



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU PUY-DE-DOME

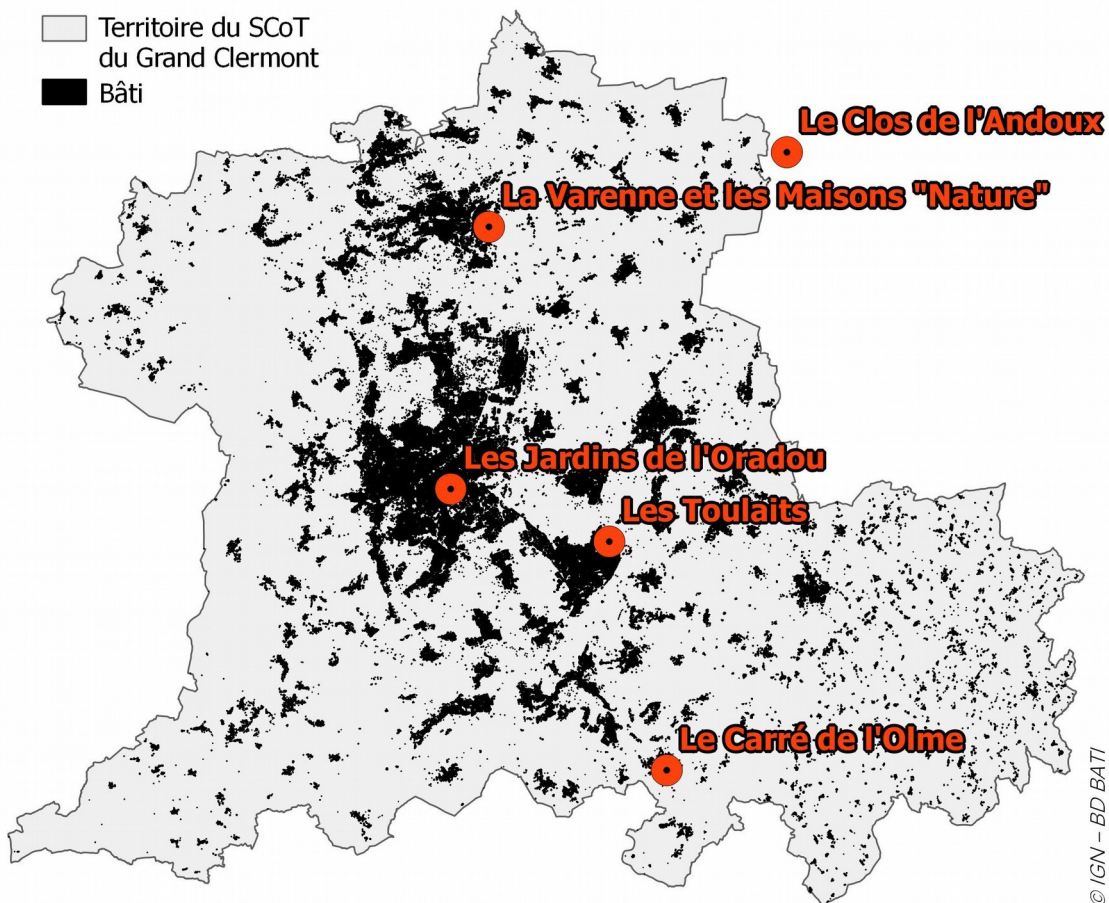
DENSITÉ DE L'HABITAT

RECUEIL DE BONNES PRATIQUES DANS LE GRAND CLERMONT



MARS 2017

INTRODUCTION	3
LE CARRÉ DE L'OLME VIC-LE-COMTE	4
LA VARENNE RIOM	6
LES MAISONS "NATURE" RIOM	8
LES TOULAIT COURNON D'AUVERGNE	10
LES JARDINS DE L'ORADOU CLERMONT-FERRAND	12
LE CLOS DE L'ANDOUX MARINGUES	14
ANNEXES SIGLES ET ACRONYMES DÉFINITIONS ET MÉTHODES DE CALCUL	16



Le présent recueil de bonnes pratiques est le résultat d'un travail mené par la direction départementale des territoires du Puy-de-Dôme avec l'aide du PETR du Grand Clermont. Son objectif est de mettre en valeur quelques opérations de création et de réhabilitation de logements qui répondent à un enjeu d'optimisation foncière tout en proposant un habitat de qualité.

