



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

LES CONDITIONS D'ACCEPTABILITÉ DE LA DENSIFICATION URBAINE



Colloque CPDT – 15 décembre 2022

Contexte et cadrage

DES INJONCTIONS CONTRADICTOIRES ?

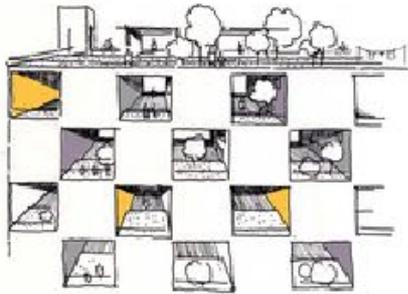
Comment limiter
l'étalement urbain tout
en produisant des
logements et des
activités ?

Comment densifier
tout en développant
les espaces de nature
en ville ?

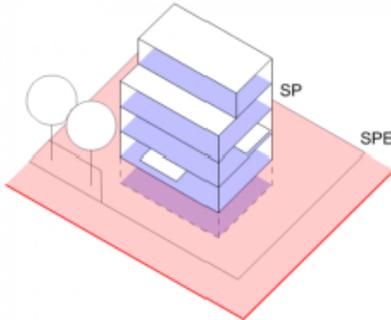


LA DENSITÉ UNE NOTION MULTIPLE...

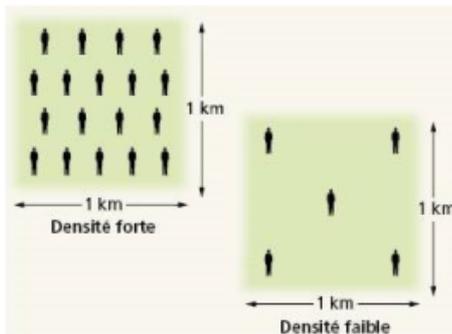
On distingue :



- **La densité résidentielle** : nb logements / surface unité géographique.



- **La densité bâtie** : surface plancher / surface du terrain.

