

Mai 2013

La densification pavillonnaire à la loupe

Dynamiques régionales, stratégies locales
et formes urbaines

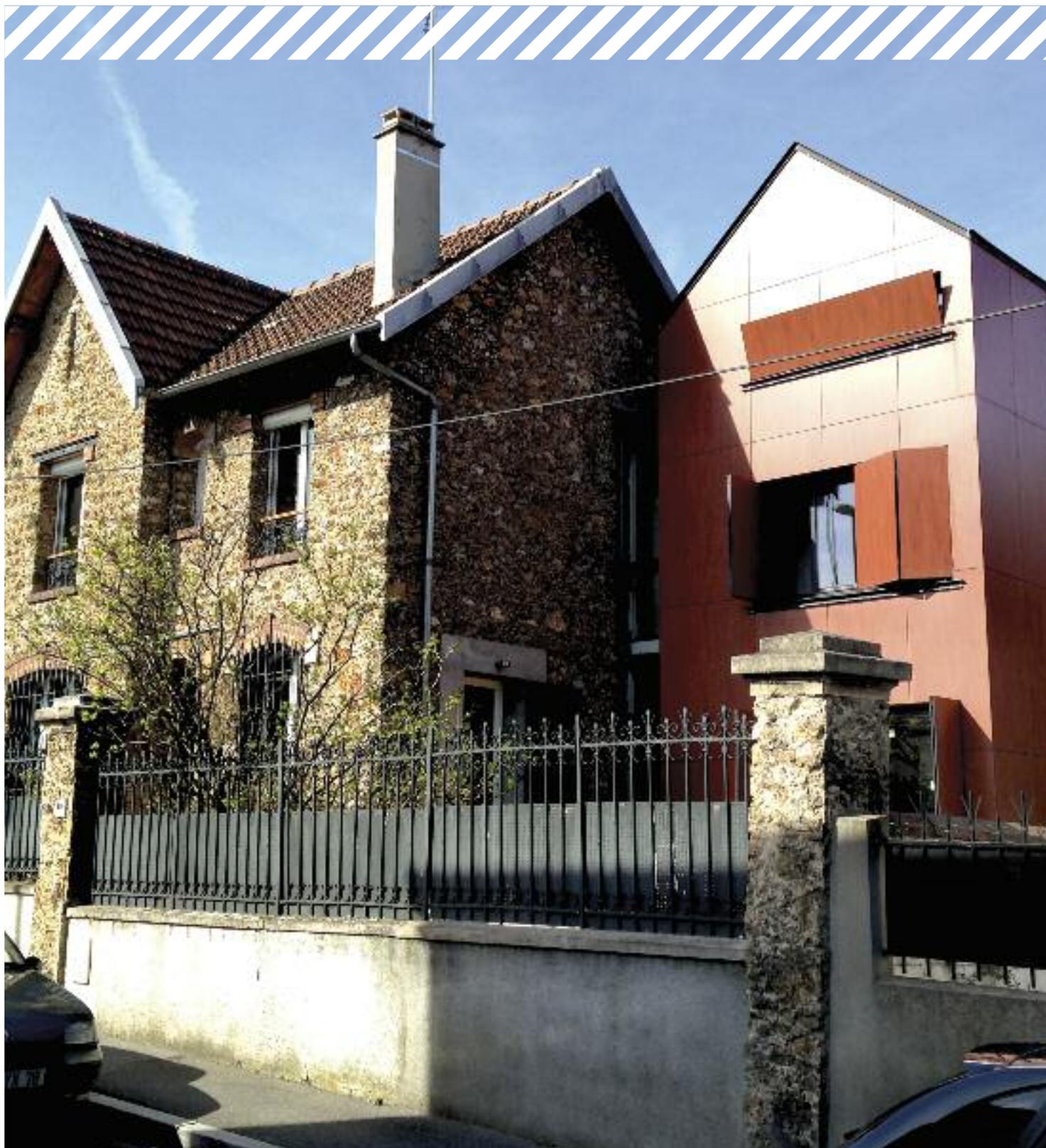


INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME

ÎLE-DE-FRANCE

LATTS

Laboratoire Techniques,
Territoires et Sociétés



La densification pavillonnaire à la loupe

Dynamiques régionales, stratégies locales
et formes urbaines

Mai 2013

IAU île-de-France

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15
Tél. : + 33 (1) 77 49 77 49 - Fax : + 33 (1) 77 49 76 02
<http://www.iau-idf.fr>
Directeur général : François Dugeny

Étude réalisée par
Amélie Darley, IAU îdF Département Urbanisme Aménagement et Territoires
Anastasia Touati, Centre d'Études Techniques de l'Équipement (CETE) d'Île-de-France et Laboratoire Techniques,
Territoires et Sociétés (Latts)

Avec la collaboration de Marion Tillet, Pauline Pangrani, Martin Omhovère et Gwenaëlle Zunino
Cartographie réalisée par Laurie Cransac
Maquette réalisée par Virginie Cioni
N° d'ordonnancement : 1.10.036

Crédits photo(s) de couverture :
F. Dugeny / IAU îdF

Sommaire

Partie introductive	3
1^{ère} partie : La densification de l’habitat en Ile-de-France	5
1 – Mesure d’une densification de l’habitat	5
1.1 – Définition de la densification : méthode et données utilisées	5
1.2 – Approche des différents processus de densification	6
1.3 – Une géographie de la densification	5
1.4 – Des tendances différenciées sur longue période	8
2 – Les facteurs favorables à la densification : une absence de corrélation évidente	13
2.1 – Hypothèse de départ quant aux facteurs favorables et indicateurs mobilisés	13
2.2 – Une absence de corrélation entre la densification et les indicateurs étudiés.	14
3 – Conclusion	15
2^{ème} partie : Les transformations pavillonnaires à l’œuvre	17
1 – Choix du terrain d’études	18
1.1 – Définition d’un échantillon de 18 communes	19
1.2 – Choix des secteurs d’étude	20
2 – Les transformations du pavillonnaire	21
2.1 – La densification pavillonnaire	21
2.2 – Les processus fonciers sous-jacents : démolitions-reconstructions, constructions sur parcelles libres et divisions de parcelles dominant	23
2.3 – Dynamiques de mutation et évolutions des formes urbaines : des processus distincts	25
3 – Stratégies des communes et mobilisation des outils (réglementaires, fiscaux, opérationnels)	27
3.1 – Les différentes filières de production de logements	27
3.2 – Lecture des règlements de PLU : approche des stratégies via la planification	29
3.3 – Des stratégies aux effets	31
3.4 – Retour sur la typologie des politiques de densification du tissu pavillonnaire	35
Partie conclusive	37
Références bibliographiques	38
Annexes	39

Partie introductive

Les actions de densification urbaine ont aujourd'hui le vent en poupe. Elles sont en effet présentées comme une mesure clé pour un développement durable des villes, notamment parce qu'elles sont supposées permettre de lutter contre l'étalement urbain tout en construisant des logements et qu'elles favorisent l'utilisation des modes doux. La question de la densification prend, de plus, une acuité particulière dans les espaces périurbains, à la fois parce qu'elle y est réputée plus difficile du point de vue de son acceptabilité sociale, mais aussi en raison de l'enjeu de ces espaces en matière de lutte contre l'étalement urbain.

En France, différentes mesures prises par le politique visent à encourager la densification urbaine : majoration des coefficients d'occupation des sols (COS), suppression du minimum parcellaire, majoration des règles de densité, seuil minimum de densité. Que ce soit dans l'exposé des motifs de la loi sur l'air du 30 décembre 1996, dont l'objectif principal est de limiter les déplacements automobiles ou encore au niveau de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000, dans laquelle la nécessité de densifier les tissus urbains existants est explicite, le besoin d'allier politiques urbaines et politiques de transport pour un développement durable des villes est largement mis en avant. Plus récemment encore, la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite Grenelle 2 présente de nouvelles mesures en faveur de la densification. L'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers y est clairement affiché et les documents d'urbanisme en sont les principaux outils. Le texte autorise, par exemple, les schémas de cohérence territoriale (Scot) à définir des normes imposant aux plans locaux d'urbanisme (PLU) le respect d'objectifs précis de densification. La loi définit également des secteurs dans lesquels les PLU doivent imposer une densité minimale de construction. Il s'agit ainsi de prévoir une urbanisation dense à proximité immédiate d'une gare ou d'un transport collectif en site propre.

Au-delà de ces mesures, il apparaît de plus en plus nécessaire de s'intéresser non plus aux seuls discours politiques et aux injonctions nationales mais aussi à la mise en œuvre effective et aux pratiques concrètes des gouvernements locaux en matière de densification.

L'objectif du travail réalisé depuis 2010 en partenariat entre le Latts (Ecole des Ponts Paris Tech) et l'IAU île-de-France et présenté dans ce document, était, d'une part, d'analyser et de comprendre les critères qui sous-tendent les dynamiques de transformation des tissus pavillonnaires. D'autre part, il s'agissait de tester et amender la typologie des politiques communales de densification des tissus pavillonnaires proposée par Anastasia Touati, dans le cadre de son travail de thèse, notamment en confrontant cette typologie à une analyse des processus locaux (voir Encadré 1). Notre territoire d'étude étant la région Ile-de-France, nous nous concentrons, dans le cadre de cette étude, sur les processus de densification résidentielle qui s'y déroulent.

Encadré 1 : Typologie des politiques de densification des tissus pavillonnaires

Suite à nos premières observations de terrain en Ile-de-France (Touati 2010b ; Darley & Touati 2011; Touati 2012b), nous avons distingué au moins quatre modèles de politiques de densification ou de non densification dans les tissus à dominante pavillonnaire, mises en place par les autorités locales :

- une politique de type incitative de densification douce, qui consiste à utiliser les outils réglementaires d'incitation à la densification à destination majoritairement des particuliers voire des petites structures de promotion immobilière. Ces acteurs, par divisions parcellaires et constructions successives œuvrent pour une densification douce du tissu pavillonnaire existant, c'est-à-dire une densification qui ne change pas de manière substantielle les formes urbaines majoritairement pavillonnaires ;
- une politique de type interventionniste de densification forte, qui consiste par exemple à acquérir le foncier de quartiers pavillonnaires pour mettre en œuvre un projet d'aménagement d'envergure en remplaçant les pavillons par des immeubles d'habitation collectifs et/ou des équipements divers, par le biais d'une procédure partenariale par exemple, de type ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) accompagnée et maîtrisée par la puissance publique ;
- une politique de type incitative de densification forte, qui permet aux acteurs privés (promoteurs, constructeurs) de mettre en œuvre la densification sans toujours que la commune ait, en parallèle, exprimé d'objectif de densification de façon explicite dans son projet politique. Dans ces communes, on observe une densification effective du tissu pavillonnaire souvent permise par le document d'urbanisme mais pas toujours assumée dans le discours ;
- une politique de type protectionniste qui consiste à bloquer tout développement et donc toute densification du tissu pavillonnaire sous le motif par exemple de préservation du cadre de vie.

La commune peut choisir d'avoir une politique différenciée pour chacun des quartiers pavillonnaires de la commune en fonction de leurs caractéristiques (fonctionnement urbain, présence ou non de transports en commun lourds, évolutivité des tissus, caractéristiques sociodémographiques de la population en place, etc.). Dans chacun des idéaux-types évoqués ci-dessus, la mise en œuvre de la politique fait intervenir un réseau d'acteurs publics et privés qui organisent leurs rapports de force au sein d'un système local particulier de relations.

Notre démarche s'est déroulée en deux temps. Dans un premier temps, l'objectif était d'analyser la manière dont les processus de densification ont évolué temporellement et géographiquement en Ile-de-France, depuis les années 1980. Nous souhaitions alors en déterminer les mécanismes sous-jacents, par une analyse des facteurs qui peuvent influencer l'intensité de la densification, ce qui s'est avéré complexe à déterminer. Un cadre global des dynamiques de densification franciliennes a néanmoins été établi. Dans un deuxième temps, nous avons voulu déterminer de manière plus approfondie les facteurs qui sous-tendent les dynamiques de densification et les politiques qui les régulent, par une analyse des processus locaux de densification des tissus pavillonnaires de différentes communes franciliennes. Cette analyse a ensuite été confrontée à la typologie mentionnée ci-dessus, ce qui nous a permis de l'affiner et de l'amender.

Le présent rapport rend compte de cette démarche de recherche en deux temps. Nous nous proposons donc ici, dans une première partie, d'analyser la manière dont, depuis les années 1980, les dynamiques de densification et de « dédensification » de l'habitat ont évolué en Ile-de-France, afin d'en déterminer une partie des processus sous-jacents. Dans une deuxième partie, nous nous focalisons sur des études de cas locales, pour analyser les dynamiques de transformation des tissus pavillonnaires de différentes communes de la région. C'est à partir de cette analyse que nous proposerons un amendement de la typologie des attitudes politiques vis-à-vis de la densification, proposée par Anastasia Touati.

1^{ère} partie : La densification de l'habitat en Ile-de-France

Dans cette partie, l'objectif est de dresser un panorama global des dynamiques de densification de l'habitat en Ile-de-France, entre 1982 et 2008, et d'en comprendre les mécanismes.

Si nous nous intéressons surtout aux dynamiques de densification des tissus pavillonnaires, il n'était pas possible d'effectuer un cadrage général francilien des seules dynamiques de densification des tissus pavillonnaires, en raison de la structure des données disponibles. En effet, l'analyse des processus de densification que nous avons effectuée s'appuie sur deux sources de données : le parc de logement, source Insee (1982,1990, 1999, 2008 calculé) et le mode d'occupation du sol (MOS), source IAU îdF (1982,1990, 1999, 2008). Or la structure des données du parc de logement Insee couplée aux données du MOS, ne permet pas de distinguer la part de densification uniquement en tissu pavillonnaire. C'est la raison pour laquelle nous avons effectué cette analyse sur l'ensemble des espaces d'habitat.

1 – Mesure d'une densification de l'habitat

Le concept de densification induit une vision dynamique de l'évolution d'une densité entre différentes dates. Dans l'approche que nous avons adoptée, l'échelle de référence est la commune et la densité retenue est le rapport du nombre de logements sur la surface d'habitat de la commune.

1.1 – Définition de la densification : méthode et données utilisées

La densification de l'habitat est définie comme l'évolution entre deux années du rapport entre le parc de logements et la surface d'habitat dans chaque commune d'Île-de-France. Cette définition s'appuie sur deux sources de données mobilisées à l'échelle communale :

- le recensement de l'Insee qui fournit le parc de logements (en nombre de logements),
- le mode d'occupation du sol (MOS) de l'IAU îdF qui fournit la surface occupée par l'habitat (en hectares d'habitat).

Encadré 2 : Données utilisées pour mesurer la densification

Les données INSEE

VAR_ID	VAR_LIB	VAR_LIB_LONG	ANNEE	SOURCE
P06_LOG	Logements	Nombre de logements	2006	RP2006 exploitation principale
P99_LOG	Logements	Nombre de logements	1999	RP1999 exploitation principale
D90_LOG	Logements	Nombre de logements	1999	RP1990 dénombrement
D82_LOG	Logements	Nombre de logements	1982	RP1982 dénombrement

Le parc 2008 est une estimation calculée sur la base de l'année 2006.

Les données du MOS (Mode d'occupation du sol)

Les données retenues dans cette approche sont issues du MOS détaillé en 11 postes de légende et correspondent aux postes 6-Habitat individuel et 7-Habitat collectif. Ces postes n'intègrent pas les jardins de l'habitat. Par conséquent, les surfaces d'habitat prises en compte, ici, dans le calcul de la densification, sous-estiment la consommation d'espace pour l'habitat et surestiment la densification.

La mobilisation de ces deux sources présente l'intérêt de permettre des croisements à des dates identiques et donc d'offrir une lecture dynamique des évolutions depuis 1982. Les croisements ainsi effectués sur les périodes 1982-2008, 1982-1990, 1990-1999, 1999-2008 a permis de calculer des taux de densification communaux pour chacune des périodes.

1.2 – Approche des différents processus de densification

Le croisement des données a également permis de dresser une typologie des différents processus sous-jacents décrite dans le tableau ci-joint. Cette typologie montre que la densification comme la dédensification peuvent résulter de processus différents selon l'importance que prennent respectivement dans l'évolution des densités les variables « parc de logements » et « surface d'habitat ».

Tableau 1 : Typologie des processus de densification

Densification	Hausse de la surface d'habitat au MOS (>5%) conjuguée à une hausse proportionnellement plus forte du parc de logements INSEE (>6%)
	Stagnation de la surface d'habitat au MOS (0-5%) conjuguée à une hausse du parc de logements INSEE (>0%)
	Diminution de la surface d'habitat au MOS (<0%) conjuguée à un maintien ou une hausse du parc de logements INSEE (≥0%)
Stagnation de la densité	Evolutions équivalentes de la surface d'habitat au MOS et du parc de logements INSEE (taux strictement équivalents, à 1 point près)
Dédensification	Hausse de la surface d'habitat au MOS (>5%) conjuguée à une hausse proportionnellement moins forte du parc de logements INSEE (<6%)
	Hausse de la surface d'habitat au MOS (>5%) conjuguée à une baisse du parc de logements INSEE (<0%)
	Stagnation ou diminution de la surface d'habitat au MOS (≤0%) conjuguée à une baisse du parc de logements INSEE (<0%)

1.3 – Une géographie de la densification

Les taux de densification : 73% des communes ont connu une densification de leur habitat

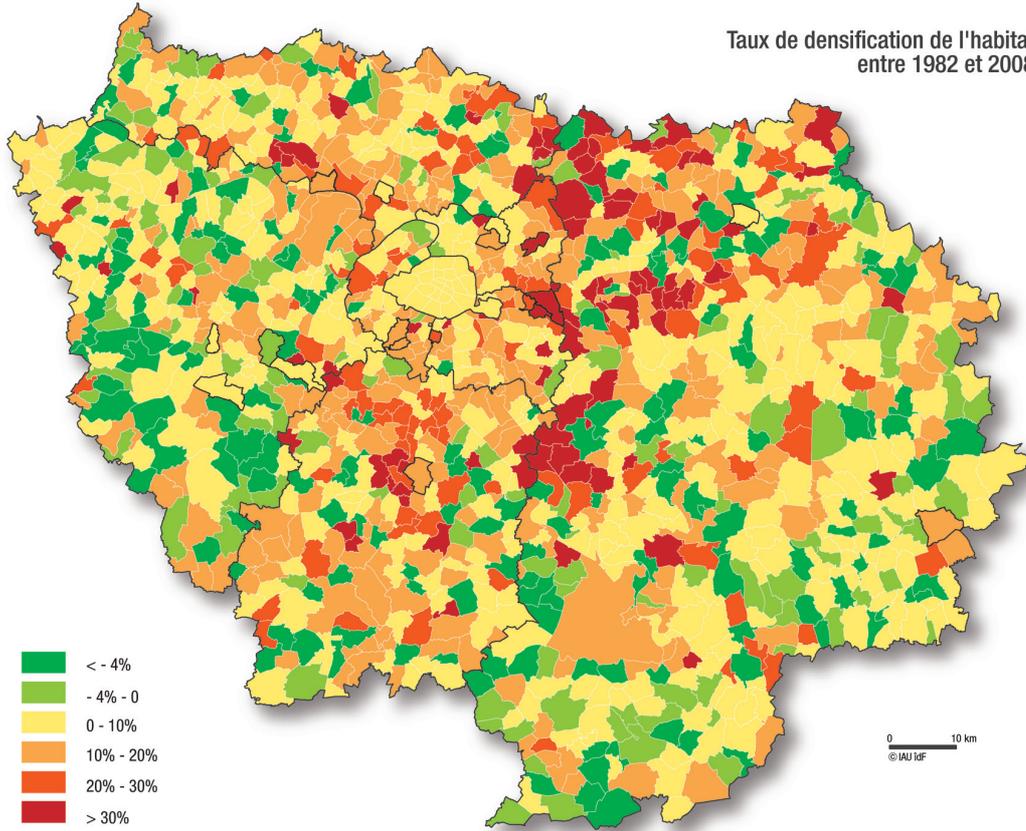
Dans la période 1982-2008, 73% des communes franciliennes ont connu une densification de leur habitat c'est à dire que la hausse de leur densité d'habitat a été strictement supérieure ou égale à 1%. 42% des communes franciliennes ont connu une densification particulièrement marquée puisque la hausse de leur densité d'habitat a été supérieure ou égale à 10% (en orange et rouge sur la carte ci-jointe). Le taux de densification moyen (hausse de densité) a été de 10% et la médiane se situe autour de 7%.

24% des communes franciliennes ont connu une baisse de densité de leur habitat, on parlera de « *dédensification* ».

