



RÉCONCILIER DENSITÉ ET QUALITÉ DES CONSTRUCTIONS

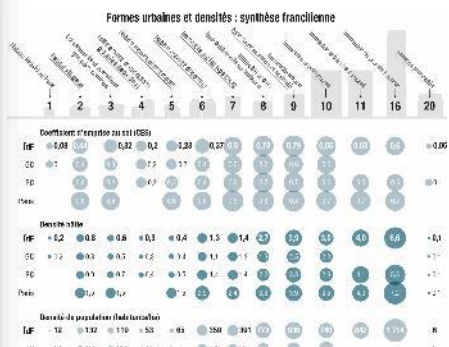
FAIRE LA VILLE À L'HEURE DU ZAN

Maximilian Gawlik,
Paysagiste-urbaniste
département urbanisme,
aménagement et
planification

Une étude pilotée par
Amélie Rousseau,
en collaboration avec
Emmanuel Trouillard
département habitat et
société



Contenu de l'étude



1. L'habitat de qualité : l'éternelle quête ?

Bref historique de la notion de qualité de l'habitat, d'Hausmann à la crise sanitaire de la Covid-19

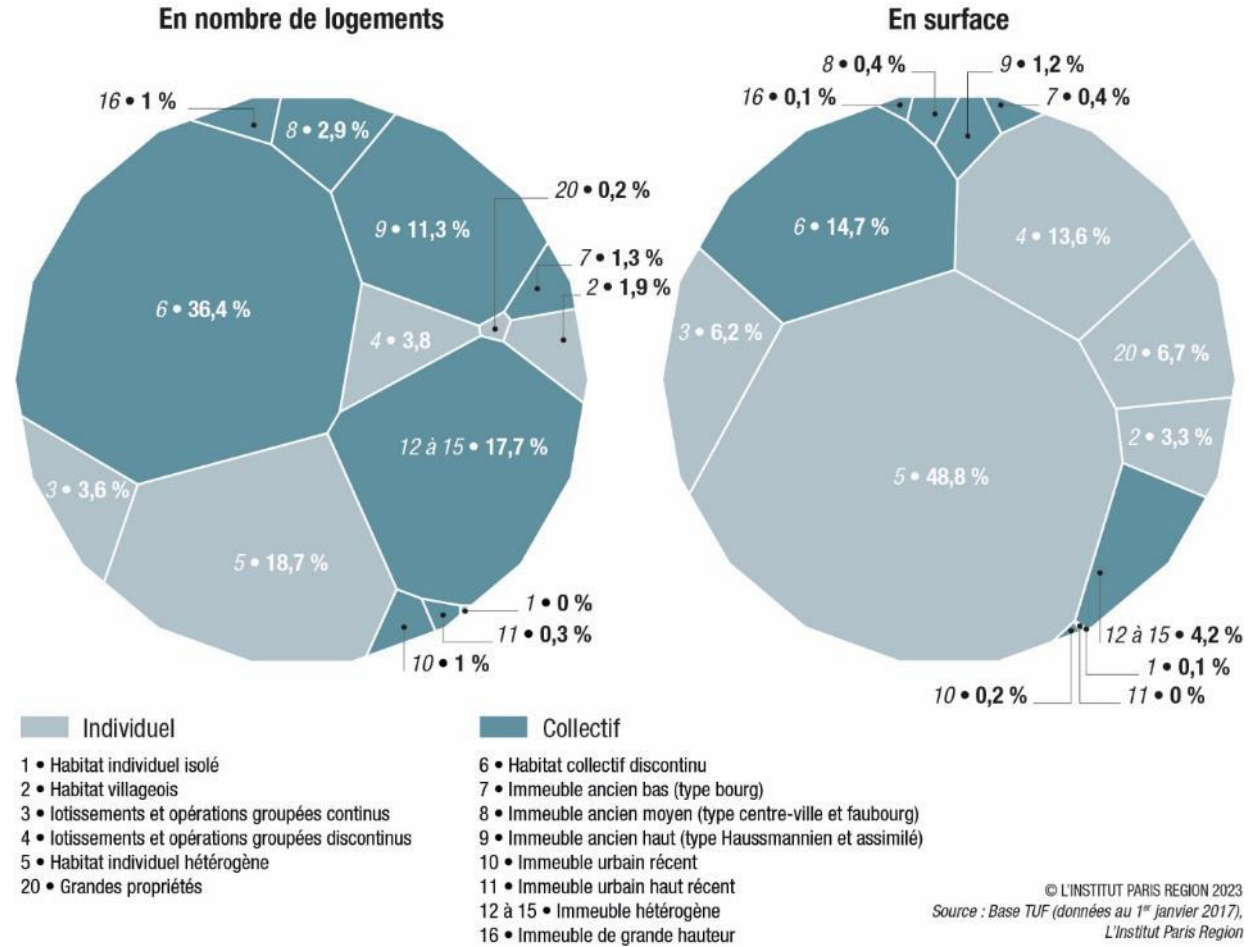
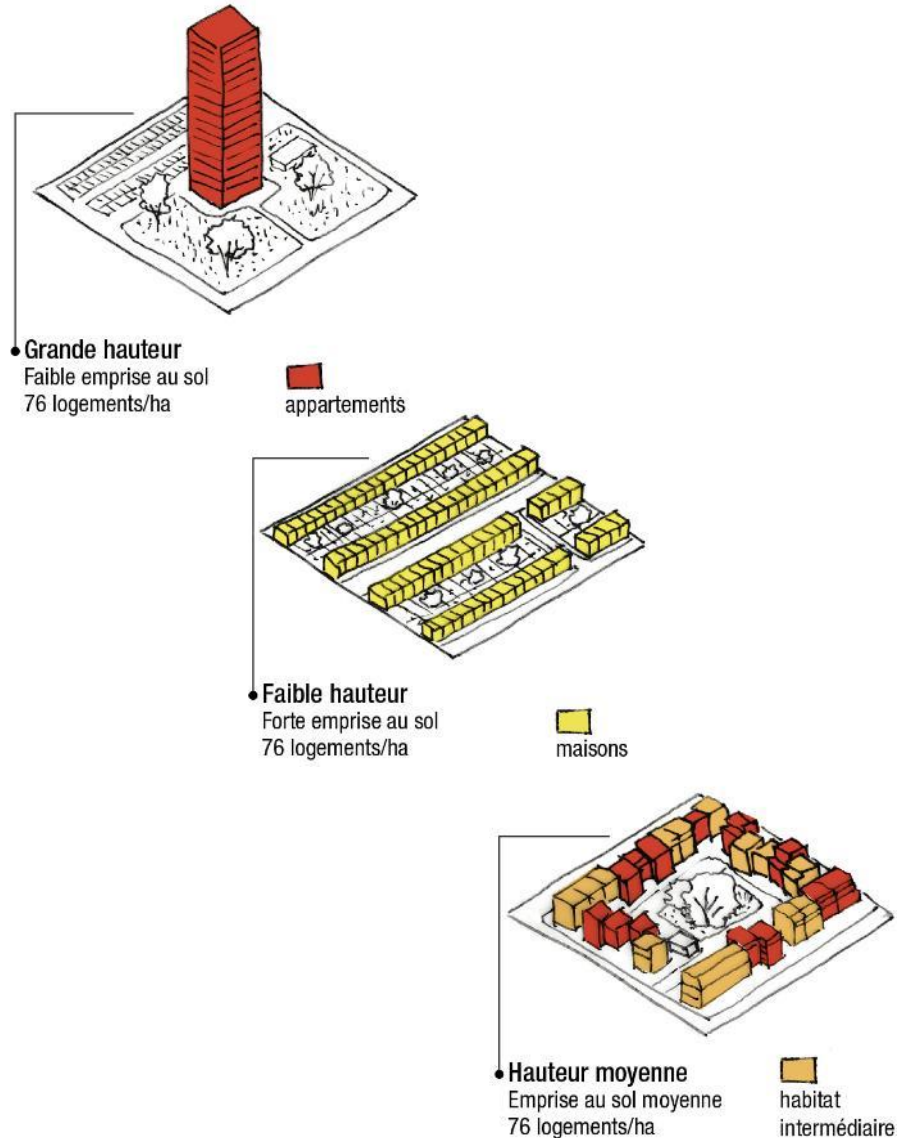
2. Densité et densification : notions et représentations

Liens et mesures entre formes urbaines et densités

3. Les opérations contribuant à la densification en Île-de-France : observations de terrains

Analyses, constats et préconisations sur les opérations de densification en Île-de-France

