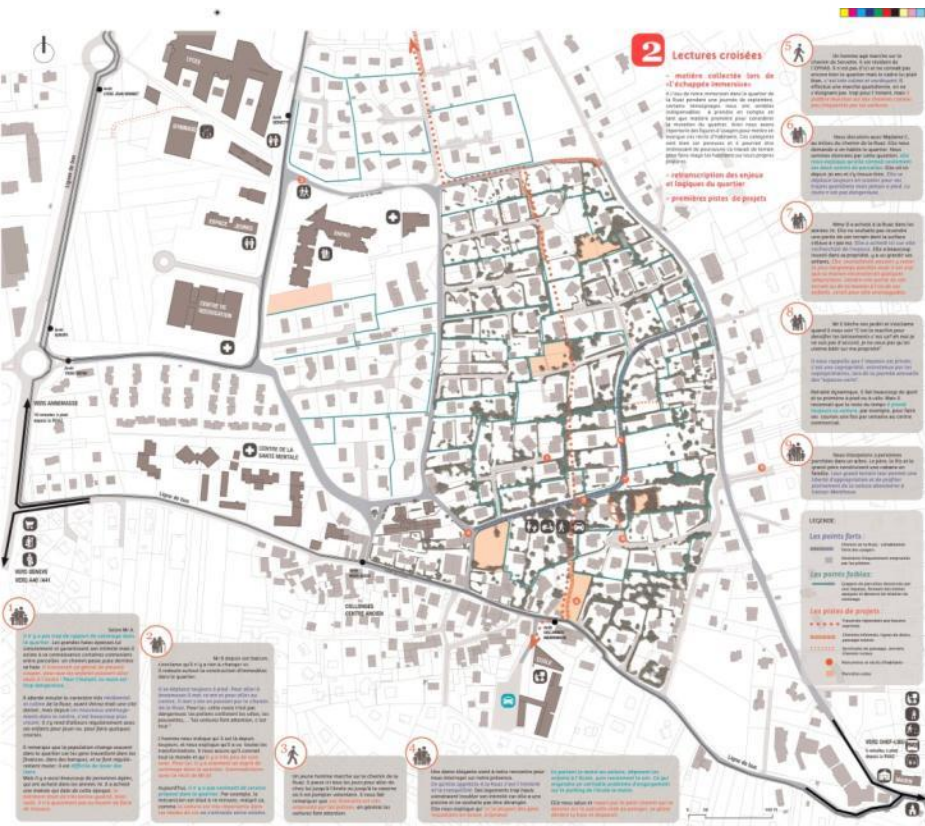
Il s'agit de créer **des voiries et des cheminements** qui **s'immiscent dans le tissu existant** tout en **créant les conditions favorables à son intensification**.

Les projets procèdent d'une analyse fine de l'existant.

On atteint une densité de l'ordre de 10 à 12 lgts/ha conjugué à l'installation d'activités.

