

ZONE PÉRIURBAINE

Fiche exemple 9 : LA RAVOIRE

HABITAT INTERMÉDIAIRE

Les Terrasses de Valmar : 88 logements

Maître d'ouvrage : NEXITY

Maître d'oeuvre : CHAMBRE et VIBERT Architectes

PROGRAMME : 88 logements, piscine

ORIGINE PROJET : volonté de la commune

DENSITÉ : 36 logts à l'hectare, densité bâtie nette : 0,27

COÛTS : (achèvement travaux 2008)

Coût construction hors honoraires : 1 200 €HT/m² SHON

Coût construction avec VRD et foncier : 1 600 €TTC/m² SHON

SHON - Prix de vente : 2 933 €TTC/m² SHAB

Crédit photo : CHAMBRE et VIBERT Architectes

INSERTION DANS LE SITE, VOLUMÉTRIE :

- Situé dans la ZAC de l'Echaud à 10 minutes à pied du centre de La Ravoire (6800 habitants en 2006), commune de la couronne chambérienne.

- Terrain incliné est-ouest.

- Le plan masse privilégie les perspectives sur le paysage naturel.

- Un parc est aménagé au nord-est en lien avec le paysage rural existant.

- La hauteur est limitée à R+2.

- Les jardins en terrasses situés entre les bâtiments permettent de ménager des vues sur le grand paysage qui domine l'horizon.

ARCHITECTURE :

- Les orientations principales des logements sont vers le sud et l'ouest.

- Chaque appartement profite d'une terrasse ou d'un jardin privatif en façade.

- La déclivité naturelle du terrain entraîne un mode de distribution par escaliers avec des entrées par course.

AVANTAGES :

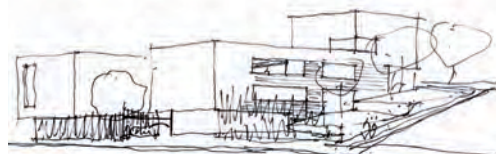
- Convivialité des espaces partagés.

ON PEUT REGRETTER :

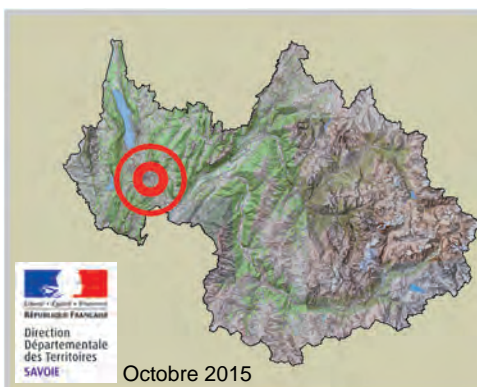
- L'excès de recherche des espaces partagés conduit à une diminution de l'intimité des espaces privatifs.



Crédit photos : DDT de la Savoie



Sources illustrations graphiques : CHAMBRE et VIBERT Architectes



Octobre 2015



Sources : © IGN SCAN 25 ©

Sources : © IGN Bd Ortho ©



Ech : 1/10 000

ZONE PÉRIURBAINE

Fiche exemple 10 : GRÉSY-SUR-AIX

HABITAT INTERMÉDIAIRE

La Sarraz : 12 logements aidés

Maître d'ouvrage : OPAC de Savoie

Maître d'oeuvre : CHANEAC Architecte

PROGRAMME : 12 logements en accession aidée

ORIGINE PROJET : OPAC de Savoie

DATE PROJET : permis de construire modificatif en 1991 et réception des travaux en 1993

DENSITÉ : 12 logements/ha, densité bâtie nette : 0,22

INSERTION DANS LE SITE, VOLUMÉTRIE :

- Au pied du massif des Bauges et en limite d'Aix-les-Bains, Grésy-sur-Aix (3 700 habitants) propose des services de proximité (train, autoroute, commerces, sport, périscolaire ...).
- Terrain bordant le terrain de football et à proximité des commerces de la Cascade (15 minutes à pied).
- Exposition plein sud du terrain avec un panorama sur le massif de l'Epine et le massif des Bauges.
- Le projet s'insère dans une composition globale autour du terrain de football. Il est constitué par trois bâtiments en amont de ce terrain, qui sont bordés et traversés par des cheminements piétons menant au terrain de sport.