▣ Formes urbaines et optimisation foncière

L'optimisation du foncier est une réponse à l'étalement urbain que subit l'ensemble des territoires soumis à la pression démographique de l'agglomération clermontoise. Si le modèle de la maison individuelle reste encore aujourd'hui majoritairement utilisé pour produire des logements neufs, il existe des formes urbaines plus économes en foncier, telles que les maisons mitoyennes ou en bande, l'habitat intermédiaire ou l'habitat collectif, et que le présent recueil a pour but de mettre en valeur.

Le SCoT du Grand Clermont définit trois types d'espaces – le cœur métropolitain, les pôles de vie et l'espace périurbain – pour lesquels il fixe des objectifs pour limiter la consommation foncière à respectivement 130 m², 500 m² et 700 m² en moyenne par logement neuf. Les opérations présentées dans ce recueil présentent des densités allant de 70 à 330 m² par logement.

▣ Présentation des opérations recensées

Chaque opération présentée dans ce recueil fait l'objet d'une fiche sur une double page. La première page localise l'opération au sein du SCoT du Grand Clermont et la catégorise à travers des indicateurs chiffrés. La seconde page la présente de manière plus qualitative par des photographies, une analyse architecturale et paysagère, ainsi qu'un commentaire des élus ou de leur service d'urbanisme.

Ces opérations ont été choisies pour montrer la diversité des types d'habitats (maisons individuelles ou en bande, habitats intermédiaires, petits collectifs), des localisations (cœur métropolitain plus ou moins dense, pôles de vie) et des modes d'intervention (construction neuve, réhabilitation). Le point commun de ces opérations reste l'intervention de bailleurs sociaux.

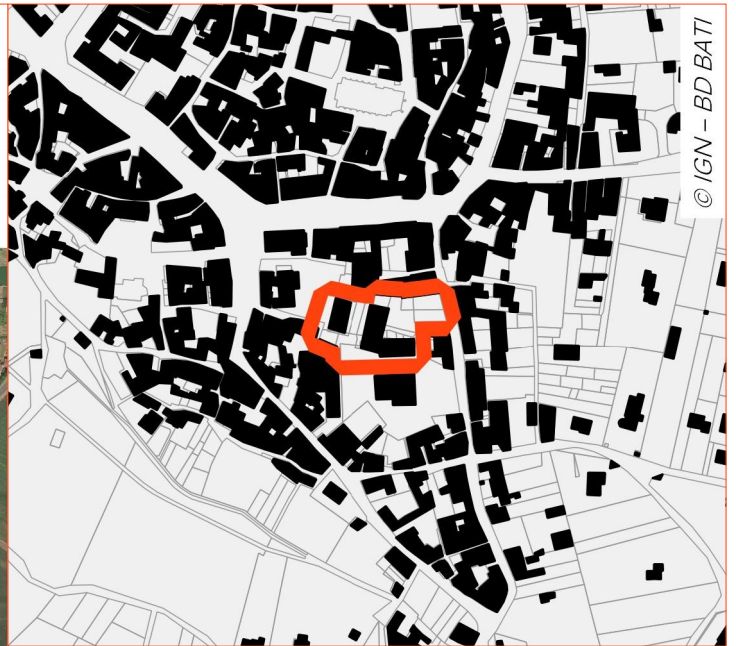
Le projet de Maringues, situé en dehors du SCoT du Grand Clermont, montre que ce type d'opération peut être produit sur l'ensemble du territoire départemental.

LE CARRÉ DE L'OLME

PLACE DE L'OLME, VIC LE COMTE



© IGN - BD ORTHO



© IGN - BD BATI

Vic le Comte

Population municipale	4 934	(INSEE, RP2013)
Variation de population de 2008 à 2013	+ 1,1 %	moyenne annuelle (INSEE, RP2013)
Situation géographique dans le SCoT	Pôle de vie	
Document d'urbanisme	PLU	

© IGN - BD BATI

INDICATEURS DE L'OPÉRATION

Opération	
Maîtrise d'ouvrage	OPHIS
Outil d'aménagement	PC
Nombre de logements	24

Occupation du sol	
Assiette totale	2 715 m ²
Assiette hors voirie	1 580 m ²
Densité brute	88 lgt/ha
Densité nette	152 lgt/ha
<i>Soit</i>	<i>66 m²/lgt</i>
Surface utile moyenne	61 m ² /lgt
Emprise au sol	1 148 m ²
Coef. d'emprise au sol brute	42 %
Coef. d'emprise au sol nette	72 %

Coûts	
Coût de revient définitif	2 567 000 €
...rapporté à la surface utile	1 750 €/m ²



MORPHOLOGIE URBAINE

Cette opération de logements locatifs sociaux regroupe trois immeubles, soit 21 logements localisés dans un tissu urbain dense, en plus de trois pavillons en accession sociale. Sa situation en cœur de bourg lui donne un accès direct à l'ensemble des commerces et des services.