Le Concours d'idées Mix'Cité_

Les résultats_ La Ruaz à Vétraz_Monthoux



1^{er} prix_ Intensité, récit d'une densité mesurée

Équipe :
Rouge & Verte
Mathilde Cognet
Laurie Guyot_

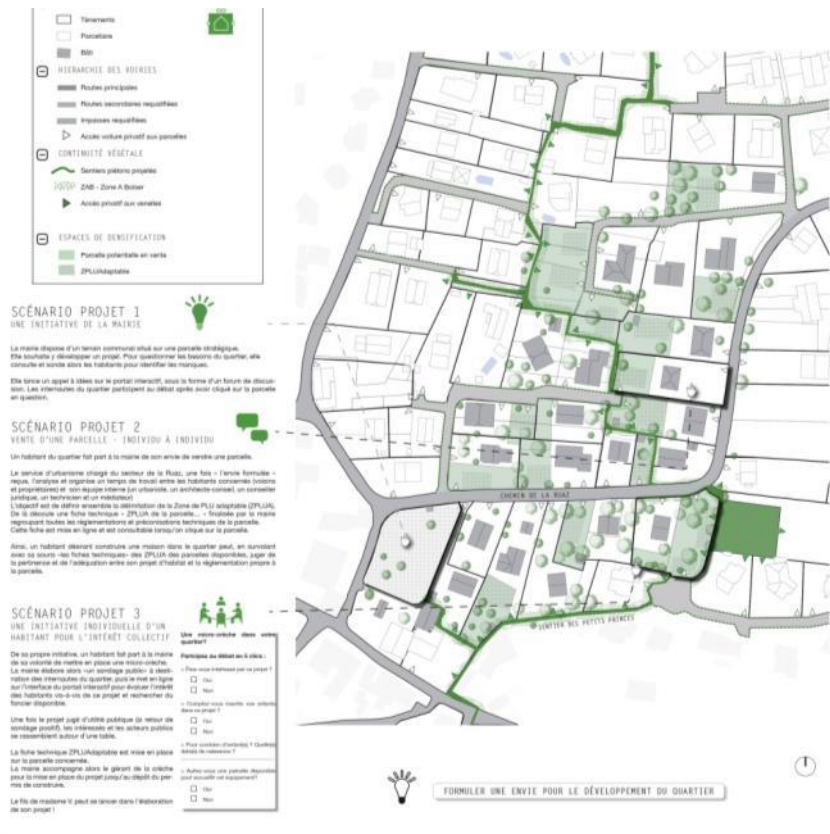
Saint-Etienne

Principe d'optimisation des constructions existantes avec édification de nouveaux édifices de service.

Repose sur une densification progressive du site et une organisation du maillage piéton du quartier.

Le Concours d'idées Mix'Cité_

Les résultats_ La Ruaz à Vétraz_Monthoux



2^e prix_ Traverser Monthoux

Équipe :
JKD2u
Marc Girerd
Fanny Cacaud
Véronique Decroix
Julien Duchosal

Grenoble

Projet favorisant la concertation entre voisins avec la collectivité pour le déclenchement de chaque nouvelle construction (PLUAdaptable). Propose un maillage intuitif du quartier selon 4 axes de ballades majeurs.

Le Concours d'idées Mix'Cité_

Les résultats_ La Ruaz à Vétraz_Monthoux



3e prix, Prix des habitants,
Mention bois_ Eveil
d'un bourg
contemporain

Équipe :

TMCK

Tanguy Mallier
Stanislas Claude
Claire Klinger

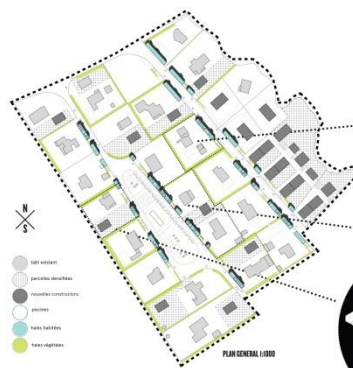
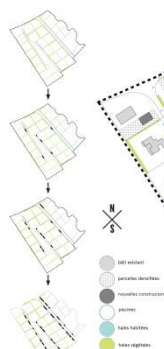
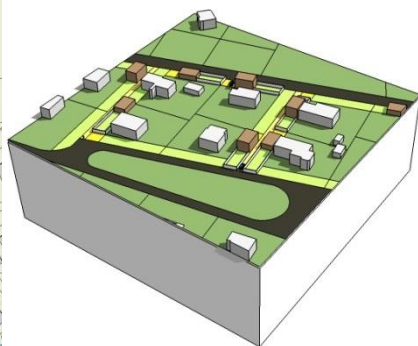
Paris

Développement urbain en
continuité avec le
hameau ancien de
Collonges.

Les espaces publics sont
requaifiés pour favoriser la
rue comme espace de
ballade et d'échange.

