



### CONCLUSION

Promouvoir la densification suppose d'agir sur les **différentes politiques publiques**, car l'appréciation du cadre de vie est multifactorielle.

Les **attentes des habitants** peuvent paraître contradictoires, entre le **besoin de nature** tout en souhaitant une **certaine intensité urbaine** (offre de services, commerces, transports...).

Cette **dichotomie entre « nature » et « ville »** est aujourd'hui questionnée, entre le **besoin de « renaturer »** la zone dense, autant pour répondre aux attentes sociales qu'à la crise climatique, tout en renforçant la densification des zones moins denses et plus rurales afin de **lutter contre l'artificialisation des sols**.

## LES CONDITIONS D'ACCEPTABILITÉ DE LA DENSIFICATION URBAINE

*Enquête et analyse de 7 sites franciliens*



POUR NOUS **CONTACTER**



rafaella.fournier@cerema.fr  
relation-clients-iledefrance@cerema.fr

[www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)



@CeremaCom



@Cerema

# LA QUESTION DE LA DENSITÉ?

## ÉCLAIRER LE SUJET AUPRÈS DES TERRITOIRES

### ET DE LEURS HABITANTS

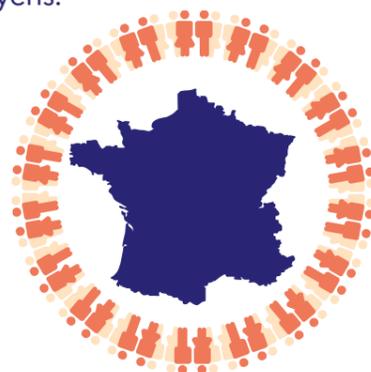


**LA DENSIFICATION**, un moyen de répondre aux enjeux d'aménagement :

- préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers;
- besoins en logements;
- optimisation du foncier;
- réduction de la part du trafic automobile par l'usage des transports en commun.

Pourtant la **densification urbaine soulève des inquiétudes** de la part des élus autant que des citoyens.

Le Cerema Ile-de-France a développé une approche de la densité basée sur sa perception par les habitants. Il a identifié les **critères qui la rendent plus acceptable**, à partir de 7 sites franciliens différents par leur niveau de densité et leurs typologies (rurale, périurbaine et urbaine dense).



#### LA MÉTHODOLOGIE DU CEREMA

**ANALYSE SPATIALE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE** des 7 sites franciliens



**ENQUÊTE** auprès d'un échantillon de 230 habitants

**ENTRETIENS** avec les acteurs de l'aménagement (collectivités, aménageurs, équipes de conception...)

#### LES PARTENAIRES

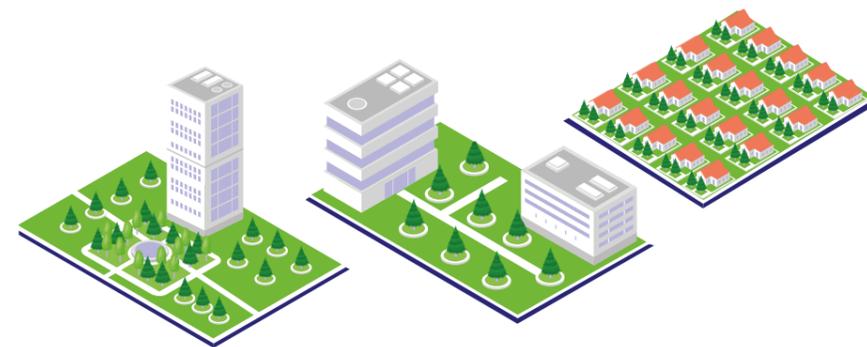
- Lieusaint (77)
- Auffargis (78)
- Brétigny (91)
- Issy-les-Moulineaux (92)
- La Courneuve (93)
- Ivry-sur-Seine (94)
- Villiers-le-Bel (95)

# LA DENSITÉ, NÉCESSITÉ D'UNE VISION GLOBALE

## POUR UN AMÉNAGEMENT DURABLE

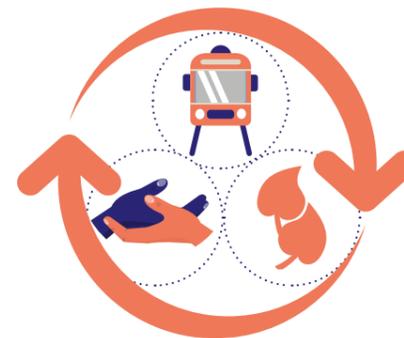
### LA DENSITÉ SE MESURE DE DIVERSES MANIÈRES ET SE TRADUIT PAR DES FORMES URBAINES VARIÉES

- Une **mesure complexe** (densité bâtie, densité résidentielle, densité humaine...): des méthodes nombreuses et des comparaisons difficiles.
- D'**autres indicateurs** à prendre en compte: % d'espaces publics, hauteur du bâti...
- Une **même densité pour différentes formes urbaines**: 1 tour de 10 étages, 2 bâtiments en plots de 3 étages ou 20 maisons pavillonnaires peuvent comporter une même densité.



### LES OPÉRATIONS LES PLUS DENSES NE SONT PAS LES MOINS APPRÉCIÉES

- Leur acceptabilité n'est pas corrélée à la **densité mesurée**.
- Leur **appréciation est liée à la proportion d'espaces publics et à leur qualité**.



### LA SATISFACTION DE SON CADRE DE VIE DÉPEND DU TRIPTYQUE « NATURE, SERVICES, TRANSPORTS »

- La **proximité de la nature**, une **bonne offre de services/commerces** et la **desserte par les transports en commun** sont les critères principaux de satisfaction.

“ Bénéficier d'une surface extérieure privative à son logement (balcon, terrasse, jardin) est le 1<sup>er</sup> critère pour définir son habitat idéal, en lien avec le besoin de proximité de nature. ”

### LA PERCEPTION DE LA DENSITÉ N'EST PAS FORCÉMENT NÉGATIVE



- La densité favorise selon les habitants la **convivialité** et une **bonne mixité sociale**.
- Elle n'est **pas associée à un sentiment d'insécurité**.



### LES FACTEURS DE RÉUSSITE D'UN PROJET DENSIFICATION POUR LES ACTEURS DE L'AMÉNAGEMENT

- **S'adapter au contexte**: il n'existe pas d'automatisme pour réaliser un projet d'aménagement si ce n'est de partir des ressources et spécificités du territoire.
- **Associer les habitants le plus en amont possible**: pas de projet sans recenser les besoins des habitants et prendre en compte leur expertise d'usages.
- **Résoudre la difficile équation entre qualité des opérations et équilibre économique**: la qualité globale des projets dépend de la mixité des programmes et de l'aménagement des espaces non bâtis.

Enfin la densité, ce n'est pas le sujet!

