

# SÉQUENCE 4: AMÉNAGER SUR L'EXISTANT : PRENDRE EN COMPTE LES SPÉCIFICITÉS DE CHAQUE TERRITOIRE

**Rafaëlla FOURNIER** – Cerema Île-de-France

**Nathalie LEGLISE** – chargée de mission biodiversité et stratégie foncière  
DDTM Seine-Maritime (76)

13/06/2023

# Mieux comprendre les jeux d'acteurs sur le territoire pour faire émerger l'habitat de demain

Un exemple en Seine-  
Maritime

13 juin 2023



## REPRÉSENTATIONS DE LA DENSITÉ PAR LES ACTEURS

Pour le CAUE, la densité doit être adaptée au territoire mais aussi à la demande sociale. Le processus d'acceptation de l'objectif ZAN peut prendre du temps.

Pour les élus, la densité est associée au bruit, à la concentration humaine, aux barres d'immeubles et aux grandes villes.

Pour les urbanistes, la question de la densité peut être mieux acceptée si les nouvelles formes d'habitat concilient densité et qualité de vie.

Pour les paysagistes, l'objectif de réduction de la consommation d'espaces est pertinent.

D'après les agents immobiliers, la densité n'est pas adaptée à la demande.

Pour les acteurs économiques, la densité n'est pas adaptée à la demande, sauf dans le cas des logements pour seniors.



## PAYSAGE DE L'HABITAT PAR LES HABITANTS DE LA CCYN

Quelques **grands résultats bruts** du questionnaire – CC Yvetot Normandie

- Un parcours résidentiel hérité du modèle familial
- Une forte tendance au désir de propriété et à l'habitat pavillonnaire
- L'importance d'un espace de nature à soi et d'un cadre extérieur naturel
- Importance de pouvoir accéder à des services, des équipements et des commerces de proximité

### **Dans l'analyse**

- Insatisfaction partielle du modèle pavillonnaire
  - Coûts cachés / dépendance à la voiture
- Vers un modèle respectueux de l'intimité, où la mutualisation est possible
  - Intimité / espaces extérieurs

*Précision méthodologique :  
216 réponses, échantillon non représentatif  
-> prépondérance des femmes et de professions  
intellectuelles supérieures*

# RELATIONS OFFRE-DEMANDE : REPRÉSENTATIONS, BESOINS ET ASPIRATIONS



**Concept 1 - 100m²**

Maison de 102 m² (terrain) à un petit jardin (environ 6 de 300m²) et d'un garage.

Au rez-de-chaussée: entrée, cuisine ouverte sur séjour, salle parentale, salle WC.

A l'étage: suite de bain avec WC, 3 chambres.

**Concept 2 - 110m²**

Maison moderne, bénéficiant d'un volume de 100m³, 2 places de parking (véhicule).

Au rez-de-chaussée: salon et cuisine ouverte, un vaste plan pour une terrasse, buanderie, salle parentale, salle parentale, WC.

A l'étage: 3 chambres, une suite de bain et WC.

**Concept 3 - 110m²**

Logement duplex, apprécié avec un accès individuel.

Niveau 1: cuisine ouverte sur le séjour, salle parentale, wc, terrasse.

Niveau 2: 3 chambres, suite de bain.

Espaces communs: jardin pour les enfants, parking couvert.

Les avantages ont été pris en compte des besoins tels que: espace de rangement pour les meubles, des espaces pour les enfants, un accès aux équipements publics et privés.

**Concept 4 - 110m²**

T3 en rez-de-chaussée: cuisine ouverte sur le séjour, salle de bain, WC et 2 chambres.

Espaces extérieurs: cour pour enfants, jardin partagé et couvert, salle de jeux, buanderie, atelier de bricolage, espace de coworking.

## ACTEURS DE L'HABITAT - EXEMPLES D'OBSTACLES COGNITIFS RÉVÉLÉS



### L'ÉCHEC DES EXPÉRIENCES ANTÉRIEURES

La faute est attribuée à la densité et non à la forme du projet proposé. Néanmoins, ces expériences négatives entachent les éventuelles expériences futures.



