



## DENSITÉ URBAINE : DE QUOI PARLE-T-ON ?

Renouvellement urbain  
mai 2026

Derrière les chiffres se cache une réalité bien plus nuancée : la densité urbaine ne se résume ni à une simple mesure ni à une idée reçue. Entre indicateurs objectifs et perception sensible, cet éclairage explore comment concilier performance urbaine et qualité de vie pour transformer nos villes. Un décryptage essentiel pour faire de la densité un levier d'aménagement durable et accepté.

#### SOURCES

- AUAT, 2005, Formes et densités. Aire urbaine de Toulouse.
- IAURIF, notes rapides n° 382, 383, 384, 440.
- AGAM : ID de villes, densité & formes urbaines, juillet 2009.
- Etudes Foncières N° 145. Effet de mode ou solution durable ? La densification en débat, Eric Charmes, mai-juin 2010.
- FNAU, Traits Urbains. Habitat formes urbaines. Densités comparées et tendances d'évolution en France, 2006.
- « Les densités urbaines et le développement durable » Vincent Fouchier, édition du SGVN, secrétariat général du groupe central des villes nouvelles, 1997.



© Oppidea - Les Yeux Carrés

## INTRODUCTION

Bien que discutée depuis les années 1990, la notion de densité urbaine reste complexe à appréhender et suscite encore des interprétations variées. Elle ne se résume pas à une simple mesure quantitative, mais englobe également des dimensions qualitatives et sociales.

L'objectif « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050, introduit par la loi Climat et résilience, ainsi que l'impératif de préserver la biodiversité amènent à densifier les espaces urbanisés. Cette nécessité soulève pour les collectivités de nombreuses questions sur les perceptions de la densité et l'acceptation de la densification par les populations.

Une compréhension collective de cette notion est donc essentielle. Elle est la clé pour amorcer la transformation des tissus urbains existants, en repensant les liens entre logements, équipements et services, commerces, activités, nature en ville et espaces publics. C'est également un enjeu majeur pour réussir l'intégration des habitants actuels et futurs.

# LA DENSITÉ : UNE NOTION PLURIELLE

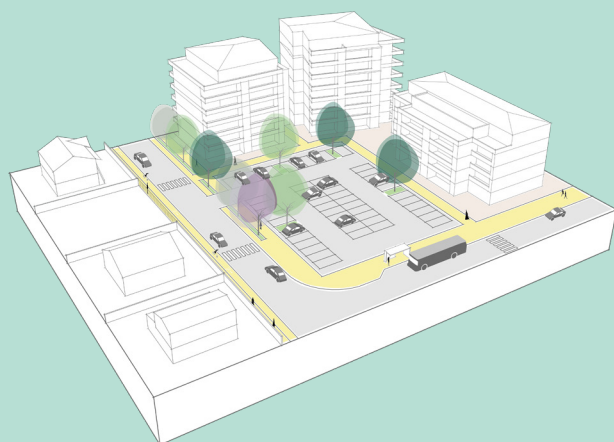
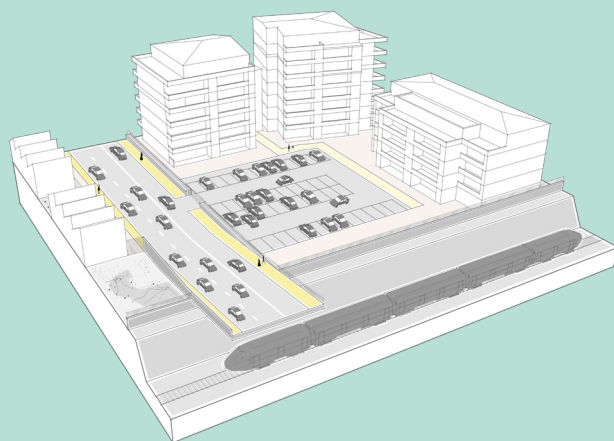
La densité est d'abord une mesure objective, une « **densité mesurable** » qui correspond à une représentation chiffrée, à un instant donné, de l'occupation d'un espace urbanisé. Cette mesure peut, en outre, être appréhendée à différentes échelles géographiques.

Selon leur champ d'expertise, les professionnels de l'aménagement et de l'urbanisme abordent la densité sous des angles divers, mais complémentaires. Leurs analyses intègrent une multitude de critères : les besoins des populations, l'utilisation du sol, la pérennité écologique, la qualité de vie ou encore l'efficacité des infrastructures.

