

# ZONE RURALE

## Fiche exemple 1 : LE MONTCEL

### HABITAT INTERMÉDIAIRE

#### La Ferme : 26 logements aidés

**Maître d'ouvrage :** OPAC de Savoie

**Maître d'oeuvre :** atelier d'architecture COOPERIM

**PROGRAMME :** 26 logements (16 locatifs aidés et 10 accessions sociales)

**ORIGINE PROJET :** volonté de la commune et du maître d'ouvrage

**DENSITÉ :** 38 logements/ha, densité bâtie nette : 0,31

**COÛTS :** (achèvement travaux prévu fin 2011)

Coût construction hors honoraires et foncier, avec VRD : 1157 € HT/m<sup>2</sup> SHON - Coût total : 1890 € TTC/m<sup>2</sup> SHON

### INSERTION DANS LE SITE, VOLUMÉTRIE :

- Opération jouxtant le centre du village (900 habitants environ), localisé à 10 km d'Aix-les-Bains, équipé d'une petite épicerie, de jeux de pétanque...
- Regroupement des stationnements et garages au niveau de l'accès du terrain puis desserte piétonne
- Opération organisée en cinq bâtiments de type immeuble-villa incrustés et répartis dans la pente (de 26 à 48%) en quinconce de manière à libérer les vues vers la Dent du Chat depuis les espaces piétonniers collectifs et depuis chaque logement

### ARCHITECTURE :

- Un jardin ou une terrasse généreuse avec l'accès à un jardinet pour chaque logement
- Une entrée indépendante par logement
- Façades rythmées par l'alternance de bois et d'enduits, toitures-terrasses végétalisées
- Production d'eau chaude sanitaire et recours au bois-énergie (chauffage collectif)

### AVANTAGES :

- Vue dégagée sur la vallée et la montagne de l'Épine pour tous les logements
- Label THPE et récupération des eaux pluviales par une noue paysagère en aval du terrain

### ON PEUT REGRETTER :

Bien que la plupart des entrées soient judicieusement prévues au nord, quelques logements mono-orientés en rez-de-chaussée ne disposent pas d'une bonne orientation principale au regard de l'ensoleillement (nord-ouest)



Sources illustrations : atelier d'architecture COOPERIM



# ZONE RURALE

## Fiche exemple 2 : HERY-SUR-ALBY (Haute-Savoie)

### HABITAT INTERMÉDIAIRE

#### Le Pré de la Tour : 13 logements aidés

**Maître d'ouvrage :** Halpades

**Maître d'oeuvre :** Franck POTTIN - SELARL d'Architecture

**PROGRAMME :** 13 logements locatifs aidés

**ORIGINE PROJET :** volonté équipe municipale

**DENSITÉ :** 70 logements/ha, densité bâtie nette : 0,52

**COÛTS :** (achèvement travaux 11/2005) - Coût construction hors honoraires, VRD et foncier : 928 € HT /m<sup>2</sup> de SHON  
Coût total : 1 323 € HT /m<sup>2</sup> SHON

Crédit photos : DDT de la Savoie

### INSERTION DANS LE SITE, VOLUMÉTRIE :

- Le site jouxte le centre du village (900 habitants) en faisant face à l'école et à la salle polyvalente
- Le terrain, situé à 600 mètres d'altitude entre Aix-les-Bains et Annecy, bénéficie d'une vue superbe sur l'entrée du massif des Bauges et les Tours Saint-Jacques
- L'opération est composée par un bâtiment de logements et un bloc de garages
- La hauteur limitée à R+1 pour les logements est un souhait de la commune (respect de la volumétrie du bâti alentour), donnant une impression de grosses maisons de village alignées