Malgré la complexité du site, l'opération s'intègre bien dans le tissu urbain en mixant réhabilitations et constructions neuves. Cette réussite est notamment due à utilisation de matériaux et de formes urbaines traditionnels en harmonie avec le bourg, ainsi qu'à l'équilibre trouvé entre bâti et espaces publics. La présence d'éléments architecturaux remarquables tels que le belvédère ou le porche renforcent la qualité de l'opération et lui procurent du caractère.

LE MOT DES ÉLUS

« Ce projet de réhabilitation du quartier du Carré de l'Olme a permis à notre collectivité de créer 24 logements en assurant un équilibre social et générationnel. Le projet intègre la construction d'un belvédère permettant d'accéder par ascenseur au 1^{er} étage des locaux de l'Harmonie mais aussi de créer un point de vue sur la ville accessible à tous. L'opération a également permis d'aménager les espaces publics de ce quartier très fréquenté du fait de la présence de nombreux équipements publics. Les logements répondent par ailleurs à des enjeux environnementaux, traduits notamment par un niveau d'isolation renforcé (niveau BBC) ou une imperméabilisation des sols limitée. »

Plusieurs logements possèdent une terrasse en rez-de-jardin.

La pierre appuie le caractère traditionnel du bâti.

Les bâtiments donnent directement sur la place de l'Olme.



LA VARENNE

RUE LOUIS ARAGON, RIOM



© IGN - BD ORTHO



© IGN - BD BATI

Riom

Population municipale	18 675
	(INSEE, RP2013)
Variation de population de 2008 à 2013	+ 0,9 %
	moyenne annuelle (INSEE, RP2013)
Situation géographique dans le SCoT	Cœur métropolitain
Doc. d'urbanisme en vigueur	PLU

© IGN - BD BATI

INDICATEURS DE L'OPÉRATION

Opération	
Maîtrise d'ouvrage	OPHIS
Outil d'aménagement	ZAC
Nombre de logements	11

Occupation du sol	
Assiette totale	4 423 m ²
Assiette hors voirie	3 589 m ²
Densité brute	25 lgt/ha
Densité nette	31 lgt/ha
<i>Soit</i>	<i>326 m²/lgt</i>
Surface utile moyenne	n/r
Emprise au sol	906 m ²
Coef. d'emprise au sol brute	20 %
Coef. d'emprise au sol nette	25 %

Coûts	
Coût de revient définitif	n/r



MORPHOLOGIE URBAINE

L'opération est constituée de maisons en bandes situées de chaque côtés de la voirie et totalise 11 logements de type R+1. Chaque logement dispose d'un jardin en fond de parcelle qui mesure 60 à 150 m². Les garages sont intégrés au bâti. La bande de 5 mètres qui sépare les constructions de la voirie assure l'intimité des résidents par une végétation fournie et permet le stationnement d'un second véhicule. Cette opération fait partie de la ZAC de la Varenne.

Les plantations au premier plan assurent la transition entre l'espace ouvert que constitue la voirie et les constructions. L'utilisation de pavés marque par ailleurs avec douceur l'espace privé. Ces différents éléments donnent une vision agréable de l'opération et assurent sa qualité urbaine et architecturale.

L'alternance des couleurs beige et rosée ainsi que la variation d'alignement brisent l'uniformité de l'opération et lui donne une réelle qualité urbaine.



Chaque logement dispose d'un jardin généreux situé en fond de parcelle et bien isolé de la voirie.



