



01		CANDIDAT : Commune de la Thuile	
		LIEU DU PROJET : LA THUILE	
		Zone du Lac	

PROGRAMME

20 à 25 logements passifs : 10 maisons groupées et 15 logements intermédiaires dont 8 logements aidés PLUS, 3 logements locatifs privés, 3 accession sociale, 11 accession privée
Etude pré-opérationnelle

Maître d'ouvrage	Commune de La Thuile
Partenaires	Métropole Savoie Parc Naturel Régional du Massif des Bauges Lieux-dits (architecture, urbanisme, paysage - programmes urbains) Ecosphère (approche environnementale)

LES OBJECTIFS DU PROJETS

Volonté de réaliser une opération exemplaire en extension du hameau du Lac :

- construire un quartier présentant une haute qualité environnementale
- accueillir une nouvelle population tout en respectant le caractère environnemental et paysager de la commune qui fonde son identité
- assurer la pérennité des équipements et des services de proximité afin de limiter les déplacements
- proposer une offre de logement permettant la mixité des habitants

Objectif : livraison en 2010
La commune souhaiterait acquérir le terrain avec l'aide de l'EPFL en 2007.

Terrain : 8 140 m²
COS : 0,4
SHON maximum : 3 256 m²
SHON en projet : 1 880 m²

LA RÉINTERPRÉTATION DE L'ARCHITECTURE ET DE LA FORME TRADITIONNELLE

L'objectif est d'insérer au mieux la future extension dans son environnement sans pour autant procéder à une copie pastiche de l'existant.
Les hameaux existants sont compacts avec un bâti organisé en longueur, dans le sens de la pente. Les constructions traditionnelles correspondent à un petit collectif de 6 logements en R+2 accolé à 2 maisons individuelles environ (jusqu'à 30m de longueur, 10 à 12m de façade, hauteur de 8 à 9m au faîtage)
Le respect de cette volumétrie permettra l'inscription dans la continuité du hameau du lac et impliquera aussi une nécessaire densité.

UNE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE À PRÉSERVER

Le site a des qualités exceptionnelles : au coeur du massif des Bauges, ouvert sur le lac, orienté plein Sud. Cette situation couplée aux ambitions fortes de la commune oriente vers la création de logements passifs. Deux autres enjeux environnementaux sont à prendre en compte :

- la gestion de l'eau pour limiter les rejets directs vers le lac
- la préservation du caractère rural et de l'intérêt écologique du site

DENSITÉ, MIXITÉ SOCIALE ET ÉQUIPEMENTS

- assurer la rotation des logements en proposant des surfaces inférieures à 80m²
- 30% de logements aidés, financement PLUS ou PLS
- une part de logements adaptés aux personnes âgées et accessibles aux personnes à mobilité réduite
- des logements familiaux avec accès à des espaces extérieurs individuels ou collectifs
- une nécessaire réflexion sur la place de la voiture
- développer une offre en accession sociale, dont le prix de vente sera limité à 2 100 euros/m²

La commune a fait le choix de ne pas exploiter la totalité des droits à construire sur le site correspondant à 35/40 logements pour plusieurs raisons :

- préserver la qualité paysagère du site
- éviter l'aménagement lourd de sous-sols nécessaire à la création de stationnements enterrés
- répondre à une inquiétude formulée par les habitants face à une augmentation rapide de la population

La commune de La Thuile pose comme objectif prioritaire de maintenir ses effectifs scolaires et cette opération doit l'aider à y parvenir. L'école actuelle compte 12 élèves réunis dans une classe unique. Un programme de 20/25 logements permettrait de conserver la classe, à condition qu'une partie de ces logements connaisse une rotation.
Cette augmentation d'effectif permettrait d'ouvrir une cantine scolaire car aujourd'hui les élèves vont à Curienne. Ceci induit des déplacements motorisés, une fatigue pour les élèves et un coût pour la commune.

PRÉCONISATIONS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

ALIGNEMENT / EXPOSITION

- les constructions sont strictement orientées Nord-Sud pour mettre en oeuvre les principes de maison passive tout en respectant au mieux le sens de la pente.
- Les habitations s'accrochent à la rue et lui sont étroitement liées. On ne tolère donc presque pas de recul par rapport à la voirie. Ce principe permet de sortir du rôle trop fonctionnel de la rue

EPANNELAGE

- côté hameau : les constructions s'élèvent à une dizaine de mètres
- côté pavillon : les gabarits se limitent à R+1+C

ESPACES EXTÉRIEURS

- la voie de desserte interne joue le rôle d'espace extérieur collectif
- un cheminement piéton longe le ruisseau et le met en valeur

TOITURES

- sur la façade du site : obligation de réaliser des toitures 2 pans pour le bâtiment principal. Les annexes peuvent avoir des toitures terrasses, végétalisées ou ne comporter qu'un seul pan
- sur l'arrière du site : la toiture peut être mixte sur le bâtiment principal comme sur les annexes
- les panneaux solaires devront s'intégrer aux toitures en respectant l'orientation Sud mais aussi les caractéristiques de l'architecture locale

PRÉCONISATIONS ENVIRONNEMENTALES

Objectif : logements passifs = un maximum de 25kWh/m²/an, une recherche de 15kWh/m²/an

- forme compacte, la plus proche possible du cube
- production solaire ECS et électricité
- aucune ouverture au Nord, majorité d'ouvertures au Sud
- isolation de 35cm pour les murs et 40cm pour le toit
- circulation de l'air par VMC double flux
- avancées de toits pour laisser le soleil d'hiver pénétrer et protéger des rayons solaires en été
- végétalisation des toitures
- utilisation de matériaux sains et écologiques
- privilégier le bois en structure et en parement
- rejeter 100% de l'eau pluviale dans le milieu naturel à débit différé