### ARCHITECTURE :

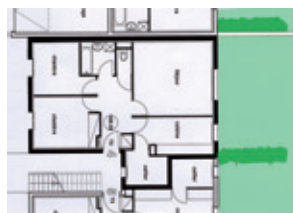
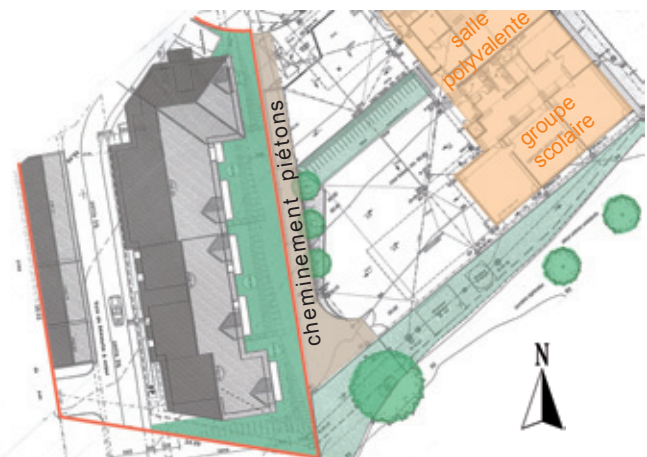
- L'opération reprend l'architecture locale sans pastiche
- Cinq logements bénéficient d'un jardin, un d'une terrasse et sept d'un grand balcon
- La déclivité naturelle du terrain entraîne un mode de distribution avec quatre entrées semi-collectives

### AVANTAGES :

«Être dehors en restant chez soi», intimité protégée des voisins, désir de devenir propriétaire, «impression d'être en maison individuelle», «chez soi» (témoignage d'habitante)

### ON PEUT REGRETTER :

- La surface réduite des jardins privatifs (45 à 70 m<sup>2</sup> environ) limite la culture en jardin potager
- Le bloc des garages est trop à proximité du bâtiment de logements



Sources illustrations graphiques : Franck POTTIN



# ZONE MONTAGNE

## Fiche exemple 3 : TIGNES

### HABITAT INTERMÉDIAIRE

#### Chalet Yosemite : 6 logements

**Maître d'ouvrage :** Comité de ski de Savoie

**Maître d'oeuvre :**

Ateliers d'architecture Corinne MAIRONI et associés

**PROGRAMME :** 6 logements (démolition-reconstruction) dont 4 pour séjours de sportifs et 2 logements haut de gamme

**ORIGINE PROJET :** Atelier MAIRONI (Laurent ROUDIL)

**DENSITÉ :** 45 logements/ha, densité bâtie nette : 0,75

**COÛTS :** (achèvement travaux 2007) Coût construction hors honoraires et foncier, avec VRD : 2235,5 € HT/m<sup>2</sup> SHON - Coût total hors foncier : 2364 € HT/m<sup>2</sup> SHON

#### INSERTION DANS LE SITE, VOLUMÉTRIE :

- Tignes, commune de station de renommée internationale (30 000 lits - 2000 habitants), se situe à 2100 mètres d'altitude en Haute Tarentaise. Localisé dans le hameau le Bec Rouge de Tignes le Lac, en site inscrit, le bâtiment Yosemite bénéficie d'une vue imprenable sur le lac naturel et le massif de la Vanoise

- Les appartements s'insèrent dans la forte pente du terrain (35% environ) par le jeu d'encastrement des quatre niveaux décalés

#### ARCHITECTURE :

- Vue, ensoleillement : pièces principales orientées au sud vers la vue et le soleil

- Accès individualisés : paliers ne desservant qu'un seul appartement (demi-niveaux), quatre logements accessibles par l'extérieur

- Terrasses : tous les appartements possèdent de grands développements extérieurs

- Structure constructive composée de dalles béton en appui sur des poteaux bois : volonté architecturale de structure homogène. Le mur creux central fractionne le bâtiment, sert de pare-vue et de «mur-foyer»

- Chauffage : réseau de chaleur sur chaufferie à granulats.