ARCHITECTURE :

- Chacun des trois bâtiments est composé de quatre logements dont deux de plain-pied au rez-de chaussée et deux duplex avec un accès à l'étage.
- Ensoleillement : espaces de vie (séjours, terrasses et balcons) orientés au sud, garages et accès des logements au nord.
- Façades avant («publique») et arrière («privée») clairement différenciées au niveau architectural.
- Accès individualisé direct depuis l'extérieur.
- Espaces privatifs : un balcon ou un jardin donnant sur un espace vert libre par logement.

AVANTAGES :

- Exposition sud, panorama et situation par rapport au centre.
- Opération de 20 ans restant de qualité avec peu de rotation.

ON PEUT REGRETTER :

- Escaliers extérieurs collectifs desservant 2 logements.
- Les espaces collectifs généreux desservent la densité.



Crédit photos : DDT de la Savoie

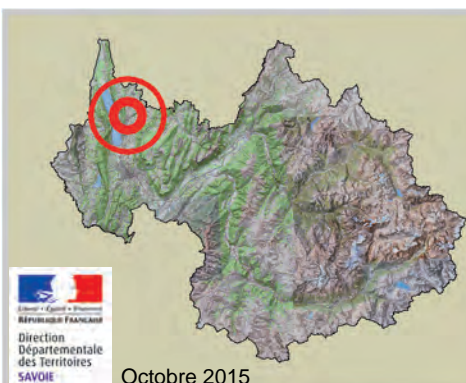


Coupe



Façades sud jardins

Sources illustrations graphiques : CHANEAC Architecte



Octobre 2015

Sources : © IGN SCAN 25 ®



Sources : © IGN Bd Ortho ®



Ech : 1/15 000

ZONE MONTAGNE

Fiche exemple 11 : AIME

HABITAT INTERMÉDIAIRE

Le Comte : 25 logements aidés

Maître d'ouvrage : OPAC de Savoie

Maîtres d'oeuvres : Gérard SENGLET et Michel NICOLAS VULLIERME, architectes DPLG

PROGRAMME : 25 logements locatifs aidés

ORIGINE PROJET : OPAC de Savoie

DATE PROJET : Permis de construire accordé en 1989

DENSITÉ : 25 logements/ha, densité bâtie nette : 0,21

INSERTION DANS LE SITE, VOLUMÉTRIE :

- Opération située au lieu-dit les Chaudannes, sur un versant sud au-dessus du chef-lieu d'Aime (environ 3600 habitants), localisée entre Moutiers et Bourg-St-Maurice.
- Commerces de proximité dans le chef-lieu (1,1 km).
- Composition : six grandes villas, ayant contribué au brevet «habitat jardin», comportent trois niveaux et quatre ou cinq logements superposés en partie (sans duplex).
- Le terrain très en pente, bénéficiant d'une vue sur la Tarentaise, structure l'implantation du projet avec une descente centrale entourant des garages en boxes en amont desquels deux villas s'installent et quatre autres en aval ainsi qu'une aire de jeux et un espace de repos.

ARCHITECTURE :

- Accès individualisé de chacun des logements par l'extérieur, de plain-pied ou grâce à des escaliers.
- Un espace privatif extérieur par logement composé d'un jardin attenant par lequel on accède et d'une terrasse permettant de vivre à l'extérieur à la belle saison.
- Alternance des volumes et matériaux : façades enduites rythmées au niveau des pignons par des volets bois (ou balcons suspendus en structure bois pour le plot F).

AVANTAGES :