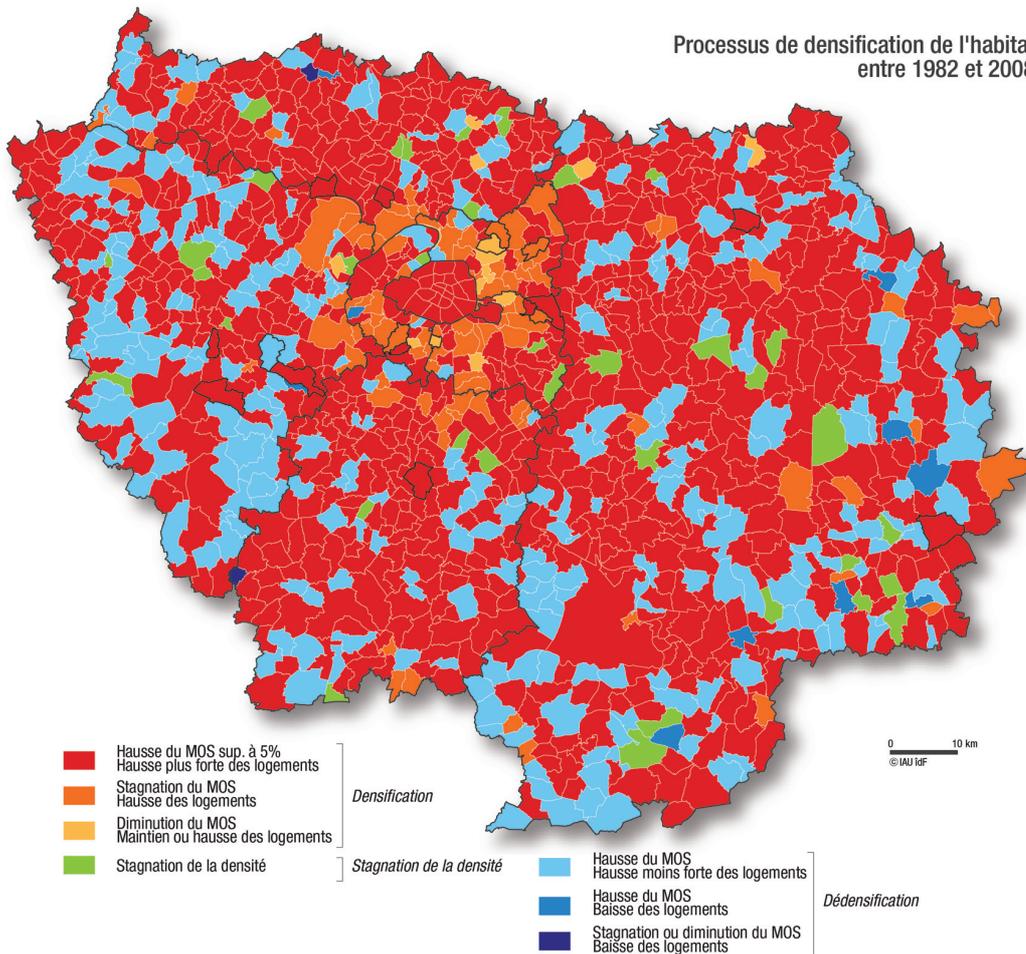
La cartographie des taux de densification communaux fait apparaître une couronne de densification située entre 25 et 30 km de Paris. Remarquons que cette couronne de densification se superpose avec le périmètre de la ceinture verte d'Ile-de-France. Est-ce l'effet d'une valorisation économique de ce secteur de marché ayant induit une densification de l'habitat ou bien une conséquence des politiques publiques mises en place dans le périmètre de la ceinture verte ? Il est difficile de le déterminer.

En outre, des secteurs de densification plus ciblés se dessinent : les secteurs de Roissy et du nord seine-et-marnais, de Marne-la-Vallée, de Sénart, du Centre Essonne, de Saclay-Saint-Quentin et de Cergy. Il y a donc un effet ville nouvelle notable.

Taux de densification de l'habitat
entre 1982 et 2008



Processus de densification de l'habitat
entre 1982 et 2008



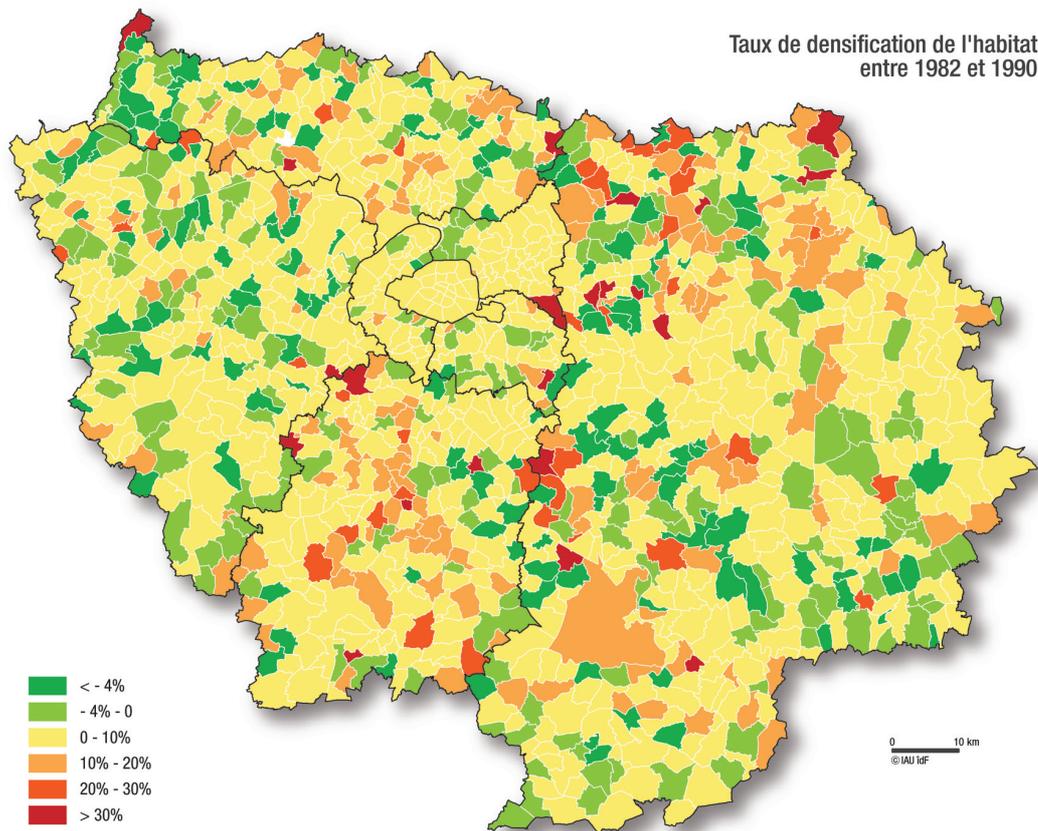
Les processus de densification : une densification de l'habitat qui s'accompagne d'un étalement

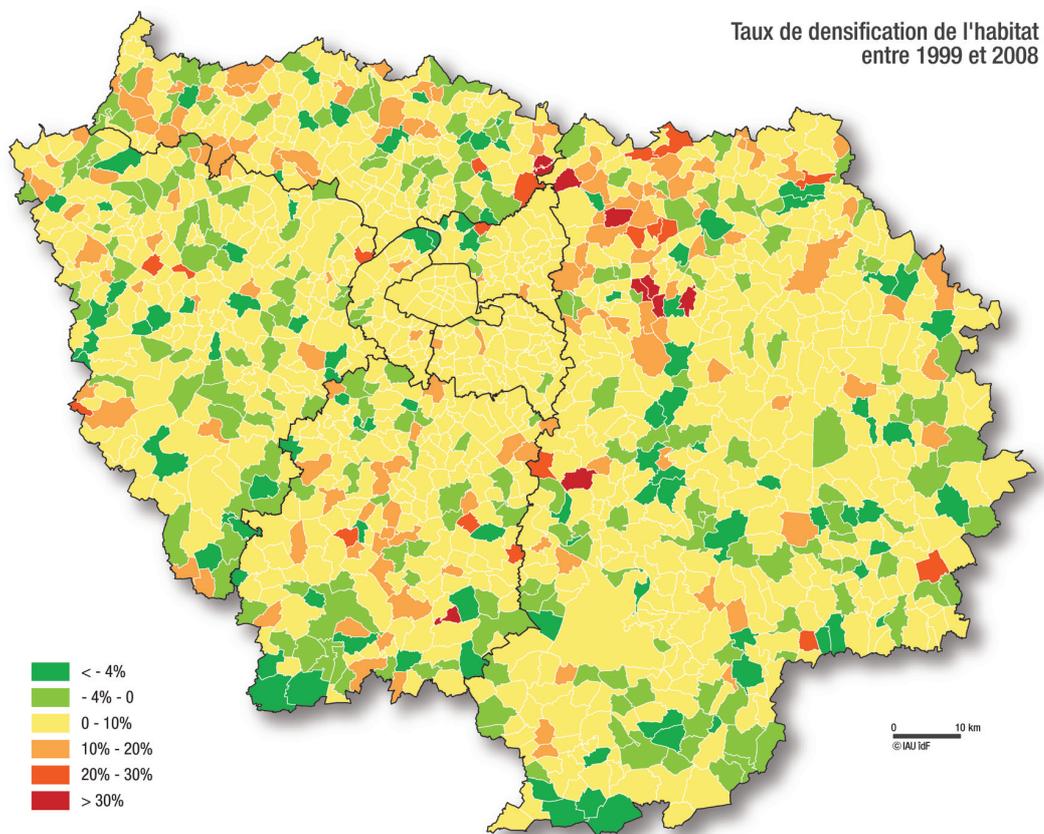
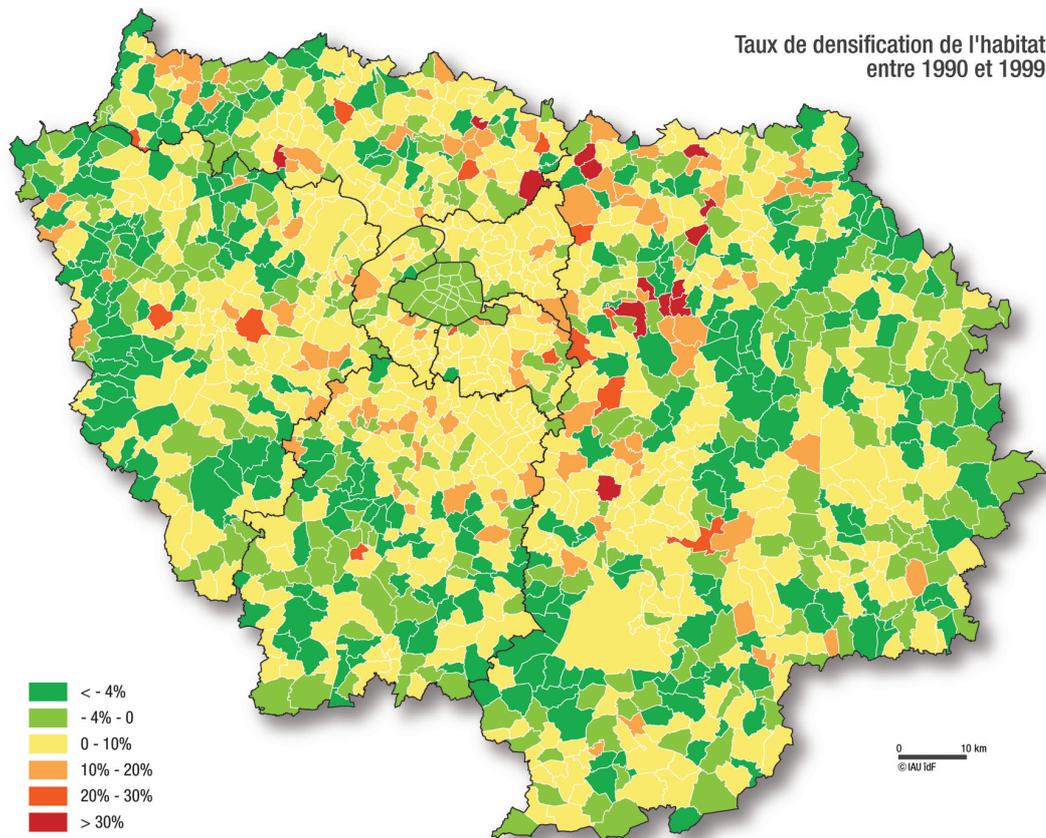
Dans la même période, l'analyse des processus sous-jacents, selon la typologie présentée en 1.2, fait apparaître que la densification de l'habitat s'est également accompagnée d'un étalement des surfaces qui lui sont consacrées. En effet, dans 64% des communes, la densification (la hausse de la densité d'habitat) s'est accompagnée d'une hausse significative des surfaces d'habitat au MOS (>5%). Ce sont les communes en rouge sur la carte ci-jointe.

En revanche, seulement 9% des communes ont connu une densification sur des surfaces d'habitat au MOS restées stables voire en diminution.

La cartographie des communes classées selon le processus de densification observé, montre nettement que l'extension de l'habitat concerne la grande couronne et les marges extérieures du département du Val-de-Marne. En revanche, dans la plupart des communes de proche couronne et en bordure avec les départements des Yvelines, du Val-d'Oise et de l'Essonne, la densification de l'habitat s'est faite sans extension sur une surface restée la même.

1.4 - Des tendances différenciées sur longue période





Les taux de densification : une dynamique de densification marquée entre 1999 et 2008

Dès la première période (1982-1990), une densification forte est observée : 68% des communes franciliennes affichent des taux de densification positifs et des secteurs de forte densification apparaissent déjà : le nord seine-et-marnais, Marne-la-Vallée, Sénart, l'axe RN 20, le secteur de Bièvres et de Saclay. La période suivante (1990-1999) est marquée par une relative dédensification en considérant qu'il n'y a plus que 50% des communes franciliennes qui enregistrent des taux de densification positifs. Enfin, dans la dernière période (1999-2008), cette dynamique de densification reprend avec 71% des communes franciliennes qui enregistrent des taux de densification positifs. Pourtant, à l'échelle de l'Île-de-France, la densité moyenne est restée la même (46 lgt/ha d'habitat). On notera par ailleurs que ce sont les départements les plus denses qui ont connu les plus forts taux de densification (départements de proche couronne et Val d'Oise) - voir tableau 2.

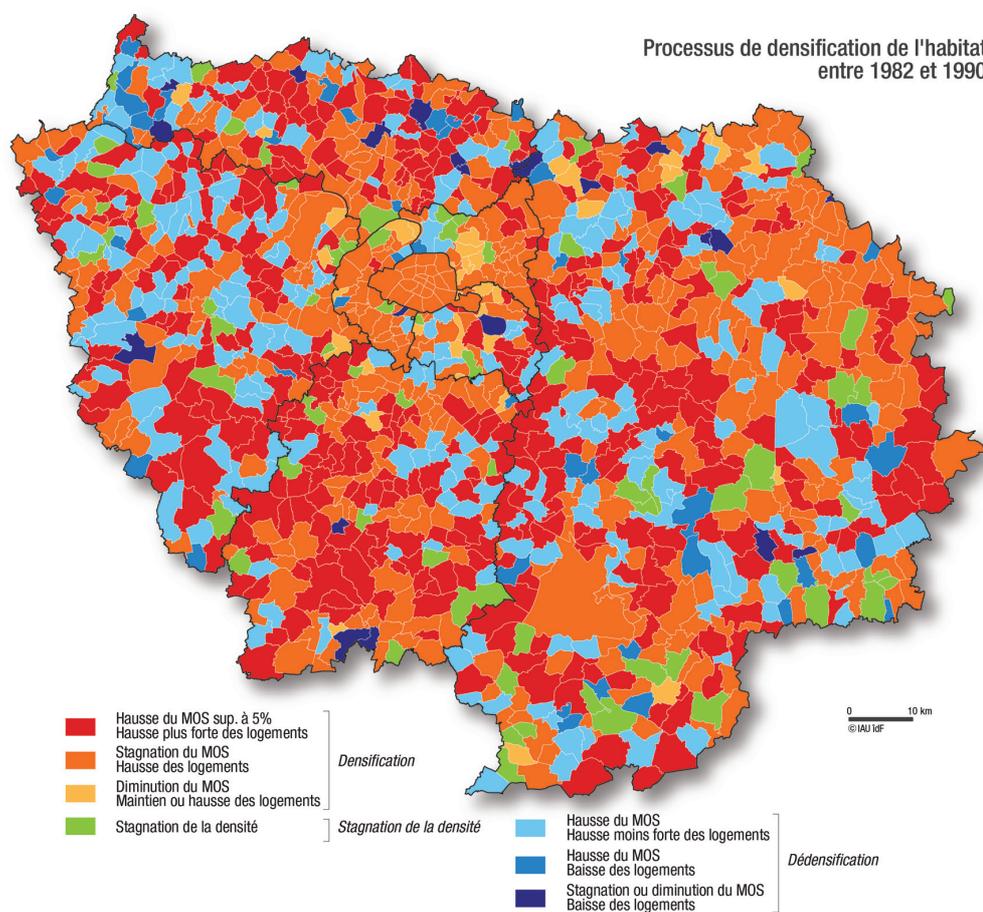
Tableau 2 : Densité et taux de densification par département

	Taux de densification 1982-2008	Taux de densification 1982-1990	Taux de densification 1990-1999	Taux de densification 1999-2008	Densité 1982 lgt/ha d'habitat	Densité 1990 lgt/ha d'habitat	Densité 1999 lgt/ha d'habitat	Densité 2008 lgt/ha d'habitat
Paris	1%	2%	-1%	0%	324	330	327	329
Hauts-de-Seine	13%	3%	5%	5%	92	95	100	104
Seine-Saint-Denis	12%	3%	4%	4%	57	59	61	63
Val-de-Marne	11%	2%	4%	4%	56	57	60	62
Petite Couronne	6%	2%	2%	2%	102	104	106	108
Seine-et-Marne	14%	6%	3%	4%	16	17	18	18
Yvelines	2%	1%	0%	1%	27	27	27	27
Essonne	8%	4%	1%	2%	23	24	25	25
Val d'Oise	10%	4%	2%	3%	28	29	30	31
Grande Couronne	7%	3%	1%	2%	23	23	24	24
IDF	0%	-1%	-1%	1%	46	46	46	46

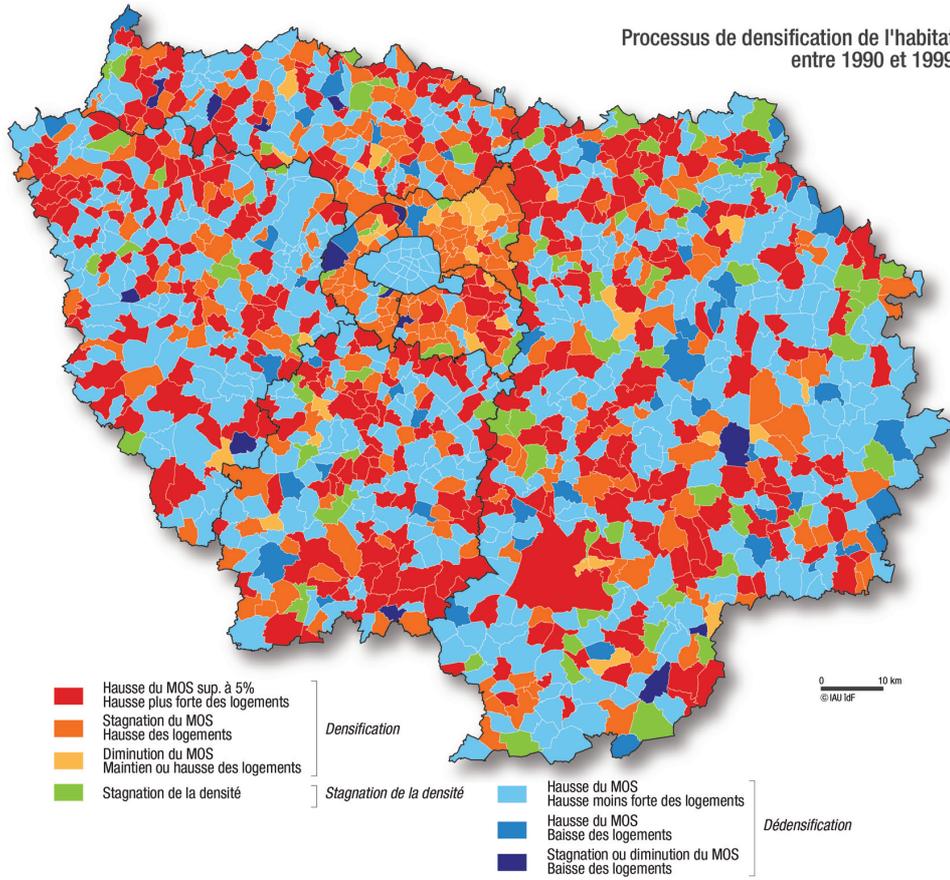
Les processus de densification : entre 1999 et 2008, 62% des communes ont vu leur parc de logement augmenter sans extension des surfaces d'habitat

De 1982 à 1999, la majorité des communes dont l'habitat s'est densifié, ont vu parallèlement leur surface d'habitat s'étendre. En revanche, de 1999 à 2008, dans 62% des communes ayant connu une densification, le parc de logement a augmenté sans accroissement des surfaces d'habitat : les processus de densification à l'œuvre auraient donc évolué vers une densification sans étalement de la surface d'habitat existante.