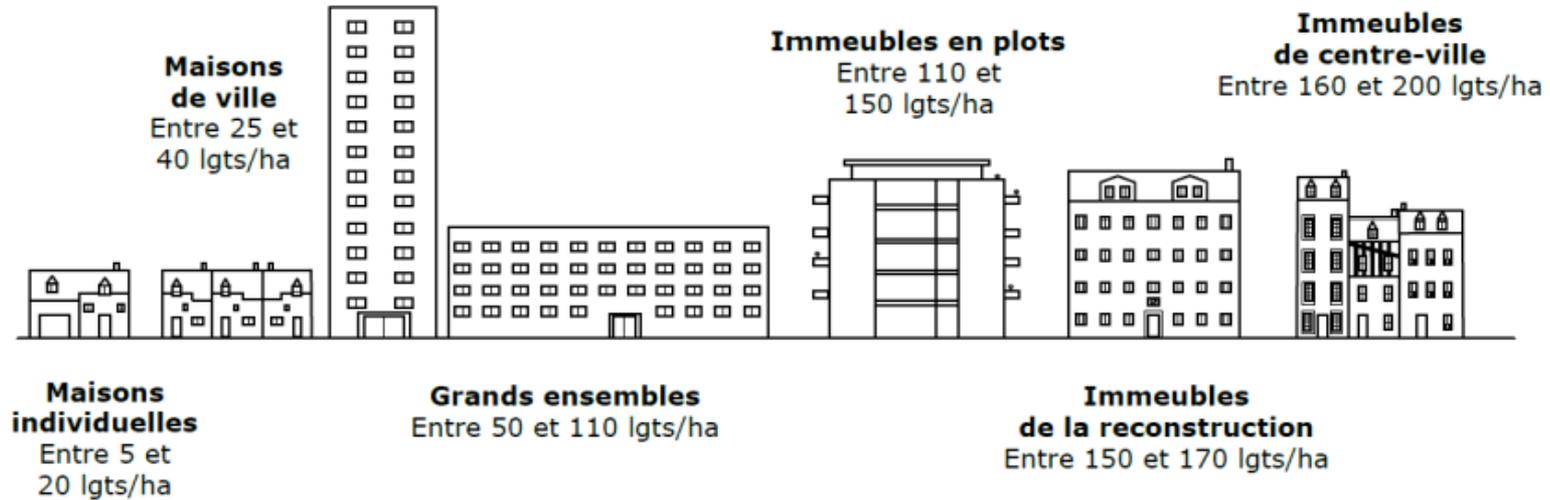


- **La densité de population**: nombre d'habitants par ha.

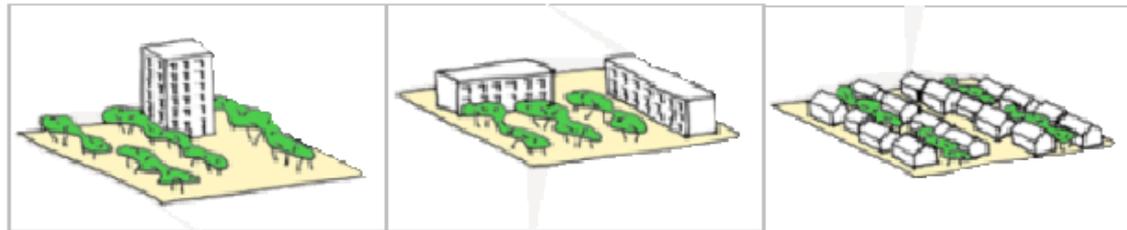
- **La densité humaine** : nombre d'habitants et de salariés par ha.

...TRADUITE PAR DIFFÉRENTES FORMES URBAINES

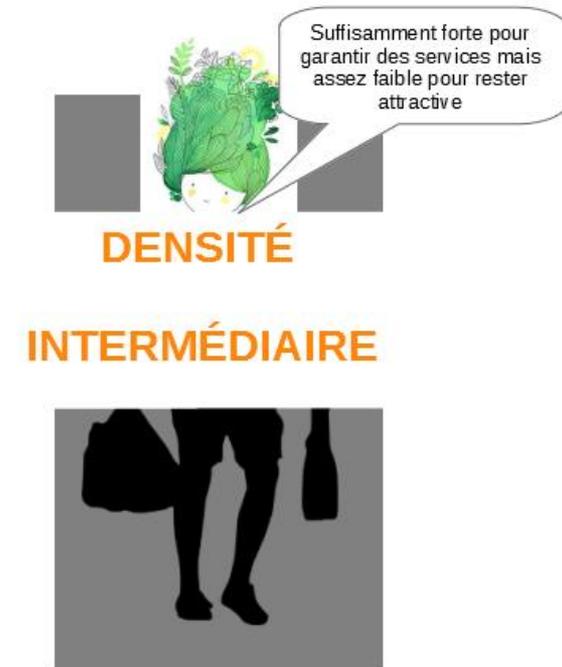
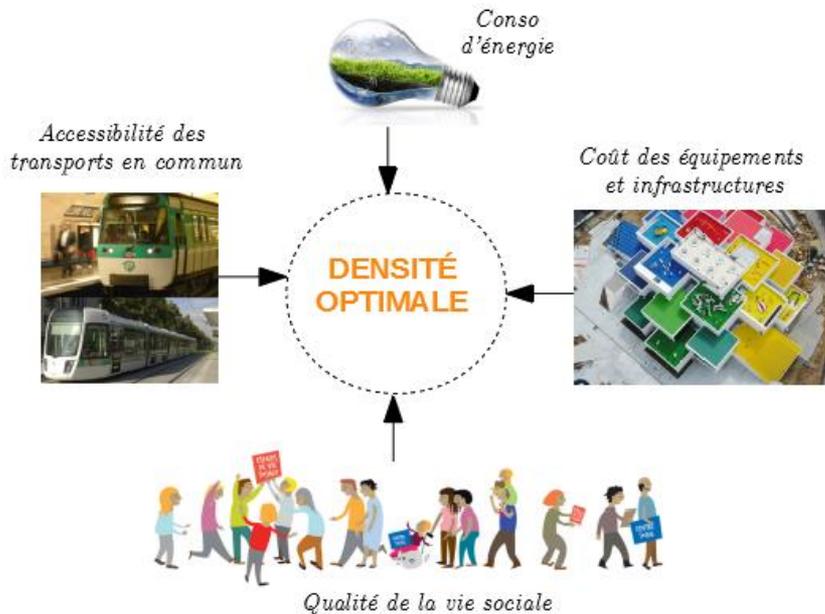
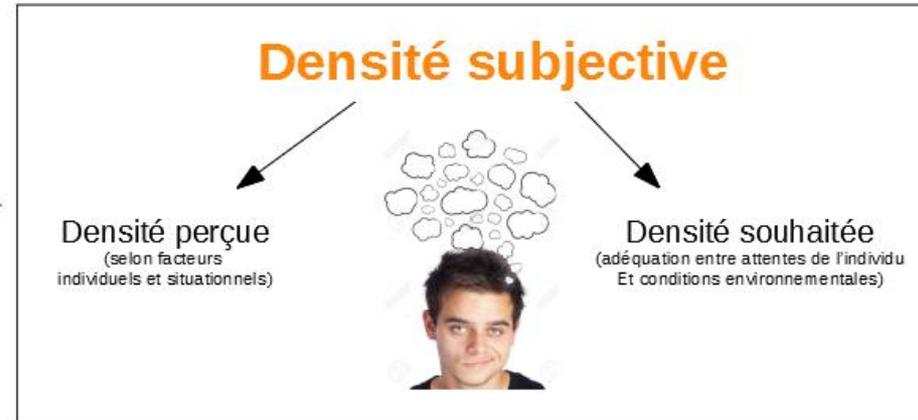
De plus en plus dense :