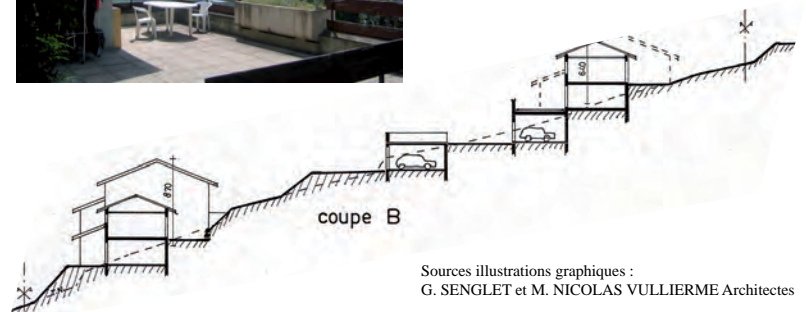
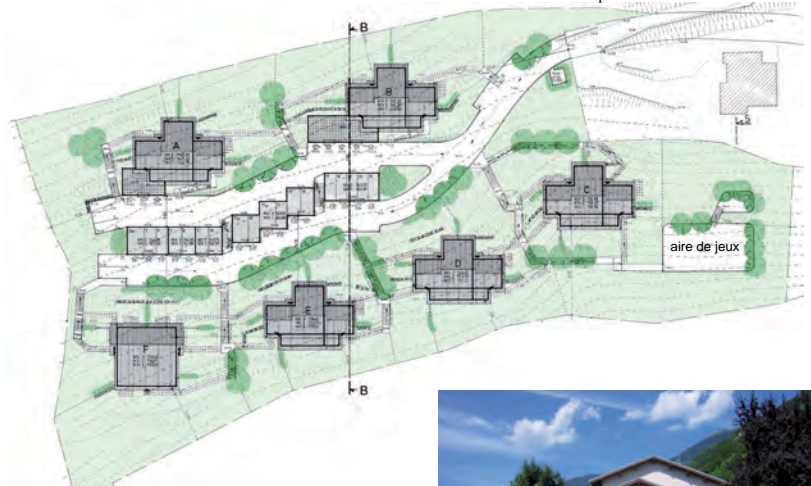
- Pas de vis à vis des logements entre eux (intimité).
- Vues dégagées sur la vallée et les montagnes de Tarentaise.
- Réelle impression de maison individuelle (grande intimité des logements et espaces extérieurs) et non de «lotissement».
- Opération de 20 ans restant de qualité avec peu de rotation.

ON PEUT REGRETTER :

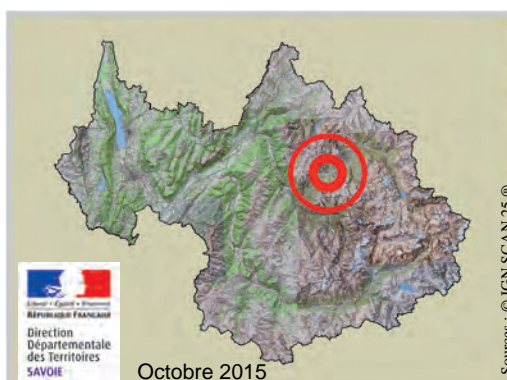
- Aspect des façades des boxes de garages centraux.



Crédit photos : DDT de la Savoie



Sources illustrations graphiques :
G. SENGLET et M. NICOLAS VULLIERME Architectes



Octobre 2015

Sources : © IGN SCAN 25 ©



Sources : © IGN Bd. Orto ©

ech : 1/10 000

ZONE MONTAGNE

Fiche exemple 12 : SAINT-JEAN D'ARVEY

HABITAT INTERMÉDIAIRE

69 logements

Maîtres d'ouvrage : OPAC de Savoie, CAN

Maître d'oeuvre : PATEY Architectes

PROGRAMME :

69 logements répartis sur 3 bâtiments (21 accessions libres, 20 accessions sociales et 28 locatifs aidés)

ORIGINE PROJET : OPAC de Savoie

DENSITÉ : 48 logements/ha, densité bâtie nette : 0,33

COÛTS : (achèvement travaux fin 2012)

Coût travaux hors honoraires et VRD : 1 240 €HT/m² SHON

Coût total : 1 500 €HT/m² SHON

Prix de vente : 2 850 €HT/m² SHON avec garage

INSERTION DANS LE SITE, VOLUMÉTRIE :

- Une des portes d'entrée du massif des Bauges à une 10e de km à l'ouest de Chambéry, Saint-Jean d'Arvey (1 500 habitants) s'étage de 330 mètres d'altitude jusqu'à la Croix du Nivolet (1 547 mètres).
- Exposition plein sud et le panorama offert sur les Belledones et le Granier d'une qualité rare.
- Terrain à proximité (5 minutes par un cheminement piéton protégé) du centre du village avec services et équipements.
- Trois bâtiments structurent le projet, ainsi que deux placettes dédiées au repos et trois espaces pour jardins familiaux.
- Un parking aérien, un point de covoiturage et deux autres parkings en sous-sol.

ARCHITECTURE :

- Ensoleillement : espaces de vie traversant nord/sud.
- Accès individualisés depuis l'extérieur.
- Espaces privés : un jardin ou un balcon préservant l'intimité grâce à un jeu de décalage des travées et des pare-vues, jardins potagers et cabanons / celliers.
- Structure mixte bois / béton : dalles et refends en béton, façades ossature bois (balcons et parements).
- Toitures végétalisées.