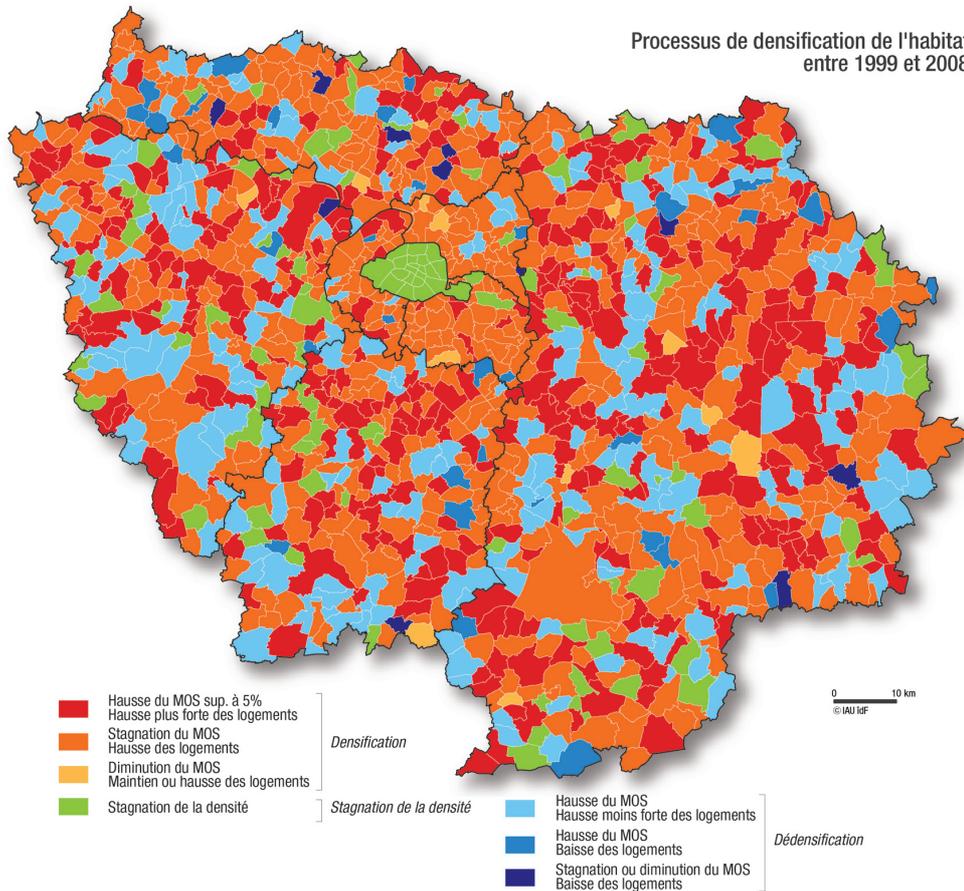
On retient donc que dans la période récente (1999-2008), on assiste à une densification importante du parc de logements, en grande partie due à une stagnation de la surface de l'habitat couplée à une hausse du parc de logements. Pour une grande partie des communes franciliennes, l'injonction à la densification se trouve donc effectivement relayée sur le territoire, même s'il semble difficile ici de statuer sur le rôle respectif des politiques de densification, des dispositifs d'aide à la construction ou des dynamiques de marché dans ce processus.



Processus de densification de l'habitat
entre 1990 et 1999



Processus de densification de l'habitat
entre 1999 et 2008



2 – Les facteurs favorables à la densification : une absence de corrélation évidente

Dans un deuxième temps, nous avons réalisé un travail d'analyse statistique sur une période particulière (1999-2008) pour déterminer si certains paramètres, au niveau communal, pouvaient être corrélés de manière significative à la densification, afin de dégager des facteurs *a priori* favorables à la densification résidentielle.

2.1 – Hypothèse de départ quant aux facteurs favorables et indicateurs mobilisés

Il s'agissait ici d'identifier les facteurs qui *a priori* interviennent de manière prépondérante lorsqu'un processus de densification est amorcé, qui sont éventuellement des « déclencheurs » ou au contraire des « inhibiteurs » de la densification. L'objectif était de pouvoir ensuite étudier de manière préférentielle ces facteurs, dans la phase d'analyse des processus locaux.

Nous avons sélectionné un certain nombre d'indicateurs dont nous pensions *a priori* qu'ils pouvaient influencer d'une manière ou d'une autre la densification résidentielle. Ils sont énumérés ci-après :

- taille de la commune (superficie en km²)
- population (nombre d'habitants) ;
- appartenance à une intercommunalité ;
- distance à Paris (en km) ;
- structure démographique (part des moins de 18 ans et part des plus de 65 ans) ;
- données socio-économiques sur la population comme les revenus (en K euros), la taille des ménages (en nombre d'individus), leur motorisation (le fait de posséder un véhicule ou plusieurs), le taux de chômage ;
- la présence de transports en commun lourds ;
- les dynamiques du marché immobilier (prix du foncier et de l'immobilier ; évolution des prix entre 1999 et 2008 ; volume des transactions).

Nous avons croisé ces données à l'échelle communale avec le taux de densification résidentielle calculé pour la période 1999-2008, afin de voir si l'on pouvait faire ressortir, *via* une analyse statistique, des grandes tendances au niveau des caractéristiques communales, lorsque les communes se sont particulièrement densifiées (taux de densification résidentielle élevé entre 1999 et 2008, c'est-à-dire supérieur ou égal à 10%).

Pour les données disponibles sous la forme de variables continues, nous avons effectué des analyses de corrélation linéaire¹, entre le taux de densification résidentielle communal (en tant que variable dépendante), et une partie² des indicateurs listés ci-dessus (en tant que variables indépendantes), sur l'ensemble des communes franciliennes. En effet, ce type d'analyse permet de dire si la variable dépendante (taux de densification) est liée aux variables indépendantes (chaque indicateur sélectionné) et quelle est la force du lien éventuel. Nous avons également effectué un croisement entre les dynamiques de densification des tissus pavillonnaires et l'évolution moyenne des prix immobiliers pour chacune des communes d'étude de notre 2^{ème} partie.

¹ Ces analyses ont été effectuées avec le logiciel Statistica.

² Les variables indépendantes utilisées pour l'analyse de corrélation linéaire ont été : la taille de la commune ; la population ; les revenus de la population ; le taux de chômage ; la dynamique de marché, la distance à Paris ; les données sur la structure démographique.

2.2 – Une absence de corrélation entre la densification et les indicateurs étudiés

Une partie des analyses de corrélations linéaires effectuées sont récapitulées dans le tableau ci-dessous.

Tableau 3 : Coefficient de corrélation linéaire de Bravais-Pearson (Dodge 2004) entre le taux de densification résidentielle et différents indicateurs explicités en 1.1.

	Revenus population 2008	Nombre d'habitants 2008	Potentiel fiscal par habitant	Evolution prix maison 99-08	Densité résidentielle
Taux de densification résidentiel	-0,08 *	-0,10 *	0,17*	0,17*	-0,03*

* : non statistiquement significatif

Le tableau ci-joint montre que les coefficients de corrélation linéaire entre le taux de densification résidentielle et les différents indicateurs sélectionnés sont non significatifs. Cela signifie que sur les données dont nous disposons, aucune relation n'a pu être mise en évidence entre nos variables. De même, l'exercice de croiser au niveau local les données sur la densification et celles relatives aux dynamiques de marché ne fait apparaître aucune relation statistique.

L'absence de coefficient de régression linéaire significatif d'un point de vue statistique indique qu'il n'y a pas de facteur déclenchant ou inhibant évident pour expliquer les processus de densification d'un point de vue statistique. Au contraire, la densification semble être un phénomène complexe où des combinaisons multiples de facteurs peuvent concourir à son déclenchement.

3 – Conclusion

Comme le montre le travail statistique de corrélation linéaire effectué à l'échelle communale, **la densification est un processus qui fait intervenir de multiples paramètres**. Dès lors, il est vain de trouver une explication unique aux processus de densification.

L'analyse des dynamiques de densification et de dédensification de l'habitat met, par ailleurs, en évidence des processus urbains sous-jacents différenciés. **En effet, la densification de l'habitat s'accompagne d'une extension plus ou moins marquée des surfaces consacrées à l'habitat.**

Les dynamiques observées par période sont intéressantes à mettre en regard d'autres types de phénomènes. Nous avons vu que durant la première période d'observation (1982-1990), une densification forte est observée tandis que pendant la période suivante (1990-1999), on observe une relative dédensification et que, dans la dernière période (1999-2008), cette dynamique de densification reprend. A la lumière des enseignements de la littérature et de nos observations, nous pouvons formuler différentes hypothèses pour expliquer ces dynamiques :

- Pour Jean-Charles Castel, c'est un contexte économique favorable à l'immobilier qui, de 1997 à 2007, a favorisé la densification : «La très forte montée des prix immobiliers a agi comme un bouclier protecteur pour inciter les opérateurs à se lancer sur des opérations plus risquées, ce qui a soutenu un renouveau d'opérations plus denses» (Castel 2010). Cependant l'auteur souligne que les deux dernières périodes 1990-1999 et 1999-2008 ont été marquées par un «émiettement » des constructions. **S'il y a aujourd'hui une véritable densification, le principal mode de développement urbain reste néanmoins l'urbanisation diffuse**. Dès lors, si la densification s'opère, on peut dire qu'elle reste insuffisante pour lutter efficacement contre l'étalement urbain. C'est en outre ce qu'on observe dans les couronnes aux franges de la région où la densification de l'habitat s'accompagne d'un étalement des surfaces qui lui sont consacrées.
- Il est par ailleurs intéressant de croiser ces observations avec les dynamiques démographiques et les rythmes de construction observés sur les mêmes périodes. En termes de dynamiques démographiques, on observe en Île-de-France des taux d'augmentation de la population plus forts pour les périodes 1982-1990 et 1999-2008 où ces derniers atteignent 6% de taux d'augmentation environ, alors que, pour la période 1990-1999, ce taux d'augmentation est seulement de 3% (source Insee). Ces dynamiques sont similaires aux tendances d'évolution de la densification observées pendant la période d'étude. Parallèlement, pour ce qui concerne les rythmes annuels de construction de logements franciliens, on observe une baisse constante de la construction depuis 1982 avec une moyenne annuelle qui est passée de 48 000 logements pour la période 1982-1990 à 45 000 pour la période 1990-1999, pour finir à 34 000 logements construits par an en moyenne pour la dernière période 1999-2008 (source Sitadel). **On voit ainsi qu'aux périodes de densification intense de l'habitat correspondent des taux d'augmentation de la population importants, mais qu'en revanche, la densification ne suit pas les dynamiques de construction.**

2^{ème} partie : Les transformations du pavillonnaire

Le cadrage global de la première partie a permis de faire le point sur les processus de densification de l'habitat à l'échelle communale. Dans cette seconde partie, nous entrons dans une approche plus fine des processus à l'œuvre dans la densification des tissus pavillonnaires. La densification du pavillonnaire n'étant pas chiffrable sur la base des données dont nous disposons (données densimos et densibati), nous avons privilégié une approche consistant à identifier, par comparaison de photos aériennes, les transformations foncières à l'œuvre dans les tissus pavillonnaires entre 1999 et 2008.

Une fois ces transformations identifiées, nous les avons classées selon une typologie de processus puis nous avons fait le lien avec les stratégies des communes concernées.

Notre regard s'est donc exclusivement porté sur des territoires particuliers et encore peu investis dans le champ de l'aménagement durable : les espaces de type pavillonnaire. Il convient ici de préciser ce que nous entendons par « espaces de type pavillonnaire ». Nous adoptons ici une acception large de ce terme, et désignons comme « espaces de type pavillonnaire », l'ensemble des espaces résidentiels, qui peuvent être de taille variable et dont la majorité des constructions à usage d'habitat sont des maisons individuelles ou pavillons, ainsi que le définit Nicole Haumont : « Le pavillon est une maison individuelle urbaine ou suburbaine, entourée d'un jardin » (Haumont 2001 : 9).

Encadré 3 : L'identification du pavillonnaire *via* le MOS

Le travail d'identification des transformations qui se sont opérées dans les tissus pavillonnaires a strictement porté sur ce qui était pavillonnaire au MOS de 1999. Pour cela nous avons cartographié les postes 30 à 33 du MOS de 1999 distinguant 81 postes de légende (voir tableau ci-dessous).

Codes	Libellés	Définition
30	Habitat individuel	Lotissements et constructions individuelles. Si la parcelle a plus de 1 000 m ² ne prendre en compte que les bâtiments plus une bande de 10 m et rattacher si possible à la voirie.
31	Ensembles d'habitat individuel identique	Ensemble d'habitations réalisé par un même promoteur, maisons le plus souvent identiques et disposées régulièrement.
32	Habitat rural	Il s'agit de groupements de bâtiments espacés de moins de 100 m majoritairement de forme rurale de 1 à 2 niveaux, exceptionnellement 3, édifiés en continuité les uns des autres, formant un noyau bâti, comportant dans sa partie centrale un point de convergence ou un point particulier (monument, église) incluant des bâtiments de ferme, comportant une structure de voirie dont la faible largeur et le tracé témoignent d'une voirie d'origine villageoise. Les châteaux seront classés en habitat continu bas pour le bâtiment lui-même et en village pour les dépendances.
33	Habitat continu bas	R+1 à R+3. Les zones concernées sont surtout linéaires, en bordure de voirie dans les faubourgs et les centres anciens et dans les nouveaux quartiers "maisons de ville". Les châteaux (sauf ceux ouverts au public).

1 – Choix du terrain d'études

1.1 – Définition d'un échantillon de 18 communes

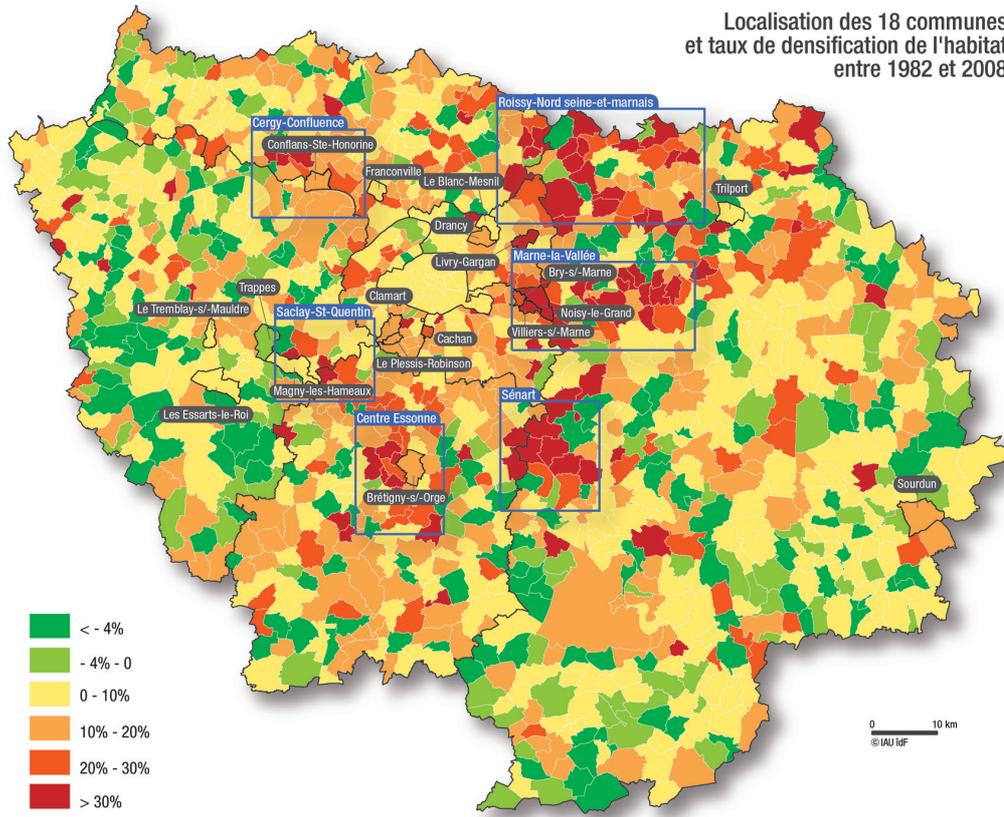
Le choix des 18 communes d'étude s'est basé sur l'existence de travaux ayant permis d'approcher préalablement de manière plus ou moins fine, les dynamiques existantes dans les tissus pavillonnaires. Il s'agit de travaux réalisés dans différents cadres que l'on peut ici rappeler :

- les travaux menés à l'IAU et dirigés par Amélie Darley, sur les constructions de logements en diffus en Ile-de-France (Darley (IAURIF) 2007) ;
- les travaux de thèse d'Anastasia Touati sur les politiques et processus de densification des tissus à dominante pavillonnaire en Ile-de-France (Touati 2012a; Touati 2012b) ;
- les travaux réalisés par les étudiants du Master 2 Villes Durables de l'Institut Français d'Urbanisme au sein des Travaux Dirigés encadrés par Hélène Nessi et Anastasia Touati, dans le cadre du cours « Ville dense Vs Ville étalée » des années scolaires 2010-2011 et 2011-2012.

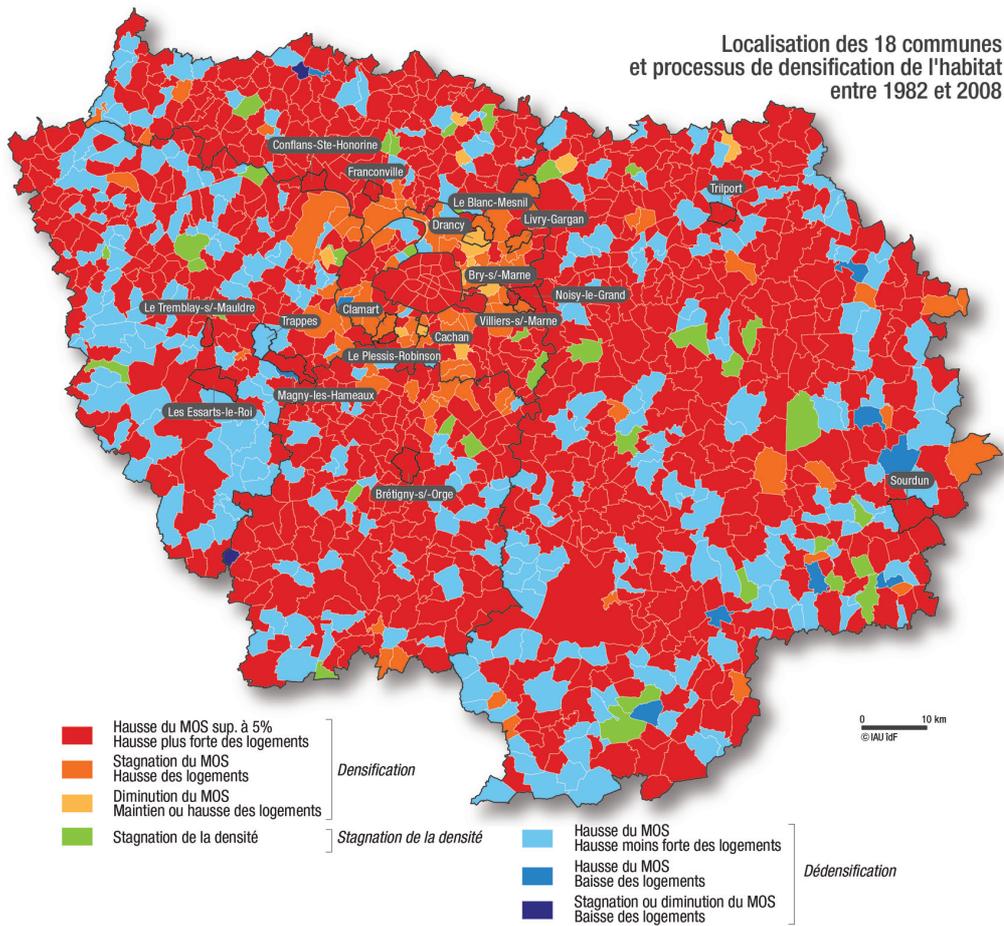
Sur la base de ces travaux, nous avons retenu les communes pour lesquelles nous avons connaissance de fortes dynamiques de transformations pavillonnaires. Nous avons retenu les communes suivantes :

Le Blanc Mesnil	93
Bretigny-sur-Orge	91
Bry-sur-Marne	94
Cachan	94
Clamart	92
Conflans-Sainte-Honorine	78
Drancy	93
Les Essarts-le-Roi	78
Franconville	95
Livry-Gargan	93
Magny-les-Hameaux	78
Noisy-le-Grand	93
Le Plessis-Robinson	92
Sourdun	77
Trappes	78
Le Tremblay-sur-Mauldre	77
Trilport	77
Villiers-sur-Marne	94

Localisation des 18 communes
et taux de densification de l'habitat
entre 1982 et 2008



Localisation des 18 communes
et processus de densification de l'habitat
entre 1982 et 2008



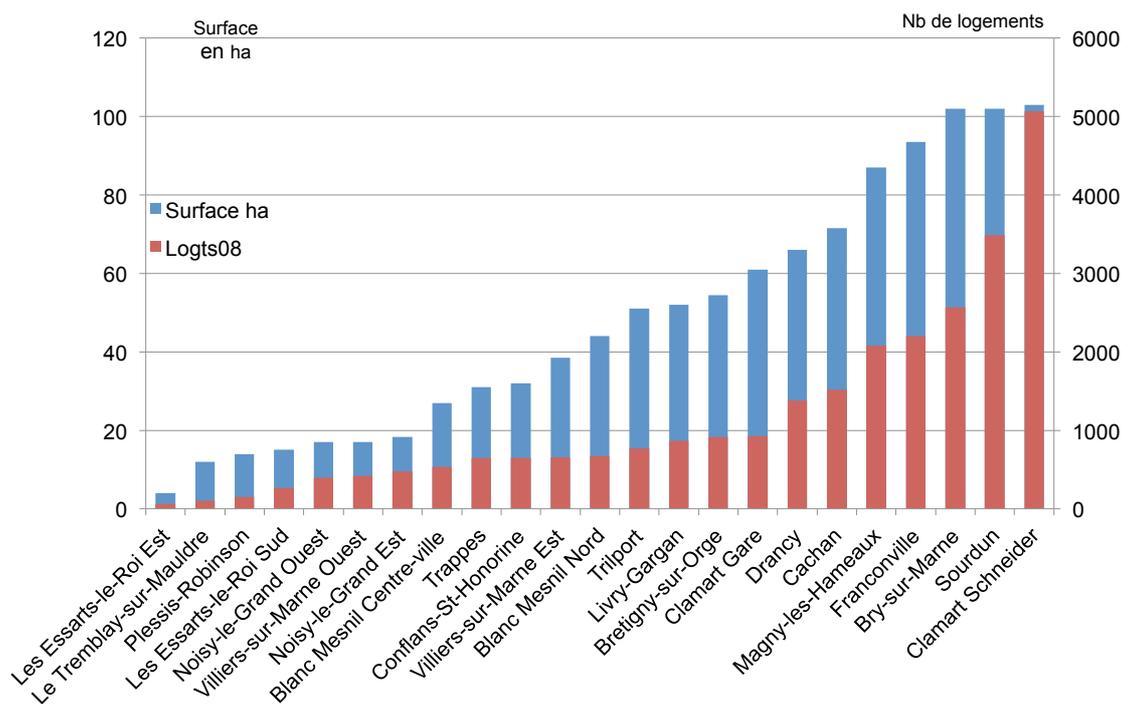
1.2 – Choix des secteurs d'étude

Dans ces 18 communes, la totalité des espaces pavillonnaires en 1999 ont fait l'objet d'un repérage des transformations intervenues entre 1999 et 2008. Sur la base de ce repérage, nous avons défini des secteurs d'étude plus précis en fonction de l'intensité du nombre de transformations observées.