Différentes formes pour une même densité:



... ET NÉCESSITANT UNE APPROCHE TRANSVERSALE



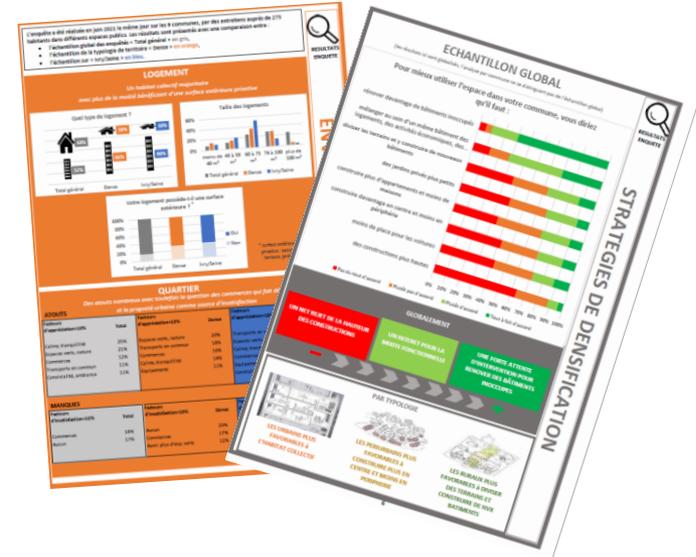
Notre méthodologie

UNE ANALYSE CROISÉE ET COMPARATIVE

CROISEMENT

analyse territoriale

enquête habitants



ANALYSE PAR TYPOLOGIE TERRITORIALE : rural, périurbain, urbain dense

... du moins dense au plus dense...