### MANQUE DE SOUTIEN LOCAL

Des élus se désengagent parfois de projets proposés (par peur des conflits de voisinage, places de parking prévues dans le PLU, etc.).



### LA RÉPUTATION EN JEU

Les opérations qui ne fonctionnent pas envoient un **signal négatif** aux collaborateurs engagés **financièrement** avec les promoteurs/ aménageurs/constructeurs.



### CONTRAINTES D'INTERDÉPENDANCE

Le développement de projets denses plus qualitatifs se heurte aux **intérêts privés** (prix de vente développé pour les propriétaires qui vendent) et à l'**inconnu** quant à la **prise en charge de l'entretien des espaces verts** (collectivités ou acquéreurs/investisseurs?).



### DIFFICULTÉS DE PROJECTION/ BIAIS POUR LE COURT-TERME

Il existe une difficulté à **s'extraire du modèle en cours** pour orienter l'entreprise vers un modèle moins consommateur d'espaces (penser la stratégie à long-terme). Facteurs mis en cause : besoin de rentabilité pour payer les salariés et écologie punitive subie plutôt qu'accompagnée par l'État.



### UNE PERCEPTION DES RISQUES

Les friches industrielles (alternatives au foncier agricole) peuvent **cacher de mauvaises surprises** (notamment financières), ce qui peut avoir des conséquences non négligeables sur la santé de l'entreprise.

## Réinterroger les formes d'habitat - LOGEMENTS INTERMEDIAIRES

### Caractéristiques principales

- un groupement de logements superposés limités (3 à 12 logements),
- un accès individualisé aux logements,
- des extérieurs privatifs pour chaque logement (terrasse ou jardin),
- une hauteur maximale souvent équivalente à un rez-de-chaussée plus trois étages



## QUELLES POSSIBILITÉS D'ACTION ?

### Prendre en compte le parcours résidentiel des habitants

Évolution sociale et trajectoire temporelle faiblement intégrées dans l'offre d'habitat  
→ **montrer que les besoins évoluent, que les populations sont dynamiques : « Pour quels futurs habitants seront ces logements ? ».**  
Importance d'une définition fine lors du diagnostic territorial.

### Penser la ville pour et avec les enfants

Place des enfants déterminante et très normée dans le choix d'habitat : « *les enfants s'épanouissent dans une maison avec un jardin sécurisé* »  
→ **événement participatif, ludique et festif pour faire réagir sur la question de l'artificialisation des sols et de son impact.**  
Quels besoins peuvent être satisfaits dans des espaces plus denses mais repensés ?

### Imaginer des alternatives désirables

Croyances limitantes, pour les élu.e.s en matière de développement territorial, avec un poids (trop) important donné à l'école, impuissance face à la fin d'un modèle  
→ **ateliers de prospective immersive avec élu.e.s, habitant.e.s, écoles**

### Comprendre le jeu d'acteurs sur un territoire

Problématique impliquant de nombreux acteurs : comment comprendre les rôles et les marges de manœuvre de chacun.e ?  
→ **jeu de rôle pédagogique sur la base du travail de cartographie à destination des élu.e.s notamment**

## SOBRIÉTÉ FONCIÈRE : COMMENT CONCILIER DENSITÉ ET QUALITÉ DU CADRE DE VIE



*Aménager l'existant : prendre en compte les  
spécificités de chaque territoire*

