

Appréhender la densité

1. Les repères historiques

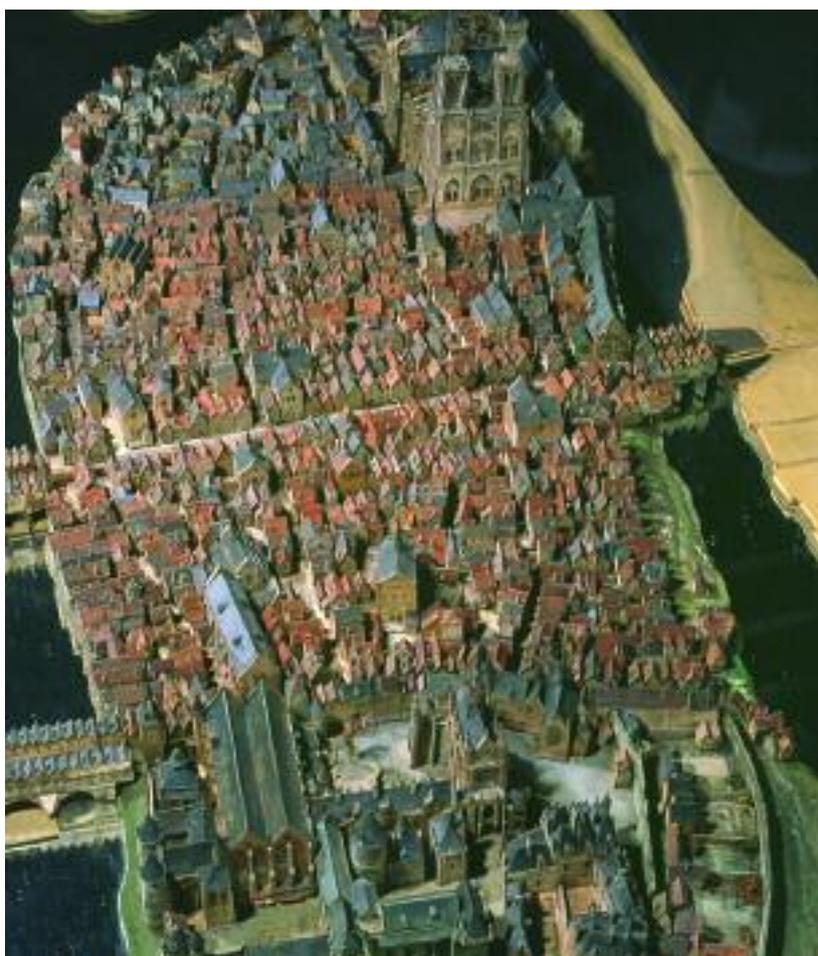
Aujourd'hui, les discours des acteurs de l'aménagement tendent à promouvoir un retour à la «ville compacte», reconstruite sur elle-même. La densité fait débat en termes de rentabilité urbaine, de qualité de vie, de forme de ville. Dans la conscience collective, l'idée même de densité n'a pas très bonne presse, souvent associée à des images négatives de promiscuité, de concentration, de surpeuplement ou de verticalité. Comment, alors, appréhender cette question qui, avec l'étalement urbain, est au cœur des réflexions sur le devenir de la ville ? Trois pistes : la référence à des images urbaines qui ont marqué l'histoire, des indicateurs de densité, des exemples de morphologies urbaines en Île-de-France.

L'évolution des morphologies urbaines : quelques grands repères

Afin de fixer des repères par rapport à notre culture urbaine, il a semblé utile d'identifier des «morceaux» emblématiques de ville, caractéristiques de mode de vie ou de faire la ville. Témoins de l'évolution de l'urbanisation, ces quelques exemples

permettent une première approche des indicateurs qui se cachent derrière le terme «densité».