LES MAISONS "NATURE"

AVENUE JEAN-PAUL SARTRE, RIOM



Riom

Population municipale	18 675 (INSEE, RP2013)
Variation de population de 2008 à 2013	+ 0,9 % moyenne annuelle (INSEE, RP2013)
Situation géographique dans le SCoT	Cœur métropolitain
Document d'urbanisme	PLU

INDICATEURS DE L'OPÉRATION

Opération	
Maîtrise d'ouvrage	OPHIS
Outil d'aménagement	ZAC
Nombre de logements	40

Occupation du sol	
Assiette totale	15 926 m ²
Assiette hors voirie	7 549 m ²
Densité brute	25 lgt/ha
Densité nette	53 lgt/ha
<i>Soit</i>	<i>189 m²/lgt</i>
Surface utile moyenne	n/r
Emprise au sol	4 154 m ²
Coef. d'emprise au sol brute	26 %
Coef. d'emprise au sol nette	55 %

Coûts	
Coût de revient définitif	n/r



MORPHOLOGIE URBAINE

Cette opération se compose de 40 maisons de types T4 ou T5 chacune disposant d'un jardin et d'un garage privatifs. Elle se démarque par un équilibre entre de petits jardins individuels et de larges espaces privés communs à tous les habitants.

L'opération se greffe au tissu urbain en s'appuyant sur une trame viaire cohérente sur l'ensemble du quartier et sur de larges espaces verts élégamment sillonnés de cheminements doux. La végétation est fortement présente tant dans ces espaces que le long de la voirie.

L'architecture faite de tôle ondulée de couleur verte ou blanche et de bardage bois s'intègre bien dans le paysage en communiquant avec la végétation présente. Elle donne à l'opération un caractère original.

La végétation est fortement présente le long des voiries dont la dimension est adaptée à une faible fréquentation.



À l'intérieur des îlots ont été aménagés de larges espaces partagés sillonnés de cheminements doux et parsemés d'arbres fruitiers.



LES TOULAI TS

RUE ELSA TRIOLET, COURNON D'Auvergne



Cournon d'Auvergne

Population municipale	19 287
	(INSEE, RP2013)
Variation de population de 2008 à 2013	+ 0,2 %
	moyenne annuelle (INSEE, RP2013)
Situation géographique dans le SCoT	Cœur métropolitain
Document d'urbanisme	PLU

INDICATEURS DE L'OPÉRATION

Opération	50 % Auvergne
Maîtrise d'ouvrage	Habitat
Outil d'aménagement	50 % OPHIS
Nombre de logements	ZAC
	36

Occupation du sol

Assiette totale	11 853 m ²
Assiette hors voirie	6 015 m ²
Densité brute	30 lgt/ha
Densité nette	60 lgt/ha
<i>Soit</i>	<i>167 m²/lgt</i>
Surface utile moyenne	n/r
Emprise au sol	2 136 m ²
Coef. d'emprise au sol brute	16 %
Coef. d'emprise au sol nette	36 %

Coûts	
Coût de revient définitif	n/r



MORPHOLOGIE URBAINE

L'opération compte 6 bâtiments chacun composé de 6 logements, dont deux sont situés à l'étage (R+1) et quatre en rez-de-chaussée et rez-de-jardin. L'opération, implantée dans une forte pente, est accessible par la voirie située en hauteur, bordée par les garages qui s'organisent six par six, en bande discontinue le long de la rue. Les logements se situent quant à eux en retrait. Cette opération fait parti de la ZAC des Toulait.

La cohérence de l'ensemble est assurée par une continuité architecturale dans les formes et dans les matériaux. L'architecture, par la toiture incurvée et les débords du bâti, donne à l'opération esthétique et caractère.

LE MOT DES ÉLUS

« Une attention particulière a été portée aux espaces publics pour une intégration réussie du programme dans le paysage. Les efforts ont porté sur les voies de circulation par la réalisation de voies structurantes et surtout, par l'aménagement de cheminements piétons et d'une coulée verte. Ces cheminements ont permis d'aérer le tissu bâti dans les secteurs denses et de créer des liaisons entre les différentes parties de la ZAC et les équipements commerciaux et publics proches comme la halte-garderie, le lycée ou Pôle emploi. Un espace vert constitue le « poumon vert » du quartier. Sa partie supérieure est aménagée en parc sur d'anciens vergers dont ont été conservés les plus beaux arbres. Un ruisseau artificiel suit l'important dénivelé de la coulée verte et accompagne le cheminement piéton. Des fontaines ont été, quant à elles, installées sur l'espace vert central. »

La distribution des logements s'effectue par des entrées indépendantes qui donnent sur une venelle située entre les garages et les habitations.



Les garages sont dans les mêmes matériaux que les habitations ce qui donne une homogénéité à l'opération.