UNE DIVERSITÉ DE SITES ET D'INDICATEURS

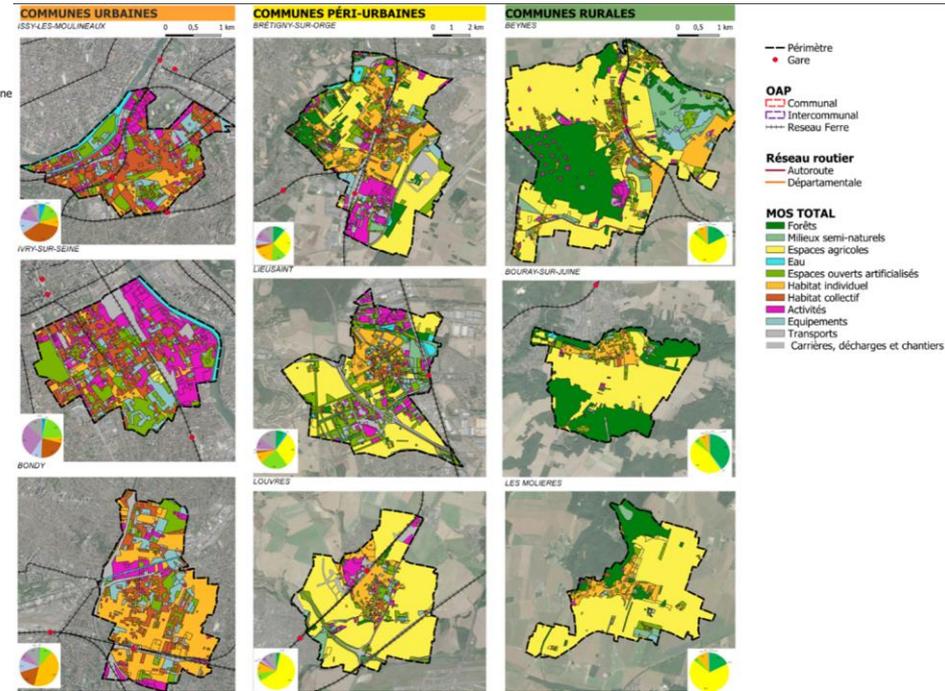
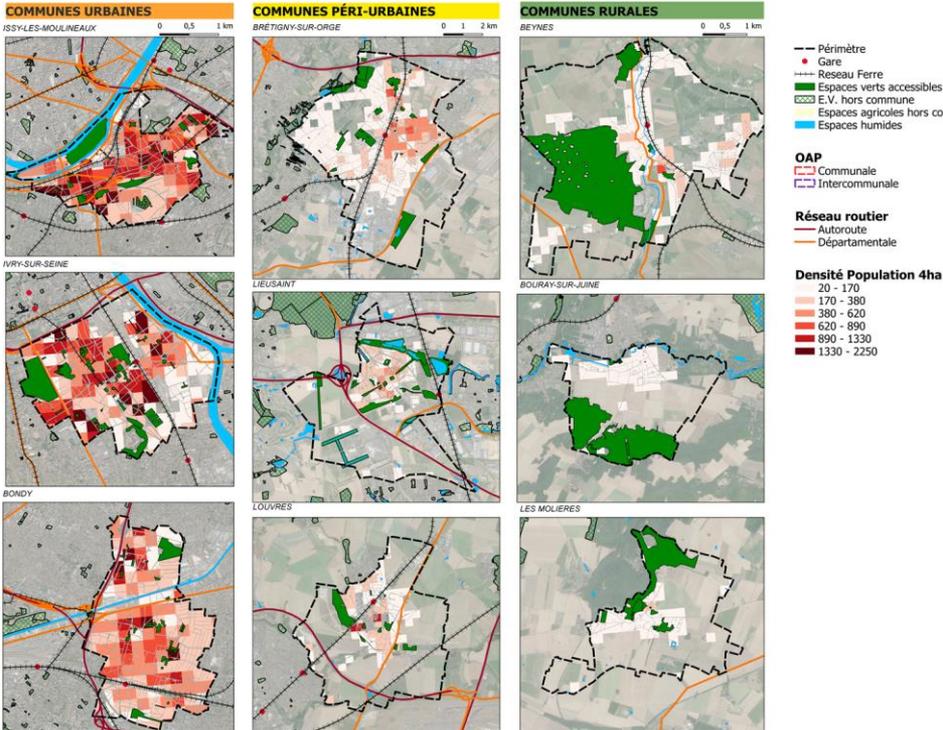
	COMMUNES D'ETUDE								IDF
INSEE									
Densité de population (hab/ha)	1	11	18	37	56	100	161	10	
Taux de propriétaires	81%	49%	47%	36%	26%	29%	40%	47%	
Taux de pauvreté	NR	12%	13%	35%	43%	28%	8%	16%	
Taux de chômage	6%	11%	14%	22%	26%	16%	9%	13%	
OPERATION - SITE D'ETUDE									
Superficie opération (ha)	0,4	24,7	42	33	0,7	8	12	-	
% espaces publics non bâtis	75%	39%	50%	39%	37%	23%	53%	-	
Densité bâtie brute (m ² SP/superficie opération)	0,57	0,47	0,45	0,49	1,75	1,52	1,32	-	
Densité bâtie nette (m ² SP/superficie opération hors EP)	0,86	0,76	0,90	0,81	2,80	1,97	2,83	-	
Densité résidentielle brute (logt/ha)	34	49	56	73	179	138	134	-	
Densité résidentielle nette (logt/ha)	88	79	111	120	286	179	288	-	
Densité brute de population (hab/ha)	76	125	139	195	488	279	258	-	
Indice multiplicateur entre les densités de population communale et de l'opération	76,0	11,4	7,7	5,3	8,7	2,8	1,6	-	

