



# densité ou intensification





# Saint Bonnet près Riom

quelques repères ou éléments remarquables

- image de semi collectif
- un rapport direct à la rue sans clôture avec un simple espace de transition constitué par un jardin végétal et minéral
- des accès individualisés, chaque escalier ne dessert que quelques logements intimisant l'escalier lui-même ou le devant de porte
- des logements de conception moderne disposant d'une distribution contemporaine et d'un espace de réserve ou de rangement
- une architecture dont l'image est plus rattachée à l'habitat individuel en bande
- l'intimité des vues est préservée par la forme du bâtiment par l'absence de co visibilité des logements







# Saint Maurice es Allier



## éléments remarquables

- image d'habitat de centre bourg
- un rapport direct à la rue sans clôture avec un simple espace de transition constitué par une cour minérale
- des accès complètement individualisés
- des logements de conception moderne disposant d'une distribution contemporaine et d'un espace de réserve ou de rangement, d'un garage fermé individuel
- une architecture dont l'image est plus rattachée à l'habitat individuel en centre ancien
- l'intimité des vues est préservée par la forme des ouvertures principales s'ouvrant en angle sur la terrasse privative
- la co visibilité est celle des logements en centre ancien dense mais quand même aéré par un tissu discontinu







# Saintes

## quartier de l'arc de triomphe



### éléments remarquables

- densification d'habitat en centre ville
- un rapport indirect à la rue par des venelles
- un accès commun pour deux logements
- des logements de conception moderne disposant d'un jardin et d'un patio
- une architecture dont l'image est plus rattachée à l'habitat individuel en centre ancien
- l'intimité des vues est parfaitement préservée par l'organisation même des logements
- la co visibilité entre logements est une des plus faibles en centre ancien dense





# Clermont-Ferrand

## quartier de l'Oradou



### éléments remarquables

- densification d'habitat en centre ville par rénovation d'un tissu ancien
- un rapport indirect à la rue par des espaces de transition
- des logements de conception moderne disposant d'un jardin avant
- une architecture dont l'image est plus rattachée à l'habitat individuel patronal
- l'intimité des vues est faiblement préservée par le rapport entre les constructions
- la co visibilité est assez forte



# Quelle perception de la densité ?



## zac des Toulaitis

Cournon d'Auvergne

2001



densité de logements 56 lgts/ha  
surface moyenne de logement 94 m<sup>2</sup>  
coefficient d'emprise au sol 20 %

## maisons « nature »

Riom

1995



densité de logements 36 lgts/ha  
surface moyenne de logement 101 m<sup>2</sup>  
coefficient d'emprise au sol 40 %

## jardins de l'Oradou

Clermont-Ferrand

1993



densité de logements 53 lgts/ha  
surface moyenne de logement 103 m<sup>2</sup>  
coefficient d'emprise au sol 31 %

