



Bienvenue à Trajectoires, la matinale des observatoires

7 juillet 2026 / 9h-9h30

Vous pourrez poser vos questions via le
module de discussion



Mireille Astruc et Guillaume Ouallet
pôle projets urbains

Densité urbaine : de quoi parle-t-on ?

#renouvellementurbain #formesurbaines
#aménagement

Trajectoires, la matinale des observatoires

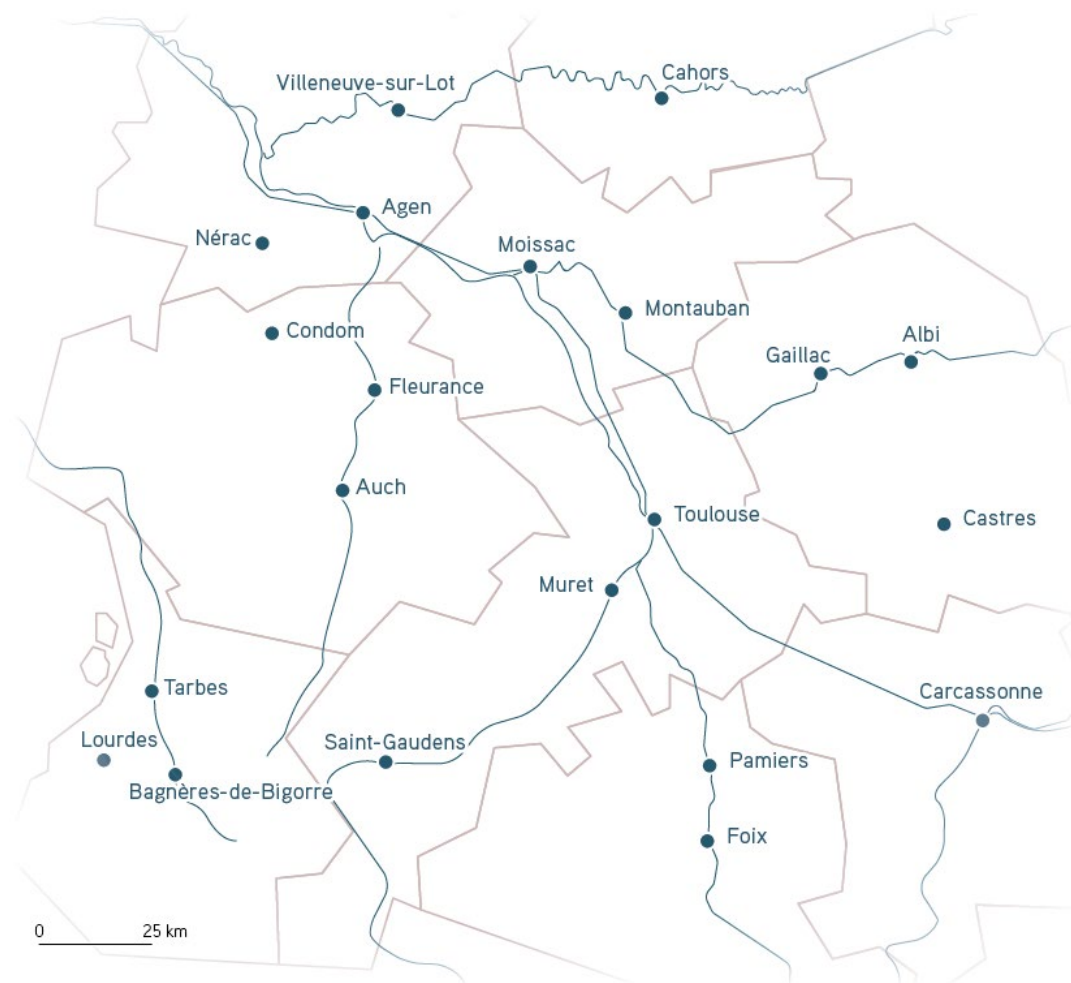


L'agence d'urbanisme de l'aire toulousaine

En bref

L'association AUAT, créée en 1972, c'est :

- Un tiers de confiance qui travaille sur l'aménagement du territoire, avec un ancrage territorial dans l'aire toulousaine
- Un modèle mutualisé d'ingénierie territoriale
- Une expertise pluridisciplinaire au service des transitions des territoires urbains et ruraux.



