

# L'Habitat Intermédiaire en pays de Savoie



photographie © Ateliers d'architecture Corinne Maironi & associés

*«Une alternative à l'étalement urbain  
conservant des qualités  
de la maison individuelle»*

**Claire MIÈGE**

Architecte et urbaniste de l'État  
Chargée de mission aménagement

En collaboration avec Claire ROSTAN (chef unité habitat)  
Violette RAGUÉ et Robert VIDAL (chargés de missions territoriaux)



Direction départementale des Territoires de la Savoie  
1 rue des Cévennes - BP1106 - 73011 Chambéry Cedex  
Tél. : 04 79 71 73 13 - Fax : 04 79 71 72 00

# QU'EST-CE QUE L'HABITAT INTERMÉDIAIRE ?

Les français apprécient de disposer dans la maison individuelle d'un espace extérieur, d'une entrée privative et d'une intimité de vie. L'habitat intermédiaire constitue une solution alternative qui propose et réunit :



- un espace privatif extérieur (si possible égal au quart de la surface en logement)
- un accès individuel extérieur par logement
- une hauteur limitée (3 étages maximum, correspondant à l'échelle d'un arbre)
- deux logements superposés minimum
- des vis-à-vis limités, dans la mesure du possible
- des espaces collectifs de qualité

L'habitat {...} intermédiaire a été défini par une circulaire de la Direction de la Construction le 9 août 1974.

## QUELLES SONT SES QUALITÉS ?

IL S'INTÈGRE AUX DIFFÉRENTS CONTEXTES

Ce type d'habitat est **pertinent aussi bien en milieu urbain que rural et en limite bourg-campagne**, en répondant à la problématique des greffes de bourgs avec l'intégration de ruelles et passages piétons.

IL EST CONVIVIAL

La proximité physique des logements liée à la conception architecturale compacte permet des **relations cordiales entre les voisins** tout en **conservant leur intimité (meilleure par rapport à certains types d'habitat individuel)**. En effet, le cadre de vie des habitants est hiérarchisé, de l'espace public à l'espace privé, par des espaces collectifs de transition.

IL PERMET LA DIVERSITÉ

Il permet un travail architectural intégrant la **diversité** sociale, fonctionnelle (logements, commerces, professions libérales...) et typologique. L'écriture architecturale de l'habitat intermédiaire permet d'**effacer les différences de perception entre l'habitat des populations aisées et modestes**.

IL ÉCONOMISE LA CHARGE FONCIÈRE

Des **gains de coûts significatifs** sont effectués sur les voiries et réseaux divers (VRD) et la **charge foncière** par rapport à la maison individuelle.

IL PRÉSERVE LES PAYSAGES

Il **préserve et met en valeur les paysages de montagne**, principaux atouts touristiques des Savoie, grâce :  
- à sa plus grande **compacité** que le logement individuel,  
- à son **adaptation à la pente** (avec des formes en gradin notamment).

IL EST DURABLE

Il constitue un type d'**habitat durable** car il favorise :  
- la **gestion économe de l'espace** (il limite l'étalement urbain)  
- les **énergies renouvelables** et l'efficacité énergétique grâce à ses **formes plus compactes que l'habitat individuel** notamment.