# NOTRE MÉTHODOLOGIE

CROISEMENT

analyse territoriale

enquête habitants



**ANALYSE PAR TYPOLOGIE TERRITORIALE : rural, périurbain, urbain dense**

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

# NOS ENQUÊTES

## Nos questionnaires



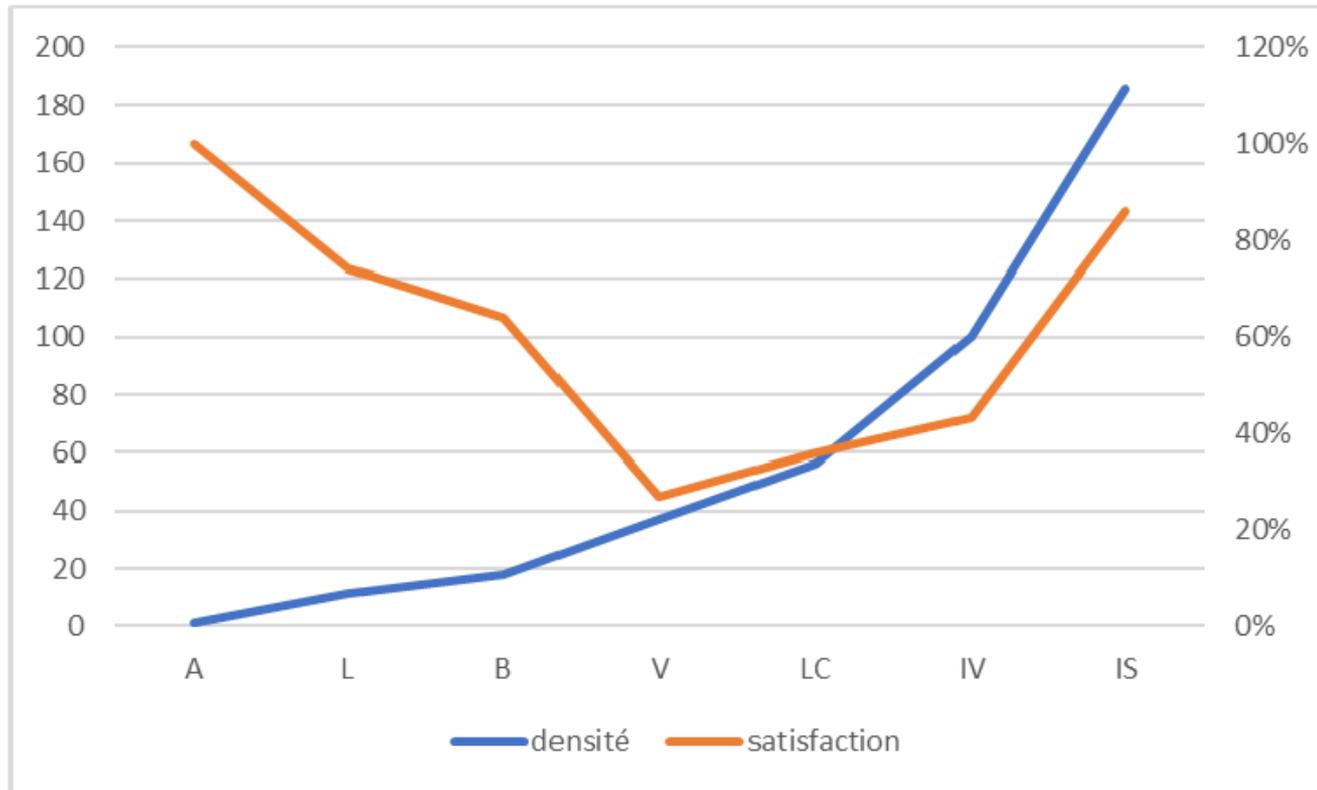
### Environnement actuel

- Logement
- Quartier
- Commune
- ...