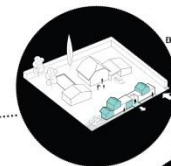
Le Concours d'idées Mix'Cité_

Premiers éléments d'analyse_ Songy à Sciez



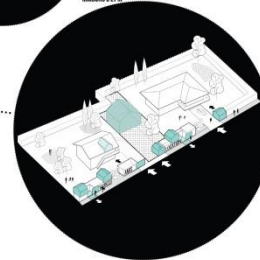
RECONVERSION PROGRESSIVE
DES VILLES

PLAN GENERAL 1:1000



EXEMPLE DE RECONVERSION D'UNE PARCELLE NON DIVISIBLE

MAISON C'EST BIEN



EXEMPLE DE RECONVERSION D'UNE PARCELLE INDIVISIBLE

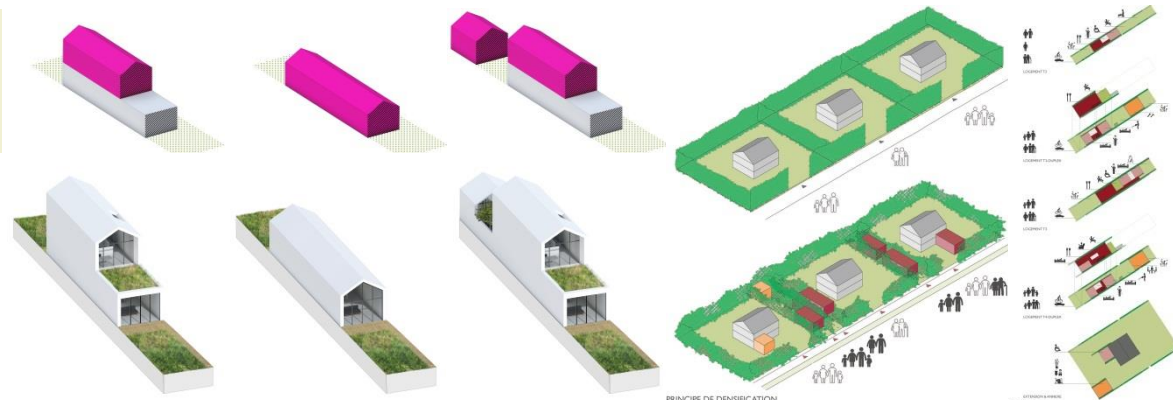
L'essentiel des projets de Sciez abordent le territoire avec **une proposition conceptuelle souvent radicale.**

La nature très homogène du quartier et l'absence d'un voisinage proche réellement qualifié semble avoir conduit les équipes à proposer des **recherches formelles.**

Rares sont les propositions qui développent une pensée sur le grand territoire.

Le Concours d'idées Mix'Cité_

Premiers éléments d'analyse_ Songy à Sciez



La prise ne compte de l'envie des habitants de préserver leur quiétude s'est souvent traduite par la proposition de **dispositifs urbains** et ou architecturaux privilégiant **la prise de possession des espaces de limite.**

Les déclinaisons typologiques sont nombreuses .

A sciez, l'expérimentation, pauvre sur le plan spécifiquement urbain se révèle riche dans la **proposition de modes implantatoires.**