Dans certaines communes, nous avons retenu plusieurs secteurs d'étude afin de mettre en évidence le fait que les processus de transformation peuvent être différents dans une même commune soit parce que les dynamiques de marché sont différentes, soit parce que la commune a une politique différenciée de mutation de son tissu pavillonnaire selon sa localisation. En effet, dans leur projet communal, certaines communes décident simultanément de favoriser la transformation du pavillonnaire vers du collectif le long des axes routiers structurants ou à proximité de transports en commun et de préserver les formes d'habitat pavillonnaire dans les autres secteurs (cf. Clamart, Le Blanc-Mesnil, Villiers-sur-Marne).

Nous avons retenu 23 secteurs d'étude représentant 1 113 ha et 26 815 logements en 2008. Il s'agit de secteurs de taille variée, compris entre 4 et 103 ha et comprenant de 65 à 5 000 logements.

Graphique 1 : Surface et nombre de logements par secteur d'étude



2 – Les transformations pavillonnaires à l'œuvre

Pour chacun des 23 secteurs, nous avons classé les transformations observées en cinq types de processus fonciers, identifié les apparitions d'immeubles collectifs (via densibati), et lorsque c'était possible, comparé les densités de logements 1999 et 2008. Les résultats détaillés de l'analyse des 23 secteurs sont présentés en annexes de ce document.

2.1 – La densification pavillonnaire

Encadré 4 : Préalable méthodologique : la limite des données densimos et densibati pour faire des comparaisons de densité de logements entre 1999 et 2008

Densibati et densimos sont le résultat du croisement entre le MOS, la BDTOPO et les IRIS. Il s'agit d'une ventilation de la population et du logement issue du RGP 2008 de l'INSEE sur la couche bâtiment de l'IGN. La couche bâtiment de l'IGN apporte son positionnement et sa topologie conforme à la réalité et l'information précise de la hauteur de ce bâti et donc du nombre d'étages et de la surface plancher. La population et le logement ventilés sont ceux des recensements aux IRIS recalculés au niveau de la brique plus précise des îlots. Les chiffres à l'îlot ont été reconstitués en tenant compte de l'évolution de l'occupation des sols et d'une estimation de la variation de la proportion de logements inoccupés à l'îlot. L'occupation du sol de l'IAU permet de renseigner la couche bâtiment sur la destination du bâti (type habitat etc.).

Le principe global a été d'affecter la population d'un îlot à la surface de plancher en m² des bâtiments habitables, en fonction des densités moyennes connues du type d'habitat concerné (individuel/collectif). La population a été affectée en priorité aux bâtiments de type habitat lorsque cela était possible. Lorsque les densités étaient trop fortes, le résiduel de population a été affecté sur les postes de type : équipement, administration, santé, école.

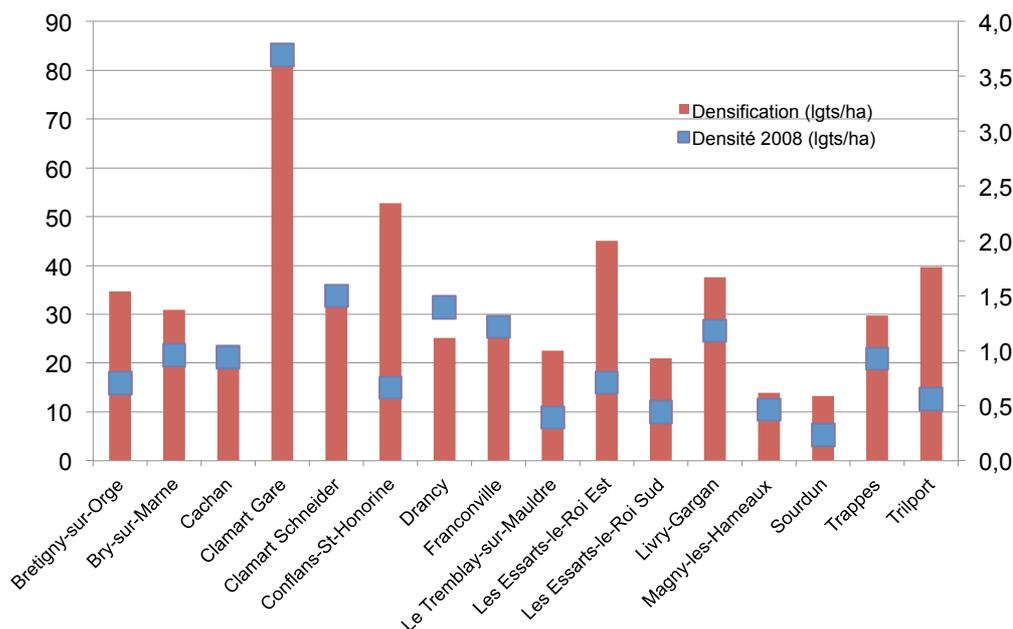
L'IRIS correspond au découpage infra-communal en mailles de taille homogène développé par l'INSEE à partir de 1999 pour la diffusion du recensement de la population.

Dans les secteurs où les IRIS sont restés stables dans la période 1999-2008, les comparaisons sont possibles. A l'inverse, dans les secteurs où les IRIS ont connu d'importantes modifications de leur périmètre, les comparaisons ne sont plus possibles. C'est pourquoi une généralisation des traitements statistiques à l'échelle de l'Ile-de-France pour calculer des taux de densification pavillonnaire est impossible.

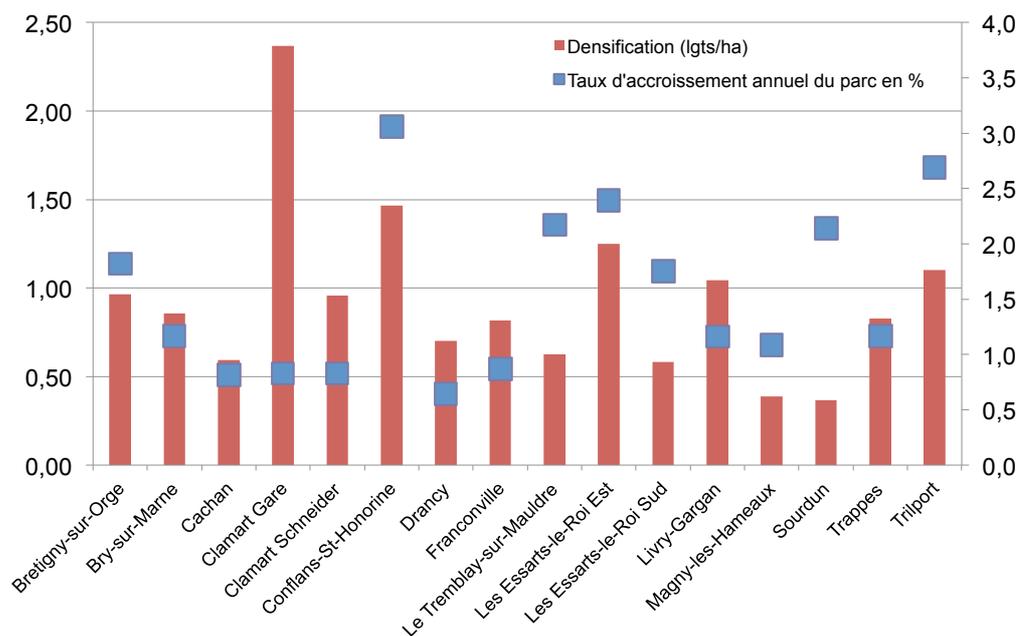
Sur la totalité des 23 secteurs d'étude, seuls 16 ont pu faire l'objet de calculs de densification

Bien que ces 16 secteurs aient connu un nombre important de transformations (442 transformations identifiées entre 1999 et 2008), leur densification a néanmoins été en moyenne très modérée (+1lgt/ha en neuf ans). En effet, ils représentaient une densité moyenne de 19 logts/ha en 1999 et de 20 logts/ha en 2008. Selon les secteurs, la densification entre 1999 et 2008 est comprise entre +0,6 logts/ha et +3,8 logts/ha.

Graphique 2 : Densité en 2008 et densification entre 1999 et 2008 par secteur d'étude



Graphique 3 : Densification et taux d'accroissement du parc entre 1999 et 2008 par secteur



Si l'on raisonne par rapport au parc existant dans le secteur d'étude, on notera que les taux d'accroissement annuel du parc de logements dans ces tissus pavillonnaires varient entre 0,4% et 1,9%. C'est à dire que **pour 1 000 logements existants dans le parc, il s'en crée entre 4 et 19 par an selon les secteurs, la moyenne se situant autour de 6**. Ce taux d'accroissement du parc peut être considéré comme un maximum à l'échelle de la région, dans la mesure où les secteurs d'étude retenus l'ont été pour les dynamiques de transformation pavillonnaire qu'ils présentaient. **Il n'y a aucune relation entre le taux d'accroissement du parc et la densification en nombre de logements par hectare supplémentaire**. Le secteur le plus marquant à ce titre est celui de la gare de Clamart où, malgré une densification relativement forte avec +3,8 logements/ha supplémentaires entre 1999 et 2008, le taux d'accroissement du parc est parmi les plus bas, en raison notamment de la taille importante du parc initial.

2.2 – Les processus fonciers sous-jacents : démolitions-reconstructions, constructions sur parcelles libres et divisions de parcelles dominant

Les 23 secteurs d'étude ont enregistré 596 transformations dans la période 1999-2008. Dans chacun d'entre eux, nous avons classé chaque transformation selon une typologie de processus.

Tableau 4 : Différents processus fonciers sous-jacents aux transformations pavillonnaires

Les démolitions-reconstructions	Il s'agit d'éléments bâtis démolis dans la période 1999-2008 sans que la structure foncière n'ait été modifiée puis qui ont donné lieu à une reconstruction.
Les densifications à la parcelle	Il s'agit de parcelles généralement grandes qui ont accueilli un bâti supplémentaire dans la période 1999-2008 sans que la structure foncière n'ait été modifiée.
Les parcelles non bâties	Il s'agit de parcelles individuelles ayant été bâties dans la période 1999-2008.
Les divisions de parcelles	Il s'agit de parcelles individuelles ayant été redivisées en 2 voire 3 unités foncières destinées à accueillir de nouveaux bâtis.
Les réaménagements fonciers	Il s'agit d'un groupe de parcelles ayant fait l'objet d'un redécoupage complet pour accueillir de nouveaux bâtis.

Dans les 23 secteurs étudiés, les transformations pavillonnaires observées sont pour :

- **28% des démolitions/reconstructions,**
- **27% des constructions sur parcelles non bâties,**
- **26% des divisions de parcelles,**
- **14% de la densification à la parcelle,**
- et 6% seulement passent par un réaménagement foncier.

Démolition-reconstruction



Amélie Darley, IAU îdF

Densification à la parcelle



Corinne Legenne, IAU îdF

Construction sur parcelle non bâtie



Amélie Darley, IAU îdF

Division de parcelle



Anastasia Touati

Réaménagement foncier

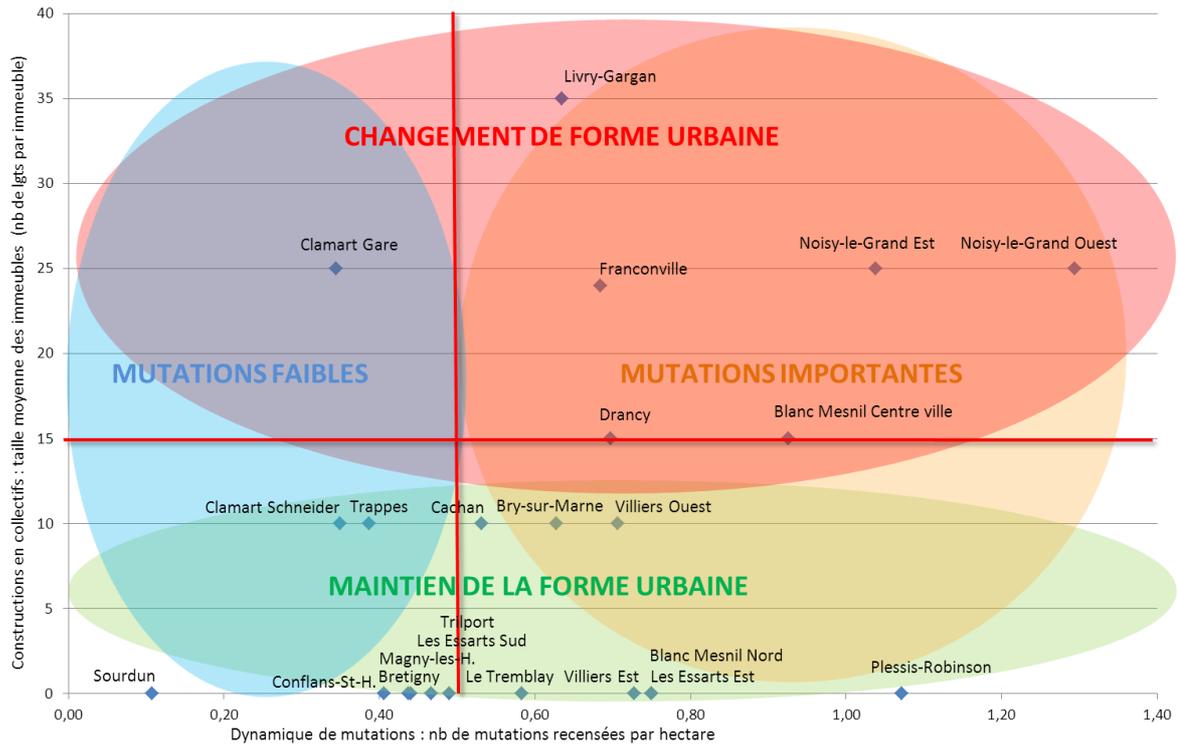


Anastasia Touati

2.3 – Dynamiques de mutation et évolutions des formes urbaines : des processus distincts

L'analyse des transformations pavillonnaires observées fait ainsi apparaître à la fois différents processus fonciers sous-jacents, mais aussi des dynamiques de transformation contrastées. Il est à ce titre intéressant de distinguer les notions d'intensité de la mutation en termes quantitatifs (en nombre d'opérations de mutations recensées) et celle d'évolution des formes urbaines, tant des mutations importantes peuvent intervenir sans changement conséquent de formes urbaines. C'est ce que nous avons voulu mettre en évidence sur le schéma ci-dessous.

Figure 1 : Dynamiques de mutation et évolution des formes urbaines



Encadré 5 : Préalable méthodologique

Lorsque la taille des immeubles collectifs dépasse 15 logements en moyenne, nous avons considéré que la forme urbaine avait connu une évolution significative (en rouge sur le graphique). Nous avons considéré qu'au-delà d'une moyenne de 0,5 opérations de mutation par hectare, les secteurs d'étude avaient connu une dynamique de mutation importante.

Il ressort de ce traitement schématique, quatre types de communes.

Figure 2 : Typologie de secteurs en fonction de l'évolution des formes urbaines et des dynamiques de mutation

	Mutation importante du pavillonnaire	Mutation faible du pavillonnaire
Maintien de la forme urbaine	Type 1	Type 2
Changement de la forme urbaine	Type 3	Type 4

On retrouve dans chaque type les secteurs d'étude suivants :

- **Type 1** : Bry-sur-Marne, Cachan, Villiers-sur-Marne Ouest, Villiers-sur-Marne Ouest, Le Tremblay-sur-Mauldre, Les Essarts-le-Roi Est, Le Blanc-Mesnil Nord, le Plessis-Robinson, soit huit secteurs.
- **Type 2** : Les Essarts-le-Roi Sud, Trilport, Magny-les-Hameaux, Bretigny-sur-Orge, Conflans-Sainte-Honorine, Clamart Schneider, Sourdun, Trappes, soit huit secteurs.
- **Type 3** : Blanc Mesnil Centre ville, Drancy, Franconville, Livry-Gargan, Noisy-le-Grand Est et Noisy-le-Grand Ouest, soit six secteurs ;
- **Type 4** : Clamart gare, soit un secteur.

Ce graphique montre que la majorité des secteurs d'étude ne connaît pas d'évolution significative de la forme urbaine (types 1 et 2 : 16 secteurs sur 23), et que les mutations importantes (types 1 et 3) concernent 14 secteurs. Les communes qui ont enregistré des dynamiques de mutation importantes ne sont pas systématiquement celles qui ont connu des évolutions de formes urbaines significatives (cf. Plessis-Robinson). A l'inverse, certaines évolutions de formes urbaines radicales n'ont pas conduit à des mutations importantes en termes de constructions (cf. Clamart Gare). Dans huit des secteurs étudiés, les mutations significatives du pavillonnaire se sont faites sans évolution radicale des formes urbaines (Cachan, Bry-sur-Marne, Villiers Ouest et Est, Le Tremblay-sur-Mauldre, Le Blanc-Mesnil Nord, Les Essarts Est et Plessis-Robinson). **Les mutations les plus significatives dans le tissu pavillonnaire ne s'accompagnent donc pas nécessairement d'une forte transformation des formes urbaines.**

3 – Stratégies des communes et mobilisation des outils (réglementaires, fiscaux, opérationnels)

Il existe différentes manières de diversifier les tissus pavillonnaires, et l'observation des processus de densification de ces espaces (Darley & Touati 2011) et des politiques qui les régulent, fait apparaître de nombreuses modalités de densification qui dépendent en partie des instruments de politiques publiques choisis. On peut, par exemple, densifier le tissu pavillonnaire dans le cadre d'une procédure partenariale de type ZAC³ où après acquisition systématique des parcelles, on effectue un remembrement foncier pour mettre en œuvre un projet d'aménagement d'envergure qui conduit bien souvent à une évolution des formes urbaines. Cette évolution des formes urbaines peut aussi intervenir dans le seul cadre du document d'urbanisme (POS ou PLU), où des promoteurs immobiliers se saisissent des dispositions offertes par un règlement qui libère les droits à construire, pour densifier le tissu par des constructions d'immeubles de plus ou moins grande hauteur. On peut aussi densifier sans changer de manière radicale la forme urbaine, par des processus de densification « douce » (Touati 2012b) majoritairement à l'initiative des particuliers propriétaires d'un pavillon amenés à diviser leur terrain (Sabatier & Fordin 2012).

Les municipalités peuvent choisir de mettre en œuvre des politiques de densification différenciées selon les quartiers pavillonnaires, en fonction des caractéristiques de ces derniers (fonctions et usages urbains dans les zones environnantes ; présence ou absence de transports en commun ; caractéristiques socio-démographiques de la population résidente ; emplacement stratégique au sein de la municipalité, etc.). Et pour chaque modalité d'intervention, la mise en œuvre des politiques de densification implique un réseau d'acteurs publics et privés qui organisent leurs rapports de force au sein d'un système local particulier de relations.

Nous souhaitons ici rendre compte des différentes stratégies des communes que nous avons étudiées. Pour mieux saisir les différentes contraintes attachées à chaque mode de densification choisi, nous revenons dans un premier temps sur les différentes filières de production de logements possibles pour les municipalités. Nous montrons ensuite, dans un deuxième temps, qu'à chaque mode de production correspond un arsenal réglementaire qui conditionne le processus de densification et qui permet de mieux appréhender la stratégie adoptée par la commune. Enfin, dans un troisième temps, nous mettons en évidence, qu'elles peuvent être les nuances et la cohérence globale de la stratégie communale apportées par les communes.