COÛT ESTIMATIF AU m² (pour 20 logements)

1 500 euros/m² de surface habitable

PLAN PRÉVISIONNEL DE FINANCEMENT (pour 20 logements)

Prix de revient de l'opération : 610 220 euros HT

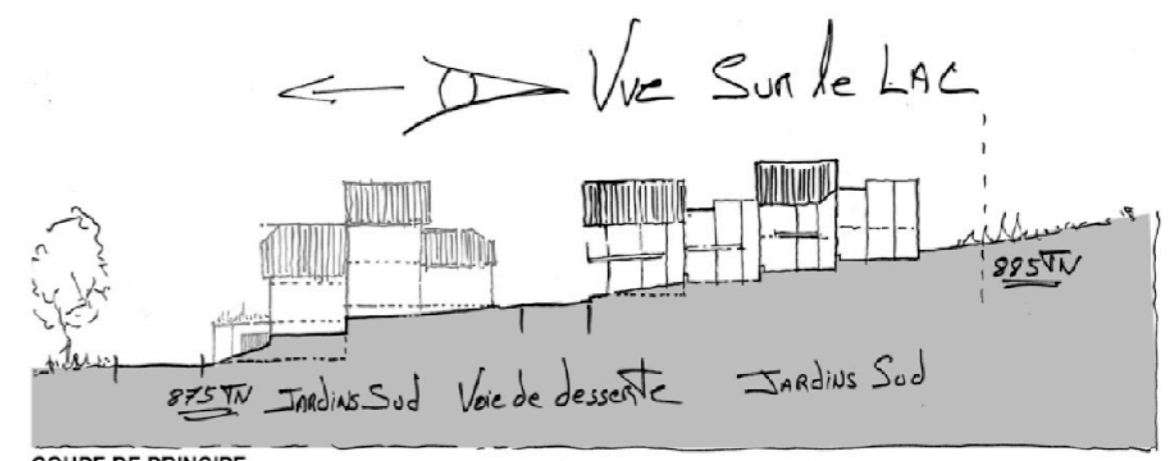
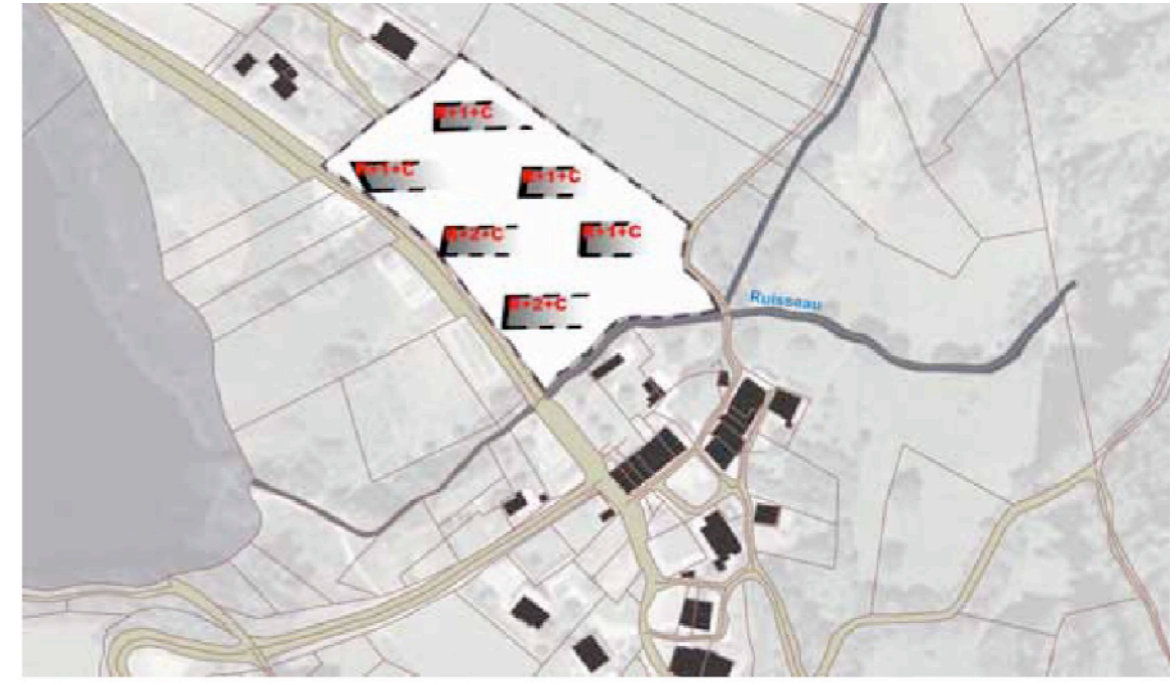
Achat du terrain	407 000	Charge foncière	
Equipements propres	169 350	- logement social	96 936
Frais annexes	33 870	- primo-accession	-4 670
		- logement privé	511 604
		Subventions	
		- Département	19 536

01		CANDIDAT : Commune de la Thuile	 SAVOIE →2020 <small>LE CONSEIL GÉNÉRAL ENGAGE LA RÉFLEXION POUR LA SAVOIE DE DEMAIN</small>
		LIEU DU PROJET : LA THUILE	
		Zone du Lac	

VUE DEPUIS LE LAC



PLAN MASSE DE L'OPÉRATION



COUPE DE PRINCIPE