84 membres

Membres de droit



Membres adhérents



Partenaires associés



Une ingénierie partagée au service de tous les territoires



ÉCLAIRER
les dynamiques



MOBILISER
les acteurs



AIDER À CONCEVOIR
ET PLANIFIER
des politiques publiques

+ de 100

projets communaux et
intercommunaux par an



nouvellement urbain
126

Derrière les chiffres se cache une réalité bien plus nuancée :
densité urbaine ne se résume ni à une simple mesure ni à une
recue. Entre indicateurs objectifs et perception sensible. *ce**

Mireille Astruc et Guillaume Ouallet
pôle projets urbains

Densité urbaine : de quoi parle-t-on ?

#renouvellementurbain #formesurbaines
#aménagement

Trajectoires, la matinale des observatoires

Clarifier les concepts liés à la densité urbaine

Densité et densification :

distinguer l'état du processus

Intensité et compacité : les qualités d'une ville dense

L'intensité traduit la richesse des activités et la variété des usages présents dans un quartier ou une ville

La compacité désigne une forme de ville dense, continue et économe en foncier.

Vers une approche intégrée de la densité

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).



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

La densité perçue : quand l'aménagement transforme notre regard



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.



La densité chiffrée : une notion plurielle

Toutes les densités ne sont pas comparables : nette, brute, bâti, habitat, population, échelle... La densité est une combinaison de facteurs que l'on peut traiter à différentes échelles géographiques.

Chaque spécialiste a sa définition de la densité : la surface de plancher par m² de terrain intéresse l'architecte et le promoteur, le géographe s'intéresse au nombre d'habitant au km². Les urbanistes de planification et spécialistes de la mobilité parlent quant à eux en nombre d'habitants et d'emplois par hectare ;

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

Densité brute

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

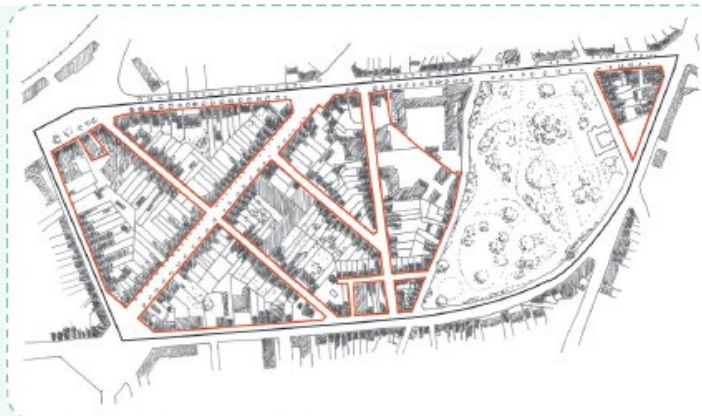
28 logements / ha



Densité nette

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



EXEMPLES DE DENSITÉ ET DE FORMES URBAINES ASSOCIÉES

200 lgt/ha



CC BY-NC 2026

La qualité prime sur la densité

1. **L'offre de mobilité durable**
2. **L'aménagement d'espaces public variés et végétalisés**
3. **L'offre de service**
4. **L'intégration de la nature en ville**
5. **La qualité urbaine des opérations**
6. **La prise en compte des spécificités territoriales (climat, société, usages, etc.)**
7. **L'implication des habitants et des usagers**
8. **La qualité architecturale**
9. **La qualité d'usages**
10. **L'intégration d'objectifs environnementaux**



Collectivité



Opérateur

4 éléments essentiels dans le renouvellement urbain :

