

### Appréhender la densité

## 3. Formes urbaines et densités

Entre habitat individuel peu dense et habitat collectif dense, il existe d'autres possibilités de bâtir. Des exemples de morphologies urbaines rencontrés en Île-de-France permettent d'élargir le champ d'observation et de remettre en cause certaines idées reçues. Si la densité constitue un élément d'appréciation de la forme urbaine, elle ne s'y réduit pas.



© Iaurif

#### Quelques formes urbaines possibles

Les différents types de tissus urbains communément rencontrés en Île-de-France peuvent être classés selon trois degrés simples de densité bâtie : faible de 0 à 1, moyenne de 1 à 2, forte à plus de 2. Ils mettent en évidence l'importance de la composition de l'opération et du rapport du bâti à l'espace libre, dans l'appréhension globale de la

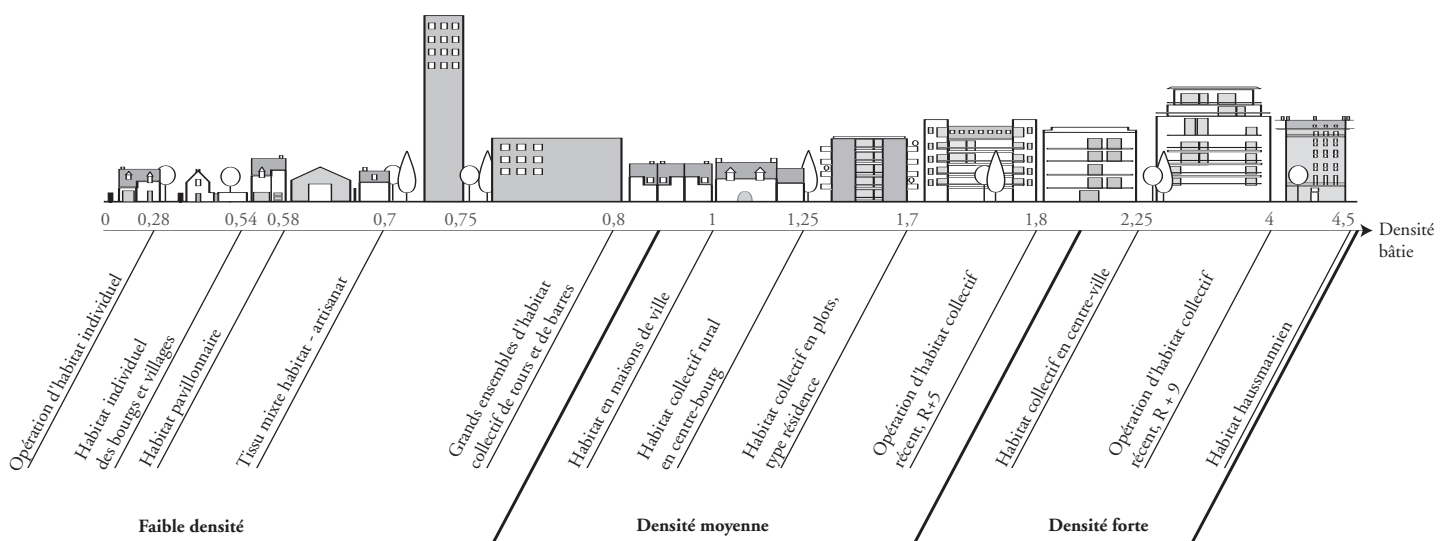
#### Modes de calcul

$$DB = \frac{\text{emprise au sol du bâti} \times \text{hauteur moyenne}}{\text{surface de l'îlot}}$$

$$COS = \frac{\text{surface constructible}}{\text{surface de parcelle}}$$

N.B. Le coefficient d'occupation du sol n'est pas utilisé, car insuffisant pour l'analyse des formes urbaines (cf. Note rapide «Appréhender la densité 2. Les indicateurs de densité»).

densité d'un quartier. La frise ci-dessous en est l'illustration schématique avec, en regard, différentes possibilités de bâtir de l'habitat individuel et collectif. Chacune est reprise et détaillée dans les pages suivantes, qui montrent que le type d'habitat et sa hauteur ne déterminent pas toujours une «forte» densité, que certaines formes d'habitat individuel peuvent être denses.



## Faible densité bâtie

### Opération d'habitat individuel



Saint-Nom-la-Bretèche (78) \*



CES : 11 %  
Hauteur : 2,5 niveaux

**Densité bâtie : 0,28**

L'habitat pavillonnaire groupé est un ensemble d'habitat individuel produit en une seule opération. Les maisons identiques sont souvent isolées sur leur parcelle et entraînent une consommation d'espace importante (10/15 maisons à l'hectare). Une large place est laissée aux espaces verts privés. La voirie privée est organisée le plus souvent en « raquette », ce qui isole cet ensemble du tissu urbain environnant. Ce type d'habitat est caractéristique de la périurbanisation en Île-de-France. Sa densité bâtie est une des plus faibles.

