

# Acceptabilité des projets de densification dans un contexte de sobriété foncière



Rencontre régionale de l'Aménagement – 16 janvier 2024

RENOUVELER NOTRE REGARD SUR LA DENSITÉ

# Comment lutter contre l'artificialisation face au désir de maison individuelle des citoyens ?

L'habitat individuel est **souhaité par 80%** des françaises et français et il représente **44% des résidences principales**



# Le ZAN : des élu.e.s face à des injonctions contradictoires ?

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

Comment **densifier** tout en  
**développant la nature** ?



# Etudes du Cerema : une méthodologie croisée pour mieux appréhender les processus de transformation urbaine

## CROISEMENT

analyse territoriale

enquête habitants

**Cerema**  
Cœur de Bourg  
Auffargis  
Une opération de logements sociaux intégrée dans un tissu urbain de centre-bourg

**Autour de l'opération :** 1 990 habitants  
 - densité de population : 51 %  
 - taux de propriétaires : 10%  
 - taux de pauvreté : 10%  
 - taux de chômage : 5,8 %

Commune faisant partie de la Communauté d'agglomération Rambouillet-Territoires

**Type de localisation et de site :**  
Remembrement et aménagement d'un terrain en friche dans le cœur de bourg

**Superficie totale de l'opération :** 4 570 m<sup>2</sup>  
**Localisation / Adresse :**  
 Angle de la rue de l'Artoire et de la Grande Rue, 78610 Auffargis

**Contexte :**  
 Jennifer BUREAU - PNR Haute Vallée de Chevreuse  
 rue de l'Artoire  
 Grande Rue

**Plan masse du quartier (source : Plan haute Vallée de Chevreuse)**

**INDICATEURS**  
 Plan de situation du site dans la commune  
 Surface totale du terrain : 4 570 m<sup>2</sup>  
 dont 75 % d'espaces publics, de voies et d'espaces verts  
 DICHON totale : 1 460 m<sup>2</sup>  
 dont 90 % d'habitation  
 Nombre de logements : 15  
 Hauteurs des bâtiments : R+3 à R+4

**Densité opération**  
 Densité cible brute : 0,57  
 Densité cible nette : 0,34  
 Densité résidentielle brute : 34 logements/ha  
 Densité résidentielle nette : 24 logements/ha  
 Densité d'habitants : 76 habitants/ha

**Programme**  
 DICHON totale : 1 460 m<sup>2</sup>  
 - Logement : 1 460 m<sup>2</sup>  
 - Commerce : 135 m<sup>2</sup>

**Espace public :**  
 création d'un square qui permet d'accéder aux logements  
 création d'une voie de desserte de l'opération

**Partenaires**  
 Maître d'ouvrage urbain : Ville d'Auffargis, ISF  
 Aménageur : Immobilière 3 F  
 Maître d'œuvre urbain : Jenny et Lakase

**Calendrier**  
 Lancement des études préalable : 2004  
 Début des travaux : 2007  
 Fin d'opération : 2009

**ILLUSTRATIONS**

sur l'opération devant la place

la voie de desserte

la voie de l'opération depuis la voie de desserte

l'arrière de l'opération, cheminement piétonnier à l'impasse d'un ruisseau

**ENVIRONNEMENT**

**LOGEMENT**  
 Un habitat collectif majoritaire avec plus de la moitié bénéficiant d'une surface extérieure privative

Quel type de logement ?

Taille des logements

Quelle surface extérieure privative ?