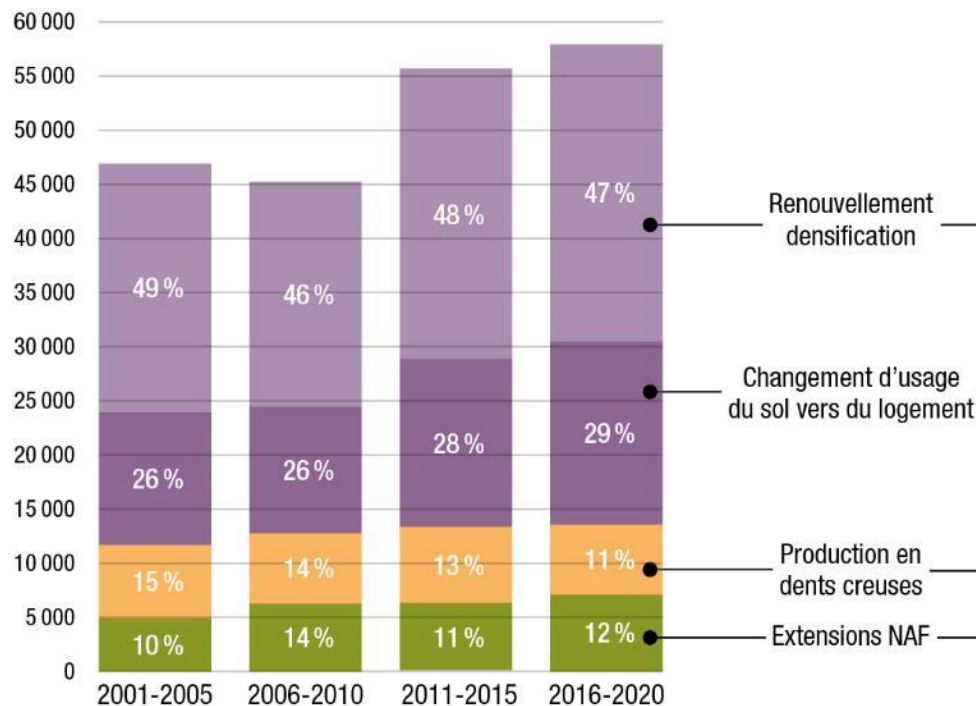
Des densités plus importantes en collectif et pour les tissus urbains continus



Un processus de densification à l'œuvre depuis les années 2000

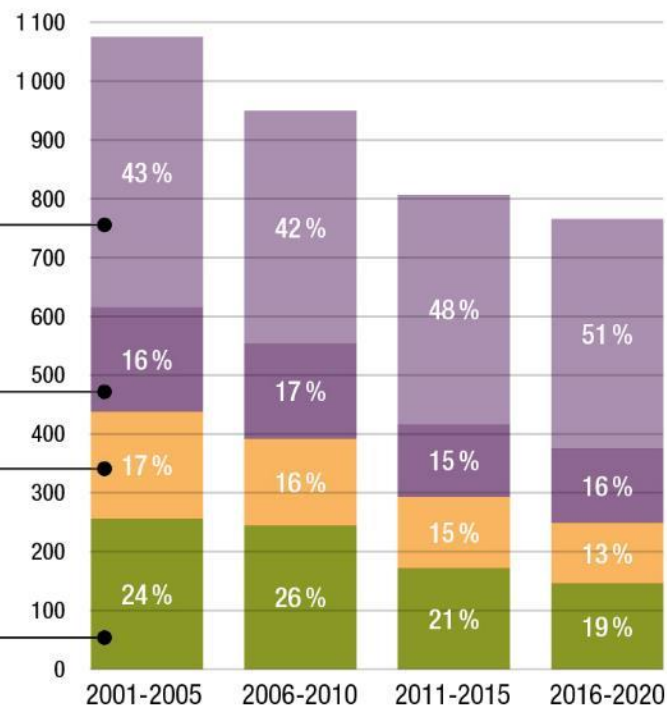
Production de logements
en Île-de-France par mode d'urbanisation,
entre 2001 et 2020

Nombre moyen de logements produits par an



**Mobilisation foncière associée
à la production de logements**
en Île-de-France par mode d'urbanisation,
entre 2001 et 2020

Mobilisation foncière moyenne annuelle (en ha)