Seront abordés, successivement, la cité médiévale, les villes et faubourgs du XVIII^e, les centres bourgs du début du XIX^e, la ville haussmannienne, les banlieues pavillonnaires, l'habitat social de l'entre-deux-guerres, les grands ensembles et les opérations pavillonnaires récentes.



Maquette de l'Île de la Cité au XIV^e siècle.

© Photographie des musées de la ville de Paris / Lefmann

Appréhender la densité

1. Les repères historiques

La cité médiévale

Cœur de Paris au XIV^e siècle

Densité résidentielle : 125 foyers/ha
Densité de population : 500 hab/ha
Coefficient d'emprise au sol : 90 %
Nombre moyen de niveaux : 3

Densité bâtie estimée à 2,7

Les analyses historiques de la ville médiévale décrivent un tissu urbain fortement marqué par des voies étroites et sinueuses, contraintes quelquefois par les reliefs, auxquelles s'ajoute un réseau complexe de ruelles, «chemins communs» ou «traverses». Les grands axes restent rares et le réseau de voirie constitue l'élément essentiel du paysage urbain. La ville médiévale se structure selon un parcellaire très allongé. La maison de plain-pied du XII^e siècle laisse place à la maison à étages d'une hauteur moyenne de trois niveaux (R+2), les commerces sont installés au rez-de-chaussée. La ville médiévale close par ses remparts présente l'image d'un centre urbain resserré et dense dans lequel toutes les fonctions cohabitent.



La Cité et ses paroisses vers 1292

Source : La rue au Moyen Âge, Jean-Pierre Leguay, Éditions Ouest France Université.

Villes et faubourgs du XVIII^e

Au cours du XVII^e et du XVIII^e siècle, la silhouette de la ville se modifie. Les quartiers urbains centraux maintiennent leur structure médiévale : la voirie reste étroite, le parcellaire connaît peu de changements et pourtant la ville continue de se densifier. L'alignement serré des maisons génère alors le remplissage des fonds de parcelles puis des surélévations d'immeubles. Les bâtiments s'élèvent au-delà de trois étages, avec une nouvelle répartition des occupants au profit d'un habitat devenu collectif. La mixité des fonctions reste présente dans la ville, les artisans s'installent dans les cours. Les constructions mitoyennes se multiplient, les espaces verts, les jardins et les vergers diminuent.

Progressivement, la population urbaine augmente et la ville déborde au-delà de ses limites, générant des faubourgs le long des principales voies d'accès.

Les centres-bourgs du début du XIX^e

Rueil, 1817

Densité résidentielle : environ 1,25 foyers/ha
Densité de population : 5 hab/ha
Coefficient d'emprise au sol : 47 %
Nombre moyen de niveaux : 2,5

Densité bâtie estimée à 1,2

Du XVIII^e siècle à nos jours, les physionomies des cœurs de village n'ont pas beaucoup changé. Autour de l'église et de la place, le cœur de bourg s'est étendu en préservant sa silhouette. La maison de ville de plain-pied longe les voies et ne fait guère plus de deux étages.



Extrait de Carte de France, 10.000^e, feuille 51, 1818

Le centre-bourg de Rueil.



Rueil, rue de l'Hôtel de Ville, paysage qui a peu changé depuis le XIX^e siècle.

© www.naotefamille.com

Appréhender la densité
1. Les repères historiques

La ville haussmannienne au XIX^e

Paris, 6^e arrondissement

Densité résidentielle : 300 lgts/ha
Densité de population : 450 hab/ha
Coefficient d'emprise au sol : 75 %
Nombre moyen de niveaux : 6

Densité bâtie estimée à 4,5

La ville du XIX^e siècle devient de plus en plus complexe, elle change radicalement d'échelle. Paris, en particulier, s'étend clairement et finit par annexer les communes riveraines en 1860.

Dans le même temps, le noyau médiéval étouffe. Aidé des critiques hygiénistes de l'époque, Haussmann prévoit de rendre la ville plus aérée et lisible. Le programme mis en oeuvre par Haussmann comporte plusieurs volets : réformer le réseau viaire, étendre la ville vers la périphérie, prévoir un programme d'équipements et d'embellissement.