Le Concours d'idées Mix'Cité_

Premiers éléments d'analyse_ Songy à Sciez

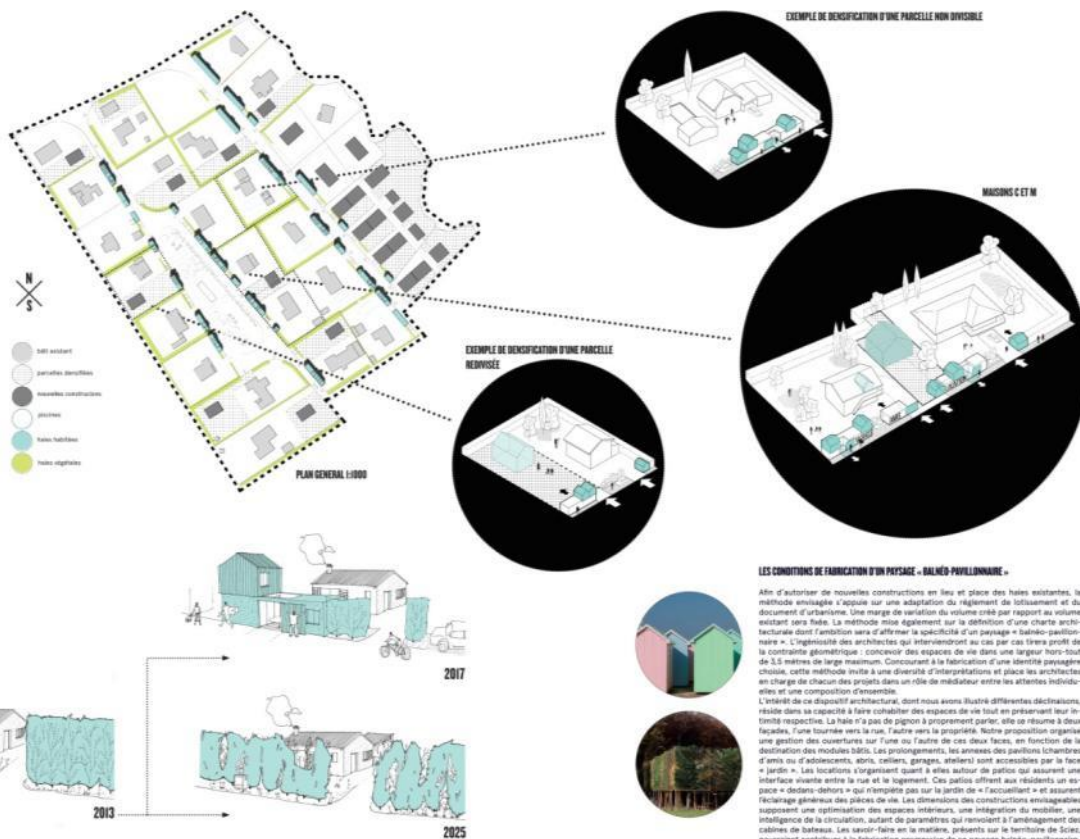


La reconquête de l'espace privé central comme espace à dimension collective et comme lieu d'animation de la vie du quartier est proposée de manière récurrente.

Les habitants (copropriétaires de ce lieu) semblent en apprécier l'idée .

Le Concours d'idées Mix'Cité_

Les résultats_ Quartier de Songy à Sciez



1^{er} prix_ Haies Vives

Équipe :
Quarcs

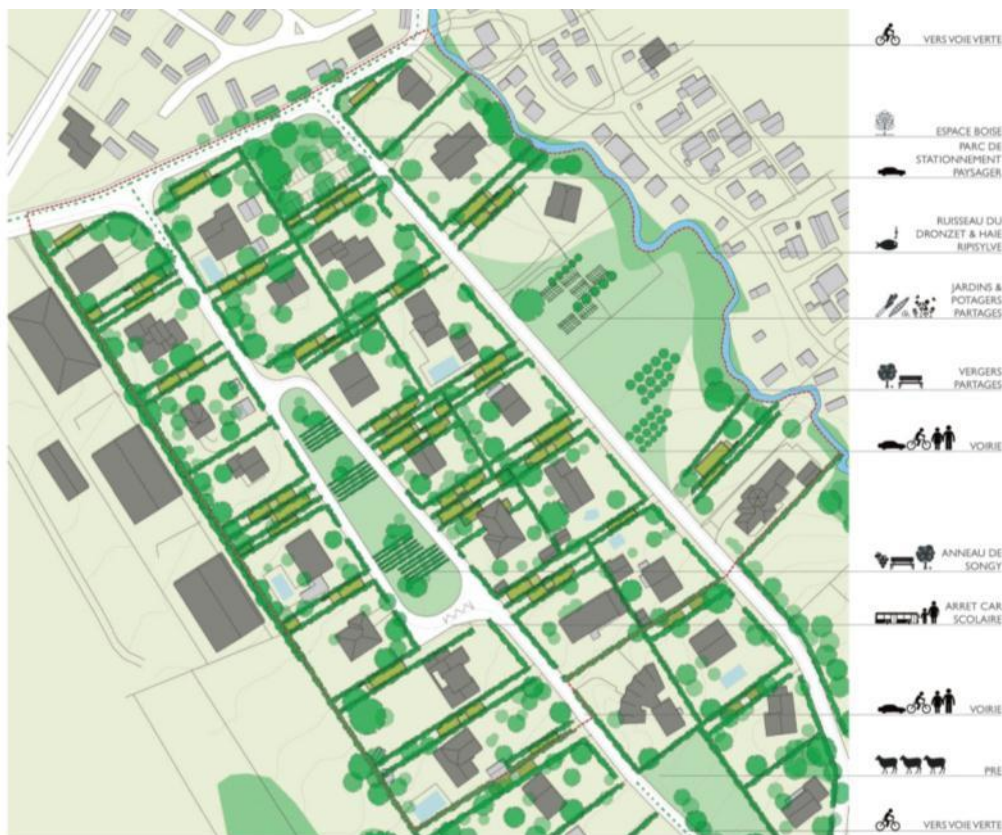
Florian Golay
Frédéric Guillaud
Cécile Léonardi
Simond Nicoloso
Charly Fruh_

Grenoble

Choix de construire la limite parcelle/rue pour préserver l'intimité au cœur de la parcelle. Les haies habitées reçoivent services et hébergements de loisirs. Préserve la possibilité de créer des villas neuves en arrière plan.