ANALYSE TERRITORIALE

Exemples de cartographie

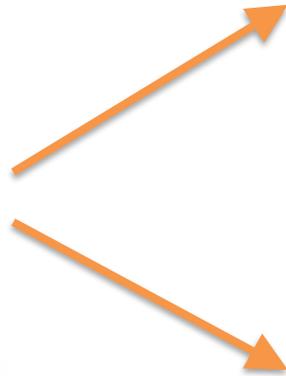
Densité de population

Modes d'occupation des sols



ENQUÊTE

Nos questionnaires



Environnement actuel

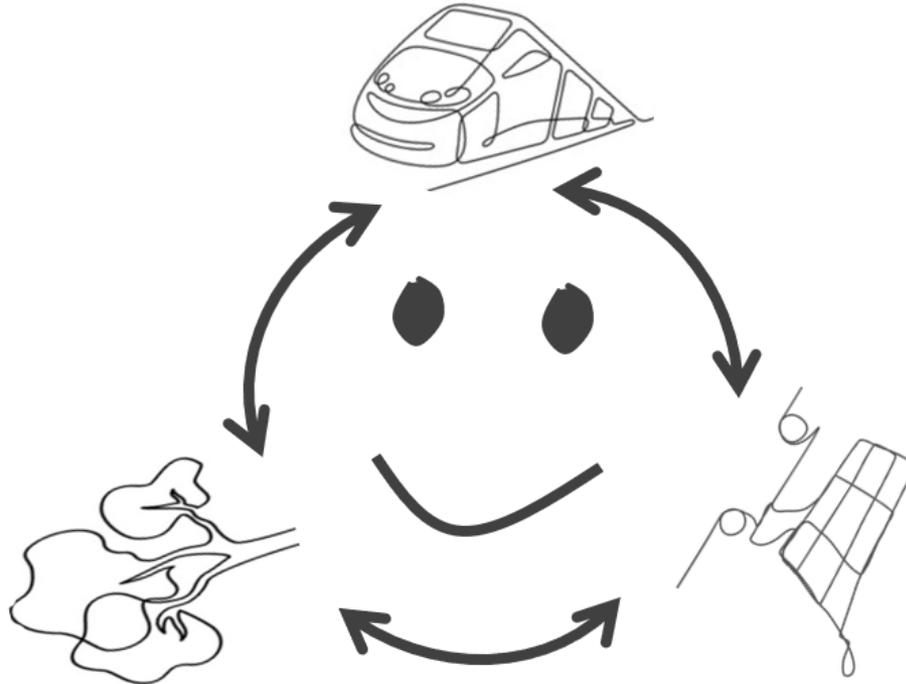
- Logement
- Quartier
- Commune
- ...