**QUARTIER**  
 Des atouts nombreux avec toutefois la question des commerces qui fait débat et la proposition urbaine comme source d'insatisfaction

| Facteurs              | Total | Dense | Hyry/Seine |
|-----------------------|-------|-------|------------|
| Appartenance          | 21%   | 20%   | 20%        |
| Calme, tranquillité   | 21%   | 20%   | 20%        |
| Espaces verts, nature | 12%   | 14%   | 14%        |
| Commerces             | 11%   | 13%   | 13%        |
| Transports en commun  | 12%   | 14%   | 14%        |
| Confort, ambiance     | 13%   | 14%   | 14%        |

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

réserver davantage de bâtiments inoccupés  
 mélanger au sein d'un même bâtiment des logements, des activités économiques, des bâtiments  
 diviser les terrains et construire de nouveaux bâtiments  
 des jardins privés plus petits  
 construire plus d'appareillages et moins de maisons  
 construire davantage en centre et moins en périphérie  
 moins de place pour les voitures  
 des constructions plus hautes

**STRATEGIES DE DENSIFICATION**

**GLOBALEMENT**  
 UN NET BESOIN DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS  
 UN INTERET POUR LA MENTE FONCTIONNELLE  
 UNE FORTE ATTENTE D'INTERVENTION POUR RENOVER LES BATIMENTS INOCCUPES

**PAR TYPOLOGIE**  
 LES URBAINS PLUS FAVORABLES A L'HABITAT COLLECTIF  
 LES PERIURBAINS PLUS FAVORABLES A CONSTRUIRE PLUS EN CENTRE ET MOINS EN PERIAIRIE  
 LES RURAUX PLUS FAVORABLES A DIVISER DES TERRAINS ET CONSTRUIRE DE NOUX BATIMENTS

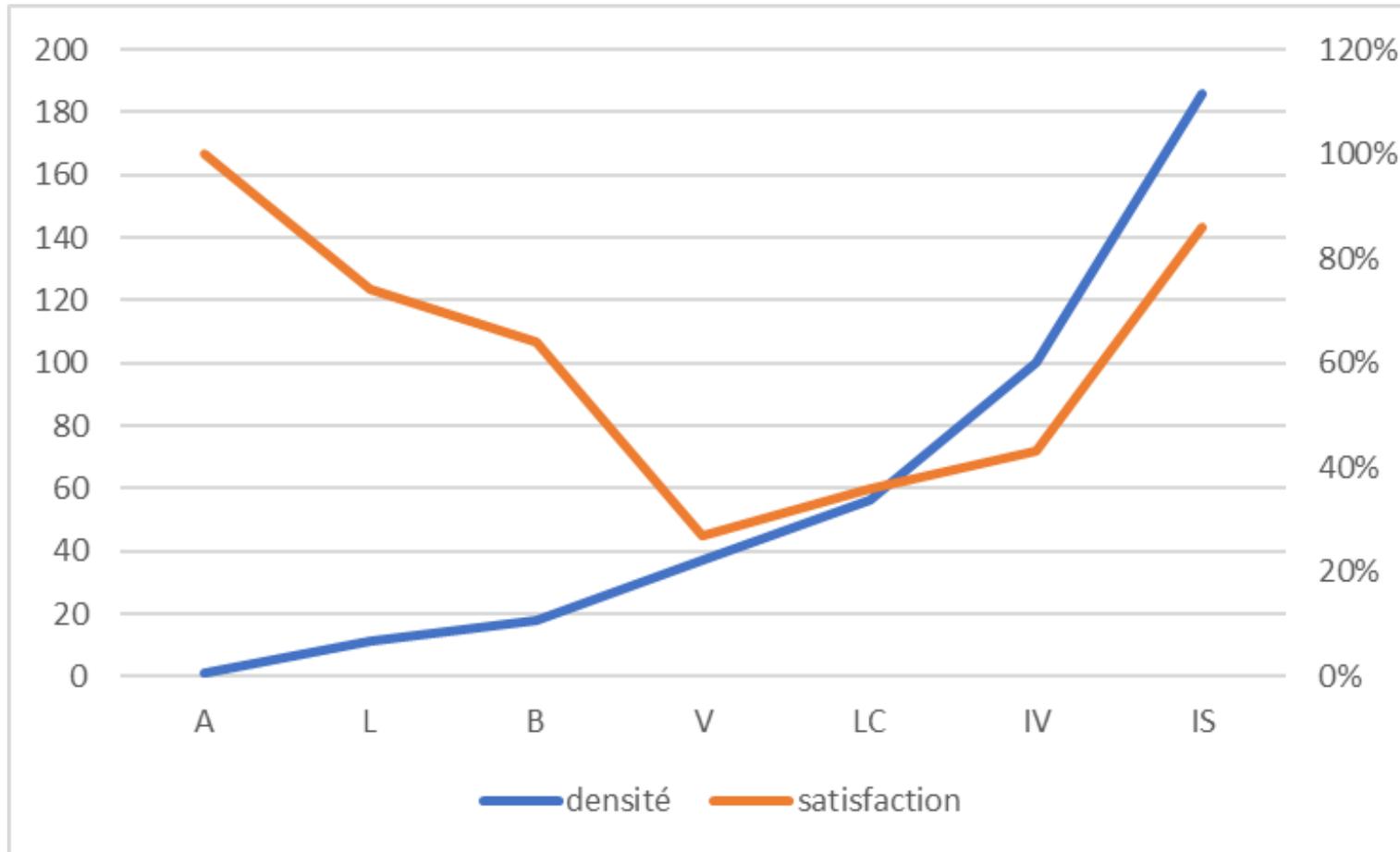
ANALYSE PAR TYPOLOGIE TERRITORIALE : rural, périurbain, urbain dense