#### AVANTAGES :

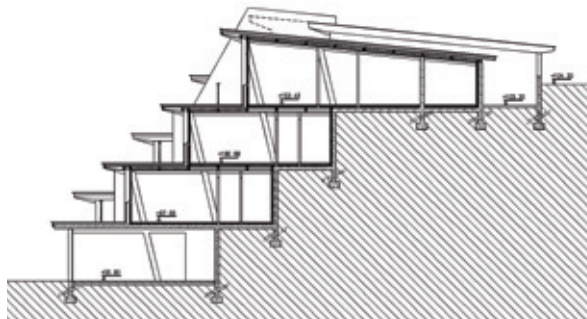
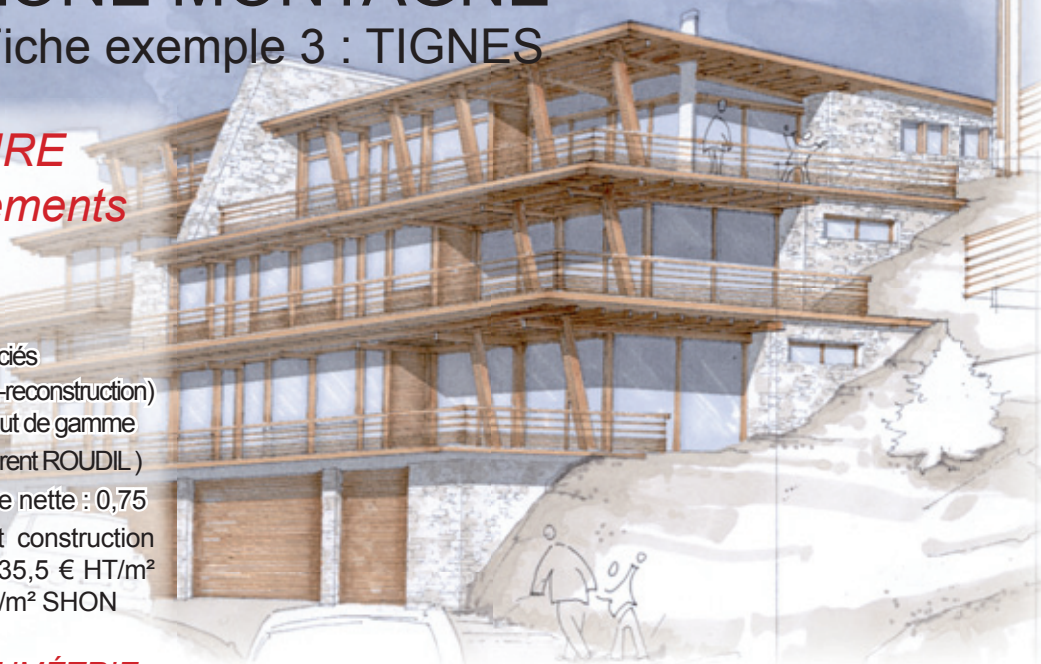
- Intégrer de l'habitat haut de gamme dans la morphologie habitat intermédiaire

- Chaque logement bénéficie d'une vue exceptionnelle

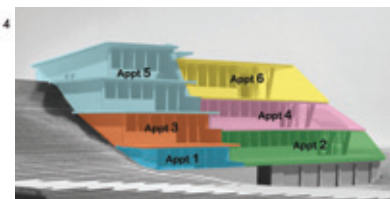
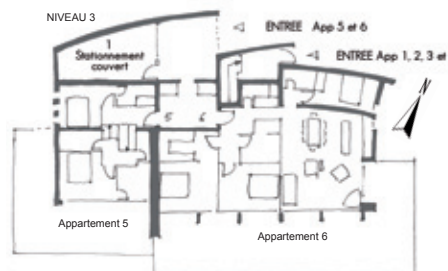
- Très bonne intégration du bâtiment dans la pente

#### ON PEUT REGRETTER :

- Quatre logements desservis par une entrée collective



Sources illustrations : Ateliers d'architecture Corinne MAIRONI et associés



# ZONE MONTAGNE

## Fiche exemple 4 : LE BOIS

### HABITAT INTERMÉDIAIRE

#### Lotissement de la Tour :

#### 10 logements aidés

**Maître d'ouvrage :** OPAC de Savoie

**Maître d'oeuvre :** LOUP et MENIGOZ architectes urbanistes

**PROGRAMME :** 10 logements locatifs aidés

**ORIGINE PROJET :** volonté de la commune et du maître d'ouvrage

**DENSITÉ :** 56 logements/ha, densité bâtie nette : 0,56

**COÛTS :** (achèvement travaux prévu fin 2011)

Coût construction hors honoraires, foncier et VRD :