3.1 – Les différentes filières de production de logements

Pour mieux saisir les conditions de mise en œuvre concrète de la densification et la difficulté à réunir ces conditions, il faut ici rendre compte des contraintes des acteurs de la construction résidentielle et des comportements qui leur sont liés. Ces éléments expliquent pour beaucoup les difficultés de la densification. Divers auteurs ont analysé la spécificité économique de la filière de la construction de logements, notamment en examinant le rôle de chacun des acteurs de cette filière (Granelle 1998; Dutertre 2002; Vilmin 2002 ; Vilmin 2008). Chaque opération de construction implique une série de rôles qui peuvent être assumés par des personnes physiques ou morales différentes. Toute opération de construction résidentielle fait ainsi intervenir un propriétaire foncier (avant l'opération), un investisseur qui finance l'opération, un opérateur réalisant les travaux, un propriétaire final et enfin un usager final. Mais selon l'opération de construction considérée, les rôles ne sont pas endossés par les mêmes types d'acteurs.

³ Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une procédure d'aménagement du droit français de l'urbanisme datant de la loi d'orientation foncière de 1967, et permettant à une collectivité publique d'aménager des terrains en concertation avec des promoteurs publics et/ou privés.

Il apparaît notamment que dans le domaine de la production de logements, le marché est « bipolarisé », avec d'un côté les petits promoteurs ancrés dans les territoires, et de l'autre, les grandes firmes privées qui s'impliquent massivement dans la production de logements individuels ou collectifs (Lorrain 2002). A cela, il faut ajouter, pour ce qui concerne plus spécifiquement la construction de maisons individuelles, les aménageurs-lotisseurs (dont le métier consiste à étudier les possibilités de division d'un terrain en vue de la création d'un lotissement) et les constructeurs de maisons individuelles, qui eux opèrent à la demande d'un particulier. Enfin, il y a tous les autres acteurs qui interviennent au cours du projet : entreprises de construction, agents immobiliers, architectes, notaires, géomètres, représentant de la puissance publique qui valide ou refuse l'opération (*via* l'étude du permis de construire), etc. En tout état de cause, il convient de différencier les acteurs impliqués dans la construction de logements collectifs et les acteurs impliqués dans la construction de maisons individuelles, qui font intervenir des filières de production différentes.

Dans la production de logements collectifs, la filière est organisée autour du promoteur (privé ou public), qui est le maître d'ouvrage. Dans le secteur privé, l'autonomie de la promotion immobilière est donc liée à deux contraintes que sont la contrainte foncière et la contrainte de financement. L'objectif du promoteur privé est la maximisation du taux de profit, c'est-à-dire la maximisation du rapport entre la marge nette et le capital engagé par unité de temps. Dans la production du logement individuel en revanche, on distingue en plus de la filière promoteur, une filière constructeur et une filière artisanale (Granelle 1998). Dans la filière constructeur, c'est le particulier qui est le maître d'ouvrage de la construction de son logement et qui, une fois acheté un terrain à bâtir, s'adresse à un constructeur de maison individuelle. Dans la filière artisanale, le particulier construit lui-même sa maison. Pour le cas spécifique français, Thierry Vilmin estime que dans le jeu du système d'action de la construction résidentielle, les communes bénéficient de beaucoup de ressources depuis les lois de décentralisation et sont relativement peu contraintes (Vilmin 2002). Leur principale ressource est le POS (Plan d'Occupation des Sols) ou le PLU (Plan Local d'Urbanisme), qui détermine la constructibilité des sols. Les communes utilisent aussi les droits de préemption et des outils financiers comme par exemple la concession de ZAC. Pour ce qui concerne le bâti affecté aux logements et aux activités, d'autres acteurs que la commune interviennent dans le jeu de l'aménagement : propriétaires fonciers, aménageurs et constructeurs, promoteurs/entrepreneurs, associations d'habitants, etc. En outre, dans une étude sur les constructions de logements réalisées en diffus⁴ dans le tissu urbain existant, Amélie Darley montre que les principaux acteurs impliqués dans les opérations en renouvellement et en densification (sur des parcelles inférieures à 5 000 m²) sont des opérateurs privés, pour l'essentiel des petites structures de promotion immobilière ayant développé une connaissance des tissus urbains dans lesquels ils interviennent et qui leur permet de se saisir rapidement des opportunités qui se présentent (Darley (IAURIF) 2007).

De manière plus systématisée, Thierry Vilmin a effectué une analyse de l'aménagement urbain en France et met en évidence que les municipalités ont à leur disposition différentes « familles d'outils » qui sont autant de filières de « production du sol urbain » (Vilmin 2008). On peut ici les répertorier car elles correspondent également aux différentes filières possibles de production de logements :

- « le développement en diffus, sur des terrains déjà desservis par les voies publiques ;
- la mutation encadrée, qui consiste à laisser opérateurs et propriétaires s'ajuster librement mais dans un cadre juridique et financier défini par la collectivité locale avec plus de précision que pour le diffus ;
- l'aménagement négocié entre la collectivité et un acteur important capable de prendre en charge l'équipement de tout un secteur ;

⁴ Dans le cas précis de cette étude de l'IAU, les opérations en diffus désignent l'ensemble des opérations réalisées sur des parcelles inférieures à 5 000 m², donc des opérations qui sont soit des opérations de renouvellement, soit des opérations en densification.

- l'aménagement public, par lequel la collectivité s'investit directement et prend le risque financier de viabiliser des terrains avant de les céder à des constructeurs ».

Ainsi la production de logements en densification du tissu pavillonnaire existant peut-elle intervenir dans chacune des filières présentées ci-dessus. Dans chaque filière, les acteurs publics et privés s'organisent dans un système particulier de relations où les ressources et contraintes ne sont pas distribuées de la même manière. Dans les processus de densification en diffus, parmi lesquels on trouve des processus de densification « douce », la puissance publique ne joue souvent qu'un rôle réglementaire de validation de permis de construire, lorsque les acteurs privés (propriétaires particuliers le plus souvent), sont au centre du processus. Au contraire, dans les processus de densification qui interviennent dans le cadre d'un aménagement public et dans lesquels on trouve des processus de densification forte issus d'une politique de type interventionniste, la puissance publique, en maîtrisant le foncier, peut contrôler à la fois les formes urbaines mais aussi la redistribution des plus-values engendrées par la densification. Néanmoins, les formes urbaines induites par ces différentes filières de production de logements peuvent être plus ou moins bien acceptées, notamment pour ce qui concerne les immeubles collectifs dont l'intrusion dans un quartier pavillonnaire peut être mal vécue (Touati 2012b).

3.2 – Lecture des règlements de PLU : approche des stratégies *via* la planification

Dès lors, ces différentes filières de production de logements sont autant de modes de densification du tissu pavillonnaire. La typologie des politiques des tissus à dominante pavillonnaire proposée par Anastasia Touati (Touati 2012b) constitue une réinterprétation de ces filières pour la question spécifique de la construction résidentielle en densification du tissu pavillonnaire. Nous l'avons vu en introduction, elle présente trois grands types de politiques de densification des tissus pavillonnaires : incitative douce, interventionniste forte, et incitative forte.

Que nous apprend l'analyse des processus locaux et surtout des stratégies locales de régulation de ces processus sur ces profils-types de politiques de densification ? Nous avons effectué une analyse des règlements des documents d'urbanisme qui régulent nos secteurs d'étude et de leurs conséquences en matière de densification (voir analyse détaillée en annexes).

Il ressort de cette analyse que différents outils réglementaires permettent de réguler de manière plus ou moins forte la densification des tissus pavillonnaires. Lorsque les outils de la filière de l'aménagement public sont mobilisés et ce de manière interventionniste, la densification est davantage maîtrisée par la puissance publique qui est présente avant et pendant le processus de conception de l'aménagement mais aussi pendant la phase de construction effective. En dehors de toute procédure d'aménagement public, on peut considérer que la commune a une stratégie d'incitation à la densification plus ou moins forte, ce qui peut se traduire par des politiques incitatives de densification douce (lorsque ce sont majoritairement des particuliers qui sont visés et qui se retrouvent finalement au centre des processus) ou par des politiques incitatives de densification forte (lorsque ce sont de grands acteurs privés tels que des promoteurs immobiliers qui sont visés et qui se trouvent à leur tour au centre du processus).

De manière générale, ce qui différencie une stratégie protectionniste d'une stratégie incitative qu'elle soit douce ou forte ou encore volontariste, c'est l'adoption d'un certain nombre de dispositifs réglementaires visant à libérer les droits à construire (voir Figure 3) :

- la suppression du minimum parcellaire ;
- les allègements règlementaires d'implantations par rapport à la rue et par rapport aux limites séparatives ;
- l'augmentation voire la suppression du coefficient d'emprise au sol ;

- l'augmentation des hauteurs ;
- l'augmentation voire la suppression du coefficient d'occupation des sols.

Figure 3 : L'arsenal réglementaire de « base » de la densification des tissus pavillonnaires

Article 5 Superficie minimale des terrains constructibles	Sans objet
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Diminué ou supprimé
Article 9 Emprise au sol	Augmenté ou supprimée
Article 10 Hauteur	Diminué ou augmenté
Article 14 Coefficient d'occupation du sol	Augmenté ou supprimé

C'est ensuite dans la modulation d'autres paramètres (notamment la hauteur, le CES, le COS), que la puissance publique va pouvoir jouer sur l'intensité de la densification qu'elle souhaite permettre sur son territoire. Le maintien d'une limite de hauteur relativement basse (entre 7 et 11 mètres) permet de s'assurer que la forme urbaine restera majoritairement pavillonnaire.

Dans nos secteurs d'étude, il apparaît que ces articles sont mobilisés de manière variable pour favoriser la densification :

- Article 5 (superficie minimale) : 45% des communes (8 communes sur 18) n'affichent pas de minimum parcellaire ;
- Article 7 (retraits) : 40% des communes (7 communes sur 18) n'affichent pas de règles de retrait sur certains secteurs ;
- Article 9 (CES) : 35% des communes (6 communes sur 18) n'affichent pas de CES ;
- Article 10 (hauteurs) : 40% des communes (7 communes sur 18) ont augmenté de manière importante les hauteurs (de 15 à 19m, contre 9 à 12m initialement) ;
- Article 14 (COS) : 50% des communes agissent sur le COS (3 communes sur 18 ont supprimé le COS et 6 communes affichent un COS supérieur à 0,6).

Trois communes (Clamart, Blanc-Mesnil et Drancy) ont augmenté de manière importante la constructibilité sur un ou plusieurs de leurs secteurs, en agissant sur l'ensemble des articles ou sur une grande majorité d'articles (suppression du minimum parcellaire, des retraits et du COS, augmentation des hauteurs de 15 à 19 m, CES supprimé ou de 0,5).

Deux communes (Le Tremblay-sur-Mauldre et Brétigny-sur-Orge) agissent de manière importante sur la constructibilité de certains de leurs secteurs en assouplissant un grand nombre de règles, tout en maintenant une hauteur relativement basse (10 à 12 m).

Enfin, certaines communes (Trilport, Le Blanc-Mesnil) choisissent de mettre en œuvre des projets d'aménagement d'envergure via l'utilisation d'une procédure d'aménagement comme la ZAC. Cette forme d'intervention témoigne alors d'une volonté de maîtriser les formes urbaines produites.

3.3 – Des stratégies aux effets

Des stratégies incitatives qui dominent

L'étude des documents de planification et les entretiens auprès des communes ont permis de conforter et compléter la typologie des stratégies de densification initialement proposées lors de nos premières observations (Darley & Touati 2011; Touati 2012b). Cinq modèles de stratégie de régulation de la densification ressortent des analyses effectuées :

- **Les stratégies de type protectionniste** qui consistent à limiter voire bloquer tout développement et donc toute densification du tissu pavillonnaire, au motif le plus fréquent d'une volonté de préservation du cadre de vie.
- **Les stratégies incitatives de densification douce** qui consistent à utiliser les outils réglementaires d'incitation à la densification à destination majoritairement des particuliers voire des petites structures de promotion immobilière. Ces derniers, par densification à la parcelle ou divisions parcellaires œuvrent pour une densification douce du tissu pavillonnaire existant, c'est-à-dire une densification qui ne change pas de manière substantielle les formes urbaines majoritairement pavillonnaires.
- **Les stratégies incitatives de densification forte** qui consistent à utiliser les outils réglementaires d'incitation à la densification permettant également aux acteurs privés (promoteurs, constructeurs) d'intervenir en démolition/reconstruction et sur des parcelles de grandes tailles pour la construction d'immeuble collectifs. La densification s'accompagne alors d'un changement des formes urbaines.
- **Les stratégies interventionnistes de densification douce ou forte** qui consistent à utiliser des outils opérationnels de type ZAC pour mettre en œuvre un projet d'aménagement d'envergure soit dans des formes pavillonnaires soit en remplaçant les pavillons par des immeubles d'habitation collectifs.

Les analyses détaillées par secteur figurent en annexes de ce rapport. Il en ressort que malgré une volonté affichée de préserver le pavillonnaire, les règlements sont souvent incitatifs. Les communes ont majoritairement une stratégie incitative permettant une densification douce (6 secteurs) à forte (7 secteurs). En outre, certaines des communes étudiées affichent une volonté de préserver leur pavillonnaire mais proposent des règlements qui sont finalement assez incitatifs. Parfois, une seule règle du POS ou PLU conjuguée à un marché porteur ou un foncier porteur d'opportunités suffit à doper la construction.

Les stratégies interventionnistes sont plutôt rares dans ces tissus pavillonnaires (2 secteurs) et les stratégies de type protectionnistes sont relativement faibles (6 secteurs).

Des stratégies aux résultats contrastés

Nous avons tenté de classer les secteurs d'étude en fonction de la stratégie de densification que les collectivités y ont appliquée⁵ et la mise en regard de ces règlements d'urbanisme avec les observations effectuées en termes d'évolution douce ou forte du pavillonnaire (transformation ou pas de la forme urbaine) fait apparaître plusieurs points intéressants.

⁵ En l'absence d'éléments réglementaires pour la période d'étude, le secteur d'étude appartenant à la commune de Brétigny n'a pu être classé selon cette typologie.

Tableau 5 : Les secteurs relevant d'une stratégie de type protectionniste

	Stratégie affichée	Leviers mis en œuvre	Dynamiques de construction constatées 1999-2008	Evolution des formes urbaines constatées 1999-2008	Moteurs de la construction Structure foncière Règlement incitatif Urbanisme opérationnel
Clamart Schneider Après 2005 (92)	Maintien du caractère pavillonnaire	Règlement contraignant et réduction de la constructibilité dans le PLU de 2005 par rapport au POS de 2000	+ Constructions sur parcelles non bâties et en démolition/reconstruction	Individuel majoritairement + quelques constructions de collectifs	Structure et occupation foncières
Plessis-Robinson (92)	Maîtrise de la densification et accroissement démographique modéré. Préservation du pavillonnaire et mutation limitée à la division parcellaire	Pas de POS jusqu'en 2004 puis règlement contraignant à partir de 2004	+ Constructions en division de parcelle et démolition/reconstruction	Uniquement en individuel	Structure et occupation foncières
Les Essarts-le-Roi (78)	Modération des constructions après une période de fortes mutations	Un règlement contraignant	-- Peu de constructions	Uniquement en individuel	-
Magny-les-Hameaux (78)	Aucune stratégie affichée	Règlement contraignant	+ Constructions principalement en démolition/reconstruction et division de parcelle	Uniquement en individuel	Structure et occupation foncières
Trappes (78)	Limitation de la construction notamment en fonds de parcelles	Règlement contraignant	-- Constructions principalement sur parcelle non bâtie	Uniquement en individuel	Structure et occupation foncières

Ces secteurs se caractérisent par :

- un règlement de POS/PLU contraignant,
- des dynamiques de constructions très variables et dépendant fortement de la structure du foncier.

Tableau 6 : Les secteurs relevant d'une stratégie incitative de densification douce

	Stratégie affichée	Leviers mis en œuvre	Dynamiques de construction 1999-2008	Evolution des formes urbaines	Moteurs de la construction Structure foncière Règlement incitatif Urbanisme opérationnel
Tremblay-sur-Mauldre	Développement modéré permettant néanmoins la mutation du bâti	Règlement contraignant	++ Constructions sur parcelles non bâties principalement	Uniquement en individuel	Structure et occupation foncières
Sourdun	Nc	Allègements réglementaires sur certains secteurs pavillonnaires à partir de 2006	-	Uniquement en individuel	
Blanc-Mesnil Nord	Evolution du tissu conjuguée à une préservation du caractère pavillonnaire	Souplesse du règlement	+ Constructions principalement en démolition/reconstruction	Uniquement en individuel	Règlement incitatif
Franconville	Préservation du pavillonnaire	Règlement contraignant mais avec COS relativement élevé (0,4 à 1)	++ Constructions majoritairement en divisions de parcelles	Majoritairement sous forme pavillonnaire	Structure et occupation foncières Règlement incitatif
Cachan	Stabilisation de la population et préservation du pavillonnaire	Souplesse du règlement avec notamment des emprises au sol élevées	+ Constructions essentiellement sur parcelle non bâties	Majoritairement sous forme individuelle	Structure et occupation foncières
Conflans Sainte-Honorine	Volonté d'accroissement démographique	Souplesse du règlement	++ Constructions importantes en réaménagement de cœur d'îlot et en densification de parcelle	Majoritairement sous forme individuelle	Règlement incitatif Structure et occupation foncières
Drancy	A partir de 2005, souhait de faciliter l'évolution du pavillonnaire tout en préservant les formes urbaines	Assouplissement du règlement de PLU	+ Constructions en densification à la parcelle, en démolition/reconstruction et sur parcelle non bâtie	Majoritairement sous forme individuelle	Règlement incitatif

Ces secteurs se caractérisent par :

- une volonté affichée de préserver le pavillonnaire,
- une souplesse des règlements,
- des constructions en nombre faible à important sous forme majoritairement d'habitat individuel.

Les moteurs de constructions résident dans des règlements incitatifs conjugués à une structure foncière offrant des opportunités.

Tableau 7 : Les secteurs relevant d'une stratégie incitative de densification forte

	Stratégie affichée	Leviers mis en œuvre	Dynamiques de construction 1999-2008	Evolution des formes urbaines	Moteurs de la construction Structure foncière Règlement incitatif Urbanisme opérationnel
Clamart Gare	Densification de ce secteur traversé par des axes structurants	Souplesse du règlement et accroissement de la constructibilité dans le PLU de 2005	++ Des constructions nombreuses en densification à la parcelle et sur parcelle non bâtie	Nombreux collectifs	Marché Règlement incitatif
Livry-Gargan	Evolution modérée excluant toute densification importante	Souplesse du règlement 2001 et suppression du minimum parcellaire en 2006	+ Constructions par division parcellaire et sur parcelle non bâtie	Principalement pavillonnaire et un collectif	Règlement incitatif
Bry-sur-Marne	Pas d'élément sur la stratégie affichée	Souplesse du règlement	+ Constructions en division de parcelle, démolition/reconstruction et sur parcelle non bâtie	Petits collectifs	Règlement incitatif
Noisy-le-Grand Ouest	Peu d'éléments sur la stratégie jusqu'en 2007, puis volonté de faire muter certains quartiers pavillonnaires dans un objectif de construction massive	Règlement plutôt protecteur sur certains secteurs pavillonnaires	++ Constructions majoritairement en démolitions/reconstructions dont une partie sous forme d'habitat collectif.	Pavillonnaire et collectifs	Règlement incitatif puis interventionnisme de la municipalité
Noisy-le-Grand Est	Idem	idem	++ idem	Pavillonnaire et collectif	Règlement incitatif et marché
Villiers-sur-Marne Ouest	Préserver le tissu pavillonnaire	Règlement souple qui permet une densification en pavillonnaire voire en petit collectif	+ Constructions majoritairement en densification à la parcelle	Pavillonnaire et collectif	Règlement incitatif
Villiers-sur-Marne Est	Idem	Idem	+ Construction majoritairement en démolitions/reconstructions	Majoritairement pavillonnaire	Règlement incitatif

Ces secteurs se caractérisent par :

- une volonté affichée dans la majorité des cas de « faire évoluer » voire « densifier » le pavillonnaire,
- une souplesse des règlements,
- des dynamiques de constructions importantes mêlant individuel et collectif.

Les moteurs de constructions résident essentiellement dans des règlements incitatifs.

Tableau 8 : Les secteurs relevant d'une stratégie interventionniste de densification douce à forte

	Stratégie affichée	Leviers mis en œuvre	Dynamiques de construction 1999-2008	Evolution des formes urbaines	Moteurs de la construction Structure foncière Règlement incitatif Urbanisme opérationnel
Trilport	Développement maîtrisé de l'urbanisation	1- Règlement de POS contraignant 2- ZAC	++ Malgré un POS contraignant, des constructions importantes en raison de la structure-même du foncier	Uniquement en individuel	Structure et occupation foncières Urbanisme opérationnel
Blanc-Mesnil Centre-ville	Densification du centre-ville	1- ZAC 2- Souplesse du règlement	++ Constructions importantes principalement en démolition/reconstruction	Nombreux collectifs	Urbanisme opérationnel Règlement incitatif

Ces secteurs se caractérisent par :

- une volonté affichée de faire évoluer le pavillonnaire,
- la présence de ZAC,
- des dynamiques de constructions importantes.