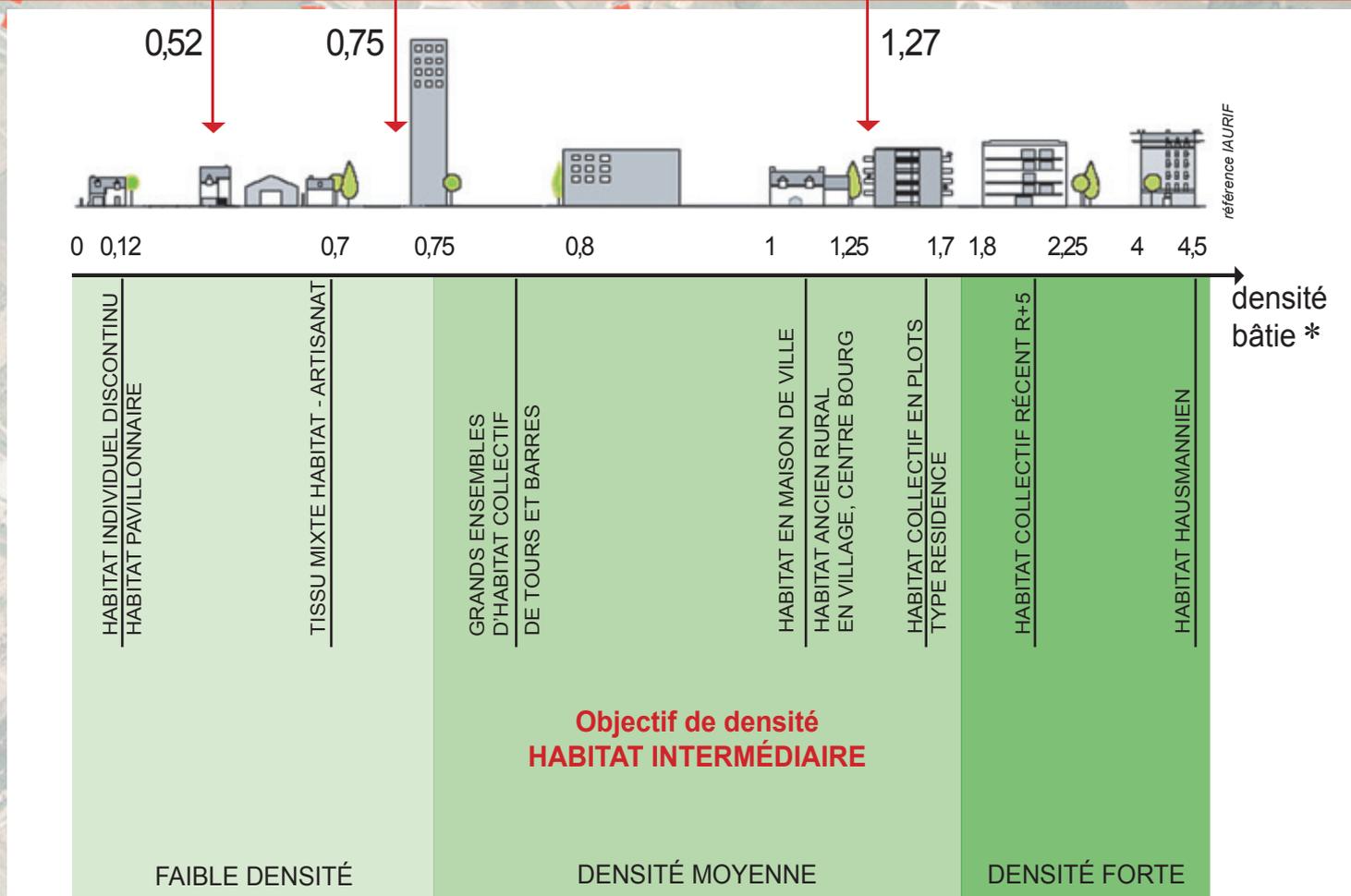
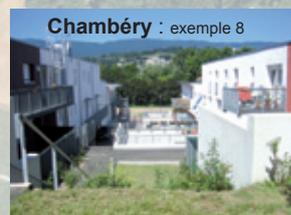
# HABITAT INTERMÉDIAIRE ET DENSITÉ

## QUELLE PERCEPTION DE LA DENSITÉ ?

La densité est le rapport entre un élément quantifiable (logement, surface du logement...) et la surface d'un espace de référence (un hectare, surface de la parcelle...).

En revanche, la «perception de la densité est une donnée subjective qui se fonde sur un critère visuel d'appréciation». Pour une même mesure, la densité peut être perçue de manière positive ou négative.