### Projection

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

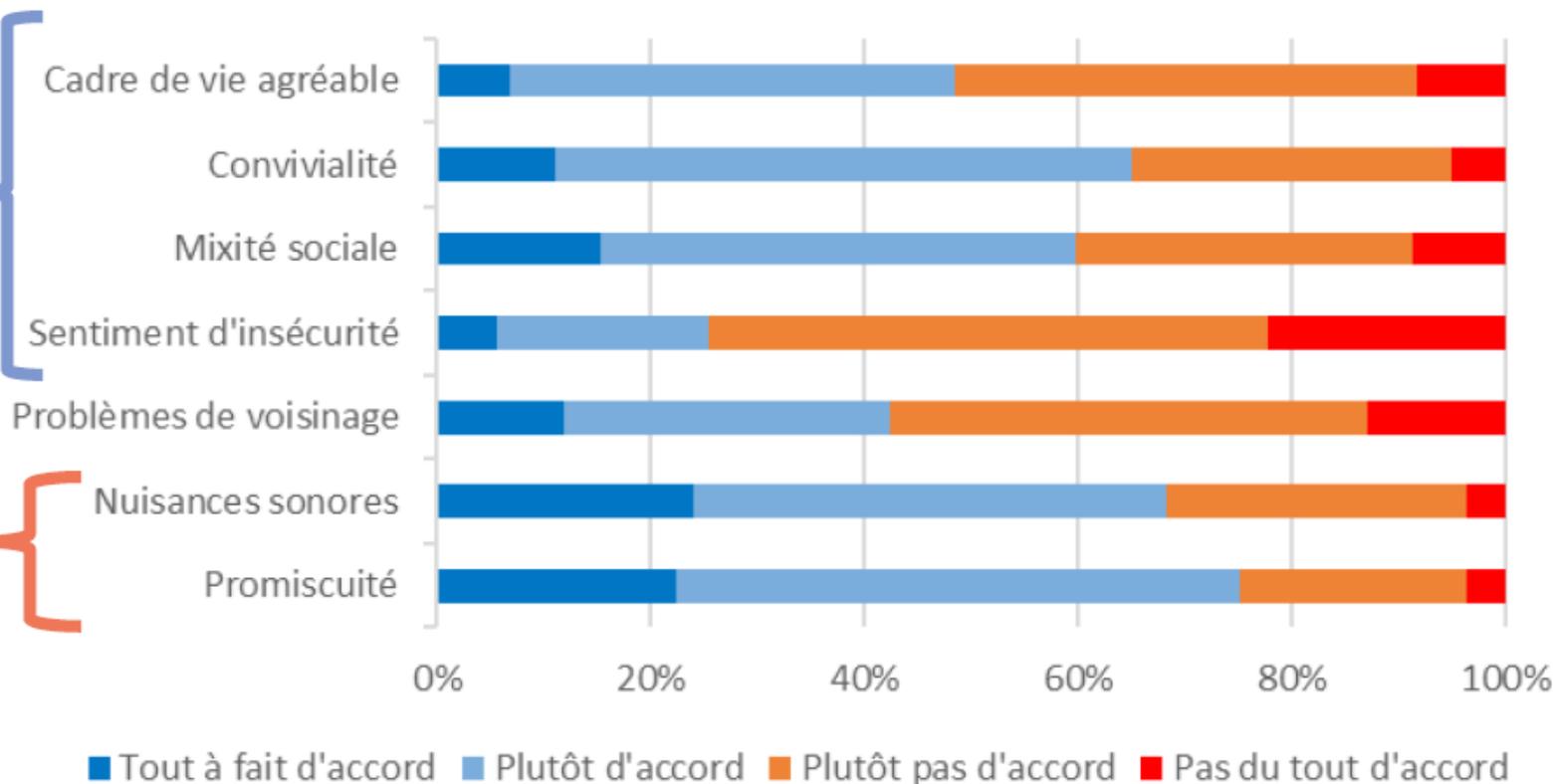
# ACCEPTABILITÉ DE LA DENSITÉ



**Le taux de satisfaction du cadre de vie n'est pas corrélé à la densité