

**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 34 (1962)

**Heft:** 7

  

**Artikel:** La notion de densité en matière de construction et d'urbanisme

**Autor:** A.C.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-125324>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 02.04.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## La notion de densité en matière de construction et d'urbanisme

29

*La notion de densité est une des plus délicates en matière d'urbanisme et de construction. Selon le critère retenu, les résultats sont très différents les uns des autres; il n'est d'ailleurs pas souhaitable d'adopter des définitions rigides en un tel domaine où les réalités humaines ne peuvent se soumettre sans dommage aux concepts trop absolus.*

*Comme le permis de construire attache de l'importance à cette notion, bien qu'elle ne soit précisée dans aucun texte légal, nous en examinerons les applications à travers la réglementation des plans d'urbanisme.*

### Diverses notions de densité

La définition la plus répandue est celle qui repose sur le rapport de la population à la superficie du territoire considéré: par exemple, on dit que la densité moyenne de la France est de 79 habitants au km<sup>2</sup>, que la densité moyenne de Paris est de 33 000 habitants au km<sup>2</sup>.

Il est évident que ce rapport ne permet d'avoir qu'une idée très vague de l'occupation réelle du sol par la population. Un exemple particulièrement typique pour Paris en est donné dans le rapport général du Plan d'aménagement et d'organisation générale de la région parisienne (annexe «Population»):

«Certains quartiers de Paris accusent des différences de densité considérable à l'hectare, alors que si l'on considère le nombre et la hauteur des immeubles, ces différences sont beaucoup moins sensibles. Calculée à l'hectare, la densité est très faible dans les quartiers comprenant des parcs, monuments et vastes espaces libres, comme à Saint-Germain-l'Auxerrois ou aux Champs-Élysées ou des entrepôts comme à Bercy; mais si l'on considère le nombre et la hauteur des immeubles, on tire des comparaisons beaucoup plus exactes. Voici l'exemple de deux quartiers de Paris, l'un où la densité à l'hectare est la plus forte, l'autre où elle est la plus faible.

Saint-Germain-l'Auxerrois

Superficie .....	87 ha.
Densité à l'hectare .....	199 habitants
Population .....	4000 habitants
Nombre total des immeubles .....	199
Immeubles de 4 étages et plus .....	180

» On constate que les 4000 habitants de Saint-Germain-l'Auxerrois vivent dans 199 immeubles, dont 180 de 4 étages et plus et que les 21 000 habitants de Bonne-Nouvelle logent dans 753 immeubles dont 488 de 4 étages et plus. Le rapport du nombre d'habitants par immeuble est de 1,4, tandis que la densité calculée à l'hectare apparaît 4 fois plus élevée dans un quartier que dans l'autre.»

Plus révélatrice est la corrélation entre la densité de population et la proportion des logements en immeubles collectifs. La Direction régionale de l'INSEE a distingué dans la partie centrale de l'agglomération les communes dont les immeubles d'habitation sont presque uniquement des immeubles collectifs et des communes dans lesquelles les constructions sont mixtes, c'est-à-dire comprenant une partie importante de pavillons. Le fait de travailler sur des communes entières ne donne toutefois qu'un résultat assez grossier; il faudrait opérer sur des fractions de communes, par exemple, sur les îlots. On constate qu'il existe une forte corrélation entre la densité et la proportion des logements en immeubles collectifs.

La densité représente ici le rapport du nombre des habitants à la superficie de la commune; mais celle-ci est corrigée lorsqu'une partie importante du territoire de la commune est occupée par de grands espaces utilisables pour l'habitation, tels que forêts, aérodromes, gares de triage, grandes usines, ports, champs d'épandage, etc.

Dans le secteur d'habitation collective, soit pour 30 communes de la Seine, la densité ainsi déterminée est toujours supérieure à 7000 habitants au km<sup>2</sup>.

Une autre notion fait intervenir le nombre de logements: la densité est le rapport entre le nombre des logements et la superficie du territoire considéré.

Une autre encore considère le rapport des constructions de toute nature à la superficie.

Ces diverses définitions ne donnent qu'une appréciation imparfaite de l'occupation du sol. En effet, la partie agglomérée peut être très densifiée alors qu'il reste encore autour de vastes étendues rurales non construites: dès lors, dire d'une commune qu'elle a une densité de x habitants, x logements, x constructions sur l'ensemble de son territoire ne permet pas de connaître son caractère réel.

Le découpage en îlots, lors du prochain recensement de la population, permettra d'avoir une image plus exacte à condition de faire intervenir dans le calcul le nombre et la hauteur des immeubles et la superficie des espaces constructibles.

Bonne-Nouvelle

Superficie .....	28 ha.
Densité à l'hectare .....	763 habitants
Population .....	21 379 habitants
Nombre total des immeubles .....	753
Immeubles de 4 étages et plus .....	488

### Prescriptions réglementaires de densité dans les plans d'urbanisme

Les plans d'urbanisme ayant pour but essentiel de proposer l'utilisation du sol la mieux adaptée pour une ville donnée ont utilisé diverses méthodes pour limiter la den-

sité, d'une part en établissant un zonage à l'intérieur de l'agglomération, d'autre part en discriminant des zones urbaines et des zones rurales.