# ville imaginée

## une étude expérimentale

Un quartier à dominance  
pavillonnaire

densité de logements 14 lgts/ha

surface moyenne de logement 552 m<sup>2</sup>

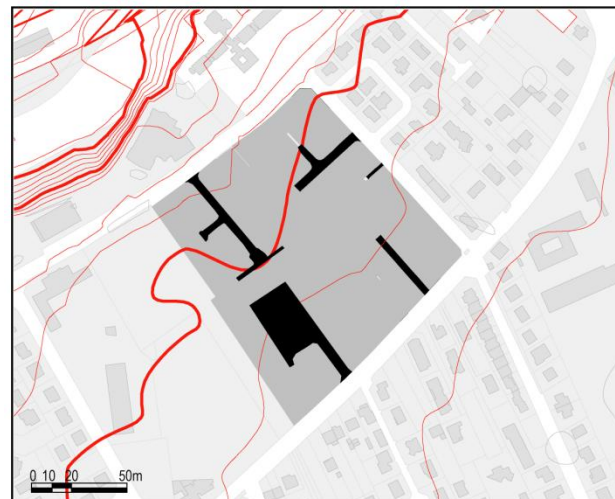
coefficient d'emprise au sol 15 %



Vue aérienne



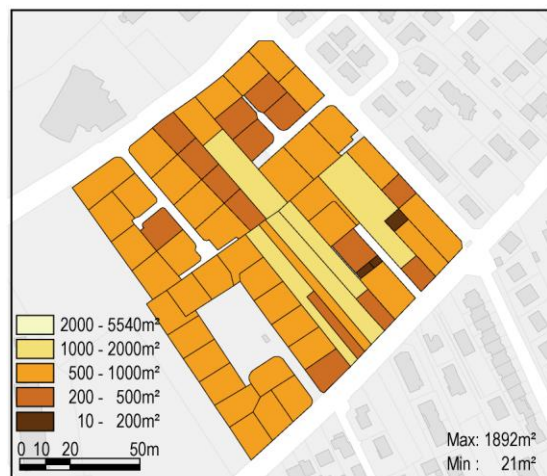
Implantation du bâti



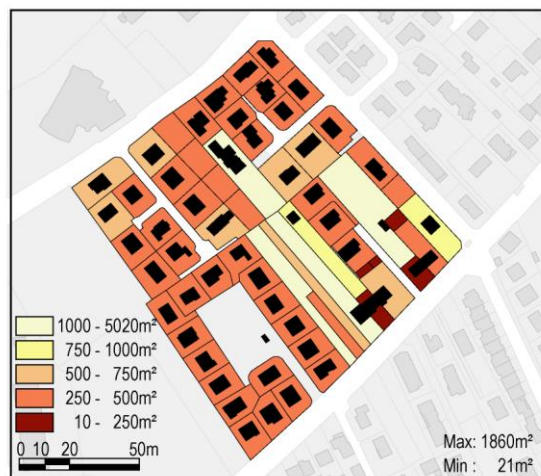
Maillage et Topographie







surfaces parcellaires



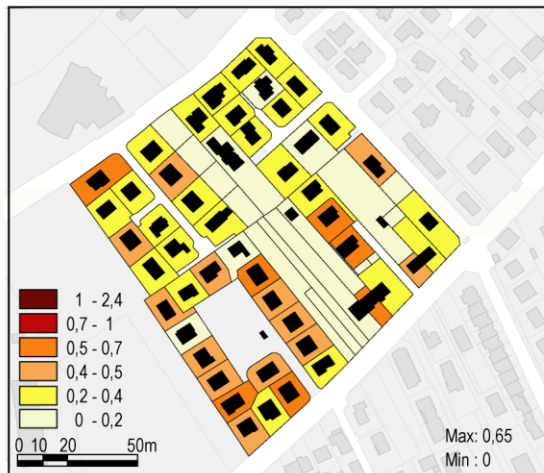
surfaces des espaces libres par tranches

## Diagnostic

- taille des parcelles
- emprise au sol des constructions







estimation sommaire du COS (en surface du plancher)



