MAIRIE DE PARIS

SEMAPA

PROJET MASSENA-BRUNESEAU

FICHE DOCUMENTAIRE N°2/3

EN VUE DES ATELIERS PARTICIPATIFS DU 14 MAI ET DU 11 JUIN 2009
établie par l'agence Ville Ouverte en charge de l'animation des ateliers, avec la SEMAPA et la Ville de Paris

La notion de densité

La question de la densité est au cœur de l'aménagement du futur quartier Masséna-Bruneseau. Pour permettre la réalisation d'un programme ambitieux à la fois en termes de logements et d'emplois, la Ville a décidé d'augmenter la densité bâtie. Cet indicateur intéressant est à utiliser avec discernement comme l'illustrent les quelques exemples suivants.

La ville haussmannienne au XIXe
Paris, 6e 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

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

Une opération récente
Paris Rive Gauche, îlots Schweitzer
Nombre moyen de niveaux : 8

Densité bâtie estimée à 3,9 hors jardin
(par comparaison, la densité bâtie moyenne estimée dans le 13ème arrondissement est de 2 environ)

« Parler de «forte ou de faible densité», sans préciser si l'on parle d'habitants, de logements ou de bâti, conduit le plus souvent à des incompréhensions entre les différents acteurs de l'aménagement. Or la densité n'est qu'un indicateur ; c'est un outil de mesure qui produit des analyses bien différentes selon l'objet dénombré. C'est pourquoi il est toujours nécessaire de préciser les modes de calcul et les espaces de référence.

La définition de la densité est multiple. Il existe presque autant d'indicateurs que d'acteurs ou d'usagers de l'espace. Il n'existe aujourd'hui pas d'indicateur global permettant de rendre compte de la perception de la densité et des réalités multiformes qu'elle recouvre. »

(Source : IAURIF – « Appréhender la densité »)

Définitions

Densité résidentielle :
nombre de logements à l'hectare.

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

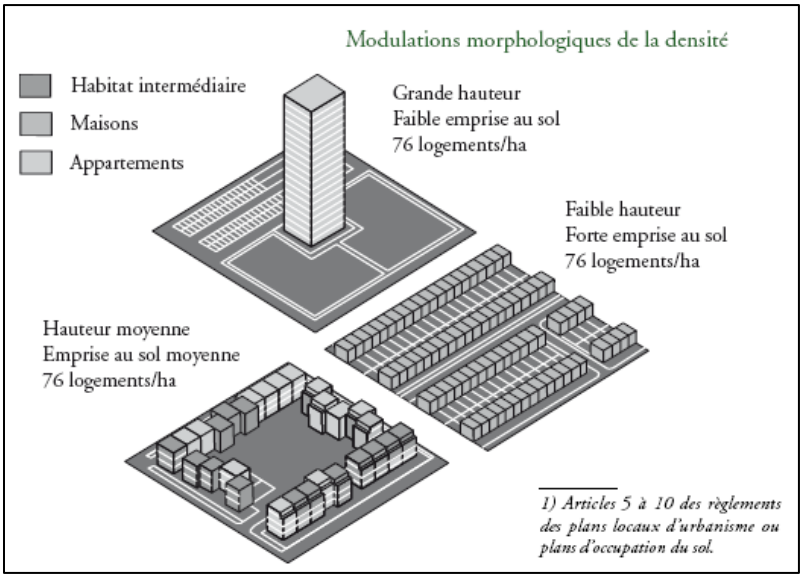
Coefficient d'emprise au sol (CES) : emprise au sol du bâti / surface de l'îlot

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

Coefficient d'occupation des sols (COS) : surface constructible / surface de parcelle

Les orientations d'aménagement du PLU donnent une définition de la "densité globale" : c'est le rapport entre la totalité des SHON conservées, construites ou prévues à terme dans un territoire et la surface de ce territoire. Sur Masséna-Bruneseau cela donne environ 480 000 m² / 23ha, soit une densité globale de 2,08. Cette approche permet de raisonner à l'échelle de plusieurs îlots en intégrant les espaces publics qui participent à la perception de la densité.