Projection

- Cadre de vie idéal
- Perception densité
- Stratégies de densification
- ...

Satisfaction du cadre de vie

CRITÈRES DE SATISFACTION



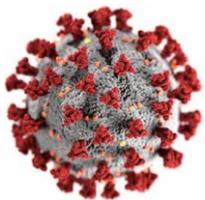
Le triptyque
« Nature – Services&Commercences – Transports »

DES ATTENTES SPÉCIFIQUES PAR TYPOLOGIE DE TERRITOIRE

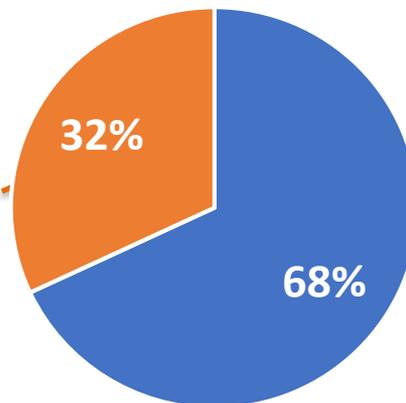


Source : enquête Cerema 2021 auprès d'habitants de 9 communes franciliennes – Etude « Nature et densité » - 2021

IMPACT DU COVID SUR LE PROJET DE VIE



La crise sanitaire a-t-elle changé d'une manière ou d'une autre votre projet de vie ?