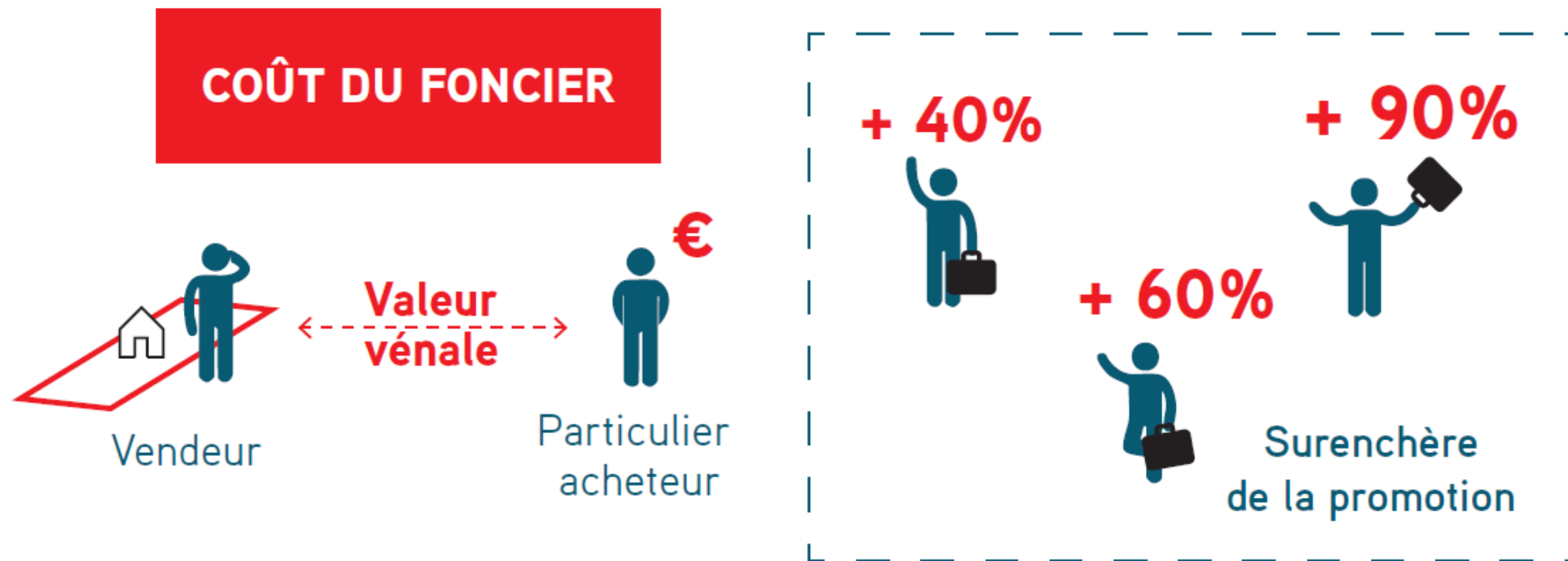
Le dialogue : construire une culture commune entre acteurs privés et publics

La forme urbaine : faire du contraste une qualité

La situation : densifier au bon endroit

Le foncier : s'outiller pour maîtriser le coût du foncier

La densité dans le renouvellement urbain : le sujet du foncier



La densité dans le renouvellement urbain : la notion de charge foncière admissible