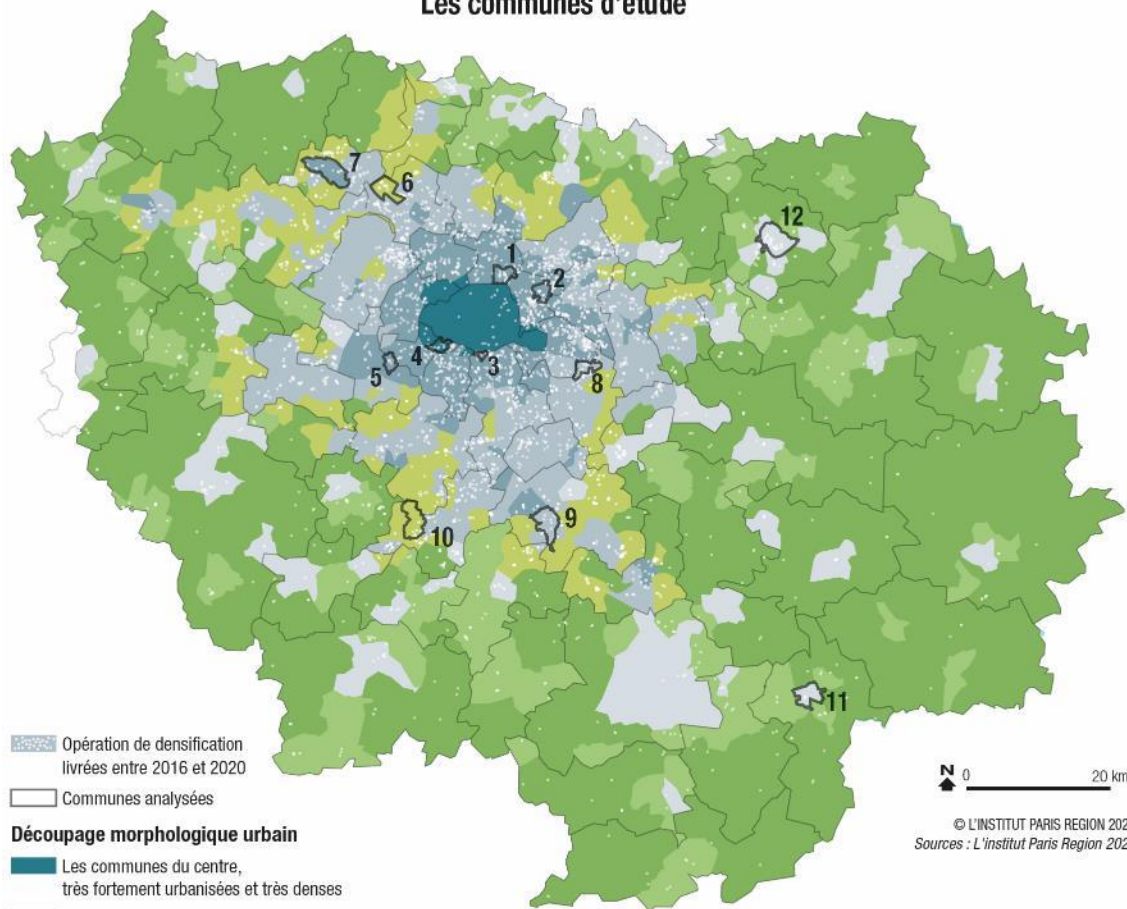




**Les opérations de densification
en Ile-de-France**
Observations de terrain

Méthodologie de repérage des opérations de densification

Les communes d'étude

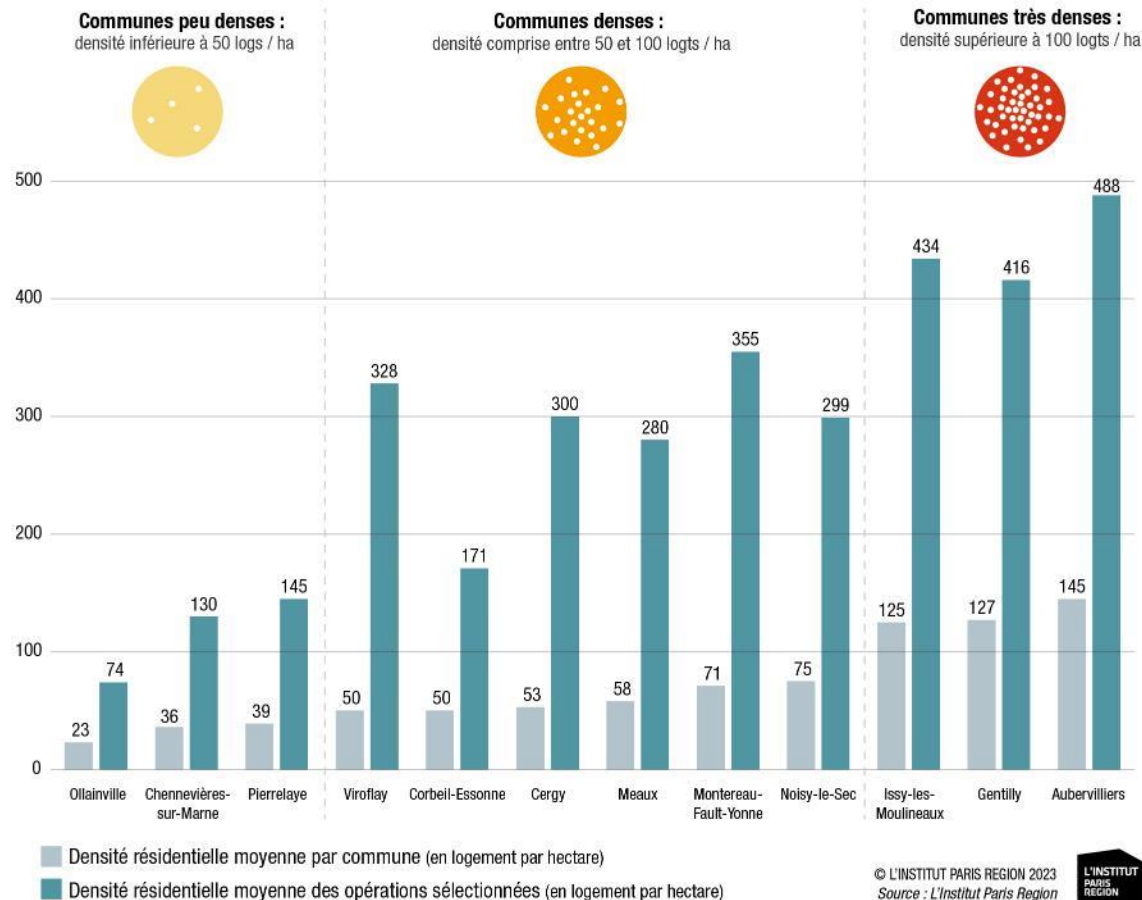


Découpage morphologique urbain

- Les communes du centre, très fortement urbanisées et très denses
- Les communes denses de l'agglomération parisienne
- Les autres communes majoritairement urbanisées de l'agglomération
- Les autres communes de l'agglomération parisienne
- Les principales communes des autres agglomérations
- Les communes rurales
- Les autres communes de l'espace rural

- | | |
|-----------------------|--------------------------|
| 1 Aubervilliers | 7 Cergy |
| 2 Noisy-le-Sec | 8 Chennevières-sur-Marne |
| 3 Gentilly | 9 Corbeil-Essonnes |
| 4 Issy-les-Moulineaux | 10 Ollainville |
| 5 Viroflay | 11 Montereau-Fault-Yonne |
| 6 Pierrelaye | 12 Meaux |

