



LA NOTION DE DENSITE

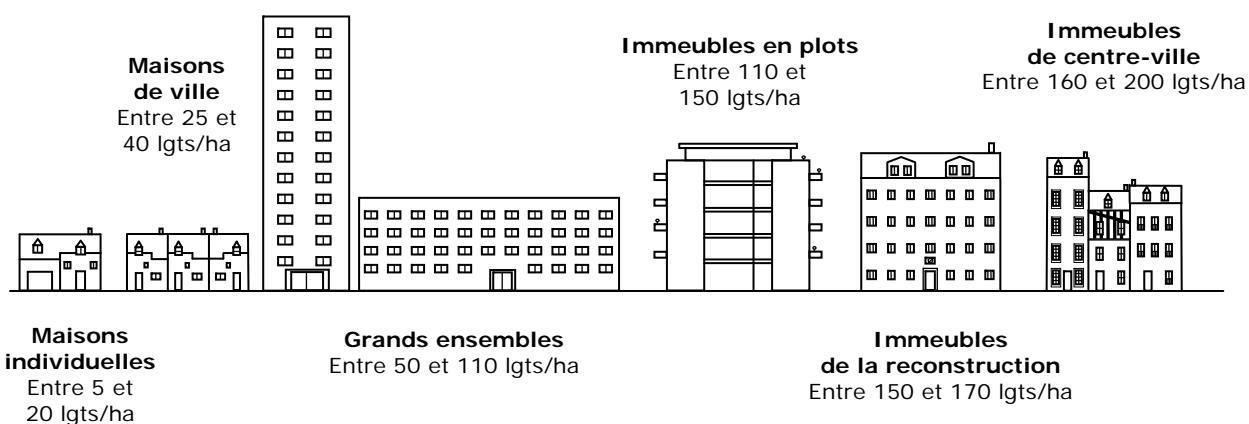
n° 2

Jan.
2008

QU'EN SAVONS-NOUS ?

La densité est au cœur des enjeux urbains contemporains. L'étalement urbain produit des effets néfastes en matière économique, sociale et environnementale. La ville dense permet d'économiser l'espace et de maximiser les réseaux d'infrastructures et les équipements.

La question de la densité est complexe. En effet, il n'existe pas une seule densité, mais des densités... la densité brute ou nette, la densité désirée ou acceptée, la densité réelle et vécue... Ce document doit permettre d'appréhender les différentes facettes de ce sujet.



La densité de logements dans la région de Caen

La densité de construction

La densité de construction peut être mesurée en mètres carrés construits : c'est la notion de coefficient d'occupation des sols. On peut aussi la mesurer en nombre de logements par unité de surface (souvent en hectare). Le choix de la surface à prendre en compte est délicat. La densité prend des valeurs très différentes selon qu'on la mesure à l'échelle de la parcelle, de l'îlot, du quartier... On peut néanmoins distinguer deux densités résidentielles distinctes :

- **la densité nette** se mesure à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot.

- **la densité brute prend en compte la surface utilisée par les équipements publics (écoles, mairies,...), la voirie et les espaces verts, aménagés pour les besoins de la population habitant les logements construits dans l'espace considéré.** Cette définition est difficile à appliquer de façon rigoureuse et rend toute comparaison impossible.

La densité de logements

La densité de logements est exprimée par **le rapport entre le nombre de logements et la surface d'assiette hors voirie publique ramenée à l'hectare.**

Par exemple, dans un lotissement où chaque logement dispose d'une surface de 900 m², la densité de logement est de 11 logements/hectare. Si on intègre la voirie, la densité passe à moins de 9 logements par hectare.

Le schéma ci-dessus tente de représenter la plupart des différents styles d'habitat de la région caennaise selon leur densité nette avec toutes les précautions d'usage vues précédemment.

Contrairement aux idées reçues les quartiers de grands ensembles sont les moins denses des quartiers d'habitat collectif, étant donné les vastes espaces publics dont ils sont entourés. Certains quartiers de maisons de ville sont même parfois plus denses.

Quelques repères de densité de logements de la région caennaise...

Les densités urbaines



Densité vécue et réelle

« 65% des français pensent que la densité est quelque chose de négatif. »
Observatoire de la Ville - janvier 2007

La densité a mauvaise image et se nourrit de représentations qui n'ont souvent pas grand chose à voir avec la réalité. Celles-ci expriment au contraire des frustrations et des attentes. En effet, les quartiers vécus comme denses le sont souvent bien moins que les quartiers centraux des grandes villes dont le cadre de vie est apprécié. Est-ce la densité en soi qui pose problème ?

L'Atelier Parisien d'Urbanisme a essayé de répondre à cette question en réalisant une enquête à Paris sur quatre quartiers de densités objectivement différentes. 227 personnes ont été interrogées. Les résultats de leur enquête démontrent que la hauteur objective des bâtiments constitue un critère déterminant de la perception de la densité. Plus les habitants vivent dans des immeubles hauts et plus ils ont tendance à considérer que la hauteur des bâtiments est oppressante, mais aussi qu'il y a trop de construction dans leur quartier.