Ainsi, les travaux d'assainissement, la destruction des îlots insalubres, la restauration des monuments, la création de parcs et jardins redessinent la ville.

Des immeubles de rapport, composés d'appartements, se multiplient. Ces constructions en pierre de taille présentent, par îlot, les mêmes «lignes de façades et de toit». Cette unité de hauteur (R+5 + combles) et d'esthétique accentue l'uniformité de ce nouveau paysage urbain et génère des densités très élevées.

Les îlots bâtis, bien que très denses, retrouvent un nouvel équilibre avec l'espace public des rues.



Extrait du PERDIF

Les banlieues pavillonnaires

Athis-Mons

Densité résidentielle (rapportée à la commune) : 3 lgts/ha
Densité de population (rapportée à la commune) : 12 hab/ha
Coefficient d'emprise au sol : environ 15 %
Nombre moyen de niveaux : 2

Densité bâtie estimée à 0,3

Déjà développée autour des petits bourgs, la banlieue croît à partir de la fin du XIX^e siècle. L'amélioration des modes de transports accélère ces nouvelles extensions. Des lotissements pavillonnaires remplacent les parcs et les forêts ou se réalisent sur de grands terrains libres. Des maisons individuelles avec jardins, structurées autour d'un réseau de nouvelles voies, créent une urbanisation peu dense ; le découpage parcellaire (300 m² en moyenne par parcelle) préfigure les évolutions des trames urbaines de nombreuses communes de banlieue.



Extrait de Carte de France, 20.000^e type 1922, feuille Corbeil n°3-4, révisée en 1933, par le service géographique de l'armée.



Paris, rue de Rennes, 1900.



Athis-Mons, pavillons sur les anciens plateaux agricoles.

L'habitat social de l'entre-deux-guerres

Dès le début du XX^e siècle, le besoin de traiter le problème des quartiers insalubres et de décongestionner la ville repose la question du logement social.

La loi de 1912 crée les offices publics d'HBM (habitation bon marché) et les pouvoirs publics interviennent pour réaliser des programmes de logements sociaux.

La construction d'habitations sur les espaces laissés libres de l'enceinte de Thiers est la plus vaste opération d'aménagement parisienne du XX^e siècle, symbolisée par les ensembles d'HBM.



Immeubles HBM, porte de Chaumont, Paris, 1937.

Les HBM des « maréchaux » Paris, 1925

Densité résidentielle : 270 lgts/ha
Densité de population : 450 hab/ha
Coefficient d'emprise au sol : 52 %
Nombre moyen de niveaux : 8

Densité bâtie estimée à 4

Cette opération vise à lutter contre la propagation des maladies infectieuses, responsables d'un grand nombre de décès. Des recommandations hygiénistes influencent largement les modes de bâtir, afin de faire pénétrer l'air et la lumière dans les appartements. Il s'agit aussi de répondre à la crise du logement des classes populaires. La nécessité d'une intervention publique devient alors une évidence. Plusieurs opérateurs se chargent de l'aménagement de la ceinture de Paris : l'office public d'HBM de la ville de Paris, la régie immobilière de la ville de Paris, et des entreprises privées. Les opérations sont menées sur des blocs entiers d'un îlot plutôt que sur des lots issus de subdivisions. En 1933, la moitié des terrains de la ceinture est construite ou en chantier.

La cité-jardin de Suresnes, 1947

Densité résidentielle : 60 lgts/ha
Densité de population : 270 hab/ha
Coefficient d'emprise au sol : 45 %
Nombre moyen de niveaux : 5

Densité bâtie estimée à 2,3

Hors Paris, le département de la Seine crée différentes cités-jardins. Véritables « morceaux de ville » de densité moyenne, structurés par un réseau viarie et par les quelques équipements nécessaires à la vie du quartier, elles mêlent en général habitat collectif, maisons de ville et habitat individuel.