AVANTAGES :

- Panorama et exposition sud.
- Adaptation de la composition à la pente.
- Diversité de l'offre de logements (accession, location ...).

ON PEUT REGRETTER :

- Escaliers extérieurs collectifs.



Crédit photos : DDT de la Savoie



Façade nord - coursive



Façade sud - balcons



Façade sud - balcon

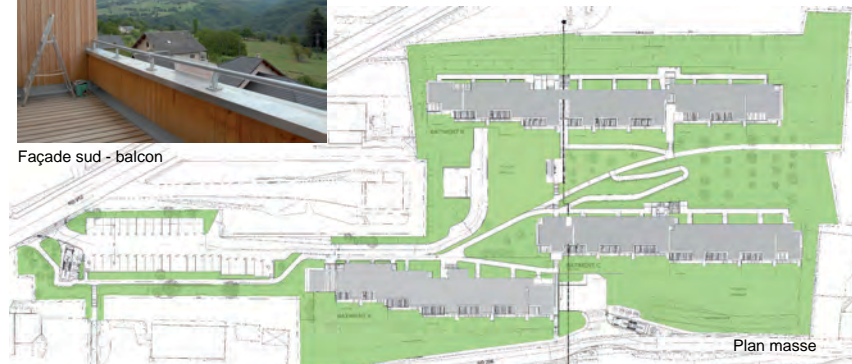


T3 étages avec balcon

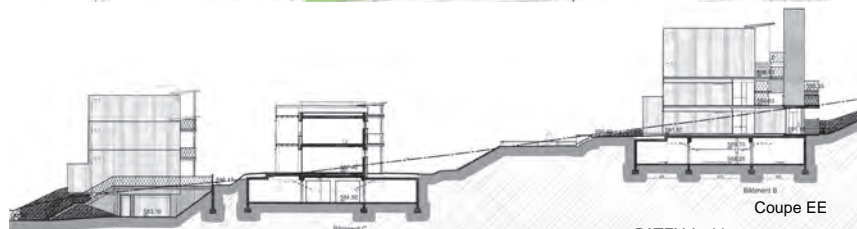


T4 RDC avec terrasse et jardin

logements traversants

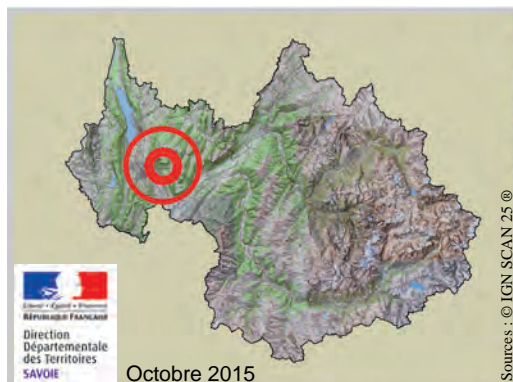


Plan masse



Coupe EE

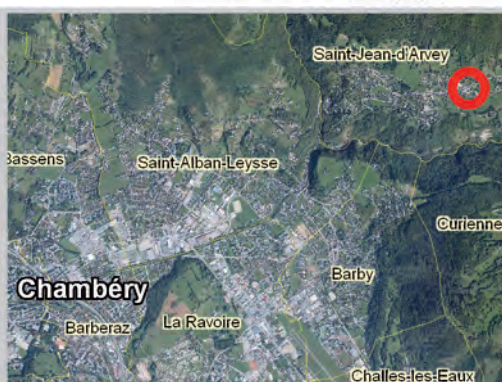
Sources illustrations graphiques : PATEY Architectes



Octobre 2015



Sources : © IGN SCAN 25 ©



Ech : 1/10 000

Sources : © IGN Pdl Orto ©

ZONE MONTAGNE

Fiche exemple 13 : MODANE

HABITAT INTERMÉDIAIRE

Projet de résidence de tourisme :
25 logements

Maître d'ouvrage : SCCV Les Jardins Alpins, IKRA 21

Maître d'oeuvre : BECERRA HUETO José Maria
architecte DPLG

PROGRAMME : 25 logements

ORIGINE PROJET : volonté du promoteur de construire une résidence de tourisme dotée d'une architecture de qualité dans la station de Val Fréjus

DENSITÉ : 78 logements/ha, densité bâtie nette : 0,51

DATE : projet non construit actuellement



INSERTION DANS LE SITE, VOLUMÉTRIE :

- Opération localisée à proximité du centre bourg et des remontées mécaniques de Val Fréjus, station de Maurienne (6000 lits, 1550 à 2734 m d'altitude), commune de Modane.
- Le projet consiste à installer un ensemble immobilier dans un talus en pente (de 40 à 60%) en forme de «S».
- Le projet s'organise en sept ensembles constitués chacun par un chalet et un corps de bâtiment de trois niveaux reliés par une passerelle. Cette configuration organique suit la ligne de crête du terrain en cherchant la lumière.