1 M² SP



=

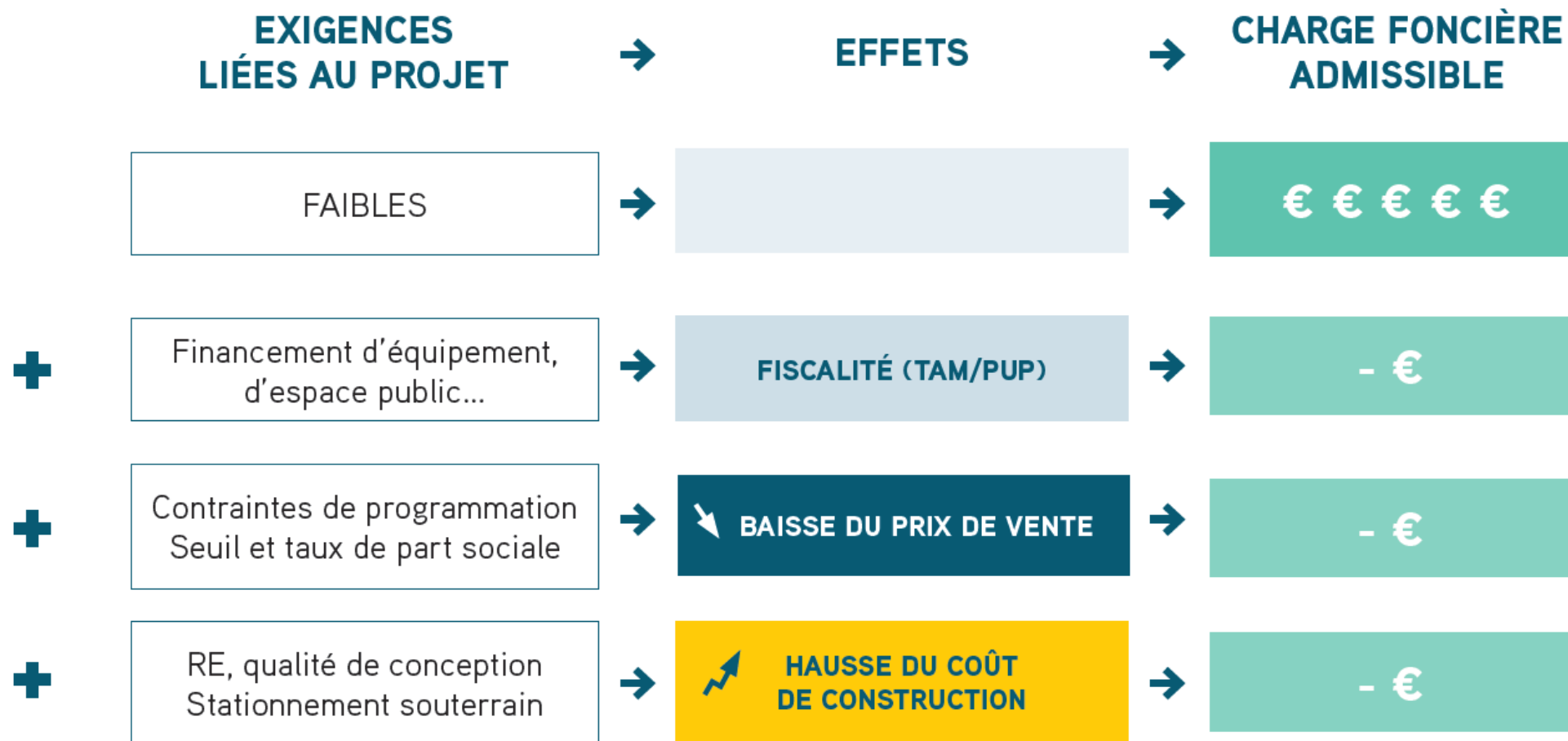
1 M² SP



La charge foncière est le coût que représente l'acquisition d'un terrain dans les dépenses totales liées à l'opération immobilière.

Elle peut s'exprimer en euros par mètre carré de surface de plancher vendue.

Les exigences liées au projet minorent la charge foncière admissible

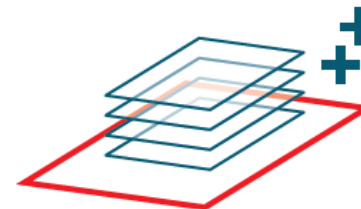


La charge foncière admissible détermine la densité requise

Exemple



Pour un regroupement foncier
d'une aire totale de 2 000 m²
valorisé à 800 000 €



Avec une charge foncière
admissible de :

il faut produire une
surface équivalente à :

La densité nette requise
est donc de :

300 €/M²SP



40 logements



200 lgt/ha

400 €/M²SP

30 logements

150 lgt/ha

500 €/M²SP

25 logements

125 lgt/ha

HORS MARCHÉ

Conclusion : la densité est-elle une variable du projet ?

Aujourd'hui, un renouvellement urbain uniquement dicté par le marché peut générer une densité importante et un fort contraste avec le tissu urbain qui l'accueille.

Il doit donc être dirigé au bon endroit et être accompagné pour se faire dans les meilleures conditions.



Si l'on veut maîtriser la densité des opérations sans que les exigences de la collectivité ne soient une variable d'ajustement, il faut agir sur le coût du foncier.

Pour maintenir les prix de vente des maisons et des terrains proches de leurs valeurs vénales, **une stratégie foncière de long cours peut être indiquée.**

Trajectoires en 2026, c'est 3 rendez-vous

Une nouvelle session sera proposée pour aborder d'autres enjeux des territoires :

**Mardi 27 octobre
de 9h à 9h30**

Nous vous invitons à noter cette date dans vos agendas dès à présent.
Le programme sera annoncé sur notre site et via notre infolettre

**Merci
de votre attention**

ICI . ENSEMBLE . DEMAIN