1174 € HT/m<sup>2</sup> de SHON - Coût total 1520 € HT/m<sup>2</sup> de SHON



### INSERTION DANS LE SITE, VOLUMÉTRIE :

- Opération située dans le lotissement de la Tour (650 m d'altitude), appartenant au chef lieu de la commune (environ 300 habitants), localisée à 6,5 km de Moûtiers

- Choix de réaliser deux bâtiments générant un front bâti de faible densité en cohérence avec la volumétrie de bâti rural de Le Bois

- Le terrain en pente, bénéficiant d'une vue sur le Beaufortain, structure l'implantation du projet :

- Aval : 14 places de parking et 4 garages couverts ;
- Partie médiane : logements ;
- Amont : une plate-forme d'accès



Sources illustrations : LOUP et MENIGOZ architectes urbanistes

### ARCHITECTURE :

- Accès individualisé à chacun des trois logements du rez-de-chaussée par leur terrasse, aux logements des étages par des escaliers

- Un espace privatif extérieur par logement (terrasse ou grand balcon) permettant un prolongement de l'intérieur vers l'extérieur

- Façades rythmées par l'alternance de matériaux (enduits et bois) et de types de toiture, le décalage des volumes

- Espaces privés extérieurs et escaliers en structure bois



### AVANTAGES :

- Pas de vis-à-vis des logements entre eux

- Vues dégagées sur la vallée et le Beaufortain

### ON PEUT REGRETTER :

- L'orientation principale est/nord-est (mono-orientations de plusieurs logements) privilégie la vue au détriment de l'ensoleillement en raison de la pente et de l'orientation du terrain

- Pas de jardin en rez-de-chaussée, mais des terrasses



# ZONE PERIURBAINE

## Fiche exemple 5 : SONNAZ

### HABITAT INTERMÉDIAIRE

#### Jardins du Belvédère : 25 logements

**Maître d'ouvrage :** CIS Promotion

**Maître d'oeuvre :** atelier d'architecture LOUIS et PERINO

**PROGRAMME :** 25 logements (16 accessions libres, 9 logements locatifs aidés)

**ORIGINE PROJET :** promoteur et architecte

**DENSITÉ :** 35 logements/ha, densité bâtie nette : 0,27

**COÛTS :** (achèvement travaux prévu fin 2011)

Coût construction hors honoraires, VRD et foncier :

1099 € HT/m<sup>2</sup> SHON - Coût total : 2386,5 € HT/m<sup>2</sup> SHON

### INSERTION DANS LE SITE, VOLUMÉTRIE :

- Sonnaz, commune de la couronne de Chambéry (1257 habitants en 2006, plus de 85% d'habitat individuel) est structurée autour de quatorze hameaux répartis autour de la route d'Aix. Localisés dans le lieu-dit «les Pérouses», les trois bâtiments composant l'opération les Jardins du Belvédère bénéficient d'une belle vue panoramique sur le Revard, le Nivolet, le Granier et la chaîne de l'Epine

- Limitation de la hauteur des bâtiments à R+1+combles (volumétrie en rapport avec les constructions proches)
- Niveaux du terrain naturel suivis par les bâtiments
- Espaces voués à l'automobile concentrés sur l'arrière des bâtiments côté voirie à l'est
- Noues de rétention pour la gestion des eaux pluviales de l'ensemble de l'opération

### ARCHITECTURE :

- Ensoleillement : pièces de séjour orientées au sud et à l'ouest bénéficiant de larges baies
- Accès individualisés : distributions individuelles ou semi-collectives (deux logements), escaliers privatifs extérieurs
- Espaces privatifs extérieurs : prolongement extérieur conséquent (jardin ou terrasse) avec vis-à-vis limités (claustras et séparatifs de terrasse)