On remarque qu'à des stratégies réglementaires similaires correspondent des dynamiques de construction contrastées. C'est par exemple le cas des communes du Plessis-Robinson et de Clamart (pour le secteur Schneider) qui ont toutes deux adopté des stratégies réglementaires protectionnistes (maintien du minimum parcellaire à 300 et 375 m², maintien des retraits, CES de 0,4 et hauteurs à 11-12 m) et qui pourtant connaissent des dynamiques de construction très contrastées sur la période d'observation.

A l'inverse, les secteurs d'études de Drancy et Clamart Gare sont régies par des règles particulièrement incitatives (aucun minimum parcellaire, COS non réglementé ou très élevé, hauteurs autorisés de 16 à 19 m) mais les dynamiques de mutations sont inégales entre les deux secteurs.

3.4 – Retour sur la typologie des politiques de densification du tissu pavillonnaire

On peut rappeler ici que l'étude avait en partie pour objectif d'évaluer la pertinence de la typologie des politiques de densification des tissus à dominante pavillonnaire proposée par Anastasia Touati.

A l'issue de nos observations, synthétisées ci-dessus, il est intéressant de confronter la construction idéal-typique de départ, à l'analyse des politiques déployées et des processus associés sur notre échantillon de secteurs.

Un premier constat qu'il faut faire ressortir de cette analyse et de la méthodologie adoptée est que, dans certaines communes, nous avons retenu plusieurs secteurs d'étude afin de mettre en évidence le fait que les processus de transformation peuvent être différents dans une même commune soit parce que les dynamiques de marché y sont différentes et/ ou parce que la commune a une politique différenciée de mutation de son tissu pavillonnaire selon la localisation et les caractéristiques du quartier considéré. On observe notamment des communes qui dans leur projet communal décident simultanément de favoriser la transformation du pavillonnaire vers du collectif le long des axes routiers structurants ou à

proximité de transports en commun et de préserver les formes d'habitat pavillonnaire dans les autres secteurs. C'est par exemple le cas des communes du Blanc-Mesnil, de Clamart, de Villiers-sur-Marne et plus récemment dans les communes de Cachan et Franconville.

Par ailleurs, l'observation des dynamiques de construction fait apparaître différents profils de transformation des tissus. On distingue des secteurs pavillonnaires qui connaissent une évolution « douce », des secteurs qui connaissent une évolution « intermédiaire » ou « forte », les secteurs en évolution douce étant considérés comme les secteurs dont les constructions résidentielles font intervenir des opérations de moins de 5 logements. Ainsi, aux deux extrémités de ce spectre, on remarque que les communes dont les secteurs sont en évolution douce (7 sur un total de 18 communes), sont aussi essentiellement les communes qui ont d'une part, mis en place un règlement qui favorise une densification douce du tissu pavillonnaire ou qui évolue dans ce sens (Brétigny-sur-Orge, Les Essarts-le-roi, Magny-les-Hameaux, Sourduin, Trilport, Le Tremblay-sur-Mauldre) mais c'est aussi celles qui sont les plus éloignées de la ville de Paris et qui sont en règle générale les plus petites en termes de population (autour de 10 000 habitants).

A l'inverse, les communes qui mettent en œuvre une politique de densification forte sur certains de leurs secteurs pavillonnaires (8 communes sur 19), correspondent en partie aux communes qui connaissent une évolution « forte » (4 communes sur 19), notamment par une construction de collectifs d'assez grande hauteur. On remarque alors que les communes qui connaissent effectivement un processus de densification forte, couplée à une politique allant dans ce sens (Clamart, Noisy-le-Grand, Le Blanc-Mesnil et Livry-Gargan) sont relativement proches de Paris (à moins de 15 km de la capitale) et ont une population relativement importante (plus de 40 000 habitants).

Entre ces deux extrémités, une grande partie des communes connaît un processus de densification intermédiaire, soit parce qu'elles ont mis en place une politique qui va dans ce sens (Cachan, Conflans-Sainte-Honorine, Villiers-sur-Marne), soit parce qu'une politique de densification forte a été mise en place mais la dynamique de marché n'est pas suffisante pour engager un processus important (Bry-sur-Marne), soit enfin parce que malgré un règlement peu incitatif, des opportunités foncières et une dynamique de marché importante ont permis une certaine densification (Franconville).

Cette confrontation permet de souligner certaines des régularités mises en évidence dans la typologie idéal-typique des politiques de densification des tissus à dominante pavillonnaire. Aux deux extrémités du spectre des stratégies de densification (d'une évolution douce à une évolution forte), on retrouve bien des communes qui adoptent des stratégies bien particulières, visant soit à faire évoluer de manière significative les tissus pavillonnaire, ce qui peut aboutir à une densification forte qui change de manière substantielle les formes urbaines, inversement il existe des communes qui adoptent des stratégies réglementaires visant à faire évoluer le tissu mais dans une forme qui reste pavillonnaire, ce qui se traduit par une densification douce. Certaines municipalités mettent en place des politiques qui sont à la croisée des stratégies développées dans cette typologie.

Partie conclusive

Nos travaux sur les dynamiques de densification et de transformations des tissus pavillonnaires à l'échelle régionale et au niveau local conduisent à retenir quatre axes de conclusions.

Un panorama contrasté de la densification francilienne entre 1982 et 2008 : une géographie et des processus sous-jacents différenciés

L'observation des dynamiques de construction résidentielle entre 1982 et 2008, met en évidence une géographie différenciée de la densification sur l'ensemble du territoire francilien. La petite couronne, mais aussi les secteurs de ville nouvelle notamment, se détachent significativement par des taux de densification importants (supérieurs à 10%).

De la même manière, si l'ensemble du territoire connaît globalement des taux de densification positifs sur l'ensemble de la période d'observation, les processus sous-jacents varient de manière importante. En zone dense, la densification s'est faite sans étalement, alors qu'en frange d'agglomération, s'il y a bien eu densification effective, elle s'est accompagnée d'une extension des surfaces consacrées à l'habitat.

Enfin, l'analyse sur le temps long des dynamiques de densification et des processus sous-jacents montre que dans la période récente (1999-2008), ces dynamiques ont évolué vers une densification sans étalement.

Des communes qui font du règlement de PLU un outil de maîtrise et d'incitation à la densification de leur pavillonnaire

Les communes étudiées s'appuient clairement sur le document d'urbanisme (POS ou PLU) pour encadrer les dynamiques de transformation de leurs tissus pavillonnaires. Ainsi, la majorité des communes étudiées a une stratégie incitative de densification, la rédaction des articles 5, 7, 9, 10 et 14 étant importante en tant que levier de la densification. Nous notons en outre que deux des communes sur les 18 étudiées ont une stratégie de type interventionniste et mobilisent la ZAC pour faire muter leur tissu pavillonnaire.

Mais certaines communes adoptent aussi des stratégies différenciées selon les quartiers pavillonnaires considérés, notamment en fonction de leur localisation, de la présence ou non de transports en commun, de la valeur paysagère du site mais aussi des caractéristiques socio-démographiques de la population.

Des processus fonciers variés et une dynamique de densification qui n'induit pas systématiquement un changement de forme urbaine

Les mutations dans le tissu pavillonnaire s'inscrivent dans des processus très différents selon qu'elles se réalisent sur des parcelles restées non bâties, en division de parcelle, en densification à l'intérieur d'une même parcelle, en démolition-reconstruction ou en conséquence d'un réaménagement foncier. Les processus observés dépendent à la fois du marché immobilier local, de la structure du foncier et du règlement. Nombreux sont les secteurs pavillonnaires étudiés qui connaissent une dynamique de mutation importante, dans des formes qui restent pavillonnaires. C'est la majorité des cas étudiés. De même, les secteurs qui connaissent une transformation forte des formes urbaines, ne sont pas nécessairement ceux qui connaissent des mutations importantes en termes quantitatifs.

Enfin, une même stratégie locale et un même règlement d'urbanisme peuvent avoir un effet différent sur les dynamiques de transformation observées. Les effets des stratégies adoptées sont très variables : en fonction des dynamiques locales de marché, des opportunités foncières mais aussi de la structure du parcellaire, une même stratégie peut conduire à des processus différenciés, que ce soit en termes quantitatifs mais aussi en termes de transformation de formes urbaines. C'est pourquoi, il semble difficile localement d'apprécier les conséquences d'un changement de règlement sur la densification car le seul règlement ne fait pas tout. En effet, il ressort de cette étude que le marché immobilier et la structure du foncier sont au moins aussi importants que le règlement en matière de densification pavillonnaire.

Références bibliographiques

Castel, J.-C., 2010. Ville dense, ville diffuse : les deux faces de l'urbanisation. *Etudes foncières*, (147), p.14-20.

Darley (IAURIF), A., 2007. *Les constructions de logements en diffus dans le tissu urbain existant. Références qualitatives et étude des processus et des facteurs favorables à partir de l'analyse des constructions dans 13 communes d'Ile de France entre 1990 et 1999*, Paris.

Darley, A. & Touati, A., 2011. Processus et politiques de densification de l'habitat en Ile-de-France. *Note rapide de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme Ile-de-France*, (567), p.4.

DODGE Y., 2004, *Statistique. Dictionnaire encyclopédique*. Paris, France : Springer-Verlag,

Dutertre, C., 2002. La dimension sectorielle de la régulation. In *Boyer robert et Saillard Yves, Théorie de la régulation, l'état des savoirs*. Paris, p. 312-322.

Granelle, J.-J., 1998. La spécificité économique de la filière logement. Analyse du rôle des acteurs. In *Logement et habitat, l'état des savoirs, sous la direction de Marion Ségaud, Catherine Bonvalet et Jacques Brun*. Paris, p. 186-193.

Haumont, N., 2001. *Les pavillonnaires : étude psychosociologique d'un mode d'habitat*, Paris: Montréal (Québec) ; Budapest [etc.] ; l'Harmattan.

Lorrain, D., 2002. Capitalismes urbains: la montée des firmes d'infrastructures. *Entreprises et histoire*, 3(30), p.7-31.

Pangrani, P., 2012. *L'acceptation de la densification selon les morphologies urbaines adoptées Comment les morphologies urbaines influencent l'acceptabilité de la densification des tissus pavillonnaires de grande couronne par leurs habitants? Mémoire de Master de l'Institut Français d'Urbanisme*. Champs-sur-Marne: Université Paris Est Marne-la-Vallée.

Sabatier, B. & Fordin, I., 2012. Densifier le pavillonnaire. *Etudes foncières*, (155), p.12-16.

Touati, A., 2012a. Densification in the Paris low rise suburbs: how and for whose benefit? In Annual Meeting of the Association of American Geographers February 24-28, 2012 New York City, New York « Suburbs and densification: local resistance and dynamics of change » Session organized by Eric Charmes and discussed by Roger Keil. New York, p. 18.

Touati, A., 2012b. L'habitant maître d'ouvrage. Au cœur de la densification pavillonnaire. *Etudes foncières*, (157), p.34-39.

Vilmin, T., 2002. «Le système local de production de la maison individuelle. Etude de cas en Ile-de-France, Paris: PUCA.

Vilmin, T., 2008. *L'aménagement urbain en France. Une approche systémique CERTU.*,

Annexes :

Analyse détaillée par secteur d'étude

Chaque secteur a fait l'objet d'une analyse fine des transformations observées en termes de construction sur la base d'une comparaison des photographies aériennes de 1999 et 2008. Ces transformations sont croisées avec les données statistiques disponibles sur le parc de logements et la construction.

Les règlements des POS et PLU en vigueur sur la période 1999 et 2008 ont été étudiés pour dégager les caractéristiques des zonages et des règles mises en œuvre.

Enfin, les observations des caractéristiques et des évolutions réglementaires ont été complétées par des entretiens⁶ auprès des communes qui confirment ou infirment les premières analyses. Ces données qualitatives complètent les données que nous avons recueillies sur les transformations morphologiques et quantitatives de construction résidentielle, ainsi que les analyses réglementaires effectuées. Il faut néanmoins préciser toutes les communes n'ont pu donner suite à nos demandes, d'où l'absence de données qualitatives pour certaines d'entre elles. Nous n'avons pas pu recueillir d'informations pour ce qui concerne les communes de Clamart, Livry-Gargan, de Trilport, de Villiers-sur-Marne, et de Magny-les-Hameaux.

⁶ Cette analyse a été réalisée sur la base d'un travail important de collecte de données et d'une campagne d'entretiens réalisés par Pauline Pangrani, dans le cadre de son stage réalisé au CETE Ile-de-France sous la direction d'Anastasia Touati, en partenariat avec l'IAU-Ile-de-France, sur les politiques de densification de secteurs pavillonnaires de communes franciliennes. Les entretiens ont eu lieu durant l'été 2012. Ce travail de collecte a ensuite donné lieu à une recherche menée par Pauline Pangrani dans le cadre de son mémoire de Master, sur les facteurs d'acceptation de la densification en fonction des morphologies urbaines adoptées (Pangrani 2012).

Clamart – Schneider

Surface : 102,6 ha

Logements

Lgts 1999 : 3 328
Densité 1999 : 32 lgts/ha
Lgts 2008 : 3 486
+ 158 logts entre 1999 et 2008 (+ 5%)
Densité 2008 : 34 lgts/ha

Mutations

36 Mutations dont :
- 12 sur parcelle non bâtie
- 3 en densification à la parcelle
- 7 par division de parcelle
- 11 en démolition / reconstruction
- 3 en réaménagement foncier

Collectif

3 opérations d'une dizaine de logements
(source : densibâti)



1. Etude des mutations

Le secteur Schneider entièrement couvert par la zone UE présente quelques constructions d'immeubles collectifs et surtout des constructions individuelles nombreuses. Les changements réglementaires intervenus en 2005 pourraient avoir un effet sur cette dynamique.

2. Etude des POS/PLU

Entre le POS modifié en 2000 et le PLU approuvé en 2005 et en vigueur en 2008, le zonage et le règlement ont évolué sur les secteurs pavillonnaires (UD/UE en 2000 devenus UE en 2005). Sur ces zones, le POS de 2000 autorisait la construction de bâtiments collectifs (définis comme étant supérieurs à 250 m²) d'une hauteur de 15m au faîtage en imposant toutefois un minimum parcellaire de 2 000 m². Pour l'habitat individuel, aucun minimum parcellaire n'est imposé, le COS est de plus majoré pour les parcelles inférieures à 375 m² (COS : 0,6 contre 0,4 pour les autres parcelles).

Le PLU de 2005 réduit la constructibilité dans la zone pavillonnaire UE de différentes manières :

- Il régit la division parcellaire en fixant un minimum parcellaire de 375 m² en cas de division pour que le terrain soit constructible. Pour les autres terrains, aucun minimum parcellaire n'est requis.

- Il réglemente l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives (<15 m : pas de retrait sur 25 m au-delà retrait 8 et 3)
- En limitant la hauteur de tous les bâtiments à 12 m au faîtage (7 m à l'égout)
- En fixant un plafond de 40% d'emprise au sol

Toutefois, les règles de COS restent les mêmes.

Le PLU de 2005 entend recentrer les constructions, notamment d'immeubles collectifs, dans la zone UA qui correspond à une zone élargie autour des axes principaux, de la gare et du centre-ville. La zone UA en 2005 (absence d'éléments pour 2000) contraint peu la constructibilité. Son règlement prévoit :

- L'absence de minimum parcellaire, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est peu contraignante (pas de retrait sur 30m ; au-delà retrait 8 et 3)
- une emprise au sol fixée à 50% maxi et 65% pour les commerces
- des hauteurs limitées à 15 m à l'égout sauf en limite de zone UE où la hauteur n'excède pas 9 m.

Le COS y a été supprimé.

Plessis-Robinson

Surface : 14,35 ha

Logements

Lgts 1999 : nc

Densité 1999 : nc

Lgts 2008 : 392

Densité 2008 : 27 lgts/ha

Mutations

15 mutations dont :

- 2 sur parcelle non bâtie
- 1 en densification à la parcelle
- 6 par division de parcelle
- 5 en démolition/reconstruction
- 1 en réaménagement foncier

Collectif : pas d'opération significative

(source : densibâti)



1. Etude des mutations

Les constructions observées entre 1999 et 2008 se sont principalement réalisées sous forme pavillonnaire avec une part importante de divisions parcellaires et de démolitions/reconstructions.

2. Etude des POS/PLU

Entre 1992 et 2004, en dehors de la cité-jardin, le droit des sols était régi par le RNU. Un PLU a été approuvé le 29/06/2004 puis révisé le 08/02/2007.

Jusqu'en 2004, la constructibilité était donc très peu contrainte et les constructions entièrement encadrées par l'instruction des permis de construire. C'est une gestion au cas par cas.

A partir de 2004, le PLU vise essentiellement une redynamisation de la commune notamment à travers la ZAC Cœur de Ville et la rénovation de la Cité-jardins.

Notre secteur d'étude se situe quant à lui en zone UEa à vocation pavillonnaire où la constructibilité est réglementée. Ne disposant pas du règlement de 2004, nous noterons que pour la zone UEa, les règles en 2007 étaient :

- un minimum parcellaire de 300 m² ;
- un retrait de 2 m à 6m par rapport aux voies et de 6 m par rapport aux limites séparatives ;
- une emprise au sol limitée à 40%
- une hauteur de 11 m au faîtage ;

- 2 places de stationnement/logement ;
- un COS de 0,6.

3. Les nuances apportées par les acteurs communaux

Au Plessis-Robinson, la situation est particulière puisque suite à l'annulation du POS en 1992, la commune a été soumise au RNU jusqu'en 2004. A partir de 2004, l'élaboration du PLU vise la mise en œuvre d'une politique de densification « maîtrisée » destinée à répondre aux besoins de logements de la commune et à permettre un léger accroissement de la population. De même, la commune entend favoriser les transformations du tissu pavillonnaire, mais seulement sous forme de constructions individuelles. Néanmoins, en raison du maintien d'un minimum parcellaire, les divisions restent peu nombreuses. La commune souhaite ainsi mener une politique maîtrisée de densification. Dans les autres secteurs, elle a mis en place des ZAC, dont la ZAC cœur de ville qui avait pour objectif de créer un véritable centre pour la ville.

Les Essarts-le-Roi - Sud des Essarts

Surface : 15,3 ha

Logements

Lgts 1999 : 136
Densité 1999 : 9 lgts/ha
Lgts 2008 : 150
+ 14 logts entre 1999 et
2008 (+10%)
Densité 2008 : 10 lgts/ha

Mutations

7 mutations dont :
- 3 sur parcelle non bâtie
- 0 en densification à la
parcelle
- 2 par division de parcelle
- 0 en démolition/
reconstruction
- 2 en réaménagement
foncier

Collectif : pas d'opération
(source : densibâti)



Les Essarts-le-Roi - Est des Essarts

Surface : 4 ha

Logements

Lgts 1999 : 56
Densité 1999 : 14 lgts/ha
Lgts 2008 : 64
+ 8 logts entre 1999 et 2008
(+10%)
Densité 2008 : 16 lgts/ha

Mutations

3 mutations dont :
- 0 sur parcelle non bâtie
- 0 en densification à la
parcelle
- 2 par division de parcelle
- 0 en démolition/
reconstruction
- 1 en réaménagement
foncier

Collectif : pas d'opération
significative
(source : densibâti)



1. Etude des mutations

Durant toute la période 1999-2008, peu de constructions sont en effet réalisées et uniquement en construction individuelle. Toutefois, après cette phase de ralentissement de la construction, la commune élabore actuellement son PLU en faveur d'une densification de ces secteurs pavillonnaires. Dans ce cadre, une réflexion sur les règles ainsi que sur des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) est en cours.

Ce changement de stratégie urbaine intervient suite à l'arrivée d'une nouvelle équipe municipale en 2008. Elle s'accompagne d'une inscription de la commune dans la démarche BIMBY sous la forme d'une expérimentation dans le cadre du programme de recherche.

2. Etude des POS/PLU

Le POS approuvé le 02/03/2001 est en vigueur jusqu'en 2008. Après une phase de croissance du parc de logements très forte dans les années 1990, la commune souhaite, à travers son POS, modérer les constructions. Nos deux secteurs d'étude sont quasiment entièrement couverts par une zone UE intitulée « Quartiers résidentiels avoisinant le centre » d'habitat individuel sur petites parcelles et plus ponctuellement par une zone UG intitulée « zone résidentielle » d'habitat individuel sur grandes parcelles. La constructibilité est fortement contrainte à travers différentes règles.

En zone UE par :

- un minimum parcellaire fixé à 300 m² ;
- des règles de retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives (5 m) ;
- une emprise au sol de 40% maximum ;
- une hauteur de 9 m au faitage ;
- un COS de 0,4.

En zone UG par :

- un minimum parcellaire fixé à 1 000 m² ;
- des règles de retrait par rapport aux voies (5m) et aux limites séparatives (de 5 à 15 m selon les cas) ;
- une emprise au sol de 25% maximum ;
- une hauteur de 9 m au faitage ;
- un COS de 0,2.

3. Les nuances apportées par les acteurs communaux

Aux Essarts-le-Roi, la mairie affiche pleinement son insertion dans la démarche expérimentale BIMBY de densification douce du tissu pavillonnaire, l'axe principal étant amené à être plus fortement densifié, principalement pour limiter l'étalement urbain et pour combler le déficit actuel de petits logements. Ceci conduira certainement à un assouplissement du règlement du PLU pour permettre une densification douce du tissu pavillonnaire. L'objectif de la commune est de construire environ 30 logements au moins jusqu'en 2022. La mise en place de cette densification dépendra des nouvelles règles mises en place dans le PLU. Une des options envisagées est la suppression du COS.