mesurée**

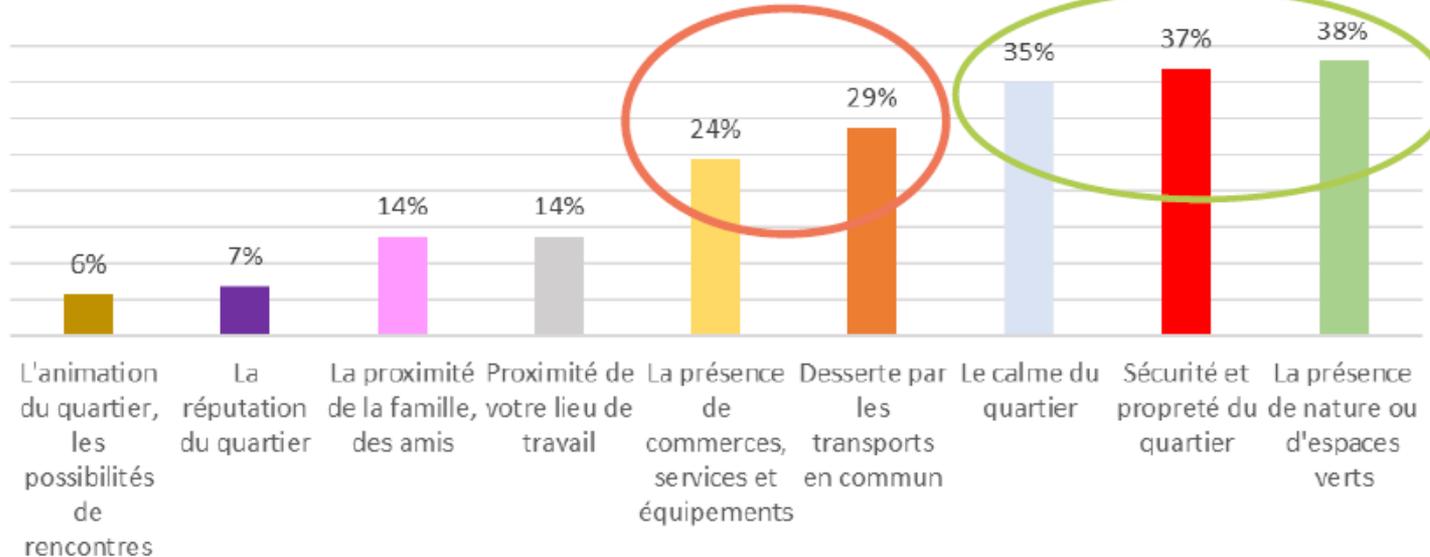
# PERCEPTION DE LA DENSITÉ

## Ce que la densité évoque aux habitants



# CADRE DE VIE IDEAL

Quels sont les critères déterminants votre lieu de vie idéal ?