LES JARDINS DE L'ORADOU

ALLÉE TRAVERSIÈRE, CLERMONT-FERRAND



© IGN - BD ORTHO



© IGN - BD BATI

© IGN - BD BATI

Clermont-Ferrand

Population municipale	141 463 (INSEE, RP2013)
Variation de population de 2008 à 2013	+ 0,4 % moyenne annuelle (INSEE, RP2013)
Situation géographique dans le SCoT	Cœur métropolitain
Document d'urbanisme	PLU

INDICATEURS DE L'OPÉRATION

Opération	
Maîtrise d'ouvrage	SCIC Habitat
Outil d'aménagement	ZAC
Nombre de logements	124

Occupation du sol	
Assiette totale	31 287 m ²
Assiette hors voirie	24 234 m ²
Densité brute	40 lgt/ha
Densité nette	51 lgt/ha
<i>Soit</i>	<i>195 m²/lgt</i>
Surface utile moyenne	n/r
Emprise au sol	5 401 m ²
Coef. d'emprise au sol brute	17 %
Coef. d'emprise au sol nette	22 %

Coûts	
Coût de revient définitif	6 315 000 €



MORPHOLOGIE URBAINE

Ancienne cité Michelin, le quartier de l'Oradou est composé de 31 maisons de type R+1 pouvant être qualifiées d'« habitat intermédiaire ». Chaque maison est divisée en quatre logements, ayant chacun un garage et un jardin privatif. L'opération est située à proximité immédiate de nombreux services et commerces urbains, ainsi que des transports en commun.

La conservation du caractère de cité-jardin de ce quartier a fait l'objet d'une attention particulière lors de sa réhabilitation. Cet effort se traduit par un travail sur la relation entre les espaces publics et privés, ainsi que le traitement des cheminements et de la voirie. Le plan de circulation croise en effet cheminements piétons et voies à sens unique, créant un espace confiné qui rend discrète la présence des voitures.

Le caractère incurvé des cheminements piétons préserve les jardins des regards provenant de la rue.



Les voies en sens unique donnent un caractère intimiste au quartier et force les automobilistes à circuler prudemment.

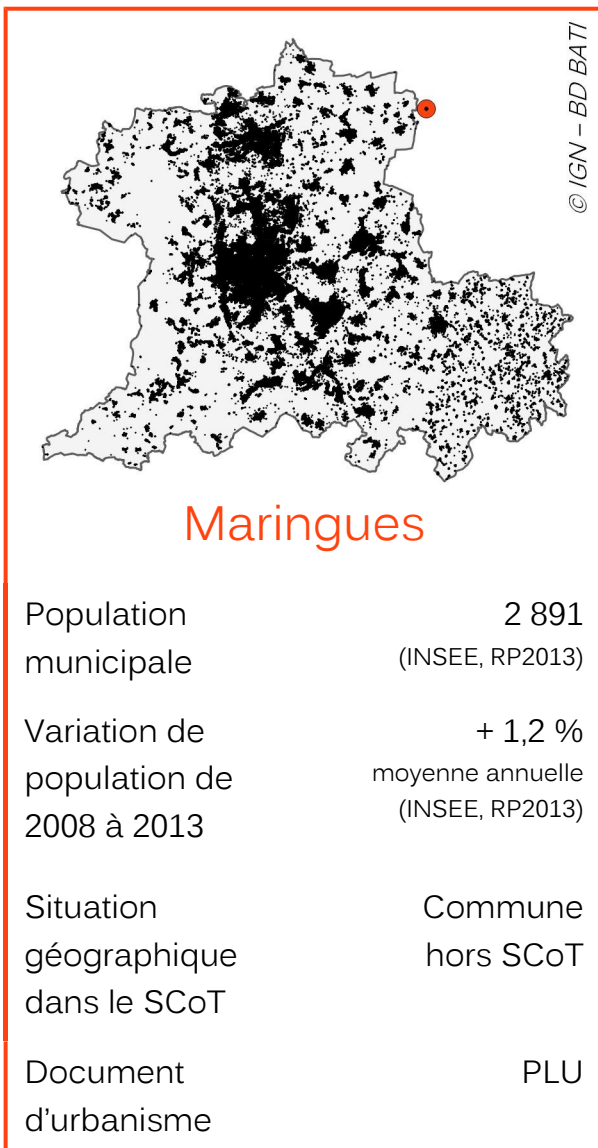


LE MOT DES ÉLUS

« L'aménagement de cette Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), concédé à SCIC Habitat, avait pour objectif de préserver le patrimoine architectural et le cadre de vie de cette cité-jardin tout en la connectant à son environnement urbain et notamment au boulevard Lafayette. Ainsi, la réhabilitation des maisons s'est accompagnée de la construction de logements collectifs, d'espaces et équipements publics, de locaux de bureaux et de services, dans un souci de mixité sociale et fonctionnelle. »