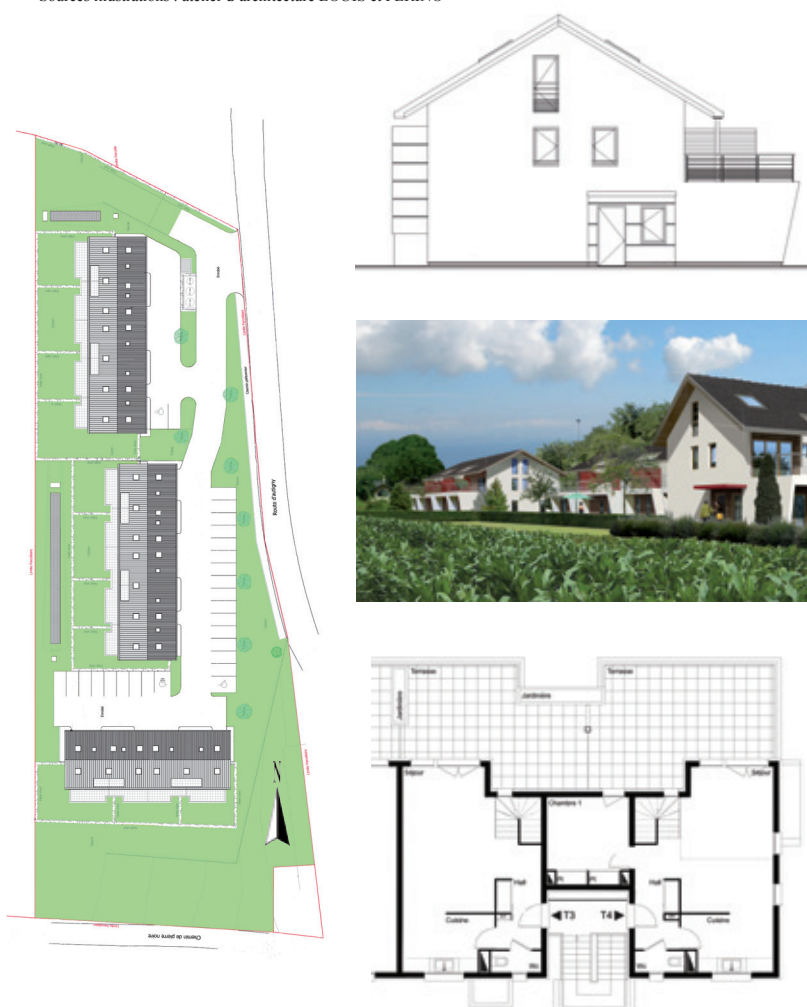
### AVANTAGES :

- Une vue dégagée par logement sur les montagnes

### ON PEUT REGRETTER :

- Exposition est/ouest de deux bâtiments engendrée par la forme de la parcelle

Sources illustrations : atelier d'architecture LOUIS et PERINO



# ZONE PERIURBAINE

## Fiche exemple 6 : LE-BOURGET-DU-LAC

### HABITAT INTERMÉDIAIRE

#### Jardins d'Artémis : 44 logements

**Maître d'ouvrage :** CIS Promotion

**Maître d'oeuvre :** PATEY Architectes

**PROGRAMME :** 44 logements dont 9 locatifs aidés

**ORIGINE PROJET :** promoteur et architecte

**DENSITÉ :** 35 logements/ha, densité bâtie nette : 0,3

**COÛTS :** (achèvement travaux fin 2009)

Coût construction hors honoraires et foncier, avec VRD :

1205 € HT/m<sup>2</sup> SHON

Coût total : 2298 € HT/m<sup>2</sup> SHON

Crédit photos : DDT de la Savoie

### INSERTION DANS LE SITE, VOLUMÉTRIE :

- Opération située à proximité du centre ville (15 minutes) de Le Bourget-du-Lac (4125 habitants) et de Technolac (15 minutes)
- Au pied de la chaîne de l'Épine, le terrain présente une forte déclivité (25% de pente) sur l'axe est/ouest
- Organisation en hameau avec deux groupes de bâtiments suivant le profil du terrain naturel et le long de voiries parallèles assurant la desserte des logements
- Volumes divisés pour la plupart en petits plots de six logements chacun



Sources illustrations graphiques : PATEY Architectes



### ARCHITECTURE :

- L'intervalle entre les plots permet la circulation verticale avec des escaliers franchissant depuis le terrain naturel une hauteur d'un étage maximum
- Un accès individuel par logement
- Une orientation au sud par logement
- Un jardin non clos avec abri ou une terrasse généreuse par logement
- Ossature porteuse en béton



### AVANTAGES :

- Une orientation au sud par logement
- Les logements situés en RDC bénéficient de garages communicants, comme dans les maisons individuelles
- Une piste cyclable reliera l'opération au centre ville