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

# Comment qualifier la densité mesurée ?

|  | 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 <sup>2</sup> SP/superficie opération)                       | 0,57             | 0,47 | 0,45 | 0,49 | 1,75 | 1,52 | 1,32 | -   |     |
| Densité bâtie nette (m <sup>2</sup> 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  |     |     |

# Densité $\neq$ qualité du cadre de vie ?



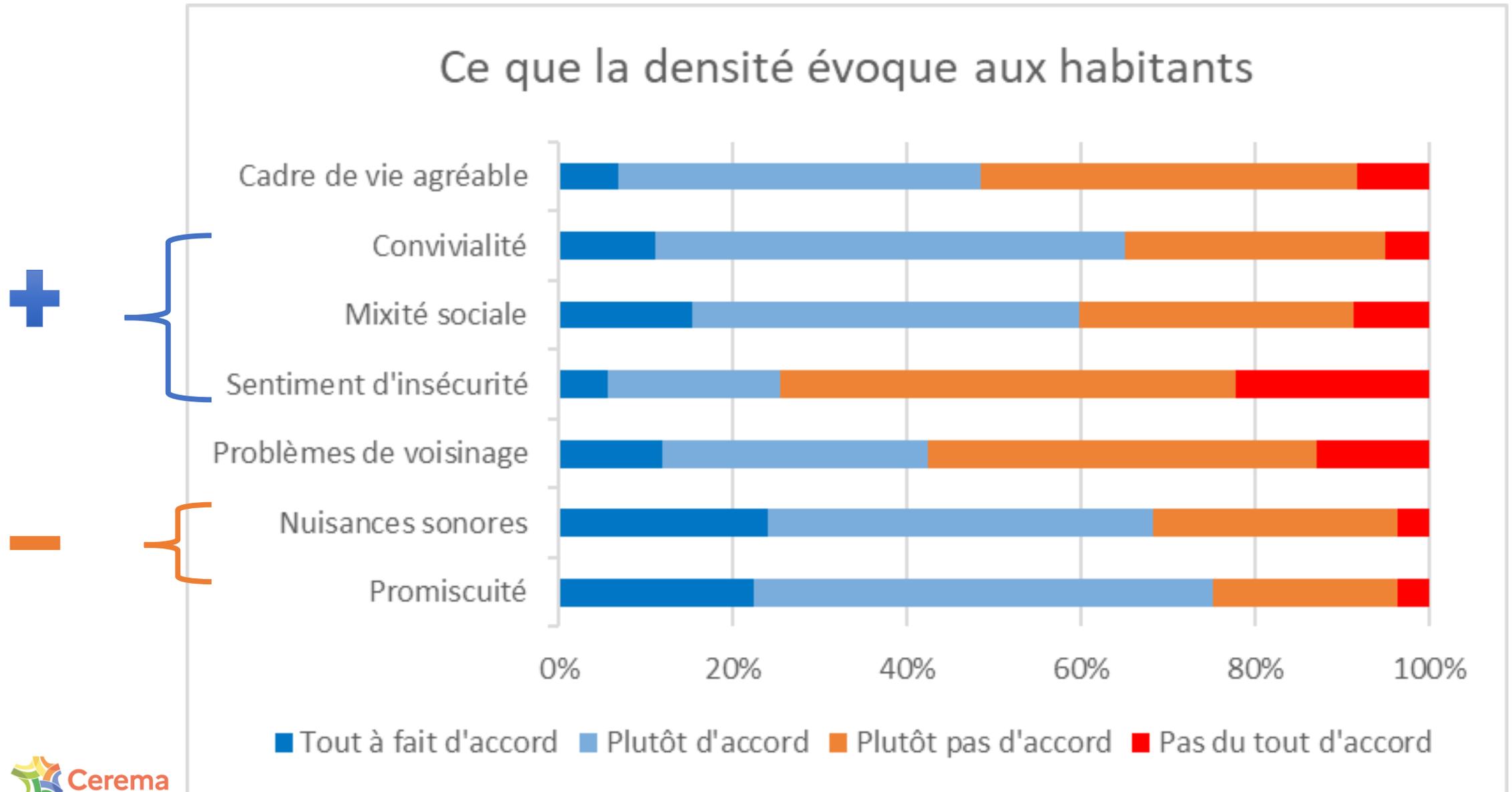
**La satisfaction des habitants de leur cadre de vie n'est pas corrélée à la densité mesurée**