### Habitat individuel des bourgs et villages



Montamets - Orgeval (78) \*



CES : 27 %  
Hauteur : 2 niveaux

**Densité bâtie : 0,54**

L'habitat individuel rural en centre-bourg est relativement bas (deux niveaux) et souvent aligné sur la rue, présentant une architecture de pignons ou de murs implantés. La taille des parcelles, directement issues du parcellaire agricole, peut être variable, mais garde un dessin en lanière, tout en laissant de l'espace pour une cour intérieure. Le tracé viarie est étroit, et des venelles de desserte irriguent les cœurs d'îlot. La hauteur du bâti, parfois supérieure à la largeur de la voie, donne une impression de compacité, malgré une faible densité.

### Habitat pavillonnaire entre-deux-guerres



Colombes (92)



CES : 29 %  
Hauteur : 2 niveaux

**Densité bâtie : 0,58**

Les pavillons sont construits sur des parcelles aux formes allongées et étroites qui, fréquemment, ne permettent pas de construction en second rang. Le bâti se situe en retrait par rapport à la rue et laisse la place devant à un petit jardinet. L'architecture des maisons est hétérogène, à deux niveaux (R + 1), trois (R + 2) maximum. La densité bâtie est assez faible en raison de la taille des parcelles souvent profondes.

**Appréhender la densité**  
3. Formes urbaines et densités

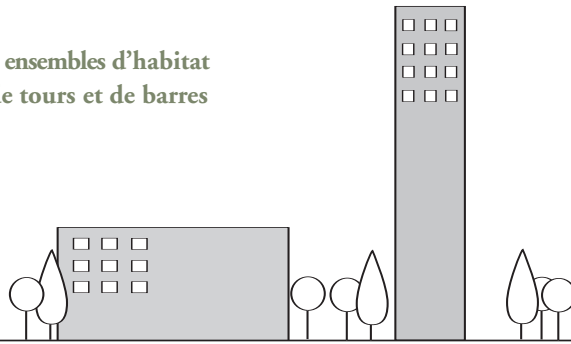
**Tissu mixte  
habitat-artisanat**



**Dammarie-lès-Lys (77)**



**Les grands ensembles d'habitat  
collectif de tours et de barres**



**La Courneuve (93)**



**Ris-Orangis (91)**



CES : 28 %  
Hauteur : 2,5 niveaux

**Densité bâtie : 0,7**

Le quartier est essentiellement composé d'îlots mixtes, mêlant maisons individuelles et petits entrepôts d'activités ou d'artisanat. Les parcelles sont de tailles très variées et ont évolué de manière spontanée. Il reste parfois de grandes parcelles où les bâtiments ont un faible coefficient d'emprise au sol. L'ensemble architectural est très hétérogène et la densité bâtie relativement faible dans ce type de quartier.

CES : 5 %  
Hauteur : 15 niveaux

**Densité bâtie : 0,75**

Cet urbanisme vertical se caractérise par la disparition de la trame parcellaire ancienne et, très généralement, par une implantation discontinue des bâtiments en «tours et barres». La faible emprise au sol offre des espaces ouverts importants, publics ou privés en pied d'immeubles. C'est un exemple type du modèle urbain développé dans les années 1960-1970.

Cet habitat collectif présente une densité bâtie faible, malgré une forte densité résidentielle.

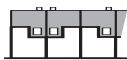
CES : 16 %  
Hauteur : 5 niveaux

**Densité bâtie : 0,8**

Cet ensemble d'habitat collectif est une juxtaposition de «barres» n'exédant pas cinq niveaux. Les espaces verts et, surtout, les parkings occupent une grande partie des espaces laissés libres. Comme le précédent, ce type de quartier présente une densité bâtie relativement faible, mais la hauteur des bâtiments donne à l'espace public une échelle plus humaine.

Densité bâtie moyenne

Habitat en «maisons de ville»



Rueil-Malmaison (92)



© Iaurif



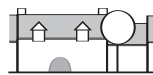
© IGN, 2003

CES : 50 %  
Hauteur : 2 niveaux

**Densité bâtie : 1**

L'habitat en «maisons de ville» est constitué de maisons individuelles accolées, en bande sur des petites parcelles. Ces opérations s'inscrivent dans une volonté de recréer de nouveaux quartiers alliant les qualités de l'habitat pavillonnaire à la densité urbaine. Elles s'intègrent aussi bien dans les quartiers d'habitat individuel que dans les centres bourgs. Les voies de desserte sont traitées comme des voies résidentielles, certaines sont semi-piétonnes. Ces ensembles bénéficient d'une très bonne intégration dans un tissu urbain de centre-ville.