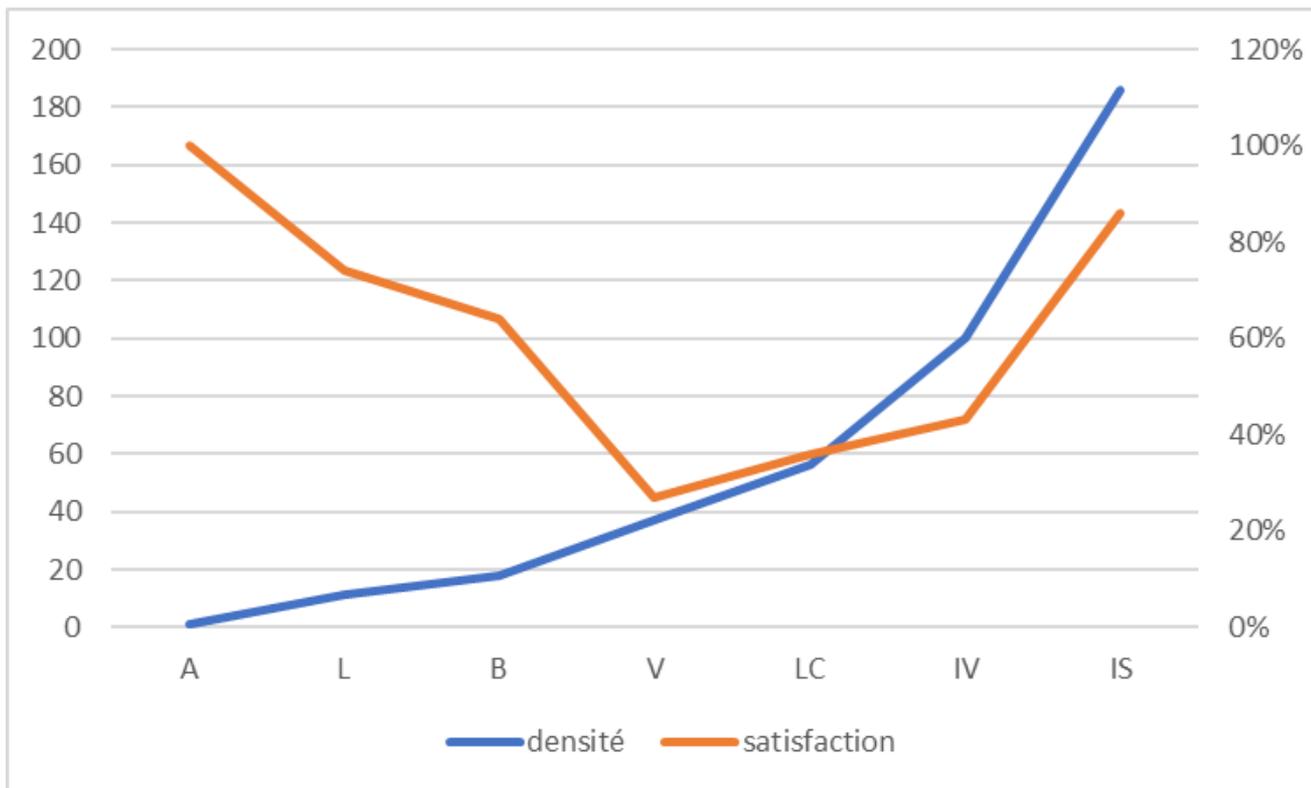


■ non ■ oui

Parmi les 32% des répondants impactés par la crise sanitaire, **30% envisagent de déménager**

Acceptabilité de la densification

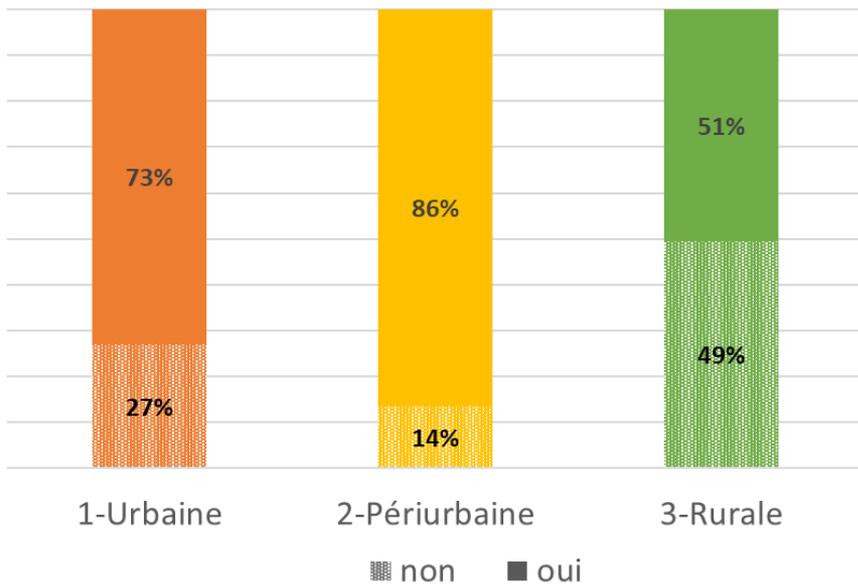
ACCEPTABILITÉ DE LA DENSITÉ



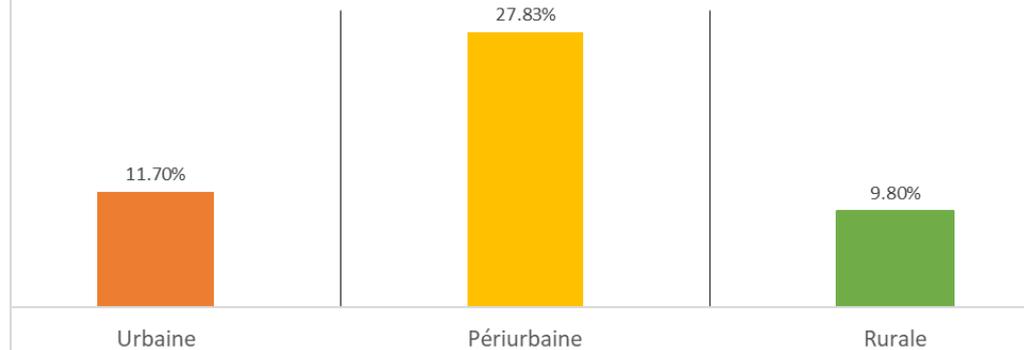
L'acceptabilité de la densité n'est pas corrélée à la densité mesurée