### ON PEUT REGRETTER :

- Manque d'espaces verts collectifs
- Proximité de la zone artisanale



# ZONE PERIURBAINE

## Fiche exemple 7 : BASSENS

### HABITAT INTERMÉDIAIRE

#### Le Buisson : 3 logements aidés

**Maître d'ouvrage :** SCA Foncière Habitat et Humanisme

**Maître d'oeuvre :** LOUIS et PERINO architectes

**PROGRAMME :** 3 logements aidés (PLAI) BBC

**ORIGINE PROJET :** réflexion et volonté d'une famille suite à l'appel d'Emmaüs France en 2004

**DENSITÉ :** 54 logements/ha, densité bâtie nette: 0,43

**COÛTS :** (achèvement travaux prévu fin 2010)

Coût construction hors honoraires, foncier et VRD :

1 595 € HT/m<sup>2</sup> SHON - Coût total : 2 338 € HT/m<sup>2</sup> SHON

Surcoût en raison du label BBC et de l'ossature bois



Crédit photos : DDT de la Savoie

### HISTORIQUE :

- Suite à l'appel d'Emmaüs France en 2004 (le manque de logements aidés étant une des causes d'exclusion sociale), idée de construire des logements aidés sur un terrain de 990 m<sup>2</sup> portant déjà une maison
- Création de l'association BIVOUAC qui demande à Habitat et Humanisme de concrétiser et de porter l'opération

### INSERTION DANS LE SITE, VOLUMÉTRIE :

- A proximité de Chambéry, le projet s'insère dans un quartier pavillonnaire, situé dans le tissu mixte de la zone de la Plaine de Bassens (3 866 habitants en 2006)
- Un seul volume simple, équivalent à un gros pavillon

### ARCHITECTURE :

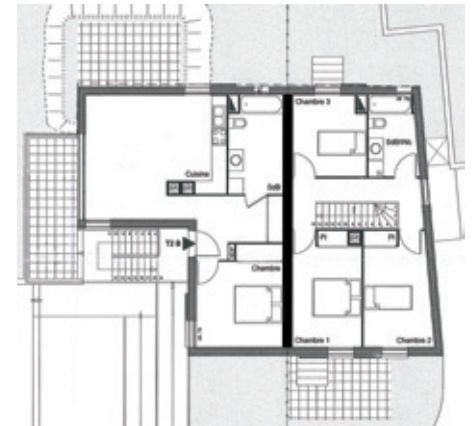
- Un jardin pour chacun des logements en rez-de-chaussée et une terrasse pour le logement à l'étage
- Structure mixte : refends en béton, ossature bois pour les planchers, toitures et façades (bardage local)
- Objectif labellisation Effinergie BBC : 60kWh/m<sup>2</sup>/an (chauffage - chaudière collective granulés bois, ECS, ventilation et éclairage)
- Isolation extérieure, eau chaude solaire, récupération eaux toiture

### AVANTAGES :

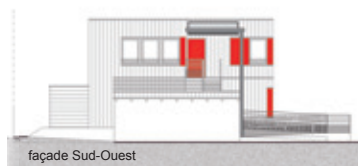
- Petit volume (PLAI) s'insérant dans le tissu pavillonnaire
- Vue sur la Croix du Nivolet depuis la parcelle
- Réduction des charges pour les locataires (BBC)

### ON PEUT REGRETTER :

- Mauvaise orientation nord/ouest de la pièce principale du T2 en rez-de-chaussée
- Jardins privatifs de petite taille (environ 45 m<sup>2</sup>)