© L'INSTITUT PARIS REGION 2024
Sources : L'Institut Paris Region 2023

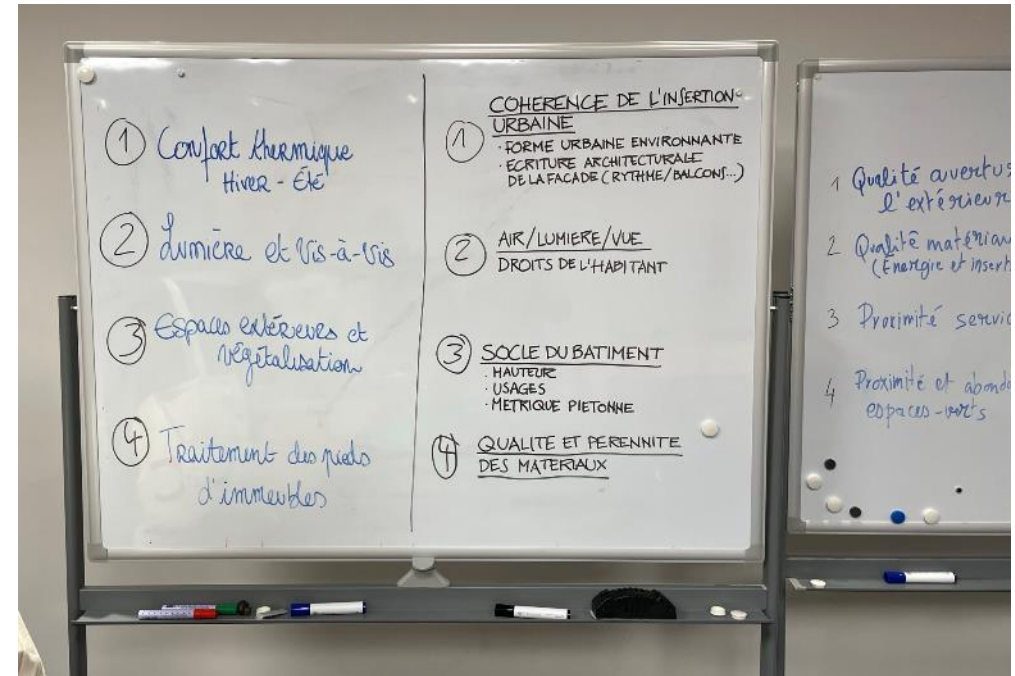


© L'INSTITUT PARIS REGION 2023
Source : L'Institut Paris Region



Définir la qualité de la construction

- Un défi : objectiver cette notion
- Un moyen : coconstruire des critères de la qualité de l'habitat
- Trois prismes d'analyse retenues
 - Qualité de l'insertion urbaine
 - Qualité architecturale et paysagère
 - Qualité d'usage des bâtiments
- 9 fiches alliant constats et préconisations.



Qualité de l'insertion urbaine

L'insertion urbaine

- La maîtrise des gabarits
- Le choix des formes architecturales
- L'implantation des constructions par rapport aux limites
- La transformation du déjà-là



Le rapport entre les espaces publics et privés

- L'amélioration du cadre de vie
- Le traitement des limites



Le traitement des pieds d'immeuble

- Le socle des bâtiments
- Les entrées et halls d'entrée
- Les rez-de-chaussée actifs



Qualité de l'insertion urbaine - Préconisations

Insertion urbaine

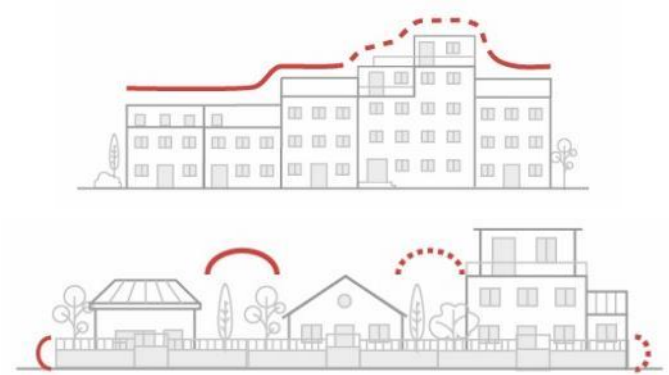
- Adaptation au contexte urbain et aux échelles existantes
- Dialogue avec le bâti voisin (hauteurs, façades, rythme)

Le rapport entre espaces publics et privés

- Contribution à la qualité de l'espace public (vues, végétation, animation du RDC)
- Continuité des traitements, sans effet « muraille »

Les pieds d'immeuble

- Rez-de-chaussée actifs, réversibles et évolutifs
- Façades transparentes, sans murs aveugles
- Logements protégés de la rue (plantations, RDC surélevés)
- Entrées lisibles, identifiables et sécurisées pour tous les modes



Qualité architecturale et paysagère

L'identité architecturale

- Les styles architecturaux
- La réponse architecturale aux contraintes des lieux



La qualité et la pérennité des matériaux, la colorimétrie du bâti

- Le choix des matériaux
- Le choix des couleurs



L'aménagement paysager des espaces non bâtis

- Le traitement paysager
- Les clôtures et délimitations
- Les cheminements



Qualité architecturale et paysagère - Préconisations

Identité architecturale

- Composition simple et lisible du bâti
- Traitement qualitatif de toutes les façades et toitures
- Architecture contemporaine, sans imitation ni pastiche