PERCEPTION DENSIFICATION

Votre commune a-t-elle beaucoup changé ces dernières années ?



Evolution de la construction de logements neufs par rapport au parc de logements existants de 2009 à 2020



Le ressenti de l'évolution de la commune par les habitants ne correspond pas à l'évolution réelle de la construction de logements

Stratégies de densification

ANALYSE DES PLANS LOCAUX D'URBANISME

Exemple analyse comparative des PLU

	Coefficient d'emprise au sol	Hauteur	Article 13 sur les espaces verts	Définition de la pleine terre	OAP Trame verte et bleue
Urbain dense	Jusqu'à 50 % d'emprise au sol	30 m max (et plus sur secteurs de projet)	<p>Objectif de pleine terre entre 10 à 50 % de la parcelle</p> <p>Objectif d'espace vert jusqu'à 50 % de la parcelle</p> <p>Coefficient de biotope (2 communes/3)</p>	Oui avec exigences variables sur perméabilité, profondeur, biodiversité...	Oui (pour 2 communes sur 3)
Périurbain	Jusqu'à 60 % d'emprise au sol	19 m max	<p>Objectif d'espace vert jusqu'à 30 % de la parcelle</p> <p>Pas de coef de biotope</p>	Non	Non (mais des OAP sectorielles sur des espaces naturels et paysagers)
Rural	Jusqu'à 60 % d'emprise au sol (voir 90%)	12 m max	<p>Objectif d'espace vert jusqu'à 30 % de la parcelle (et 60%)</p> <p>Pas de coef de biotope</p>	Non	Non (mais des OAP sectorielles sur des espaces naturels et paysagers)

STRATÉGIES DE DENSIFICATION SELON LES SOUHAITS DES HABITANTS

GLOBALEMENT

UN NET REJET DE LA HAUTEUR
DES CONSTRUCTIONS

UN INTERET POUR LA
MIXITE FONCTIONNELLE

UNE FORTE ATTENTE
D'INTERVENTION POUR
RENOVER DES BÂTIMENTS
INOCCUPES



STRATÉGIES DE DENSIFICATION

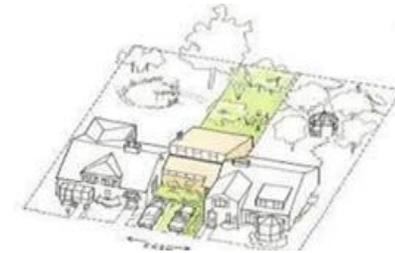
PAR TYPOLOGIE



LES URBAINS PLUS FAVORABLES à L'HABITAT COLLECTIF



LES PERIURBAINS PLUS FAVORABLES à CONSTRUIRE PLUS EN CENTRE ET MOINS EN PERIPHERIE



LES RURAUX PLUS FAVORABLES à DIVISER DES TERRAINS ET CONSTRUIRE DE NVX BATIMENTS



Plus on connaît, plus on accepte !

LE DISCOURS DES ACTEURS DE L'AMÉNAGEMENT

Une bonne **acceptabilité des projets** dépend plus de la **qualité des opérations** que de leur niveau de densité

La qualité des projets reste fragile, confrontée notamment à **l'équation difficile d'un équilibre financier**

Les **facteurs de réussite** d'un projet sont liés à sa nécessaire **contextualisation** et à la **participation des habitants**



MERCI POUR VOTRE ATTENTION

rafaella.fournier@cerema.fr