Le Concours d'idées Mix'Cité_

Les résultats_ Quartier de Songy à Sciez



2^e prix_ Haies Vives

Équipe :
Amandine Evrard
Laetitia Capuano_

Grenoble

Projet privilégiant
l'exploitation des limites
séparatives pour l'inclusion
de nouveaux logements
individuels en bande.
L'épaississement peut être
progressif et préserve
l'ambiance paysagère du
site et l'intimité des
propriétés.

Le Concours d'idées Mix'Cité_

Les résultats_ Quartier de Songy à Sciez



3e prix
Prix des habitants ex-aequo_ Re'Génération

Équipe :
Urbalab
Wild Architecture_

Paris

Projet intégrant la dimension territoriale en proposant la création d'un nouvel axe piéton structurant traversant le quartier selon un parcours transversal. L'îlot central est remis en projet pour recevoir des services et équipements collectifs.

Le Concours d'idées Mix'Cité_

Les résultats_ Quartier de Songy à Sciez



Prix des habitants ex-aequo_ Sillage

Équipe :

Pitch

Pascal Brion

Jean-Paul Dejos

Gilles Perdu

Emmanuel Naud-Passajon
Annecy-le-vieux

Projet proposant un dispositif modulaire s'inscrivant en creux sur les espaces des limites séparatives. Chaque nouvelle habitation comprend des espaces servant semi-enterrés et des espaces principaux en hauteur.

Le Concours d'idées Mix'Cité_

Les résultats_ Quartier de Songy à Sciez



Mention bois_ Les
voisilots

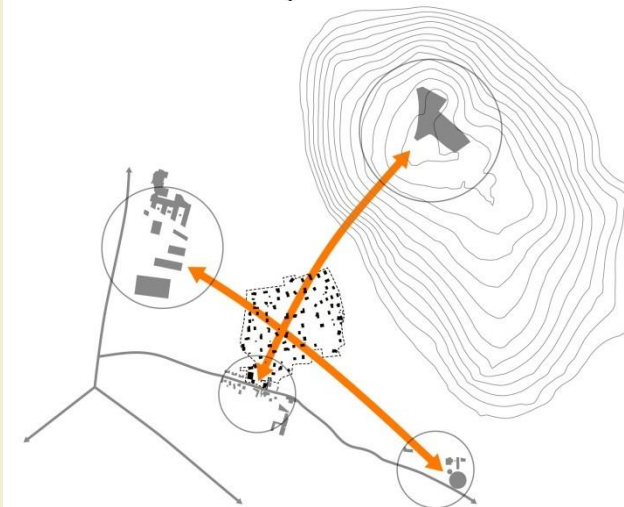
Équipe :
Keep karp
Jérémy Roussel
Mathilde Harmand_

Besançon

Proposition d'une réorganisation urbaine favorisant la constitution d'îlots au sein desquels les projets de densification sont négociés entre les propriétaires. Ce principe apporte la création de venelles favorisant la perméabilité de Songy.

Et après ?

Passer de l'expérience à la réalité



Le CAUE étudie actuellement **4 propositions** parmi les primées sous l'angle du réalisme urbain, réglementaire, financier et opérationnel avec les partenaires institutionnels du projet.

Il s'agit d'évaluer les conditions de réussite d'un tel processus dans des circonstances réelles.

A terme, la proposition d'une procédure cadrée à l'attention des collectivités permettra de favoriser la remise en projet de secteurs aujourd'hui souvent considérés comme finis.

Et après ?

Mobiliser des outils_inventer des processus



La méthode expérimentée lors du concours d'idées Mix'cité apparaît relativement efficace comme outil de concertation et de définition d'un cahier des charges .

Se pose toutefois la question de l'organisation d'une rotule fiable pour **passer des intentions au projet urbain.**

La mobilisation d'outils comme les AOP semble opportune. Reste à affirmer le positionnement d'un porteur de projet : **la collectivité?**

mixcite.caue74.fr_

caue
HAUTE-SAVOIE

 **haute
savoie**
Conseil Général