1

La recherche d'un cadre **NATUREL** et **APAISANT**

La recherche de **SECURITE**

2

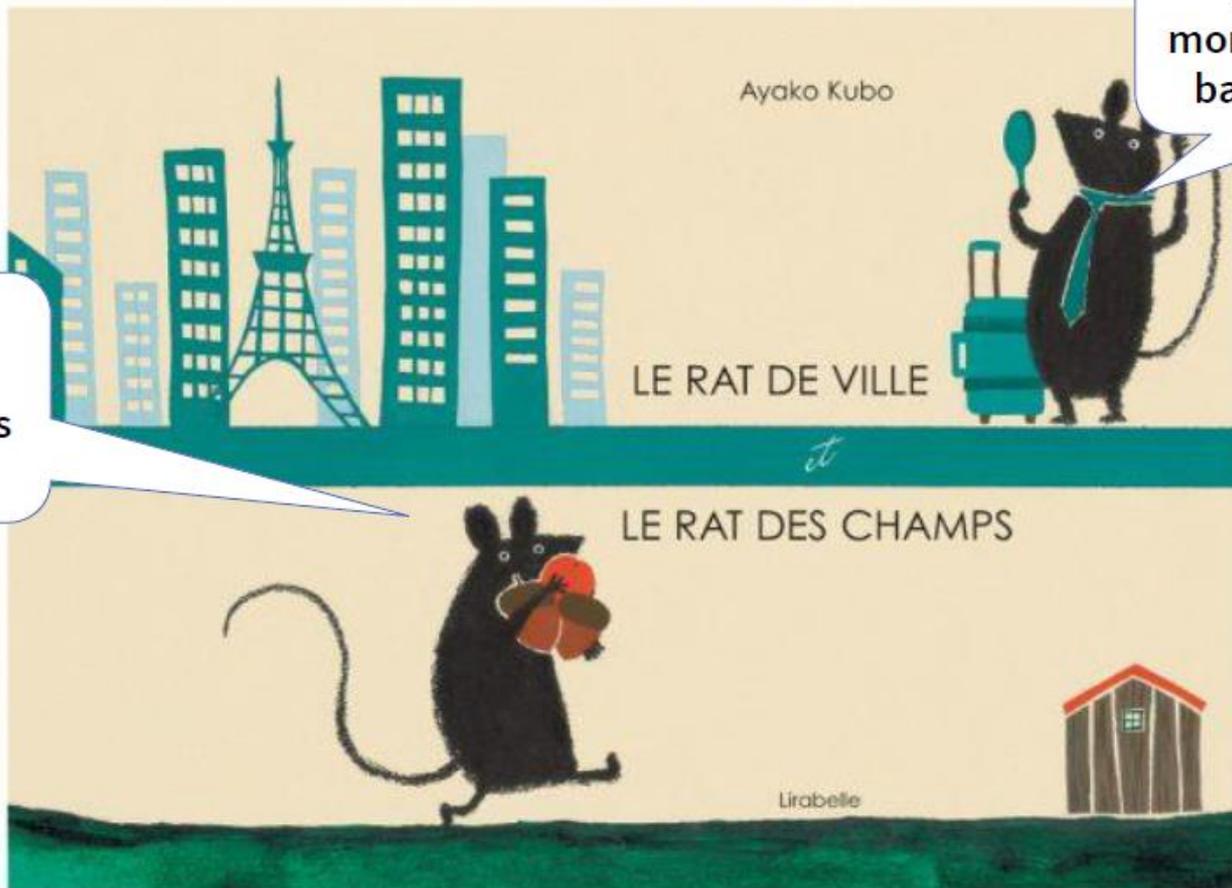
Le besoin de **SERVICES**

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

# CONCILIER VILLE ET NATURE ?

J'aime sortir le soir,  
rencontrer du  
monde, avoir tout en  
bas de chez moi...

J'apprécie le  
calme, me  
promener dans  
la nature...



# PLANIFICATION ET DENSIFICATION

	Coefficient d'emprise au sol	Hauteur	Article 13 sur les espaces verts	Définition de la pleine terre	OAP Trame verte et bleue
<b>Urbain dense</b>	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)
<b>Périurbain</b>	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)
<b>Rural</b>	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)

**Plus le territoire est dense, plus les politiques de planification sont ambitieuses pour contraindre l'artificialisation**

# STRATÉGIES DE DENSIFICATION SELON LES SOUHAITS DES HABITANTS

Pour mieux utiliser l'espace dans votre commune, vous diriez qu'il faut :