Habitat collectif rural en centre bourg



Chevreuse (78)



© Iaurif



© IGN, 2003

CES : 50 %  
Hauteur : 2,5 niveaux

**Densité bâtie : 1,25**

L'habitat collectif rural est le plus souvent réalisé sur une parcelle en centre-bourg. Aligné sur la rue, un système de porche donne accès ou à voir sur l'arrière-cour. La structure de l'îlot reste proche de l'îlot traditionnel rural. Ce type d'habitat présente une densité moyenne comparable à celle des opérations récentes de «maisons de ville»

Habitat collectif en plots de type «résidence»



Le Chesnay (78) \*



© Iaurif



© IGN, 2003

CES : 28 %  
Hauteur : 5 niveaux

**Densité bâtie : 1,17**

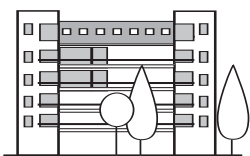
L'habitat collectif en «plots» résulte d'opérations résidentielles. Les petits immeubles R + 4 sont réalisés à l'identique sur des îlots desservis par leur propre réseau de voirie. Le principe d'aménagement est la valorisation d'un espace environnant très paysagé et, pour partie, privé. La qualité des espaces verts donne une impression de «non-densité», alors que la densité bâtie est assez importante.

\* Ces trois exemples sont issus de «Réfèrentiel de densités et de formes urbaines», E. Bordes-Pagès, IAURIF, août 1995

**Appréhender la densité**  
**3. Formes urbaines et densités**

**Densité bâtie forte**

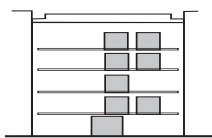
**Opération d'habitat collectif récent**  
**R + 5**



Créteil (94)



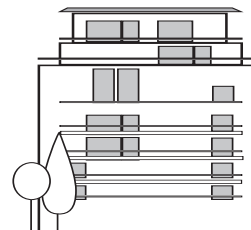
**L'habitat collectif**  
**en centre-ville**



Colombes (92)



**Opération d'habitat collectif récent**  
**R + 9**



Courbevoie (92)



CES : 30 %  
Hauteur : 6 niveaux

**Densité bâtie : 1,8**

CES : 45 %  
Hauteur : 5 niveaux

**Densité bâtie : 2,25**

CES : 40 %  
Hauteur : 10 niveaux

**Densité bâtie : 4**

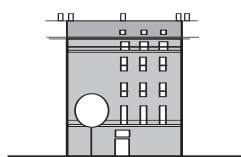
Le principe de composition générale de cette opération d'aménagement est affirmé par le rapport du bâti aux espaces libres : les immeubles sont implantés à l'alignement sur des espaces collectifs composés d'espaces verts et minéraux. Les cœurs d'îlots ont été conservés pour un usage privatif. Les rez-de-chaussée sont parfois occupés par des commerces qui participent à la mixité du quartier. Un effort d'homogénéisation d'ensemble a été fait en conservant le même gabarit d'immeubles sur l'ensemble de l'opération. La densité bâtie se rapproche d'une densité forte.

Le bâti est distribué en ordre continu sur la rue, créant un ensemble compact. Il conserve le gabarit des immeubles mitoyens. Le principe de mixité domine pour les immeubles les plus anciens, avec commerces ou services en rez-de-chaussée et petites cours en cœur d'îlot, non visibles depuis la rue. Les immeubles plus récents de type «résidence» bénéficient parfois d'un jardin privatif. Ce type de bâti dense se retrouve en proche couronne.

Cette opération d'ensemble est composée d'immeubles d'habitat collectif aux architectures variées, mais de même gabarit (R + 8 à R + 9). Le bâti est aligné sur les rues qui bordent l'îlot. Des cours et voies intérieures à usage public sont accessibles depuis cette rue. Les espaces et équipements publics sont intégrés dans l'opération, les parkings relégués en sous-sol. La densité bâtie y est très importante ; on se rapproche des densités du tissu haussmannien.

**Appréhender la densité**  
3. Formes urbaines et densités

**L'habitat haussmannien**



Paris, 6<sup>e</sup> arr. (75)



© Iaurif



© IGN, 2003

CES : 75 %  
Hauteur : 6 niveaux

**Densité bâtie : 4**

Les immeubles collectifs de type haussmannien sont alignés sur la rue et présentent une uniformité de façades et de toits et une hauteur d'au moins six niveaux (R + 5 + combles). Ils forment des cours en cœur d'îlot. La densité bâtie est élevée et s'accompagne d'une forte densité de population. Les bâtiments permettent une mixité de fonctions, avec notamment des commerces en rez-de-chaussée. Ce type d'urbanisation est celui qui présente la densité bâtie la plus importante.

**Quelle conclusion ?**

À travers ces exemples, il apparaît que la densité n'est qu'un élément de l'appréhension de l'espace urbain et ne correspond pas à des formes urbaines spécifiques.

Réciproquement, une forme urbaine ne conditionne pas la densité d'un espace. Une forte densité n'est pas forcément synonyme d'une grande hauteur et il est possible de faire de l'habitat individuel ou semi-collectif assurant des densités importantes.

De plus, les rapports entre surfaces bâties et surfaces libres, la qualité des espaces publics et l'intensité de la fréquentation participent tout autant à l'ambiance urbaine.

Il est essentiel de ne pas confondre «densification» ou «dé-densification» et qualité urbaine ou architecturale, la densité n'en étant qu'une composante.

**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, 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