distances par rapport à la limite latérale de parcelles

## Diagnostic

-utilisation du C.O.S. réel

- rapport aux limites de parcelles



parcels desservies par impasses



zone du cœur d'îlot

## Diagnostic

- type de desserte des parcelles
- définition du grand cœur d'îlot





## Diagnostic - état initial

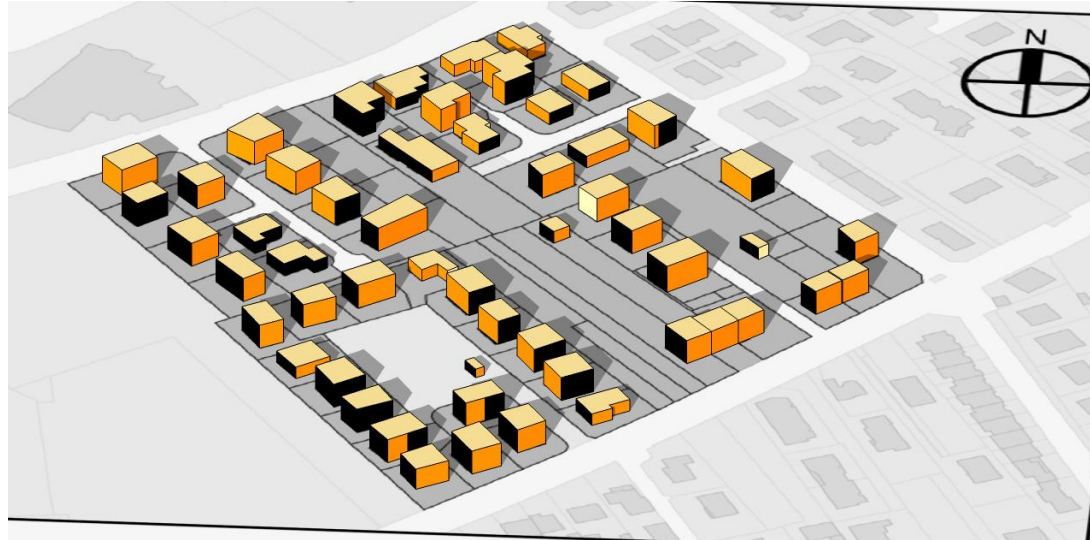
- volumétrie et épannelage simplifiées





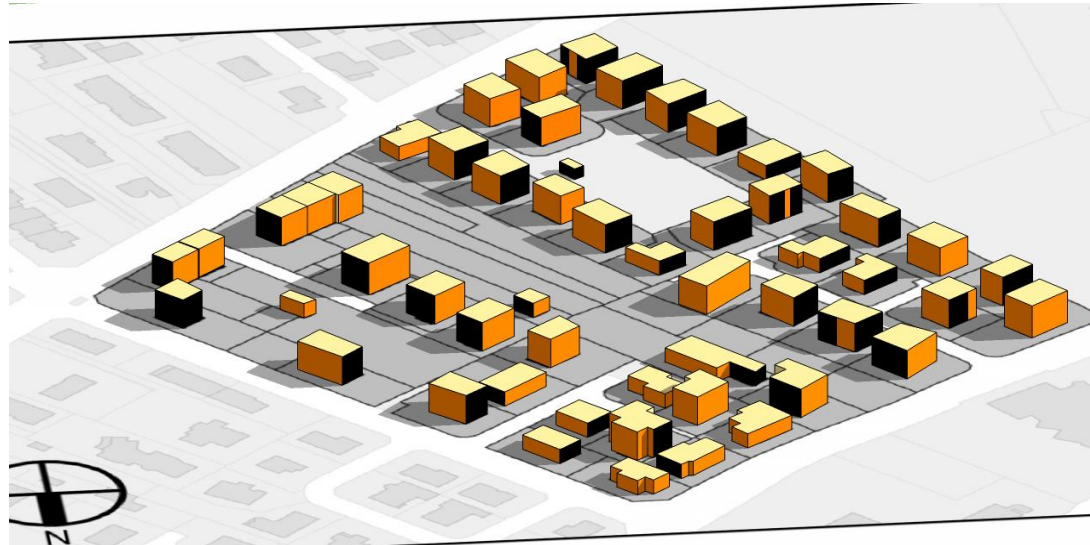
## Contraintes de l'intimité et de la réalité des constructions

- façades ayant des  
éclairagements naturels



ou

- façades n'ayant aucun  
percement







## Simulation d'un projet de croissance soutenable

- création d'une zone de parking
- percement d'une rue améliorant l'intégration de l'intérieur de l'îlot
- densification par insertion de 23 logements individuels
- densification par intégration d'un ensemble collectif intermédiaire



Etat projeté



+23 logements individuels  
+1 logement collectif