LE CLOS DE L'ANDOUX

CLOS DE L'ANDOUX, MARINGUES



INDICATEURS DE L'OPÉRATION

Opération	
Maîtrise d'ouvrage	OPHIS
Outil d'aménagement	PC
Nombre de logements	9

Occupation du sol	
Assiette totale	3 208 m ²
Assiette hors voirie	2 048 m ²
Densité brute	28 lgt/ha
Densité nette	44 lgt/ha
<i>Soit</i>	<i>227 m²/lgt</i>
Surface utile moyenne	80 m ² /lgt
Emprise au sol	816 m ²
Coef. d'emprise au sol brute	25 %
Coef. d'emprise au sol nette	40 %

Coûts	
Coût de revient définitif	818 000 €
... rapporté à la surface utile	1130 €/m ²



MORPHOLOGIE URBAINE

L'opération est composée de maisons jumelées de plain-pied ou R+1, pour un total de 9 logements. Les logements proposés possèdent un jardin et un garage.

L'opération est organisée autour d'une aire de jeux pour enfants, à proximité immédiate d'un plan d'eau facilement accessible grâce à un chemin piétonnier, ainsi que du centre-bourg. L'opération prend en compte son environnement en adaptant le bâti à la topographie du terrain et en préservant les perspectives sur le clocher de l'église, le vieux bourg de la commune et le plan d'eau. Les matériaux, le traitement des voiries et la végétation donnent une véritable plus-value esthétique à l'opération et lui permettent de s'intégrer dans son paysage. L'équilibre harmonieux entre petites parcelles de forte densité et large espace public de qualité confère à l'opération une échelle humaine.

L'espace public bordé par les logements nouvellement construits est accessible par un cheminement doux.



Le cheminement doux mène au plan d'eau, qui offre un cadre de vie idéal, ainsi qu'au centre-bourg.



LE MOT DES ÉLUS

« À l'initiative du projet, la mairie a fait appel à OPHIS pour construire des logements sociaux sur des parcelles communales. Le montage de l'opération repose sur un bail emphytéotique. Cette opération est qualifiée comme une des meilleures de la commune d'un point de vue d'optimisation du foncier, de sa qualité architecturale et de sa proximité avec le centre bourg. Sa réussite, visible au travers la forte utilisation de l'aire de jeux n'est plus à démontrer. »

SIGLES ET ABRÉVIATIONS

SCoT : schéma de cohérence territoriale

PLU : plan local d'urbanisme

POS : plan d'occupation des sols

DDT : direction départementale des territoires

ZAC : zone d'aménagement concerté

n/r : non renseigné

DÉFINITIONS DES INDICATEURS

Assiette totale

Surface comprenant tout ce qui se trouve à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Densité brute

Nombre de logements compris dans l'opération rapporté à l'assiette totale exprimée en logements par hectare ou en mètres carrés par logement.

Assiette hors voirie et espaces publics

Surface de l'assiette totale sans les voiries et espaces publics.

Densité nette

Nombre de logements compris dans l'opération rapporté à l'assiette hors voiries et espaces publics, exprimé en logements par hectare.

Emprise au sol

Surface stricte d'implantation du bâti.

Surface utile moyenne

Surface de plancher comprenant toutes les surfaces habitables de tous les logements de l'opération rapporté au nombre de logements.

Coefficient d'emprise au sol brute

Emprise au sol rapportée à l'assiette totale, exprimée en pourcentage.

Coefficient d'emprise au sol nette

Surface bâtie rapportée à l'assiette hors voirie et espace public, exprimée en pourcentage.

Le direction départementale des territoires du Puy-de-Dôme remercie chaleureusement l'ensemble des partenaires ayant contribué à la concrétisation de cette publication, et tout particulièrement le Grand Clermont.

Direction Départementale
des Territoires du Puy-de-Dôme



Directeur de publication : Armand Sanséau
Rédacteurs : Guillaume Faivre, Pierre-François Deloulme

7, rue Léo Lagrange – 63000 Clermont-Ferrand
ddt@puy-de-dome.gouv.fr
www.puy-de-dome.gouv.fr