Suresnes.



Source : « Les cités-jardins en région Île-de-France », Les Cahiers de l'IAURIF, n°51, mai 1978.

Appréhender la densité
1. Les repères historiques

Les grands ensembles

La Courneuve, 1965-1970

Densité résidentielle : 115 lgts/ha
Densité de population : 350 hab/ha
Coefficient d'emprise au sol : 5 %
Nombre moyen de niveaux : 15

Densité bâtie estimée à 0,75

Après guerre, la diminution de l'aide à la personne au bénéfice de « l'aide à la pierre », mais surtout les préoccupations quantitatives que pose la reconstruction, amènent à favoriser les opérations d'habitat collectif qui vont constituer les «grands ensembles», ainsi que des opérations plus modestes implantées sur les terrains laissés non bâtis par l'habitat pavillonnaire. Fondées sur les principes de la Charte d'Athènes¹, les implantations de constructions se font sous forme de tours et de barres, en rupture avec les alignements existants et avec la trame des voies.



Coll. part. / Iaurif



© IGN, 2003

Le pavillonnaire récent en opération groupée

Quartier du Plan de l'église à Voisins-le-Bretonneux, 1979

Densité résidentielle : 12 lgts/ha
Coefficient d'emprise au sol : 23 %
Nombre moyen de niveaux : 2

Densité bâtie estimée à 0,5

Les opérations d'habitat pavillonnaire développées dans les années 1980 comportent fréquemment des ensembles d'habitat individuel présentant deux à trois maisons mitoyennes, permettant d'atteindre de meilleures densités que les lotissements purement pavillonnaires.



Source : Les ensembles de logements individuels en ville nouvelle, IAURIF, 1979.



© Iaurif

Définitions

Chaque exemple est accompagné de plusieurs chiffres clés : densité résidentielle, densité de population, coefficient d'emprise au sol et densité bâtie. Ils sont développés dans la *Note rapide* «Appréhender la densité 2. Les indicateurs de densité» et permettent de comparer les différents exemples.

Densité résidentielle : nombre de logements à l'hectare.

Densité de population : nombre d'habitants à l'hectare.

Coefficient d'emprise au sol (CES) :

$$CES = \frac{\text{emprise au sol du bâti}}{\text{surface de l'ilot}}$$

Densité bâtie : CES multiplié par le nombre de niveaux (à ne pas confondre avec le coefficient d'occupation du sol ou COS).

1) «Affranchissement des édifices par rapport à la rue, suppression du parcellaire, net allègement de l'emprise au sol, construction d'immeubles de grande hauteur».

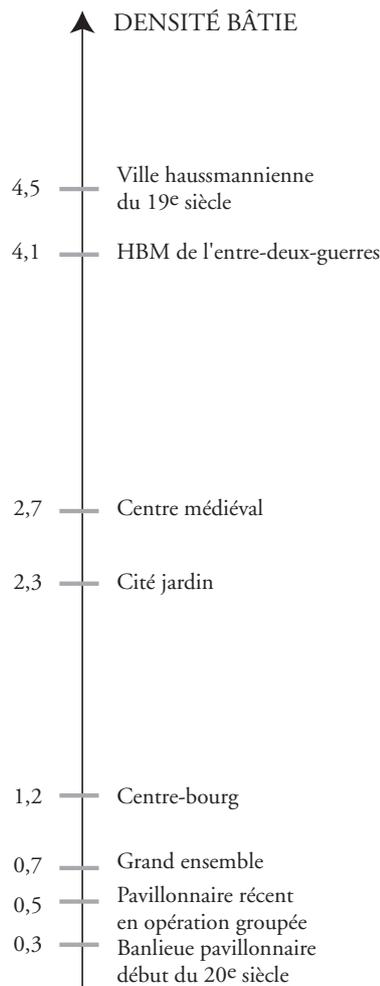
Densité et «forme urbaine»

Certaines des formes urbaines évoquées ici ont marqué leur époque et ont concouru à forger la silhouette de nos villes. Il ne s'agit pas de les mettre en concurrence car elles participent toutes d'une «culture commune». Ces grands «clichés» ne constituent pas à eux seuls l'essentiel de la production urbaine.