Magny-les-Hameaux

Surface : 88,6 ha

Logements

Lgts 1999 : 859
Densité 1999 : 9,7 lgts/ha
Lgts 2008 : 913
+ 54 logts entre 1999 et 2008 (+6 %)
Densité 2008 : 10 lgts/ha

Mutations

38 mutations dont :
- 4 sur parcelle non bâtie
- 7 en densification à la parcelle
- 11 par division de parcelle
- 15 en démolition/reconstruction
- 1 en réaménagement foncier

Collectif : pas d'opération significative

(source : densibâti)



1. Etude des mutations

Les dynamiques de construction sont peu favorisées par le règlement et s'expliquent essentiellement par :

- des opportunités foncières nombreuses (structure foncière lâche et parcelles non bâties) ;
- probablement la faible densité bâtie du parc.

La commune a depuis élaboré un PLU (approuvé le 21/02/2008) visant la densification des secteurs pavillonnaires par le biais de :

- la suppression du minimum parcellaire ;
- la suppression du COS ;
- un rehaussement des emprises au sol de 25% à 30% ;
- un assouplissement des règles de retrait.

Ce changement de stratégie a été porté de manière volontariste par l'équipe municipale.

2. Etude des POS/PLU

Le POS approuvé le 18/05/1995 est le POS en vigueur jusqu'en 2008. Il est révisé en PLU approuvé le 21/02/2008. Le POS n'exprime pas particulièrement de stratégie urbaine.

Notre secteur d'étude est couvert par une zone UH destinée à l'habitat de forme pavillonnaire, aux commerces et aux services de proximité. Son règlement prévoit :

- l'absence de minimum parcellaire sauf en cas de division où le minimum parcellaire est alors de 700 m² ;
- des règles de retrait par rapport aux voies (5 m) et par rapport aux limites séparatives (2,5 m) ;
- une emprise au sol autorisée de 20% à 25% maximum ;
- une hauteur de 9 m au faitage ;
- un COS de 0,3.

Trappes

Surface : 30,6 ha

Logements

Lgts 1999 : 606
Densité 1999 : 20 lgts/ha
Lgts 2008 : 647
+ 41 logts entre 1999 et
2008 (+6,7%)
Densité 2008 : 21 lgts/ha

Mutations

12 mutations dont :
- 5 sur parcelle non bâtie
- 2 en densification à la
parcelle
- 3 par division de parcelle
- 2 en démolition/
reconstruction
- 0 en réaménagement
foncier

Collectif : 2 bâtiments
d'une dizaine de logements
(source : densibâti)



1. Etude des mutations

L'analyse via les vues aériennes ne permet pas de recenser de nombreuses constructions. Toutefois, le tissu pavillonnaire a pu évoluer de façon informelle via la transformation de bâtis annexes (garages, abris, etc.) en logements. La commune, à l'occasion de l'élaboration de son PLU, souhaite traiter ce problème. En outre, le PLU arrêté le 28 juin 2012 par le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Saint Quentin en Yvelines modifie à la marge les règles attachées aux secteurs pavillonnaires (le minimum parcellaire n'est pas restauré, mais il est imposé un retrait de 6 mètres minimum par rapport aux voies publiques, et de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ; une emprise au sol de 30%, deux places de stationnement minimum par logement ; un COS de 0,4 et un report de COS en cas de division).

2. Etude des POS/PLU

Le POS approuvé le 28/02/2000 est le POS en vigueur encore actuellement. Notre secteur d'étude est couvert par la zone UG qui regroupe les lotissements anciens de maisons individuelles. Le maintien de la cohésion de cette zone était l'un des objectifs du POS : « Un dispositif réglementaire plus strict a été mis en place afin d'éviter de construire dans les fonds de parcelles et de garder à la zone son ambiance végétale » (Extrait du POS de Trappes). Le règlement de cette zone prévoit :

- l'absence de minimum parcellaire ;

- des règles de retrait par rapport aux voies (5 m) et par rapport aux limites séparatives (2,5 m à 4 m) ;
- une emprise au sol de 30% maximum ;
- une hauteur de 9 m au faîtage ;
- un COS de 0,4.

3. Les nuances apportées par les acteurs communaux

A Trappes, le PLU est en cours d'élaboration et a pour objectif principal de faire face à la densification informelle des quartiers pavillonnaires comme celui de la Boissière. L'objectif est bien de protéger ces secteurs et donc d'éviter toute densification pour préserver les jardins et espaces verts de la zone pavillonnaire. Des règles strictes sont envisagées pour limiter le plus possible la densification (annexes limitées à 18 m², extension limitée, distances aux voies de 6 m minimum).

Le Tremblay-sur-Mauldre

Surface : 12,4 ha

Logements

Lgts 1999 : 93

Densité 1999 : 7,5 lgts/ha

Lgts 2008 : 105

+ 12 logts entre 1999 et 2008 (+13%)

Densité 2008 : 8,5 lgts/ha

Mutations

7 mutations dont :

- 5 sur parcelle non bâtie
- 1 en densification à la parcelle
- 1 par division de parcelle
- 0 en démolition/reconstruction
- 0 en réaménagement foncier

Collectif : pas d'opération significative

(source : densibâti)



1. Etude des mutations

La forte construction observée dans la période 1999-2008 (+13% par rapport au parc existant) est principalement due aux opportunités foncières avec la présence de grandes parcelles et de parcelles non bâties malgré un POS relativement contraignant. Actuellement, la commune élabore son PLU avec pour objectif de favoriser une densification du tissu sous forme pavillonnaire plus importante, les règles seront vraisemblablement assouplies. Ceci s'accompagne d'une inscription de la commune dans la démarche Bimby sous la forme d'une expérimentation dans le cadre du programme de recherche.

2. Etude des POS/PLU

Un POS a été approuvé le 15/03/2002. Le précédent avait été approuvé en 1986 et révisé en 1988. Le POS de 2002 entend favoriser un développement modéré en permettant la mutation du bâti existant sans en changer les formes architecturales.

Notre secteur d'étude est couvert par les zones UA, UH et NA-UH.

La zone UA correspond au centre-bourg, c'est une zone mixte accueillant de l'habitat et du commerce. Le règlement de cette zone est peu contraignant avec :

- l'absence de minimum parcellaire ;
- l'absence de retrait par rapport aux voies, entre 0 et 4 m par rapport aux limites séparatives ;
- l'absence d'emprise au sol ;

- une hauteur maximale de 10 m au faîtage ;
- 2 places de stationnement/logement minimum ;
- un COS de 0,6 (avec sur-COS pour le commerce).

La zone UH est une zone résidentielle réservée aux habitations individuelles, le règlement y est plus contraignant avec :

- un minimum parcellaire de 800 à 1 000 m² ;
- un retrait de 5m par rapport aux voies et de 4 à 8m par rapport aux limites séparatives ;
- une emprise au sol limitée à 25%
- une hauteur de 9 m au faîtage ;
- 2 places de stationnement/logement ;
- un COS de 0,3.

La zone NA-UH est une zone d'aménagement futur sous forme de lotissement, le règlement y est encore un peu plus contraignant avec :

- un minimum parcellaire de 800 à 1 500 m² ;
- un retrait de 5 m par rapport aux voies et de 2,5 à 8m par rapport aux limites séparatives ;
- une emprise au sol limitée à 25%
- une hauteur de 9 m au faîtage ;
- 2 places de stationnement/logement ;
- un COS de 0,25.

3. Les nuances apportées par les acteurs communaux

Au Tremblay-sur-Mauldre, si la commune souhaite limiter l'étalement urbain et favoriser la densification par division parcellaire, cette dernière est privilégiée au cœur du village et non pas en périphérie dont les quartiers doivent être préservés.

Sourduin

Surface : 102 ha

Logements

Lgts 1999 : 473

Densité 1999 : 5 lgts/ha

Lgts 2008 : 533

+ 60 logts entre 1999 et 2008 (+%)

Densité 2008 : 5 lgts/ha

Mutations

11 mutations dont :

- 9 sur parcelle non bâtie
- 0 en densification à la parcelle
- 1 par division de parcelle
- 0 en démolition/reconstruction
- 1 en réaménagement foncier

Collectif : pas d'opération significative

(source : densibâti)



1. Etude des mutations

Les constructions se sont principalement réalisées dans la zone NA sous forme de lotissements (40 lgts) et plus faiblement sur des parcelles non bâties en zones UB et UC du POS de 1993 et peuvent s'expliquer par des opportunités foncières nombreuses (parcelles non bâties).

2. Etude des POS/PLU

Le POS approuvé en 1993 est le POS en vigueur jusqu'en 2006. Il est révisé en PLU approuvé le 24/02/2006.

Les constructions recensées dans la période 1999-2008 sont inscrites en zones UB, UC et NA du POS de 1993, cette dernière ayant fait l'objet d'un lotissement.

La zone UB correspond à une zone à caractère résidentiel de densité moyenne comportant des logements individuels discontinus.

La zone UC correspond à une zone d'urbanisation plus récente et spontanée vouée à l'habitat individuel.

Nous ne disposons pas ici du POS de 1993 qui nous permettrait d'analyser la constructibilité réglementaire. Toutefois le PLU de 2006 entend permettre un accroissement démographique de la commune par le biais de :

- un classement de la zone UB du POS en zone UA du PLU et de la zone UC en zone UB
- une simplification du règlement (en UA : absence de minimum parcellaire, emprise au sol de 50% maximum, hauteur de 10 m au faîtage, suppression du COS, en UB : absence de minimum parcellaire, emprise au sol de 40% maximum, hauteur de 10 m au faîtage, suppression du COS).

Au regard des éléments dont nous disposons, le règlement du POS de 1993 était, a priori, plus contraignant que le PLU actuel

3. Les nuances apportées par les acteurs communaux

La mairie souhaite voir évoluer son tissu uniquement sous forme pavillonnaire. Aucune construction de logements collectifs n'y est prévue ni souhaitée.

Le Blanc-Mesnil Nord

Surface : 44 ha

Logements

Lgts 1999 : nc

Densité 1999 : nc

Lgts 2008 : 922

Densité 2008 : 21 lgts/ha

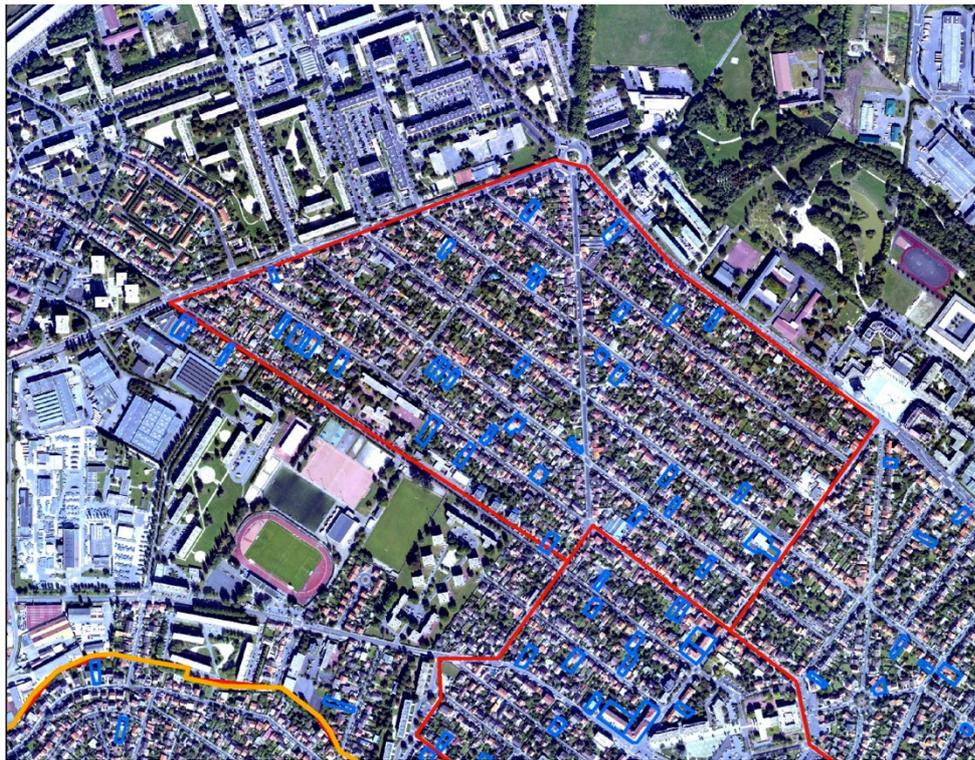
Mutations

33 mutations dont :

- 6 sur parcelle non bâtie
- 5 en densification à la parcelle
- 3 par division de parcelle
- 18 en démolition/reconstruction
- 1 en réaménagement foncier

Collectif :

pas d'opération significative
(source : densibâti)



Le Blanc-Mesnil Centre

Surface : 27 ha

Logements

Lgts 1999 : nc

Densité 1999 : nc

Lgts 2008 : 771

Densité 2008 : 28 lgts/ha

Mutations

25 mutations dont :

- 3 sur parcelle non bâtie
- 1 en densification à la parcelle
- 0 par division de parcelle
- 20 en démolition/reconstruction
- 1 en réaménagement foncier

Collectif :

6 opérations d'une dizaine de logements
2 opérations d'une vingtaine de logements
1 opération d'une cinquantaine de logements
(source : densibâti)



1. Etude des mutations

Ce qui caractérise les processus de mutation dans les deux secteurs est la forte proportion de démolitions/reconstructions (plus de la moitié des mutations observées dans chacun des cas). On peut expliquer ce constat par plusieurs éléments :

- la présence d'une ZAC ;
- une constructibilité suffisamment forte pour rentabiliser des opérations de démolition/reconstruction ;
- probablement la faible densité bâtie du parc.

Le PLU de 2007 conserve les orientations générales du document précédent tout en insistant sur la nécessité de densifier le tissu urbain et de continuer de maîtriser son évolution par le biais de ZAC ou autres procédures d'aménagement public.

2. Etude des POS/PLU

Le POS approuvé le 22/10/98 est le POS en vigueur jusqu'en 2007. Il est révisé en PLU approuvé le 22/11/2007.

Dans le cadre de son POS de 1998, la commune a mené une réflexion sur le réaménagement de son territoire qui se traduit par des opérations structurantes et l'utilisation de procédures visant la maîtrise des processus urbains. Néanmoins, la commune vise une stabilisation de l'accroissement de sa population.

Le centre-ville se localise dans un secteur pavillonnaire qui correspond à l'un de nos deux secteurs d'étude (secteur « centre-ville »). Une partie de ce secteur se situe en ZAC (ZAC Cœur de Ville créée le 16/12/93). La ZAC est destinée à renforcer la centralité existante et créer une offre de logements diversifiée.

Ce secteur d'étude est inscrit :

- en zone UA le long de l'avenue Henri Barbusse, considérée comme centralité forte et marquée par une densité élevée (habitat et commerces) ;
- et en zone UG (secteurs UGa et UGb). L'autre secteur d'étude (secteur Nord) est entièrement couvert par la zone UG (secteur UGa). La vocation dominante de la zone UG est d'accueillir de l'habitat pavillonnaire et d'en sauvegarder les caractéristiques paysagères.

Pour la zone UA, le règlement du POS vise à susciter des initiatives privées par :

- une réglementation peu contraignante de caractéristiques des terrains (art.5) sauf en cas de divisions (600 m² de minimum parcellaire) ;
- pas de retrait imposé par rapport aux limites de voies et limites séparatives ;
- pas de règles d'emprise au sol ;
- hauteur maximale de 16 m au faîtage (12 m à l'égout) ;
- COS différencié (habitat : 1,5).

Pour la zone UG, le règlement du POS vise à préserver et renforcer le caractère pavillonnaire du tissu, tout en facilitant son évolution par :

- un minimum parcellaire fixé à 250 m² ;
- des règles de retrait par rapport aux voies (4 m) et par rapport aux limites séparatives (de 4 m à 8 m) ;
- pas de règles d'emprise au sol ;
- des hauteurs : 11 m au faîtage ;
- COS : 0,6.

3. Les nuances apportées par les acteurs communaux

La commune revendique pleinement sa politique de densification urbaine qui vise à atteindre un objectif de 340 logements construits par an. Il est par ailleurs possible de densifier de manière forte certains secteurs pavillonnaires, ce que la mairie semble vouloir davantage contrôler dans le cadre de la révision de son PLU pour favoriser une densification douce sur certains secteurs et plus forte sur d'autres.

Franconville

Surface : 93,5 ha

Logements

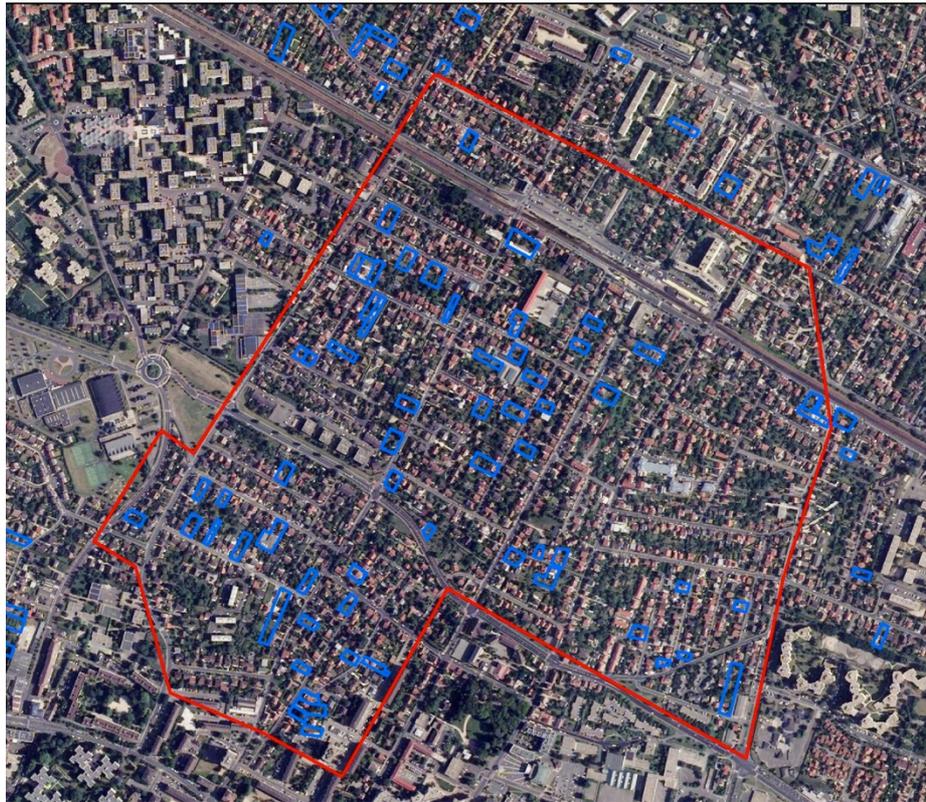
Lgts 1999 : 2444
Densité 1999 : 26 lgts/ha
Lgts 2008 : 2566
+ 122 lgts entre 1999 et
2008 (+ 5 %)
Densité 2008 : 27 lgts/ha

Mutations

64 mutations dont :
- 15 sur parcelle non bâtie
- 11 en densification à la
parcelle
- 27 par division de parcelle
- 11 en démolition/
reconstruction
- 0 en réaménagement
foncier

Collectif : 1 opération de
24 logements

(source : densibâti)



1. Etude des mutations

Les constructions observées entre 1999 et 2008 se sont réalisées majoritairement sous forme pavillonnaire, en grande partie par le biais de divisions de parcelles, puis dans une moindre mesure par des constructions sur parcelles non bâties, par une densification à la parcelle et sous la forme de démolitions/reconstructions. Le COS relativement élevé peut expliquer cette dynamique.

Il est intéressant de noter que le PLU du 10 décembre 2009 modifie le règlement de ce secteur en créant une zone spécifique au quartier de la gare, dans laquelle la constructibilité est fortement augmentée (suppression du minimum parcellaire, des retraits, du COS, emprise au sol de 60%, hauteur maximale de 18 m).

2. Etude des POS/PLU

Le document en vigueur pendant notre période d'observation est le POS approuvé le 29 juin 2000. Il prévoit de préserver les espaces pavillonnaires tout en y permettant l'installation de services et de commerces.

Dans le POS, notre secteur d'étude est couvert par les zones UE à vocation d'habitat (collectifs bas et individuel) et UG principalement réservée aux habitations individuelles. Pour la zone UE, le POS prévoit que la requalification du tissu soit gérée à travers le règlement de manière incitative mais non contraignante.

Sur la zone UE, le règlement prévoit :

- un minimum parcellaire de 400 m² ;
- un retrait par rapport aux voies de 4 m et un retrait de 1,5 m à 4 m par rapport aux limites séparatives ;
- une emprise au sol maximale de 40% ;
- une hauteur de 12 m au faitage ;
- de 1 place de stationnement/logement minimum ;
- un COS de 0,4 à 1 en fonction de la taille de la parcelle.

Sur la zone UG, le règlement prévoit :

- un minimum parcellaire de 250 m² à 400 m² ;
- un retrait par rapport aux voies de 4m et un retrait de 0 à 4 m par rapport aux limites séparatives ;
- une emprise au sol maximale de 40% ;
- une hauteur de 8m au faitage ;
- 1 place de stationnement/logement minimum ;
- un COS de 0,4 à 0,6 en fonction de la taille de la parcelle.