Ainsi, chaque acteur privilégie une définition de la densité qui correspond à son champ d'action et à son échelle d'intervention : du grand territoire au bâti. Les architectes et les promoteurs s'intéressent notamment au ratio de surface de plancher par mètre carré de terrain ; les géographes privilégient le nombre d'habitants par kilomètre carré ; tandis que les urbanistes ou spécialistes des mobilités utilisent des indicateurs de densité fonctionnelle, exprimés en nombre d'habitants et d'emplois par hectare.

La densité constitue également une notion relative, intégrant une dimension subjective, communément désignée sous les termes de « **densité perçue** ». Celle-ci renvoie à l'expérience individuelle ou collective, à une perception de l'environnement urbain qui peut varier fortement selon les contextes et les usagers.

**Ainsi, il n'existe pas une, mais des densités urbaines. L'enjeu est de les évaluer à la croisée des données mesurables et des perceptions, afin de guider au mieux les décisions d'aménagement et les politiques publiques.**



CC AUJAT 2026

une même **densité** +  
des **contextes** variés  
= une **perception** différente

## Clarifier les concepts liés à la densité urbaine

La notion de densité urbaine est souvent confondue avec des concepts voisins comme la densification, l'intensité ou la compacité urbaine. Une clarification sémantique s'impose pour dissiper ces confusions.

### Densité et densification : distinguer l'état du processus

La densité est un indicateur mesurable, un état qui exprime, par exemple, une concentration de logements. La densification, en revanche, est un **processus** qui vise à augmenter cette densité sans extension urbaine, c'est-à-dire sans consommation supplémentaire d'espaces agro-naturels. Souvent mobilisée dans une logique de maîtrise de l'étalement

urbain et d'optimisation du foncier, la densification vise à répondre à des enjeux environnementaux, sociaux et économique à long terme. Toutefois, si elle est mal encadrée, elle peut générer des externalités négatives, comme une pression accrue sur les espaces publics ou une dégradation de la qualité de vie des habitants.

### Intensité et compacité : les qualités d'une ville dense

La densité, comme état (ce qui est dense) reste souvent perçue de manière négative, indépendamment de son niveau réel ou de ses effets sur la qualité urbaine. Cette perception souligne l'importance de l'associer à d'autres dimensions qualitatives de la ville.

L'intensité urbaine en fait partie. Elle traduit la richesse des activités et la variété des usages présents dans un quartier ou une ville : logements, emplois, équipements, services, commerces, espaces publics, moyens de transport, accessibilité, vie culturelle... Elle donne une idée de la vitalité d'un lieu, de

son animation, de sa capacité à générer des échanges. Cette intensité se retrouve le plus souvent dans des secteurs où la densité urbaine est importante.

La compacité urbaine, quant à elle, désigne une forme de ville dense, continue et économe en foncier. C'est une approche souvent liée aux idées de « ville durable ». Elle cherche à rapprocher les fonctions (habiter, travailler, se déplacer...), à réduire les distances à parcourir et à encourager les modes de déplacement doux, dans l'esprit de la « ville des courtes distances ».

### Vers une approche intégrée de la densité

In fine, la densité ne trouve sa pleine pertinence qu'associée à des objectifs de qualité urbaine (intensité, formes urbaines, espaces publics), d'organisation spatiale (compacité) et de politiques d'aménagement

(densification maîtrisée). C'est à la croisée de ces dimensions quantitatives, qualitatives et de gouvernance que se construit une fabrique urbaine à la fois équilibrée et durable.

# LES DENSITÉS MESURABLES, POUR OBJECTIVER LA VILLE

La densité se décline en une pluralité de définitions, variables selon l'échelle d'analyse, les objectifs poursuivis et les spécificités du territoire. Chacune de ces définitions offre un éclairage différent sur l'occupation des tissus urbains, en lien avec les logiques d'aménagement, les formes bâties et les usages.

Parmi les principales définitions utilisées pour caractériser les dynamiques urbaines, se distinguent :

**La densité brute** : elle rapporte la surface bâtie ou le nombre d'individus à un périmètre (quartier, commune...), en incluant l'ensemble des espaces : parcelles bâties, équipements publics, espaces verts, infrastructures (viaires...) et même les éléments géographiques du site (dénivelé, plans et cours d'eau...). Fortement dépendante de l'échelle retenue, cette mesure rend délicates les comparaisons entre territoires.

**La densité nette** : plus précise, elle exprime la surface bâtie ou le nombre d'individus rapportée à la seule assiette foncière, excluant les espaces publics, les infrastructures et les espaces agro-naturels. Elle permet une lecture plus opérationnelle de l'organisation spatiale à l'échelle d'un îlot ou d'un secteur urbanisé.