- **UN NET REJET DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

moins de place pour les voitures

construire davantage en centre et moins en périphérie

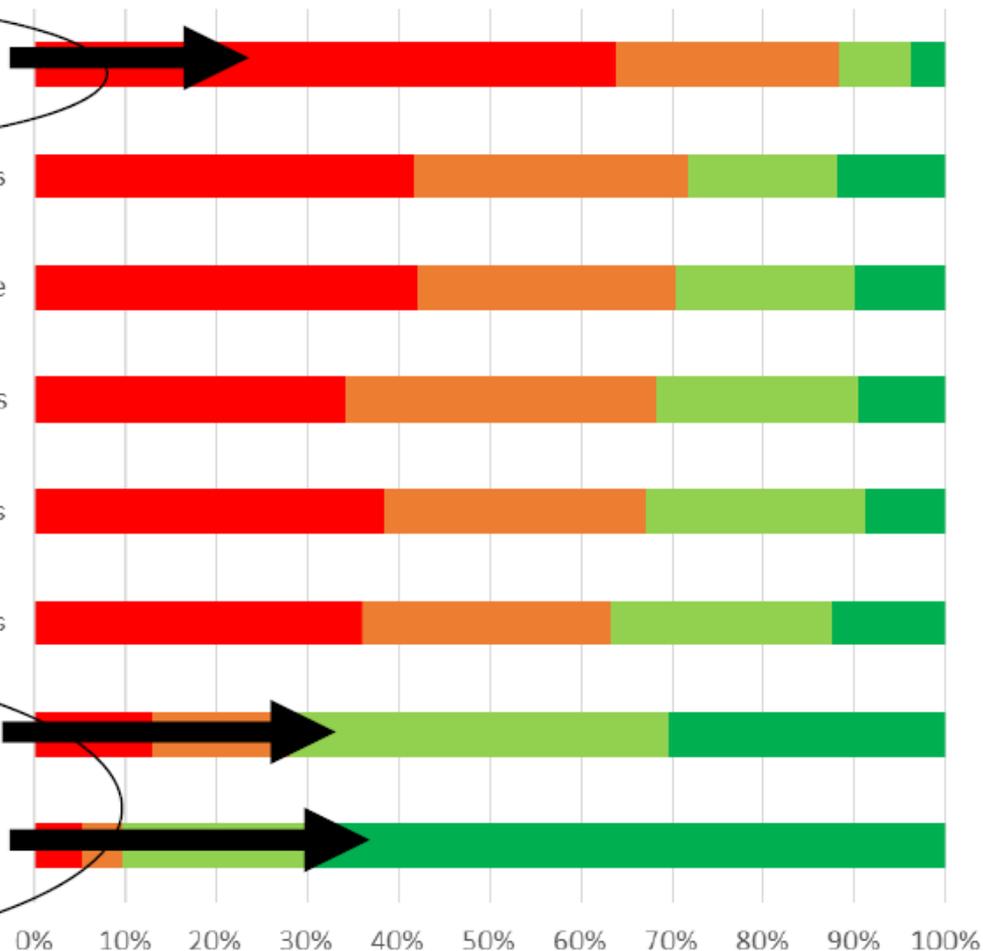
construire plus d'appartements et moins de maisons

des jardins privés plus petits

diviser les terrains et y construire de nouveaux bâtiments

- **UN INTERET POUR LA MIXITE FONCTIONNELLE**

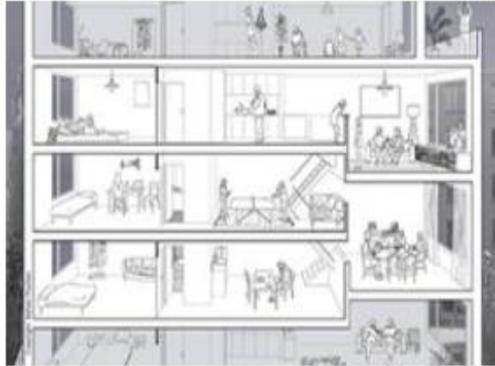
- **UNE FORTE ATTENTE POUR RENOVER DES BATIMENTS INOCCUPES**



■ Pas du tout d'accord ■ Plutôt pas d'accord ■ Plutôt d'accord ■ Tout à fait d'accord

# STRATÉGIES DE DENSIFICATION PAR TYPOLOGIE TERRITORIALE

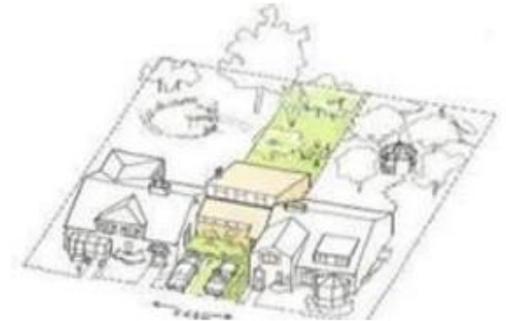
PAR TYPOLOGIE



**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 !**



**Merci de votre attention**