Par exemple, certaines formes urbaines jugées répulsives (tours et barres des grands ensembles), sont associées à des densités perçues fortes alors que leur densité bâtie est faible - 0,7 - (car très souvent construites sur une grande surface de terrain), en comparaison à la densité de l'habitat haussmannien - 4,5 - bien plus élevée. A l'opposé, les «cités-jardins», formes urbaines attractives sont ressenties comme peu denses alors qu'elles atteignent des densités de - 2,3 - (lorsqu'elles comprennent du logement collectif).



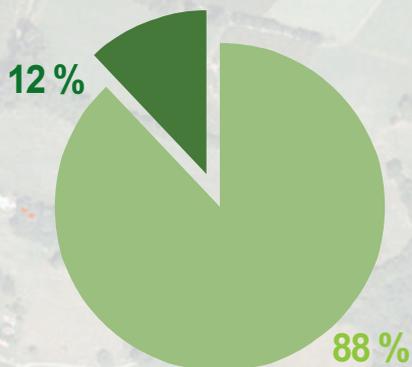
\* La densité bâtie correspond à l'équivalent surface hors oeuvre nette/surface de la parcelle

Le nombre de logements à l'hectare correspond au nombre de logements / la surface de terrain comprenant les voiries le desservant

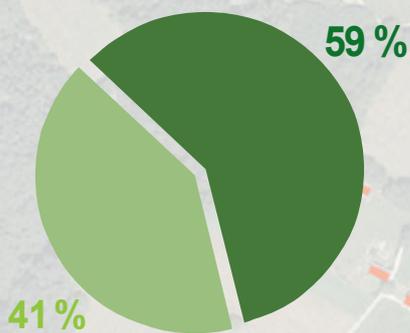
# QUELLE DENSITÉ EN SAVOIE ?

Les atouts touristiques et économiques savoyards que constituent les espaces naturels et agricoles doivent être préservés. Dans le même temps, la Savoie doit accueillir une importante population nouvelle dans les prochaines années. Pour faire face à ce double impératif, il convient de **densifier la construction** (construire sur des espaces plus restreints). Evitons de consommer, comme ces dernières années (2001-2005), **270 hectares par an pour l'urbanisation**. En effet, cela correspond à prélever sur les espaces encore vierges, l'équivalent de la surface d'une commune comme Jacob-Bellecombette ou Barby.

SURFACES CONSOMMÉES  
PAR TYPOLOGIE DE LOGEMENT  
(2001-2006) - source CETE LYON



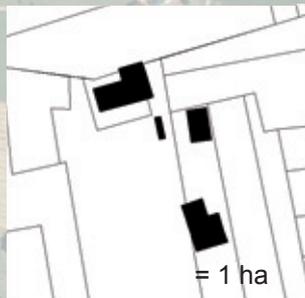
TYPOLOGIES DE LOGEMENTS  
CONSTRUITS  
(2001-2006) - source CETE LYON



CONSOMMATION FONCIÈRE :  
source CETE LYON

145 m<sup>2</sup> / logt  
1550 m<sup>2</sup> / logt

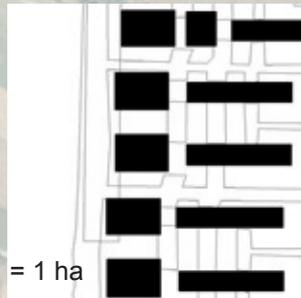
HABITAT COLLECTIF  
 HABITAT INDIVIDUEL



INDIVIDUEL



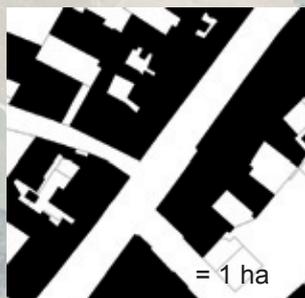
5 à 10 logements / ha  
1000 à 2000 m<sup>2</sup> foncier / logt



INTERMEDIAIRE



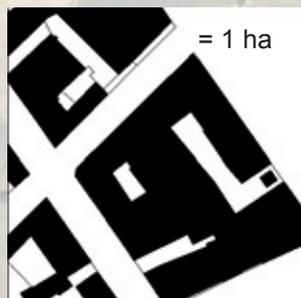
50 logements / ha  
200 m<sup>2</sup> foncier / logt