Matériaux et colorimétrie

- Matériaux et couleurs en cohérence avec le contexte urbain
- Priorité aux matériaux naturels, durables, biosourcés ou réemployés
- Palette limitée, au service de la volumétrie et du rythme architectural



L'aménagement paysager des espaces non bâtis

- Prise en compte du vivant, du contexte et des contraintes du site
- Palette végétale et densité adaptées au projet
- Revêtements qualitatifs et perméables, mobilier intégré avec sobriété
- Délimitations sobres, sans multiplication des clôtures



Qualité d'usage des bâtiments

L'accès à un espace extérieur

- Les espaces extérieurs
- Espaces extérieurs privatifs et rez-de-chaussée
- Les espaces extérieurs partagés



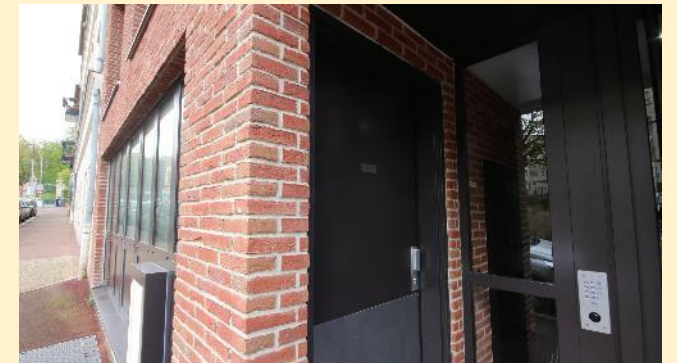
La lumière et la vue

- Voir... sans être vus
- La gestion de l'ensoleillement



La gestion du stationnement

- Le stationnement automobile
- Le stationnement vélo : du petit local à l'espace dédié



Qualité d'usage des bâtiments - Préconisations

L'accès à un espace extérieur

- Diversité d'espaces extérieurs attractifs pour tous les habitants
- Espaces partagés bien situés, toits-terrasses possibles et végétalisés

La lumière et la vue

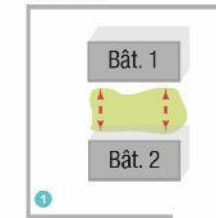
- Implantation et orientation favorisant lumière, vues et intimité
- Dispositifs d'occultation pour le confort d'été
- Préservation des vues et du paysage urbain

La gestion du stationnement

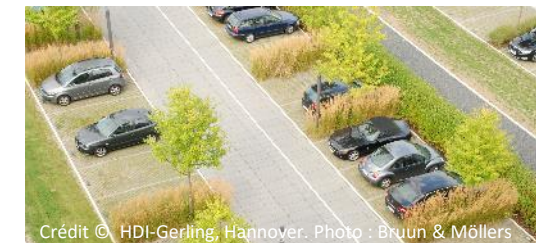
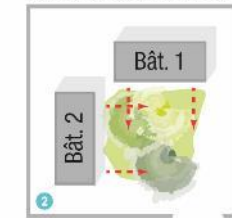
- Stationnements intégrés à un projet paysager et qualitatif
- Cheminements piétons clairement identifiés et sécurisés
- Stationnement vélos accessible, dimensionné et incitatif



❶ : les deux bâtiments sont implantés en parallèle l'un de l'autre, compromettant les vues et générant des vis-à-vis.



❷ : les deux bâtiments sont implantés en équerre, permettant d'ouvrir les vues, de dégager le cœur de parcelle et de limiter les vis-à-vis.