ARCHITECTURE :

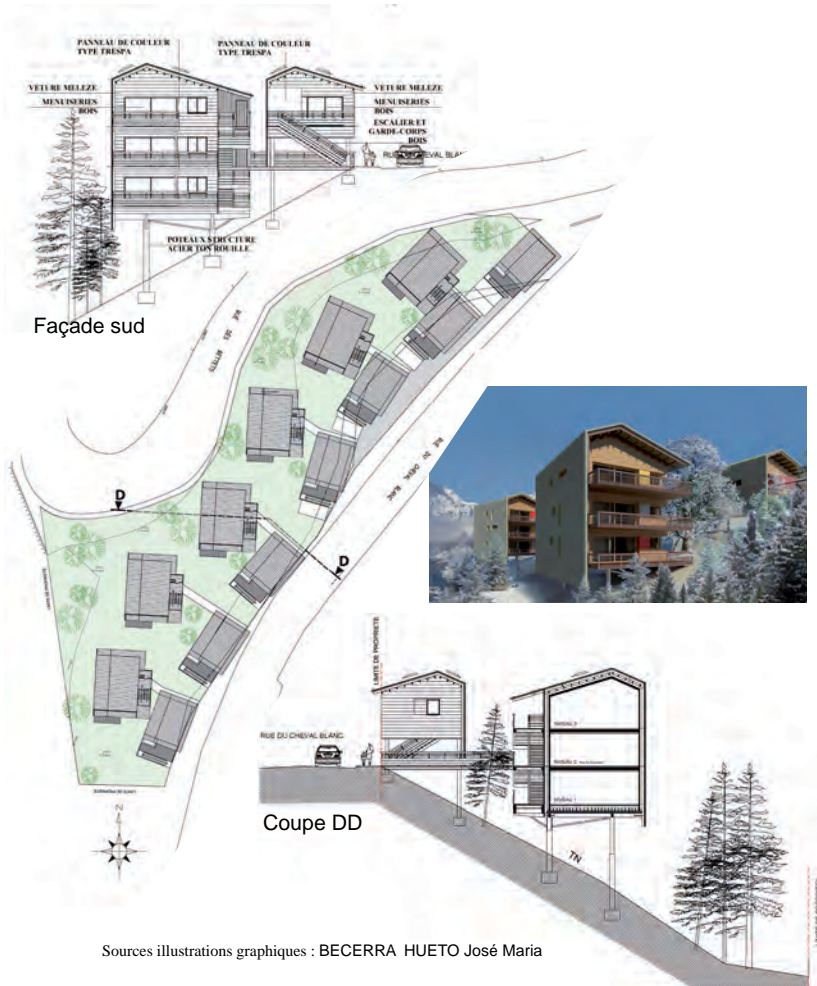
- Composition architecturale des volumes : travail particulier sur la sobriété des lignes tout en utilisant par touches des éléments contemporains.
- Ensoleillement : pièces principales orientées au sud.
- Accès individualisé extérieur pour chaque logement avec mise en place d'un espace tampon (sas coloré).
- Espaces privatifs : un balcon pour chaque logement.
- Structure des bâtiments sur pilotis.
- Matériaux : bois (mélèze non traité).
- Très basse consommation d'énergie (<50 kwh/m²/an).
- Objectif de mise en oeuvre avec des entreprises locales.