PETIT COLLECTIF



70 logements / ha  
143 m<sup>2</sup> foncier / logt



COLLECTIF



70 à 150 logements / ha  
143 à 67 m<sup>2</sup> foncier / logt

# FICHE PRATIQUE : OUTILS ET PROCÉDURES POUR METTRE EN PLACE DES OPÉRATIONS D'HABITAT INTERMÉDIAIRE

## MÉTHODE

Afin de réussir une opération d'habitat intermédiaire, une **assistance technique au maître d'ouvrage, constituée par des «hommes de l'art»** (urbanistes, paysagistes, architectes) est très vivement recommandée dès le début de l'opération de conception d'ensemble. La **coordination des acteurs** est indispensable pour mener à bien une opération d'habitat intermédiaire. Une assistance à maîtrise d'ouvrage ou un aménageur assure ce rôle d'interface, d'animation et de coordination du dispositif en amont.

## MAÎTRISE DU FONCIER PAR LA COLLECTIVITÉ

- La commune peut imposer un programme d'habitat intermédiaire dans le cadre d'une ZAC.
- La commune peut maîtriser le programme suite à l'usage du droit de préemption ou par création d'une ZAD (zone d'aménagement différé).
- Après l'acquisition du foncier à l'amiable, la commune peut en maîtriser l'usage sans restrictions et imposer lors de la cession aux constructeurs un programme d'habitat intermédiaire.

## PARTENARIAT ENTRE LA COLLECTIVITÉ ET LES PROMOTEURS

- La collectivité peut fixer avec les promoteurs des objectifs de prix de vente afin de rester dans des niveaux comparables, voire concurrentiels à ceux du logement collectif, en agissant sur les coûts de cession du foncier.
- Après l'acquisition du foncier, hormis pour de très petites opérations, la commune peut procéder à des consultations de promoteurs (associant le cas échéant des concepteurs) pour la vente des terrains.

### OUTILS FONCIERS

- **DP (droit de préemption - L.210-1 et 2)\*, DPU (droit de préemption urbain - L.211-1 à 7, L.213-1 à 18, L.240-1 à 3)\*** : possibilité pour une collectivité locale, dans un périmètre prédéfini, de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier, lorsque celui-ci est mis en vente par son propriétaire, pour réaliser une opération d'aménagement.
- **ZAD (zone d'aménagement différé - L.212-1 à 5)\*** : droit de préemption, avec un titulaire désigné, qui peut être exercé pendant 14 ans, à l'initiative de l'État, après proposition ou avis de la commune ou EPCI, permettant de disposer de terrains pour conduire des projets à vocation habitat.
- **AFU (association foncière urbaine - L.322-1 à 11)\*** libre, autorisée ou constituée d'office : associations syndicales de propriétaires de terrains pour le remembrement ou groupement de parcelles (pour en conférer l'usage à un tiers ou vendre à un promoteur), la construction, l'entretien et la gestion des ouvrages collectifs.

### OUTILS OPÉRATIONNELS

- **ZAC (zone d'aménagement concerté - L.311.1 à 8, L.300-1)\*** : opération d'aménagement et d'équipement public à but d'intérêt général à l'initiative de la commune permettant la mise en oeuvre d'un parti d'aménagement global, réalisée en régie ou confiée à un aménageur qui suit le cahier des charges de la commune.
- **PUP (projet urbain partenarial - L.332.11- 3,4)\*** : convention signée entre des opérateurs privés et la commune qui détermine la participation financière du ou des constructeurs permettant la réalisation des équipements publics nécessaires pour l'obtention de l'autorisation d'urbanisme d'un projet donné. La réalisation d'habitat intermédiaire peut être négociée lors de l'élaboration de la convention.
- **Concession d'aménagement - L.300-1 à L.300-7)\*** : Lorsque la commune est propriétaire du foncier, elle peut le vendre sous conditions, définies par un cahier des charges précisant notamment le parti d'aménagement souhaité, au delà des règles d'urbanisme édictées par le document de planification. Une mise en concurrence est alors nécessaire.
- **Permis d'aménager (lotissements)** : si le lotissement est d'initiative publique, la commune peut programmer de l'habitat intermédiaire (règlement du lotissement). Si le lotissement est d'initiative privée, la commune peut négocier en amont de l'habitat intermédiaire avec le lotisseur.