Par ailleurs, le tissu continu et resserré des quartiers anciens, la hauteur quasi identique des constructions procurent des sentiments d'intimité et de bien-être plus que d'oppression. Les petits immeubles, considérés comme étant à échelle humaine, faciliteraient les échanges entre habitants.

La convivialité et l'animation d'un quartier contribuent donc à la perception positive de la densité. Les fortes densités sont bien vécues lorsqu'elles s'accompagnent d'une diversité des populations et des activités susceptibles de créer de l'animation.

Les densités périurbaines



Densifier et préserver la qualité de vie

Aujourd'hui devant l'attrait des français pour la maison individuelle et le coût élevé du foncier, des opérations de logements individuels denses voient le jour, certaines comprenant plus de 55 logements par hectare. La forme choisie a alors un impact direct sur la distribution des pièces de la maison et son architecture. La largeur de la parcelle conditionne l'organisation du bâti et des espaces libres. Une implantation bien réfléchie des maisons permet de construire sur des petits terrains (moins de 200 m² parfois) et de préserver un jardin et l'intimité des habitations.

Ci-dessous les deux schémas représentent une maison individuelle de même surface, 110 m² plus le garage. A gauche, elle est implantée sur un terrain de 360 m², à droite sur un terrain de 900 m². L'implantation de la maison 1 en bordure de parcelle et en retrait

par rapport à la rue permet de dégager un vaste jardin à l'arrière. L'implantation en bordure de parcelle facilite également l'ajout d'une extension.

La densité dans les règlements et procédures d'urbanisme

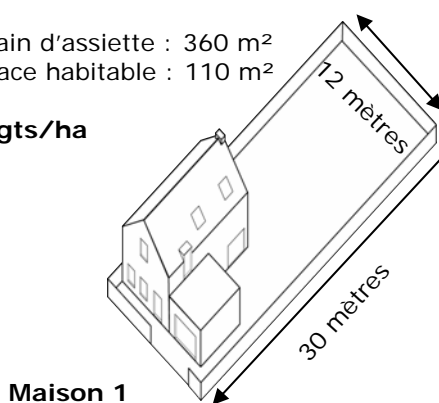
Depuis la loi SRU du 13 décembre 2000, la densification du tissu urbain est privilégiée à l'étalement urbain dans les outils de planification (SCoT, PLU), même si ce parti pris n'est pas explicite. L'espace doit être utilisé de façon économe. La loi revient sur la logique malthusienne des textes antérieurs : elle interdit de fixer une taille minimum pour les parcelles à bâtir et le COS n'est plus obligatoire. Le Code de l'Urbanisme en s'assouplissant permet une diversité nouvelle de formes urbaines.

Pour une même surface habitable...

Optimisation de l'usage du terrain

Terrain d'assiette : 360 m²
Surface habitable : 110 m²

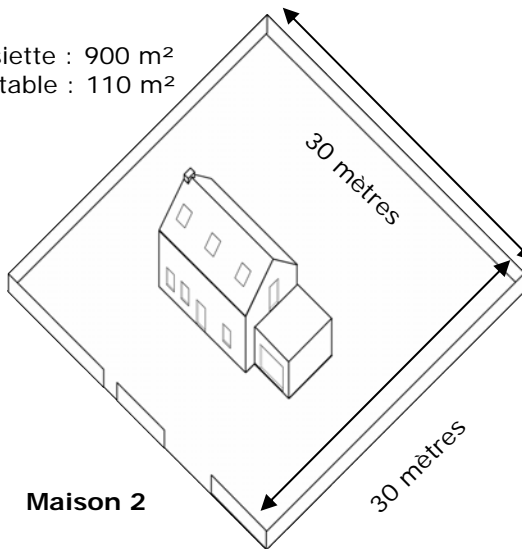
22 lgts/ha



Maison 1

Terrain d'assiette : 900 m²
Surface habitable : 110 m²

9 lgts/ha



Maison 2

Consommation foncière excessive

Sources :

- « Quelle forme urbaine pour quelle densité vécue ? », Atelier Parisien d'Urbanisme, juin 2003.
- « Habitat - formes urbaines. Densités comparées et tendances d'évolution en France », FNAU, octobre 2006.

Crédits photographiques :

Google Earth
©AUCAME

Schémas

©AUCAME

ISSN en cours

Directeur de la publication : Patrice DUNY
Réalisation et mise en page : © AUCAME 2008



Agence d'études d'Urbanisme de Caen-Métropole
10 rue du Chanoine Xavier de Saint-Pol - 14000 CAEN
Tel : 02 31 86 94 00 - Fax : 02 31 39 88 83
contact@aucame.fr - www.aucame.fr