AVANTAGES :

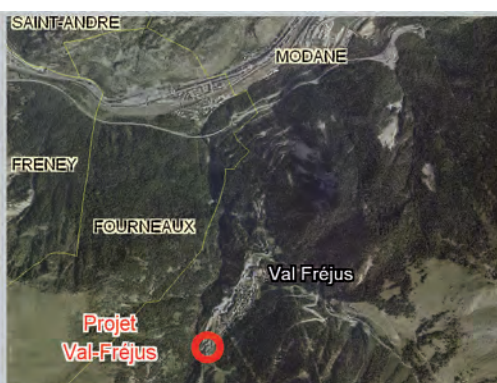
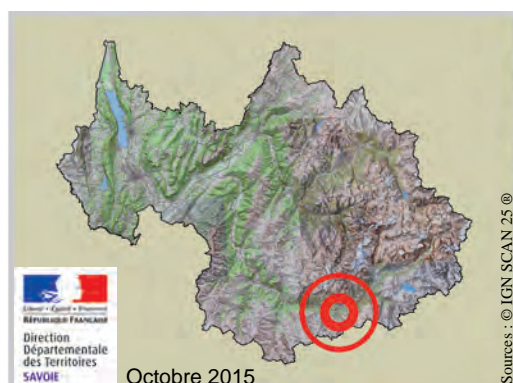
- Adaptation de la composition à la pente.
- Vues dégagées sur le massif de la Vanoise.
- Entre chaque ensemble, se dégagent les espèces naturelles existantes donnant la sensation de vivre au-dessus des arbres.

ON PEUT REGRETTER :

- Escaliers extérieurs collectifs.



Sources illustrations graphiques : BECERRA HUETO José Maria



ZONE MONTAGNE

Fiche exemple 14 : LA CLUSAZ (Haute-Savoie)

HABITAT INTERMÉDIAIRE

Résidence de tourisme Le Thélème :

15 logements

Maître d'ouvrage : habitat en autogestion (entité juridique inconnue)

Maître d'oeuvre : André LAVOREL architecte DPLG

PROGRAMME : 15 studios

ORIGINE PROJET :

Un groupe d'amis entrepreneurs annéciens se constituent en habitat groupé pour de l'habitat de loisir.

DATE : Permis de construire accordé le 13 mars 1968

DENSITÉ : 63 logements/ha, densité bâtie nette : 0,37

INSERTION DANS LE SITE, VOLUMÉTRIE :

- Opération localisée au lieu-dit Les Etages, à 3,5 km du chef-lieu de La Clusaz, station des Aravis (25 400 lits, 1040 à 2477 m d'altitude), située à 32 km d'Annecy.
- Proximité (5 minutes à pied) des remontées mécaniques (Combe des Juments).
- L'ensemble immobilier s'installe dans un talus en pente sous forme de cinq bâtiments accolés, décalés, orientés nord/sud.
- L'opération s'insère dans la pente. Côté amont du terrain, l'opération comporte deux niveaux avec des escaliers d'accès privatifs. Côté aval, trois niveaux se dégagent.

ARCHITECTURE :

- Composition architecturale des volumes : travail fin sur la simplicité des lignes avec de légers décalages verticaux des balcons faiblement perceptibles sur la façade sud permettant d'adapter les cinq blocs légèrement désaxés par rapport aux courbes de niveaux.
- Ensoleillement : pièces principales orientées au sud.
- Accès individualisés extérieurs par des escaliers ou accès plain-pied.
- Espaces privatifs : un balcon ou une terrasse pour chaque logement.
- Structure des bâtiments en béton, avec des façades rythmées par des garde-corps en bois, toiture porte-neige.

AVANTAGES :

- Adaptation de la composition à la pente.
- Vues dégagées sur la chaîne des Aravis.

ON PEUT REGRETTER :

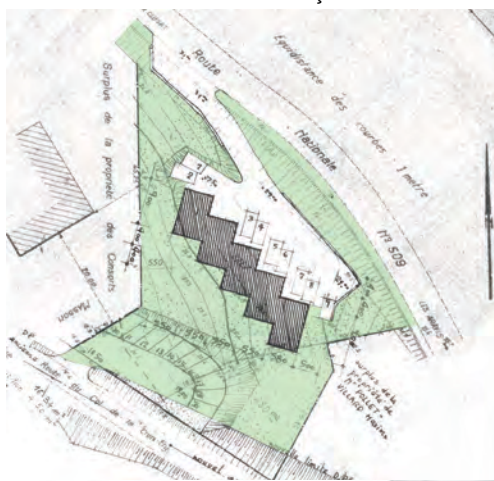
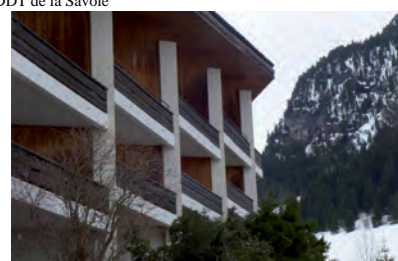
- Manque d'espaces collectifs de convivialité.