L'évolution des urbanisations est certes issue de politiques volontaristes,

mais surtout d'un renouvellement «spontané» ou d'extensions au coup par coup. Les thèses hygiénistes ont été, dès le XIX^e siècle, à l'origine d'une volonté de dé-densification, car la dispersion dans l'espace était considérée comme nécessaire à la qualité de la vie. L'orientation mise en avant aujourd'hui, dans l'optique d'un développement plus durable, est celle du renouvellement de la ville sur elle-

même, et d'une économie de consommation des espaces naturels ou agricoles. Il semble qu'aujourd'hui une connaissance plus complète de ce qui fait la forme urbaine soit nécessaire, pour éviter sa réduction au simple concept de la densité. Cela peut permettre de développer un meilleur usage du sol et de mieux équilibrer le rapport entre les espaces ouverts et les espaces construits.



Pour en savoir plus :

- «Densité perçue et forme architecturale», F. Bordas, in *Villes en Parallèle*, n°28-29, 1999.
- «Densités et formes urbaines dans l'agglomération bordelaise», Catherine Le Calvé, Armelle Moser et Pascal Bernard, in *Les cahiers techniques de l'agence d'urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine*, janvier 2002.
- *Histoire de l'Europe urbaine*, sous la direction de J.-L. Pinol, Seuil, 2003.
- *La densité : concept, exemples, mesures*, CETE de l'Ouest, Éditions CERTU, juillet 2002.
- *La ville étalée en perspective*, sous la direction de l'APUMP et de l'IET, Champ social éditions, novembre 2003.
- «Les coûts des densités, problèmes de méthode», in *Études foncières*, n°92, juillet-août 2001.
- *Les densités urbaines et le développement durable : le cas de l'Île-de-France et des villes nouvelles*, V. Fouchier, Éditions du SGVN, décembre 1997.
- *Les fortes densités urbaines : une solution pour nos villes ?*, V. Fouchier et P. Merlin, Éditions ADST, janvier 1994.
- *Les mesures de la densité : application à l'Île-de-France et aux villes nouvelles*, V. Fouchier, EPA Ville Nouvelle d'Évry, septembre 1995.
- *Maîtrise d'ouvrage et formes urbaines*, G. Abadia, IAURIF, mai 1996.
- *Morphologie urbaine, Géographie, aménagement et architecture de la ville*, Rémy Allain, Armand Colin, 2004.
- «Penser la densité», V. Fouchier, in *Études foncières*, n°64, septembre 1994.
- *Quelle forme urbaine pour quelle densité vécue ?*, APUR, note de 4 pages, juin 2003.
- *Référentiel de densités et de formes urbaines*, E. Bordes-Pagès, IAURIF, août 1995.
- «Le développement modéré des bourgs et villages d'Île-de-France, une double exigence», Laurence Nologues et Yann Watkin, IAURIF, *Note rapide*, n°379, mars 2005.

INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE

Directeur de la publication : François Dugeny
Rédactrice en chef : Catherine Grolée-Bramat
Assistée de Marie-Anne Portier
Article : C. Moulinié et M. Naudin-Adam (DUAT)
Maquette : Fatima Lassoued

Conception-réalisation : Studio Iaurif
Diffusion par abonnement :
76 € les 40 numéros (sur deux ans)
Service diffusion-vente Tél. : 01.53.85.79.38
Le numéro : 5 €

Librairie d'Île-de-France
15, rue Falguière - 75015 Paris
Tél. : 01.53.85.77.40
<http://www.iaurif.org>
ISSN 1625-5259