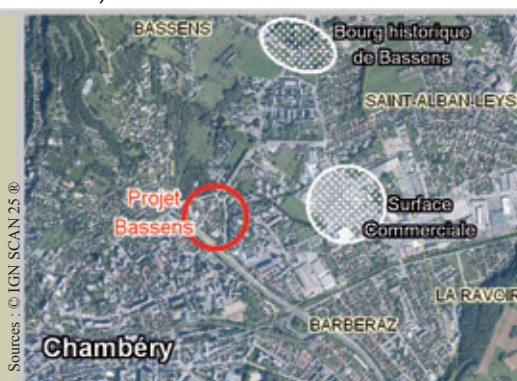
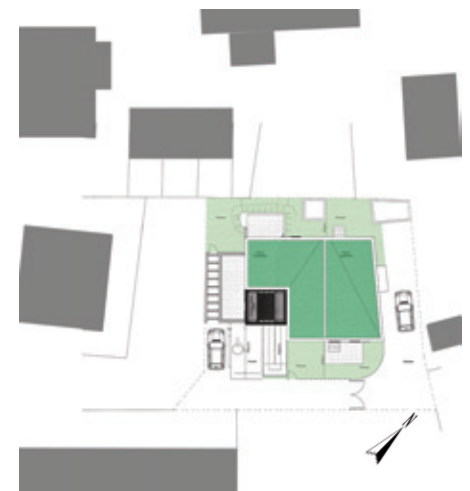
Sources illustrations graphiques : LOUIS et PERINO architectes



façade Sud-Ouest



façade Nord-Est



# ZONE URBAINE

## Fiche exemple 8 : CHAMBERY

### HABITAT INTERMÉDIAIRE

*Berges de l'Hyères :*  
85 logements aidés

**Maître d'ouvrage :** OPAC de Chambéry

**Maître d'oeuvre :** PATEY Architectes

**PROGRAMME :** 85 logements locatifs aidés

**ORIGINE PROJET :** commune, maître d'ouvrage, maître d'oeuvre

**DENSITÉ :** 68 logements/ha, densité bâtie nette : 1,27

**COÛTS :** (achèvement travaux fin 2009)

Coût construction hors honoraires, foncier et VRD : 1008 €

HT/m<sup>2</sup> de SHON - Coût total : 1554 € HT/m<sup>2</sup> de SHON

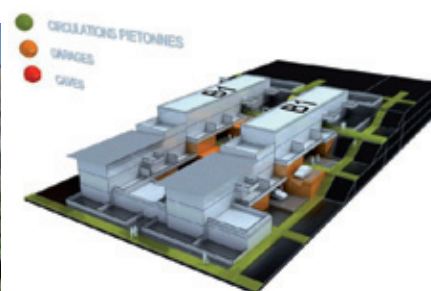


Crédit photos : DDT de la Savoie

### INSERTION DANS LE SITE, VOLUMÉTRIE :

Le principe d'implantation en «U» répond à plusieurs intentions :

- les ruelles horizontales de desserte suivent les courbes de niveau suivant un axe nord/sud et des escaliers s'installent dans la pente est/ouest
- la topographie complexe du site n'est pas subie mais utilisée (inscription des bâtiments dans la pente)
- atouts naturels du site mis en valeur par les toitures-terrasses



### ARCHITECTURE :

- Opération HQE
  - logements traversants nord/sud
  - respect des logements existants à proximité (ensoleillement et vues préservés)
  - chauffage urbain et eau chaude solaire
  - isolation extérieure et traitement des ponts thermiques
  - forte inertie de l'enveloppe pour le confort thermique
  - toiture végétalisée permettant une amélioration acoustique et thermique
- Un espace privatif extérieur (jardin, terrasse ou balcon) par logement
- Une entrée individuelle extérieure par logement

### AVANTAGES :

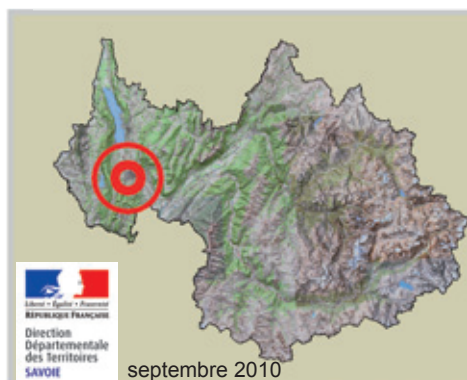
- Qualités de maison individuelle dans une zone urbaine
- Liaisons piétonnes publiques traversant l'îlot

### ON PEUT REGRETTER :

- Plusieurs logements par escalier/coursive
- Une impression de manque d'espaces verts



Sources illustrations graphiques : PATEY Architectes



septembre 2010

Sources : © IGN SCAN 25 ®



Sources : © IGN Bat Orto ®

Ech : 1/10 000