# Densité $\neq$ espaces verts ?

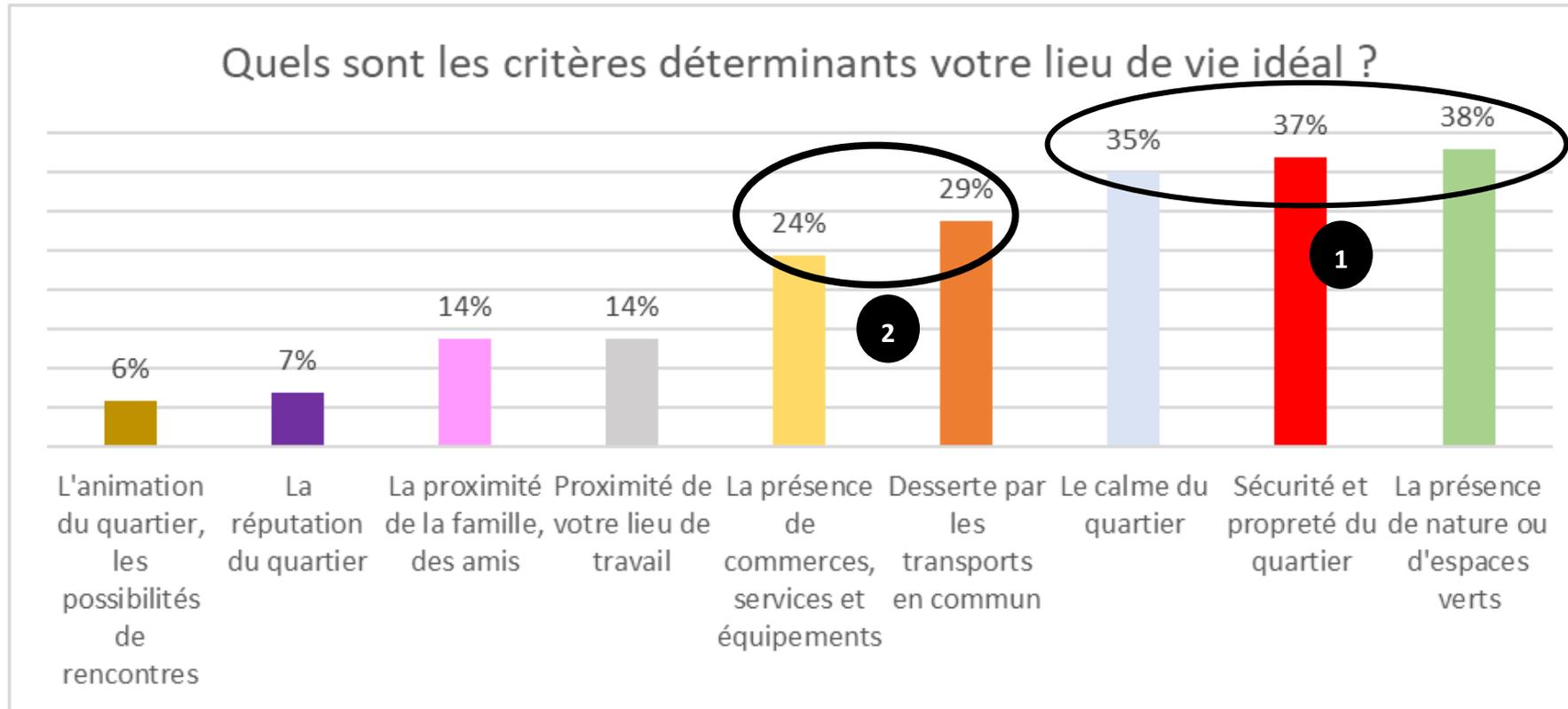


**La satisfaction des habitants est corrélée  
au % d'espaces publics et à leur végétalisation**

# La perception de la densité n'est pas forcément négative !



# Alors quel cadre de vie idéal pour les habitants ?



1

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

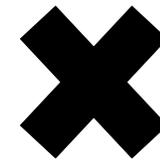
2

Le besoin de **SERVICES**

# Quel besoin de nature ?



Promenade, déconnexion, calme  
Embellissement  
Fraîcheur

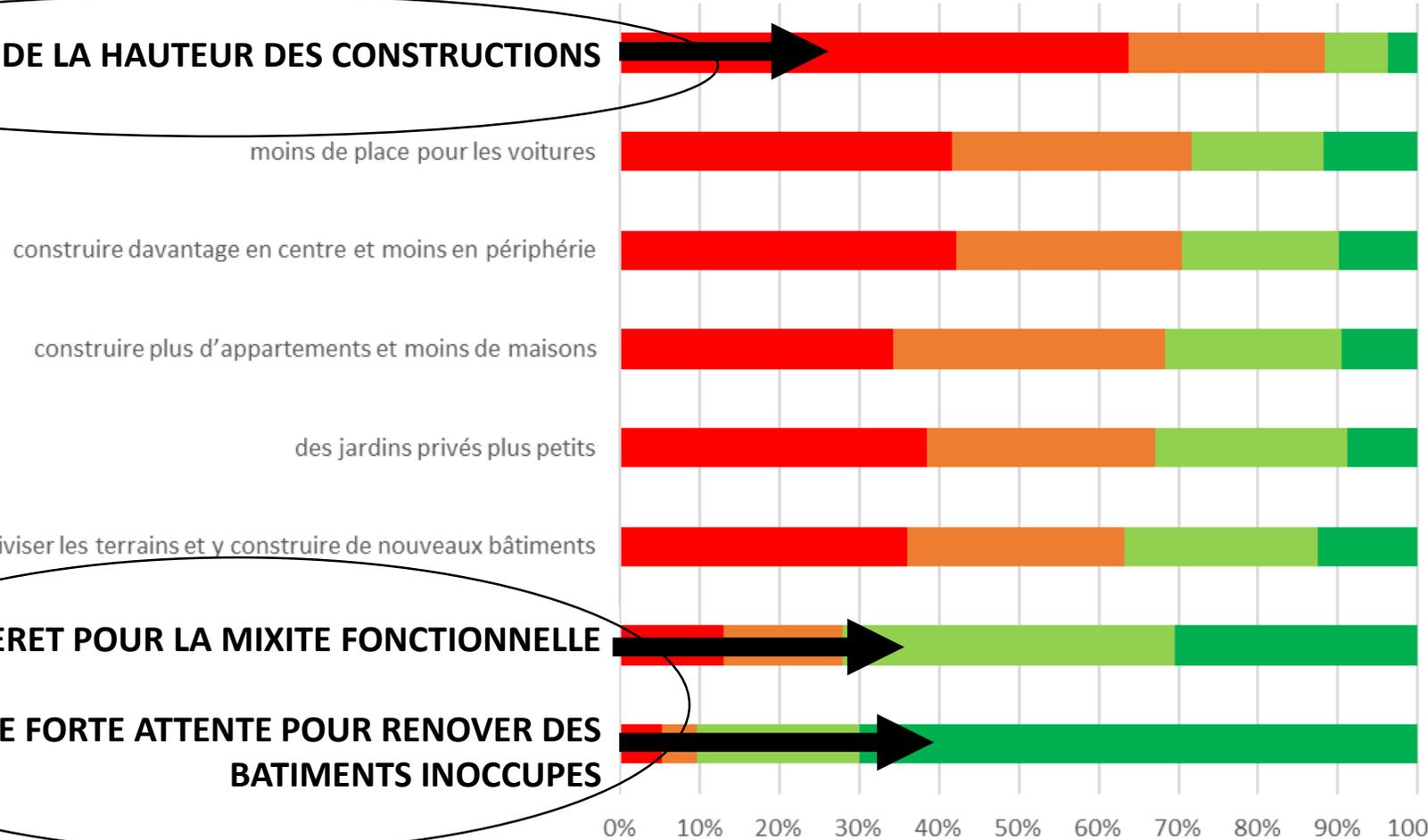


Sports, loisirs  
Rencontres

# Quelles stratégies de densification selon les habitants ?

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

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



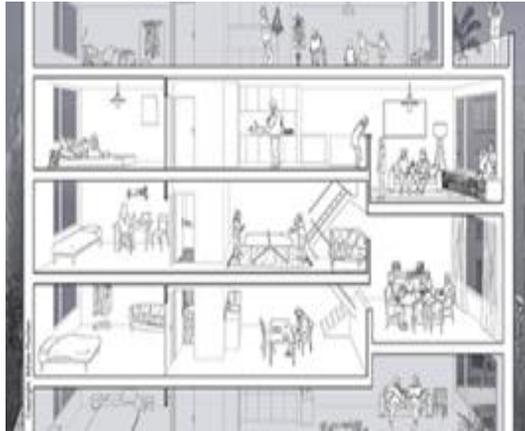