**La densité bâtie** : cette mesure s'appuie sur l'emprise réelle du bâti. Elle est calculée en multipliant la surface occupée par les bâtiments par le nombre de niveaux rapporté à la surface du périmètre étudié.

Si ces indicateurs sont essentiels pour orienter les politiques d'aménagement, ils ne suffisent pas à faire état de la densité perçue par les usagers. Cette perception subjective dépend étroitement de la qualité globale du cadre de vie : la place accordée au végétal, la qualité des espaces publics, l'emprise de la voiture, les formes architecturales ou encore les matériaux utilisés.

### Variation sur la densité de logement

Exemple d'un faubourg de 16 ha comprenant environ 450 logements, un EPAHD, un lycée, une église, un parc urbain et son réseau viaire

Le nombre de logements est rapporté à la superficie globale du quartier (16 ha pour 450 logements)

**28 logements / ha**



Le nombre de logements est rapporté à l'assiette foncière (9 ha pour 450 logements)

**50 logements / ha**



À l'échelle d'une opération, chaque unité foncière possède sa propre densité bâtie

**20 à 250 lgts/ha**



CC AUJAT 2026

# LA DENSITÉ PERÇUE : QUAND L'AMÉNAGEMENT TRANSFORME NOTRE REGARD

La densité ne saurait être réduite à une simple mesure chiffrée. Tout aussi essentielle que les indicateurs quantitatifs, la densité perçue désigne la manière dont les usagers – habitants ou visiteurs – ressentent l'intensité d'un espace urbain.

Ainsi, un secteur très dense peut être très bien vécu et apprécié si son aménagement intègre un bon niveau de services, des espaces ouverts, une forte présence végétale et des respirations visuelles. À l'inverse, un tissu peu dense peut être mal perçu si l'agencement des bâtiments ou le manque de végétation nuisent au confort.

« Peu importe la densité, ressentez l'espace » Jeff Bishop.

Cette dimension subjective de la densité est cruciale pour l'acceptabilité sociale des projets urbains, en particulier lors des démarches de densification.



## Les facteurs clés de la densité perçue

La perception de la densité est influencée par des facteurs qualitatifs :

- **L'espace public** : sa configuration (la place qu'il donne au piéton, le confort, l'ombrage, la lumière), le partage entre la voiture (flux, stationnement) et les mobilités douces modèlent directement le ressenti.
- **Le logement** : c'est l'échelle première du vécu. La surface, la vue, l'ensoleillement, la ventilation et le sentiment d'intimité sont déterminants.
- **Les formes urbaines** : certaines formes architecturales (effet de masse, effet de tour en lien avec la hauteur et l'espacement des bâtiments) ou certains matériaux (béton vs bois) peuvent accentuer ou atténuer la perception de densité.
- **La présence de végétation** : la nature en ville (jardins, arbres, espaces verts) joue un rôle essentiel pour contrebalancer l'impression de densité, notamment dans un contexte de changement climatique.
- **La mixité fonctionnelle** : la présence d'activités variées (commerces, services, équipements, offre de mobilité) sont des facteurs d'appréciation déterminants de la densité, en réduisant les déplacements et en améliorant la qualité de vie.
- **Le profil des habitants** : la perception varie selon l'habitude. Les résidents de longue date dans des environnements denses ne la vivront pas de la même manière que des nouveaux arrivants ou des personnes de passage.



Plaisance du Touch  
Place Frédéric Bombail

@P.Massacret



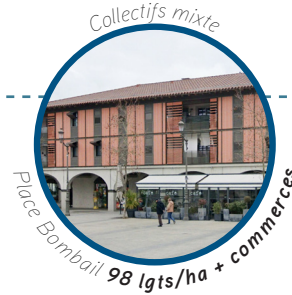
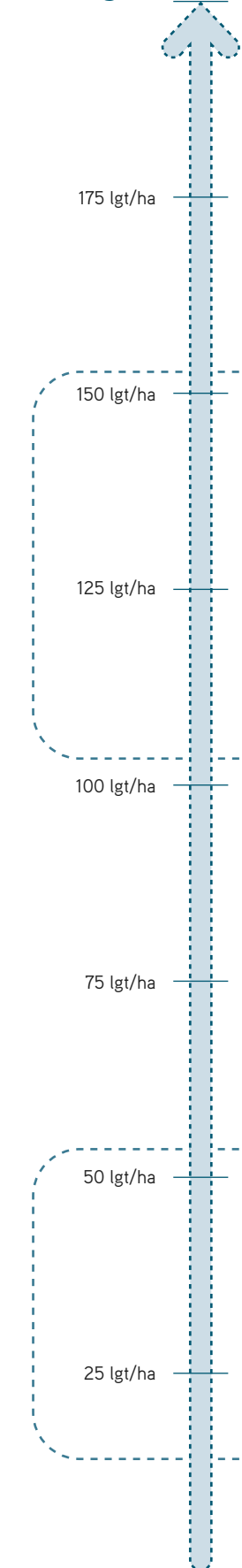
Albi  
Vue vers le centre-ville