Analyse des opérations - Exemples



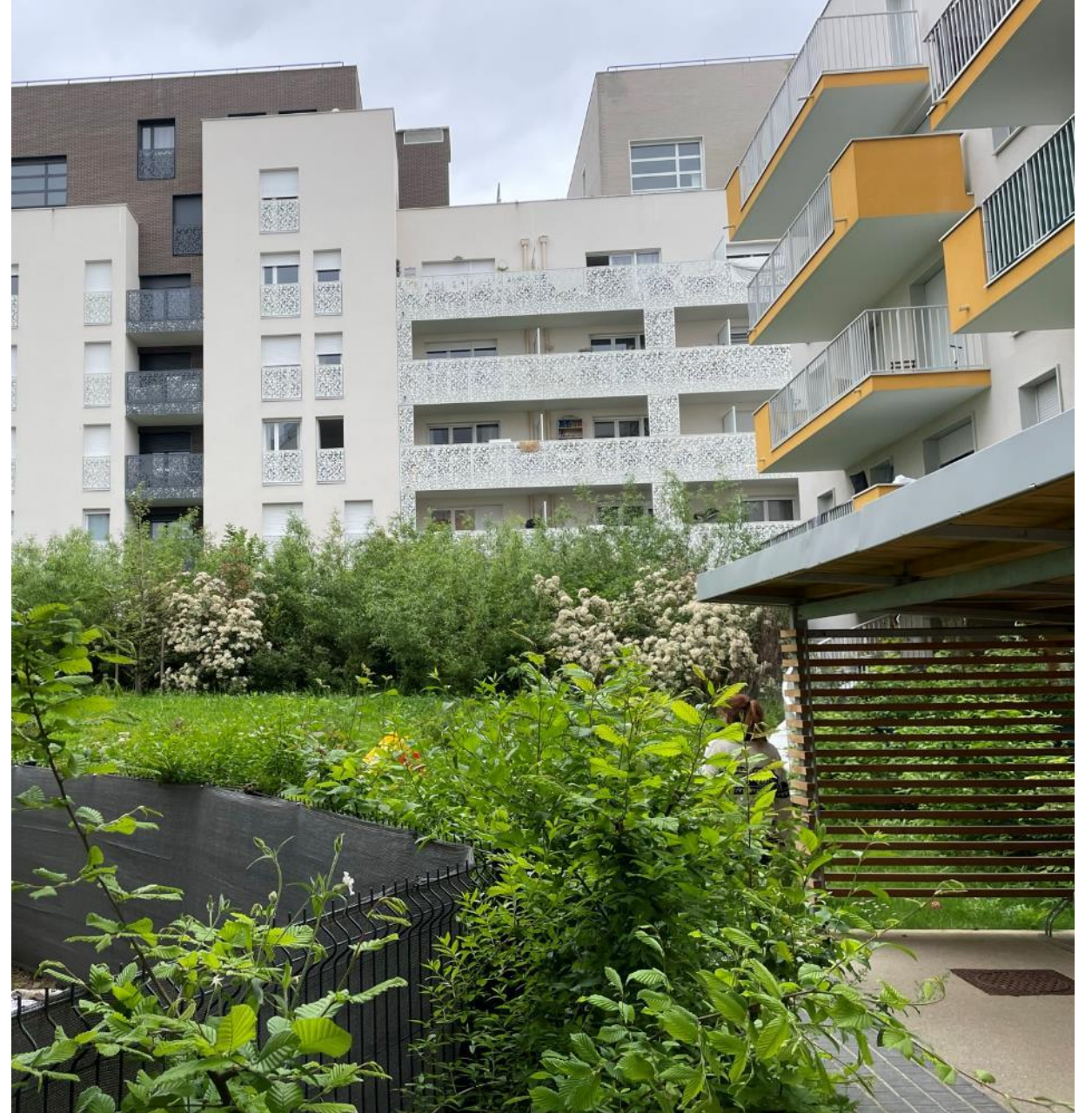
Analyse des opérations - Exemples



Analyse des opérations - Exemples



Analyse des opérations - Exemples



Quels renseignements ?

- Les opérations de densification **s'intègrent globalement bien** aux tissus existants
- Il n'existe pas d'opération parfaite : la **qualité réside dans l'équilibre** entre insertion urbaine, architecture et usages
- La **qualité ne dépend ni uniquement des moyens financiers, ni du niveau de densité des communes**



Et au sujet du webinaire ?

« Prendre en compte la biodiversité dans l'aménagement opérationnel »

Observations

- Parmi les 133 opérations analysées, très peu « exemplaires » sur le volet paysage/biodiversité
- Rôle clé des acteurs privés et des particuliers dans l'accueil de la biodiversité
- Règles et contraintes pour bâti et formes urbaines / intentions et incitations pour le paysage et la biodiversité

Limites de cette étude

- Analyse superficielle des aménagements extérieurs
 - Pas d'analyse urbaine/paysagère du site préexistant
 - Pas de suivi ou bilan écologique (avant/après)
- **Guide ARB : « Prendre en compte la biodiversité dans les opérations d'aménagement. Guide de recommandations et d'évaluation »**
- **Webinaire 4 « Dialogue entre écologues, paysagistes et aménageurs », 12 juin 2026**





Merci de votre attention !

Une étude disponible sur le site de L'Institut Paris Region :

<https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/construire-a-lheure-du-zan/>