Crédit photos : DDT de la Savoie



Façade est



Façade sud

Sources illustrations graphiques : A.LAVOREL architecte



ech : 1 / 7 000

ZONE RURALE

Fiche exemple 15 : DOUSSARD (Haute-Savoie)

HABITAT INTERMÉDIAIRE

Réhabilitation - Les Terrasses de Bredanne : 14 logements

Maître d'ouvrage : SCI Les Terrasses de Bredanne

Maître d'oeuvre : Michel NICOLETTI architecte DPLG

PROGRAMME : 14 logements (2 studios, 1 T2, 1 T3, 10 T3/T4)

ORIGINE PROJET : L'architecte propose de l'habitat groupé en autogestion à un groupe de connaissances.

DENSITÉ : 62,5 logements/ha, densité bâtie nette : 0,43

COÛTS : (achèvement travaux en 2006)

Coût total : 1 744 € TTC/m² de SHON - Coûts travaux sans honoraires ni VRD : 1 333 € TTC/m² de SHON

Coût favorable en raison de circonstances particulières.

INSERTION DANS LE SITE, VOLUMÉTRIE :

- Opération localisée au lieu-dit Brédannaz (à 14 km d'Annecy), sur la commune de Doussard (3600 habitants), accessible par la route du Taillefer, proche de la rive du lac d'Annecy et de la piste cyclable.

- Le projet s'insère dans un tissu urbain morcelé, constitué d'habitations et de bâtiments industriels.

ARCHITECTURE :

- La réhabilitation ne modifie pas le volume global de l'atelier (hangar industriel) existant. Des chiens-assis avec rampant unique en pente inverse de celle du toit ont été ajoutés sur la façade est côté lac afin d'augmenter les volumes des appartements.

- Ensoleillement : pièces principales orientées à l'est.

- Accès individualisés extérieurs de plain-pied ou par une coursive.

- Espaces privés : un balcon ou une terrasse pour chaque logement.

- Façades : crépis, bois de teinte naturelle principalement sur la façade est avec terrasses donnant sur le lac.

AVANTAGES :

- Vues dégagées sur la Tournette.

- Des habitants ayant vendu leur maison et acheté un logement dans l'opération ne regrettent pas leur investissement et profitent du calme de leur terrasse. Faible rotation des occupants.

- Cette réhabilitation a entraîné la requalification du quartier.

ON PEUT REGRETTER :

- Entrée du projet peu valorisante (parking et façade garages).



Crédit photos : DDT de la Savoie



Crédit photos : Michel NICOLETTI Architecte

Hangar avant réhabilitation



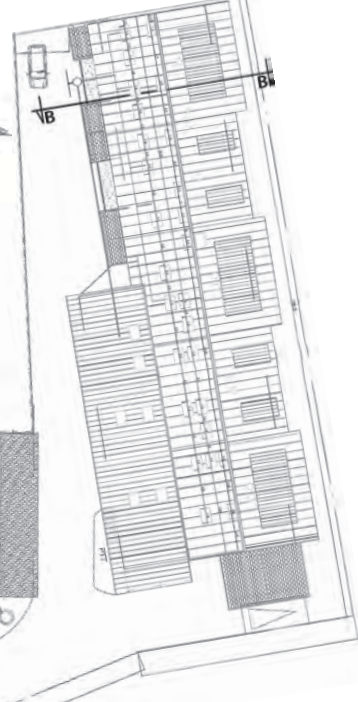
Logements après réhabilitation



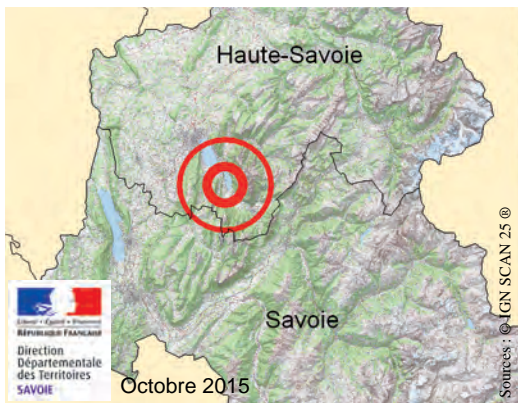
Coupe BB



Vue sur le lac d'Annecy depuis les terrasses des logements



Sources illustrations graphiques : Michel NICOLETTI architecte



Ech : 1 / 5 000

ZONE RURALE

Fiche exemple 16 : TALLOIRES (Haute-Savoie)

