

# 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  
SAVOIE

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.

# ZONE PERIURBAINE

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

### HABITAT INTERMÉDIAIRE

#### Jardins d'Artémis : 44 logements

**Maître d'ouvrage :** CIS Promotion  
**Maître d'œuvre :** 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



### 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



Sources illustrations graphiques : PATEY Architectes



### 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 5 : SONNAZ

### HABITAT INTERMÉDIAIRE

#### Jardins du Belvédère : 25 logements

**Maître d'ouvrage** : CIS Promotion  
**Maître d'œuvre** : 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