Toulouse  
La Cartoucherie

# EXEMPLES DE DENSITÉ ET DE

200 lgt/ha



# FORMES URBAINES ASSOCIÉES

Densité nette lgts / ha

- Plaisance-du-Touch
- Albi
- Toulouse



grande diversité de formes urbaines



plusieurs exemples de maisons intermédiaires



# POUR UNE DENSITÉ ACCEPTÉE, AGIR SUR LA QUALITÉ

La densité urbaine est une réponse pertinente aux grands défis écologiques, sociaux et fonciers. Elle permet de préserver les ressources, de lutter contre l'étalement urbain et de rationaliser les investissements publics.

Pour être acceptée, elle doit résulter d'une mise en œuvre cohérente, combinant vision stratégique, cohérence urbaine, qualité du cadre de vie et perception des habitants. La prise en compte de l'ensemble de ces éléments constitue un facteur clé de réussite d'un aménagement urbain de qualité.

Parmi les leviers nécessaires à cette approche, citons notamment :

- **La qualité urbaine des opérations** qui joue un rôle central dans l'acceptation des projets urbains denses. Cela implique une insertion harmonieuse des constructions (hauteurs, alignements, gabarits,...) dans les tissus urbains existants, une diversité de formes urbaines respectueuses de l'identité locale, la qualité des rez-de-chaussée et le traitement des limites, les matériaux mis en œuvre. Il convient en outre d'assurer des espaces de transition entre espace public, espaces collectifs et logement.
- **La qualité architecturale** du bâtiment assurant confort thermique, acoustique et visuel mais également qualité d'usages, luminosité, espaces, accès à un extérieurs privatifs.
- **L'intégration de la nature en ville**, à différentes échelles (balcons végétalisés, terrasses, jardins collectifs ou partagés, cheminements paysagers, parcs...) contribue au bien-être des habitants. Les plantations, notamment arborées, permettent un contact direct avec la nature, favorisent la biodiversité, améliorent le climat urbain local. Elles peuvent être des lieux de détente, de jeux, d'agriculture urbaine qui sont d'autant plus importants lorsque les logements ne disposent pas d'espaces extérieurs privatifs. La végétalisation des toitures, des façades ou des cours participe également au rafraîchissement et à l'agrément des quartiers.
- **La prise en compte des spécificités territoriales** (relief, patrimoine, paysage...) qui permet de préserver le caractère des quartiers et renforce la qualité des ambiances urbaines.
- **L'intégration d'objectifs environnementaux** en matière de performance énergétique, de confort d'été, de biodiversité... Elle doit guider la conception des projets pour inscrire la densité dans une démarche qualitative et durable.
- **L'offre de service** (mixité fonctionnelle), qui combine logements, emplois, commerces, équipements et services de proximité, moyens de transport... Elle permet de structurer les quartiers, de réduire les besoins de déplacement, d'encourager les mobilités douces et de renforcer la vie locale en animant l'espace public tout au long de la journée.
- **Une offre de mobilité durable** (transports en commun, pistes cyclables, confort des piétons et accessibilité des personnes fragiles), performante et esthétique. Ces solutions doivent permettre de limiter les nuisances liées au trafic (bruit, pollution, congestion...) et d'améliorer la qualité de vie au sein des quartiers urbains denses.
- **L'aménagement d'espaces publics variés et végétalisés**, répartis de manière équilibrée au sein des tissus urbains, contribue à améliorer le cadre de vie des usagers. Cela répond à un besoin vital du citoyen dans les quartiers en densification.
- **L'implication des habitants et des usagers** lors des phases de définition des projets de densification facilite la compréhension, l'appropriation et l'acceptation des changements. Cette participation peut prendre différentes formes (de la co-construction à la concertation). Elle doit concourir à la prise en compte des besoins des habitants et ainsi renforcer la légitimité des projets.

La réalisation de cette publication a été permise par la mutualisation des moyens engagés par les membres de l'AUAT.

© AUAT BY-NC-SA 4.0, sauf mention contraire.