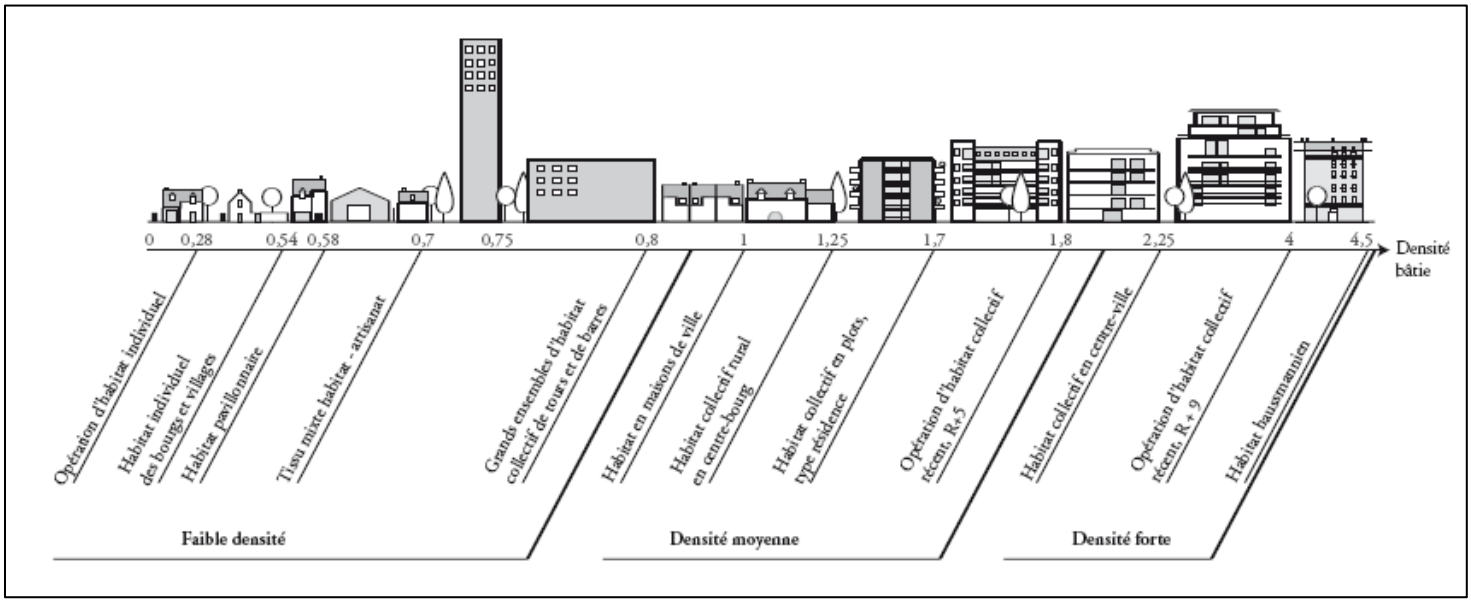
Densité et formes urbaines



« 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 (bâtie, ndrl) *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. »*

(source : IAURIF – « Appréhender la densité »)

Ces trois formes urbaines distinctes (tour isolée, maisons en bande, petits collectifs) présentent une même densité résidentielle (nombre logement/hectare). Les formes présentées correspondent à des modèles non parisiens, qu'il s'agisse de la tour isolée ou de la maison en bande. Toutefois, le schéma montre que, sur une même parcelle, suivant des morphologies de bâtiments contrastées, mais avec une même densité résidentielle, on créé des perceptions de densité et des ambiances urbaines très différentes.

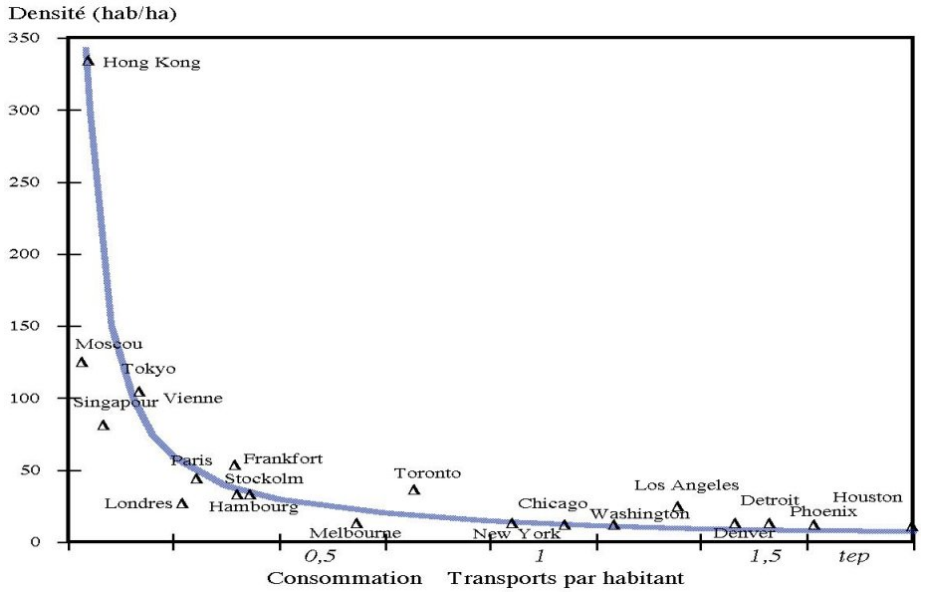


Densité réelle et densité vécue

Une étude de l'Atelier Parisien d'Urbanisme de 2003 («Quelle forme urbaine pour quelle densité vécue », Note de 4 pages) souligne l'écart qu'il peut y avoir entre les mesures de densité objective et l'expérience qu'en ont les usagers : les quartiers perçus comme trop « denses » le sont souvent bien moins que les quartiers centraux réellement denses, dont le cadre de vie est apprécié. La densité humaine est bien vécue lorsque le quartier bénéficie d'un urbanisme harmonieux, d'équipements, de commerces et d'animation. Finalement, il semble que la question de la qualité urbaine - de la capacité à faire émerger la ville au sens plein du terme - supplante le débat technique de la densité.

Densité et développement durable : la question de la mixité fonctionnelle

Plus la densité de population (nombre de personne par hectare) est importante, plus la consommation de pétrole est faible (consommation annuelle par personne en 1980). De ce point de vue, a contrario des villes nord-américaines moins denses, les villes européennes ont toutes un profil similaire. Hong-Kong, qui affiche une densité très forte, est de fait la ville la plus économe en pétrole.



La ville dense qui associe logements, équipements, activités et emplois contribue à la réduction des déplacements et donc à la réduction de la consommation énergétique.

La mixité fonctionnelle à l'échelle du quartier (associer logements, activités, emplois …) revêt deux dimensions essentielles :

- la réduction du trafic et ses corollaires (augmentation de la qualité de vie par la réduction des temps de trajets, amélioration de la qualité de l'air et réduction de l'impact sur le climat, réduction de l'impact économique) ;
- la création d'un site urbain vivant et actif, de jour comme de nuit.

Il est admis qu'une réduction de la demande énergétique globale d'une ville ne peut être atteinte qu'avec une baisse simultanée de la demande énergétique des bâtiments et de celle du trafic.