\* code de l'urbanisme

*L'habitat intermédiaire répond aux attentes des futurs habitants. Il limite l'étalement urbain, de ce fait diminue les déplacements et assure la préservation des atouts naturels et touristiques de la Savoie.*

## FICHES EXEMPLES

**ZONE RURALE**  
Fiche exemple 1  
LE MONTCEL

**ZONE RURALE**  
Fiche exemple 2  
HERY-SUR-ALBY

**ZONE MONTAGNE**  
Fiche exemple 3  
TIGNES

**ZONE MONTAGNE**  
Fiche exemple 4  
LE BOIS

**ZONE PERIURBAINE**  
Fiche exemple 5  
SONNAZ

**ZONE PERIURBAINE**  
Fiche exemple 6  
LE-BOURGET-DU-LAC

**ZONE PERIURBAINE**  
Fiche exemple 7  
BASSENS

**ZONE URBAINE**  
Fiche exemple 8  
CHAMBERY

ZONE .....  
Fiche exemple 9  
.....

ZONE .....  
Fiche exemple 10  
.....

ZONE .....  
Fiche exemple 11  
.....

ZONE .....  
Fiche exemple 12  
.....

## FICHES PRATIQUES

Outils et Procédures pour mettre en place des opérations d'habitat intermédiaire

Comment favoriser le développement de l'habitat intermédiaire ?

# FICHE PRATIQUE : COMMENT FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT INTERMÉDIAIRE ?

## QUELS LEVIERS D'ACTION DANS LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX ?

Le SCOT et le PLH peuvent identifier certaines zones à densifier et préconiser la forme d'habitat intermédiaire.

## QUELS LEVIERS D'ACTION DANS LES PLU ?

L'habitat intermédiaire peut être favorisé à travers :

- une densité minimale de construction dans des secteurs délimités imposée
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixant des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (obligatoires), dans le cadre de l'aménagement, définissant les conditions permettant la réalisation d'habitat intermédiaire
- un règlement écrit incitatif :

### MESURES DE LA DENSITÉ

- Nombre de logements à l'hectare
- COS (coefficient d'occupation des sols)  
= SHON / surface parcelle
- CES (coefficient d'emprise au sol)  
= emprise bâti / surface parcelle
- DBM (densité bâtie moyenne)  
= CES x nombre de niveaux

	Règles d'urbanisme	Propositions de contenu
Article 3	Conditions de desserte des terrains par les voies	Favoriser la desserte par les voies publiques tout en limitant les voies privées, favoriser le maillage par le réseau public.
Article 5	Superficie minimale des terrains constructibles	Non réglementé
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Prévoir des règles qui permettent la densification avec la possibilité d'alignement sur les voies et emprises publiques.
Article 7	Implantation de constructions par rapport aux limites séparatives	Prévoir des règles qui permettent la densification avec la possibilité d'alignement en limites séparatives.
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé
Article 9	Emprise au sol des constructions	Non réglementé
Article 10	Hauteur maximale des constructions	Prévoir une hauteur maximale des constructions suffisante pour de l'habitat intermédiaire, c'est-à-dire l'équivalent de R+3.
Article 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage	Rappel : l'aspect extérieur se rapporte à une vision globale du bâti dans le paysage et non à la nature des matériaux. Afin de pouvoir aménager de grandes terrasses, autoriser les toitures-terrasses et favoriser la réalisation de toitures végétalisées.
Article 12	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	Limiter le nombre de places de stationnements par logement.
Article 14	Coefficient d'occupation des sols	Non réglementé. Des COS minimaux peuvent être instaurés dans certaines conditions.

## QUELS LEVIERS D'ACTION DANS LES CARTES COMMUNALES ?

Mise en place de réserves foncières communales.