HABITAT INTERMÉDIAIRE

Réhabilitation - Perroix

7 logements

Maître d'ouvrage : SARL La Patayenne

Maître d'oeuvre : Jean-Paul DEJOS architecte DEA

PROGRAMME : 7 logements (5 T3, 2 T4)

ORIGINE PROJET : promoteur spécialisé dans la réhabilitation d'anciennes fermes en appartements

DENSITÉ : 47 logements/ha, densité bâtie nette : 0,44

COÛTS : (début travaux automne 2010)

Coûts travaux sans honoraires ni VRD :

1 341 € HT/ m² SHON

INSERTION DANS LE SITE, VOLUMÉTRIE :

- Opération localisée au lieu-dit Perroix (à 11 km d'Annecy), sur la commune de Talloires (1750 habitants).
- Terrain situé entre les montagnes Les Dents de Lanfon et la Tournette. Vues sur le grand et le petit lacs d'Annecy depuis la partie sommitale du terrain.
- Le projet s'insère dans un hameau ancien, assez préservé.

ARCHITECTURE :

- La réhabilitation ne modifie pas le volume global de l'ancienne ferme existante.
- Ensoleillement : pièces principales orientées sud-est.
- Espaces privatifs : un balcon ou une terrasse / jardin pour chaque logement.
- Façades : crépis, bois de teinte naturelle à l'emplacement des anciennes portes de grange au nord-ouest et balcons bois et allèges de la taille d'une porte de grange au sud-est.
- Sur la façade sud, l'ajout de deux jacobines par rapport au volume existant permet d'aménager des balcons au 1er étage.

AVANTAGES :

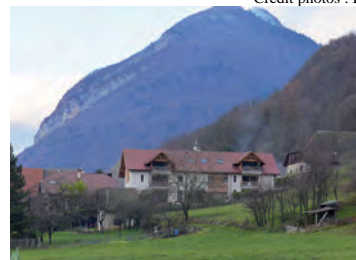
- Insertion de l'ancien bâtiment à la pente conservée.
- Vues dégagées sur le Semnoz et le massif des Bauges.

ON PEUT REGRETTER :

- 4 logements desservis par une entrée collective.



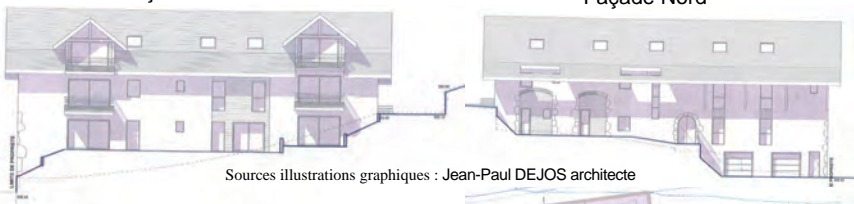
Crédit photos : DDT de la Savoie



Façade Sud



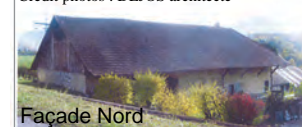
Façade Nord



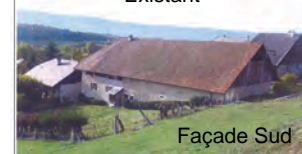
Sources illustrations graphiques : Jean-Paul DEJOS architecte



Crédit photos : DEJOS architecte

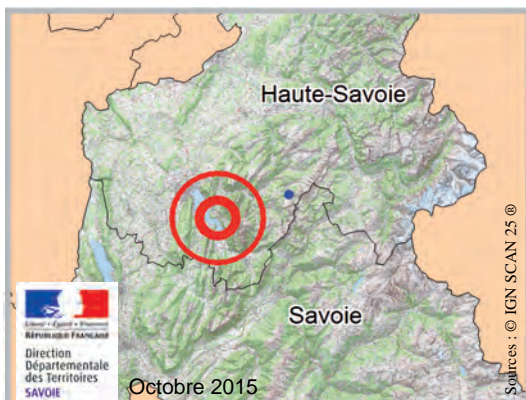


Façade Nord
Existant



Façade Sud

Plan masse



Octobre 2015



Sources : © IGN SCAN 25 ©



MENTHON SAINT-BERNARD

BLUFFY

Projet

TALLOIRES

Chef-lieu

Lac d'Annecy



Sources : © IGN Bd Ortho ©

Ech : 1/10 000