**UN INTERET POUR LA MIXITE FONCTIONNELLE**

**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

# Quelle contextualisation de ces stratégies ?

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 !**

# Quelle planification pour concilier densité et nature ?

|                     | 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**

# 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**



# Des politiques d'aménagement adaptées aux contexte et besoins des habitants

## Facteurs contribuant...

|                  |  |
|------------------|--|
| Espaces non-bâti | <ul style="list-style-type: none"><li>• Proportion importante des espaces publics</li><li>• Proximité de la nature</li></ul> |
|------------------|--|

|               |   |
|---------------|---|
| Espaces bâtis | <ul style="list-style-type: none"><li>• Réutilisation du bâti vacant</li><li>• Développement de la mixité fonctionnelle verticale</li></ul> |
|---------------|---|

... à une satisfaction du cadre de vie et acceptabilité de la densification...

## ... pour des politiques d'aménagement adaptées

|                  |   |
|------------------|---|
| Espaces non-bâti | <ul style="list-style-type: none"><li>• Développer et concevoir de nouveaux espaces verts dans des ambiances « naturelles »</li></ul> |
|------------------|---|

|               |   |
|---------------|---|
| Espaces bâtis | <ul style="list-style-type: none"><li>• Diversifier les stratégies de densification dans l'existant</li></ul> |
|---------------|---|

# Merci de votre attention

[rafaella.fournier@cerema.fr](mailto:rafaella.fournier@cerema.fr)