### **Plan d'aménagement et d'organisation générale de la région parisienne (approuvé en 1960)**

Ce plan prévoit en son article 3 E :

« Des zones de forte, moyenne ou faible densité seront, s'il y a lieu, délimitées et figurées aux plans directeurs d'urbanisme intercommunaux ou aux plans d'urbanisme de détail. En aucun cas, ces densités ne pourront dépasser les chiffres ci-dessous :

» Secteur d'habitation et commerce: 600 habitants à l'hectare;

» Secteur d'habitations collectives avec espaces verts: 400 habitants à l'hectare.»

Pour définir la densité, la méthode suivante est prescrite: « La surface de référence utilisée sera celle de la parcelle, de l'îlot ou du groupe d'îlots considéré; elle sera augmentée, dans la limite de 50 % de la surface réelle du terrain, d'une surface correspondant à la moitié (avec maximum de 15 m.) de la largeur des voies ou espaces libres qui la bordent.

» Pour déterminer le nombre théorique d'habitants d'un projet comportant un certain nombre de logements, on multipliera par deux la différence entre le nombre de pièces habitables et celui des salles communes (ces dernières pièces n'étant pas destinées à l'habitation de nuit).»

Pour prendre un exemple concret supposons que la surface du terrain soit de 100 m. x 20 m. dans une zone d'habitation et commerce; cette surface pourra être augmentée de la moitié de la largeur des voies ou espaces libres qui la bordent avec maximum de 15 m., dans le cas le plus favorable: soit 100 m. x 15 = 1500 m<sup>2</sup> et 20 x 15 = 300, soit au total 1800 m<sup>2</sup>.

Cette surface doit être ramenée à 1000 m<sup>2</sup> puisque l'augmentation ne peut dépasser 50 % de la surface réelle du terrain.

Le terrain pourra donc être considéré comme ayant 3000 m<sup>2</sup>. Il y a lieu de faire intervenir la surface admise pour la construction selon le zonage; elle est limitée ainsi (art. 3 B):

- Secteur d'habitation et commerce, 50 % de la surface totale du terrain;

- Secteur d'habitations collectives avec espaces verts et secteur individuel d'habitations basses avec jardin: 30 % de la surface du terrain + 10 % pour les bâtiments annexes.

On aura donc, dans notre exemple, une surface constructible de  $\frac{3000 \text{ m}^2}{2} = 1500 \text{ m}^2$

Pour avoir la densité de population, on multiplie par 2 la différence entre le nombre de pièces habitables et celui des salles communes, soit pour 5 pièces habitables, dont 2 salles communes: 3 x 2 = 6 habitants.

Toutefois, il faudrait encore faire intervenir dans les calculs les marges d'isolement par rapport aux limites mitoyennes et la hauteur autorisée, les équipements collectifs, parkings, etc.

### **Règlement type des plans d'urbanisme**

Le règlement type proposé par le Ministère de la construction pour les plans d'urbanisme, en dehors de la

région parisienne, utilise la notion de pièces habitables: par exemple, dans tel secteur, la densité de construction ne devra pas dépasser 300 pièces habitables à l'hectare. Il n'est pas fait de distinction entre les pièces communes et les chambres à coucher.

### **Règlement du projet de Plan directeur de la ville de Paris**

Enfin, une autre définition est utilisée dans le règlement du Plan directeur d'urbanisme de la ville de Paris mis à l'enquête du 30 octobre au 24 novembre 1961: celle de « coefficient d'utilisation du sol ».

Le coefficient d'utilisation du sol est le rapport de la surface cumulée des planchers comptée hors d'œuvre, y compris les parties de rez-de-chaussée à usage d'habitation, à la surface de la parcelle. Autrement dit, pour connaître la superficie de planchers autorisée sur une parcelle, il suffit de multiplier la superficie de ladite parcelle par le coefficient fixé.

Ce système a été adopté à l'étranger, notamment aux Etats-Unis et à Londres (plot-ratio).

Il est justifié dans les villes anciennes très denses ou l'extrême rareté des terrains libres pousse nécessairement à réutiliser les terrains insuffisamment bâtis parce qu'ils ne supportent que des constructions basses; certaines précautions doivent être prises pour maintenir la densité dans des limites compatibles avec les équipements urbains.

Pour éviter le risque d'utiliser au maximum une parcelle en construisant des « tours » de hauteur excessive, la hauteur des gabarits sur rue et sur cours a été maintenue, ainsi que les plafonds limites de 31 m. dans le secteur central et de 37 m. dans le secteur périphérique.

Des dérogations sont prévues pour certains bâtiments exceptionnels et cette réglementation type devra, bien entendu, s'adapter aux cas d'espèces nombreux présentés par la configuration du sol parisien.

Les calculs de densité, qu'il s'agisse de la densité de fait ou de la densité à favoriser dans une ville ou un quartier, doivent être conduits avec la plus grande précision possible. La méthode elle-même pourra différer d'une ville à l'autre, selon les caractères de celles-ci.

Ces calculs, en effet, permettent de déterminer l'ampleur des équipements publics à réaliser et l'accroissement de la population qui peut bénéficier des équipements déjà existants. Ils sont à la base de toute bonne organisation d'un quartier et aussi d'une saine gestion du budget communal. Ils intéressent au premier chef, les constructeurs qui peuvent être obligés, en fonction de la densité retenue, de réaliser certains équipements publics et de participer aux dépenses qu'ils entraînent pour la collectivité.

A. C.

(« Moniteur des travaux publics et du bâtiment »)