3. Les nuances apportées par les acteurs communaux

La densification est surtout favorisée autour de la gare, au centre-ville ainsi qu'au niveau des entrées de ville. Sur ces secteurs, c'est une construction sous forme d'immeubles collectifs qui est privilégiée, principalement par des opérations privées. En revanche, la maire souhaite préserver ses secteurs pavillonnaires.

Cachan

Surface : 71,5 ha

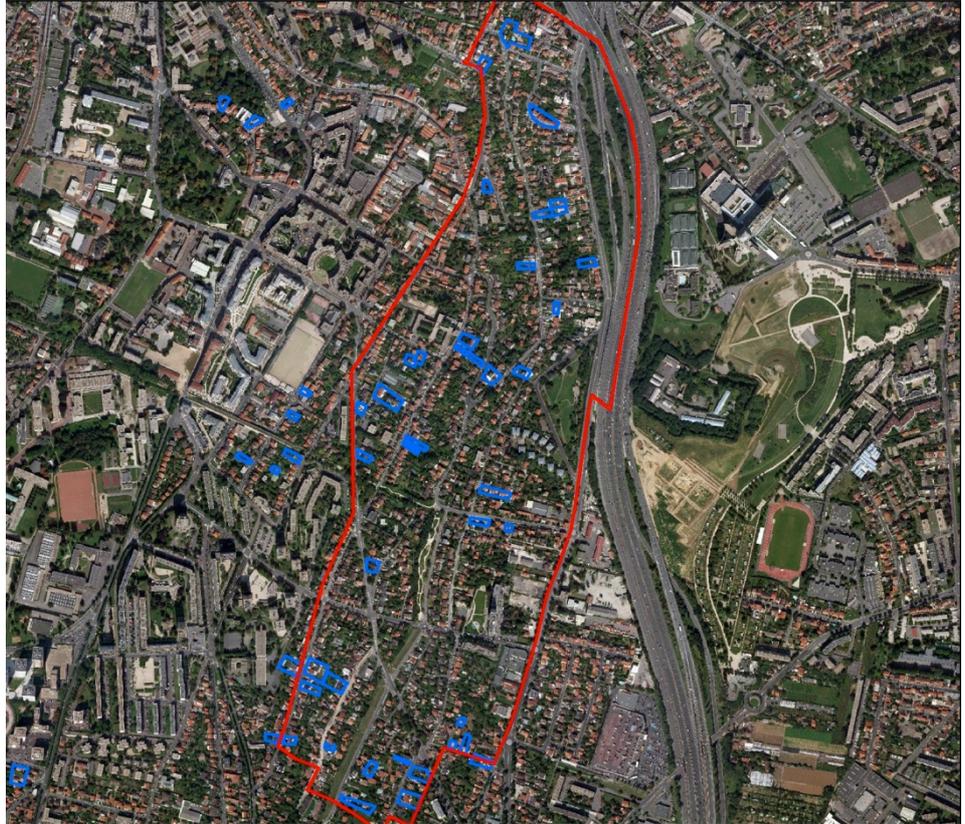
Logements

Lgts 1999 : 1 454
Densité 1999 : 20 lgts/ha
Lgts 2008 : 1 522
+ 68 lgts entre 1999 et 2008
(+ 4,5 %)
Densité 2008 : 21 lgts/ha

Mutations

38 mutations dont :
- 16 sur parcelle non bâtie
- 4 en densification à la parcelle
- 6 par division de parcelle
- 10 en démolition/reconstruction
- 2 en réaménagement foncier

Collectif : 1 opération d'une dizaine de logements
(source : densibâti)



1. Etude des mutations

Les constructions observées entre 1999 et 2008 se sont en grande partie réalisées sur des parcelles non bâties et par le biais de démolitions/reconstructions probablement du fait d'un règlement assez souple en matière de constructibilité (emprises au sol de 50 à 70%, hauteur et un COS relativement élevés pour un tissu pavillonnaire).

Le PLU approuvé en 2010 assouplit les règles en vigueur (suppression du minimum parcellaire et du COS).

2. Etude des POS/PLU

Le document en vigueur pendant notre période d'observation est le POS de 1979 dont la dernière révision a été approuvée 25/05/1999. Il prévoit une stabilisation de la population et entend favoriser la « reconstruction de la ville sur elle-même » et la préservation des quartiers pavillonnaires.

Dans le POS, notre secteur d'étude est couvert par les zones UEb à vocation pavillonnaire et UGb à vocation mixte (habitat, activités économiques). Le règlement prévoyait en zone UEb :

- un minimum parcellaire de 180 à 300 m² ;
- un retrait de 4m par rapport aux voies et de 0 à 2,5 m par rapport aux limites séparatives ;
- une emprise au sol maximale de 50% ;
- une hauteur de 10 m au faitage ;
- de 2 à 3 places de stationnement/logement minimum en fonction de la taille de la construction ;
- un COS de 0,65.

En zone UGb, le règlement prévoyait :

- un minimum parcellaire de 250 m² ;
- un alignement par rapport aux voies et un retrait de 0 à 2,5 m par rapport aux limites séparatives ;
- une emprise au sol maximale de 70% ;
- une hauteur de 12 m à 15m au faitage ;
- de 1 à 3 places de stationnement/logement minimum en fonction de la taille de la construction ;
- un COS de 0,65 (avec un sur-COS pour l'activité économique).

3. Les nuances apportées par les acteurs communaux

L'orientation de la densification est clairement assumée mais pas tellement dans le tissu pavillonnaire qui représente une surface minimale du tissu communal. Dans certains secteurs stratégiques, les hauteurs sont ainsi passées de 15 à 37 m de hauteur. Dans la zone Ud pavillonnaire, le COS a été supprimé mais c'est davantage la division parcellaire qui est favorisée, même si quelques collectifs ont pu s'implanter. De même, des zones de « transition » entre la zone qui est maintenue en pavillonnaire et les secteurs de densification forte ont été instaurées. Ces zones originellement à dominante pavillonnaire ont vu leur COS supprimé et une emprise au sol augmentée à 70%.

Conflans-Sainte-Honorine

Surface : 32 ha

Logements

Lgts 1999 : 403

Densité 1999 : 13 lgts/ha

Lgts 2008 : 478

+ 75 logts entre 1999 et 2008 (+18%)

Densité 2008 : 15 lgts/ha

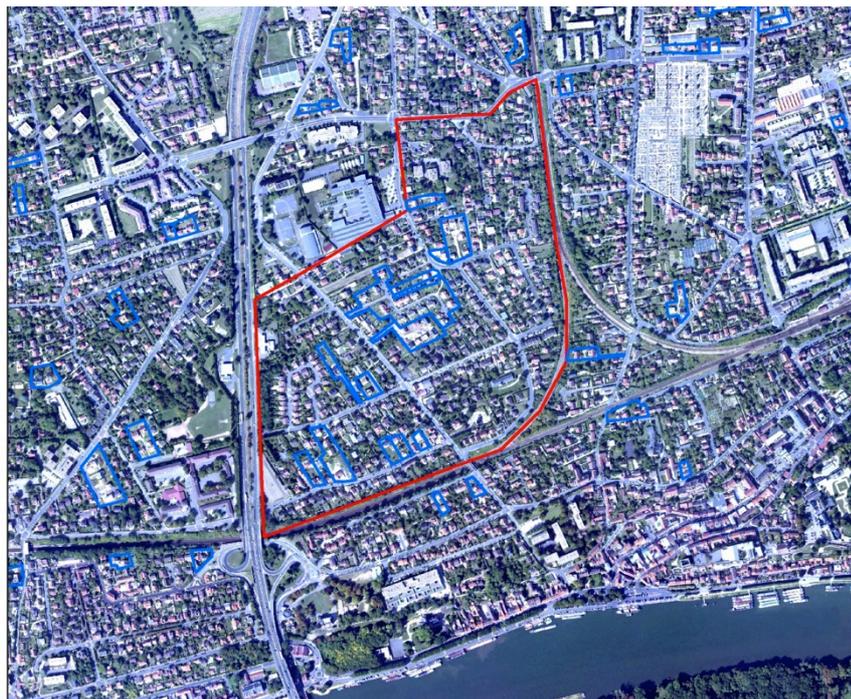
Mutations

13 mutations dont :

- 2 sur parcelle non bâtie
- 4 en densification à la parcelle
- 3 par division de parcelle
- 0 en démolition/reconstruction
- 4 en réaménagement foncier

Collectif : pas d'opération significative

(source : densibâti)



1. Etude des mutations

Le taux de construction dans ce secteur d'étude est particulièrement élevé (+18% du parc entre 1999 et 2008). En zone UE, les constructions se sont réalisées sur de grandes parcelles redécoupées, loties et dans des formes qui sont restées dans les gabarits de l'habitat individuel. En zone UH, la construction a été tout aussi dynamique mais s'est faite sur un parcellaire plus fin et sous forme de divisions de parcelles ou de densification à la parcelle.

Ce secteur n'a pas fait l'objet d'une politique de densification spécifique mais le règlement du POS par sa souplesse y permettait une densification majoritairement sous forme pavillonnaire.

2. Etude des POS/PLU

Le POS approuvé en 1998 est celui en vigueur jusqu'en 2006. Il est révisé en PLU approuvé le 03/04/2006. Il affiche une volonté d'accroître la population (+1%/an) dans un parc d'habitat dominé par la maison individuelle. La commune se fixe pour objectif de construire environ 90 logements par an. Pour cela, le POS vise la mobilisation des réserves foncières existantes. Il ne précise rien de particulier sur la transformation des tissus pavillonnaires.

Les constructions recensées dans la période 1999-2008 sont inscrites en zones UE et UH. Ces zones n'ont pas subi de changement de règlement par rapport au POS antérieur.

La zone UE correspond à une zone d'habitat mixte avec petits collectifs, habitations individuelles, habitat intermédiaire et équipements publics. Les règles de constructibilité sont assez peu contraignantes avec :

- un minimum parcellaire de 2 000 m² pour le collectif et 300 m² pour les constructions individuelles ;
- des retraits par rapport aux voies de 4 à 5 m et par rapport aux limites séparatives de 2,5 à 8 m ;

- une emprise au sol de l'ordre de 40% ;
- une hauteur de 15 m au faîtage ;
- de 1 à 3 places de stationnement/logement (et 1 place pour 3 lgts étudiants) ;
- un COS de 0,5.

La zone UH correspond à une zone d'habitation individuelle. Les règles de constructibilité y sont plus contraignantes mais restent souples pour un tissu pavillonnaire :

- un minimum parcellaire de 500 m² ;
- des retraits par rapport aux voies de 4 à 5 m et par rapport aux limites séparatives de 2,5 à 8 m (si profondeur < 20 m alors possibilité d'implantation sur la limite séparative arrière sur 15 m) ;
- pas d'emprise au sol ;
- une hauteur de 10 m au faîtage ;
- de 2 places de stationnement/logement ;
- un COS de 0,4 (sur-COS pour le commerce).

3. Les nuances apportées par les acteurs communaux

A Conflans-Sainte-Honorine, avec le nouveau PLU, l'objectif est d'encourager la densification sur des zones précises, notamment autour des gares. A contrario, si la densification du tissu pavillonnaire, était possible dans le document d'urbanisme précédent, la commune entend la limiter avec le nouveau règlement du PLU. L'objectif de la commune est en effet de préserver le cadre de vie, et d'enrayer l'imperméabilisation des sols qui entraîne des difficultés importantes pour les services techniques municipaux en cas d'averses importantes ou d'orages. C'est la raison pour laquelle 60% de la surface de chaque parcelle pavillonnaire doit être perméable. En revanche, sur les autres zones, notamment autour des gares, l'objectif est d'inciter à la construction, notamment par le biais de projets urbains partenariaux (PUP).

Drancy

Surface : 66,25 ha

Logements

Lgts 1999 : 2003

Densité 1999 : 30 lgts/ha

Lgts 2008 : 2077

+ 74 lgts entre 1999 et 2008
(+4 %)

Densité 2008 : 31 lgts/ha

Mutations

46 mutations dont :

- 11 sur parcelle non bâtie
- 16 en densification à la parcelle
- 5 par division de parcelle
- 13 en démolition /reconstruction
- 1 en réaménagement foncier

Collectif : 1 opération d'une dizaine de logements

1 opération d'une vingtaine de logements

(source : densibâti)



1. Etude des mutations

Les constructions observées entre 1999 et 2008 se sont faites dans des formes pavillonnaires à l'exception de quelques collectifs réalisés en zone UAa. Elles résultent en grande partie de processus de densification à la parcelle et de démolitions/ reconstructions, probablement en raison d'un COS élevé (entre 0,7 et 0,8, puis supprimé en 2005).

2. Etude des POS/PLU

Le POS en vigueur jusqu'en 2005 a été approuvé le 18/11/1985. Un PLU a été ensuite approuvé le 20/12/2005.

Notre secteur se situait vraisemblablement en zone UG dans le POS de 1985 et dans le PLU de 2005, en zones UG et UA.

La zone UG est une zone à vocation pavillonnaire. En 1985, le POS réglementait ainsi la constructibilité :

- un minimum parcellaire de 250 m² ;
- un retrait de 3 m à 5 m par rapport aux voies et de 2,5 m à 6 m par rapport aux limites séparatives ;
- une emprise au sol limitée à 40%
- une hauteur de 11 m au faîtage ;
- 1 place de stationnement/logement ;
- un COS de 0,7.

En 2005, dans la zone UG, le PLU entend faciliter l'évolution du tissu pavillonnaire tout en préservant les formes urbaines en :

- rehaussant le minimum parcellaire à 300 m² ;
- conservant le retrait de 2m à 6m par rapport aux voies et en permettant une implantation en limites séparatives latérales ;
- conservant une emprise au sol limitée à 40% ;

- réduisant la hauteur à 10 m au faîtage ;
- conservant 1 place de stationnement/logement ;
- supprimant le COS dans la majeure partie de la zone et en rehaussant le COS à 0,8 par le reste.

La zone UA, quant à elle, est caractérisée par un tissu mixte et est réglementée ainsi :

- il n'y a pas de minimum parcellaire ;
- les constructions doivent s'implanter à l'alignement par rapport aux voies et en limite séparative ;
- il n'y a pas d'emprise au sol minimale ;
- une hauteur de 16 m à 19 m à l'égout ;
- 1 place de stationnement/logement minimum ;
- un COS de 3,1 pour l'habitat (avec sur-COS pour l'activité).

3. Les nuances apportées par les acteurs communaux

La municipalité affiche une volonté de préserver fortement la tissu pavillonnaire et donc d'y empêcher toute densification, y compris la densification douce, le pavillonnaire accueillant des quartiers « faits pour être habités, qui vont rester résidentiels et calmes ». Selon un agent municipal du service urbanisme de la mairie, la mairie ne veut « surtout pas de division parcellaire ». Pour cette raison, la commune a mis en place un règlement très protecteur en s'appuyant à la fois sur le minimum parcellaire et sur les places de stationnement qui contraignent considérablement la constructibilité. C'est notamment sous l'influence des demandes habitantes de ces quartiers, et suite à de multiples recours en justice concernant des opérations de densification que cette politique a été mise en place. Selon l'agent interviewé, la densification est mal perçue à Drancy et souvent associée aux immeubles de logements sociaux.

Clamart - Gare

Surface : 61 ha

Logements

Lgts 1999 : 4 840
Densité 1999 : 79 lgts/ha
Lgts 2008 : 5 071
+ 231 logts entre 1999 et 2008 (+4%)
Densité 2008 : 83 lgts/ha

Mutations

21 mutations dont :
- 6 sur parcelle non bâtie
- 6 en densification à la parcelle
- 5 par division de parcelle
- 4 en démolition/reconstruction
- 0 en réaménagement foncier

Collectif : 2 opérations
d'une dizaine de logements
1 opération d'une trentaine
de logements
1 opération de 50
logements
(source : densibâti)



1. Etude des mutations

Dans la période 1999-2008, les constructions se réalisent aussi bien en zones UE qu'en UA. Toutefois, la construction en collectif est plus importante (nombre d'opérations plus important et taille d'opération plus grande) en zone UA.

2. Etude des POS/PLU

Entre le POS modifié en 2000 et le PLU approuvé en 2005 et en vigueur en 2008, le zonage et le règlement ont évolué sur les secteurs pavillonnaires (UD/UE en 2000 devenus UE en 2005). Sur ces zones, le POS de 2000 autorisait la construction de bâtiments collectifs (définis comme étant supérieurs à 250 m²) d'une hauteur de 15m au faîtage en imposant toutefois un minimum parcellaire de 2000 m². Pour l'habitat individuel, aucun minimum parcellaire n'est imposé, le COS est de plus majoré pour les parcelles inférieures à 375 m² (COS : 0,6 contre 0,4 pour les autres parcelles).

Le PLU de 2005 réduit la constructibilité dans la zone pavillonnaire UE de différentes manières :

- Il régit la division parcellaire en fixant un minimum parcellaire de 375 m² en cas de division pour que le terrain soit constructible. Pour les autres terrains, aucun minimum parcellaire n'est requis.
- Il régleme l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives (<15 m : pas de retrait sur 25 m au-delà retrait 8 et 3)
- En limitant la hauteur de tous les bâtiments à 12 m au faîtage (7 m à l'égout)
- En fixant un plafond de 40% d'emprise au sol

Toutefois, les règles de COS restent les mêmes.

Le PLU de 2005 entend recentrer les constructions, notamment d'immeubles collectifs, dans la zone UA qui correspond à une zone élargie autour des axes principaux, de la gare et du centre-ville. La zone UA en 2005 (absence d'éléments pour 2000) contraint peu la constructibilité. Son règlement prévoit :

- L'absence de minimum parcellaire, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est peu contraignante (pas de retrait sur 30m ; au-delà retrait 8 et 3)
- une emprise au sol fixée à 50% maxi et 65% pour les commerces
- des hauteurs limitées à 15 m à l'égout sauf en limite de zone UE où la hauteur n'excède pas 9 m.

Le COS y a été supprimé.

Livry-Gargan

Surface : 52 ha

Logements

Lgts 1999 : 1295
Densité 1999 : 25 lgts/ha
Lgts 2008 : 1382
+ 87 lgts entre 1999 et 2008
(+6,7 %)
Densité 2008 : 26 lgts/ha

Mutations

33 mutations dont :
- 10 sur parcelle non bâtie
- 3 en densification à la parcelle
- 14 par division de parcelle
- 6 en démolition/
reconstruction
- 0 en réaménagement
foncier

Collectif : 1 opération de 35
logements

(source : densibâti)



1. Etude des mutations

Les constructions observées entre 1999 et 2008 se sont en grande partie réalisées par le biais de divisions de parcelles dans des formes majoritairement restées pavillonnaires. La suppression du minimum parcellaire en 2006 a probablement accéléré ce processus. Par ailleurs, on observe une part importante de constructions sur parcelles non bâties. On peut noter que le règlement assez permissif en matière de constructibilité n'a pas conduit à une densification sous forme d'habitat collectif. On peut supposer que la forme régulière et étroite du parcellaire, contraint les transformations de ce type.

2. Etude des POS/PLU

Le POS en vigueur jusqu'en 2001 a été approuvé en 1979 et révisé à diverses reprises entre-temps. Nous n'avons pas pu consulter ce dernier. Un POS qui couvre la majeure partie de notre période d'observation a ensuite été approuvé le 13/12/2001. Enfin, un PLU a été élaboré et approuvé le 23/06/2006.

Le POS de 2001 ne permet qu'une évolution mesurée et exclut toute densification importante. Notre secteur d'étude se situe sur la zone UE dont la vocation n'est pas définie.

Elle est réglementée par :

- un minimum parcellaire de 400 m² ;
- un retrait de 4m par rapport aux voies et de 2,5 à 8 m par rapport aux limites séparatives ;
- l'absence d'une emprise au sol maximale ;
- une hauteur de 15 m au faitage ;
- 1,2 place de stationnement/logement minimum;
- un COS de 0,65 à 0,90 selon la taille de la parcelle.

Le PLU de 2006 poursuit les objectifs du POS de 2001 en favorisant la poursuite des mutations observées dans la commune tout en maintenant les caractéristiques de chaque quartier. Notre périmètre reste inscrit en zone UE à dominante d'habitat (pavillonnaire et petits collectifs). Il est indiqué que cette zone fait l'objet de nombreuses demandes de mutations, transformations ou extensions des bâtiments existants. Elle est réglementée par :

- l'absence d'une superficie minimale ;
- un retrait de 4 m par rapport aux voies et de 2,5 à 8 m par rapport aux limites séparatives ;
- l'absence d'une emprise au sol maximale ;
- une hauteur de 15 m au faitage ;
- de 1 à deux places de stationnement/logement minimum;
- un COS de 0,65 à 0,90 selon la taille de la parcelle.

Bry-sur-Marne

Surface : 102 ha

Logements

Lgts 1999 : 2066
Densité 1999 : 20 lgts/ha
Lgts 2008 : 2 206
+ 140 lgts entre 1999 et
2008 (+ 7 %)
Densité 2008 : 22 lgts/ha

Mutations

64 mutations dont :
- 14 sur parcelle non bâtie
- 5 en densification à la
parcelle
- 24 par division de parcelle
- 17 en démolition/
reconstruction (Bcp de
constructions de collectifs)
- 4 en réaménagement
foncier

Collectif : 3 opérations
d'une dizaine de logements
(source : densibâti)



1. Etude des mutations

Les constructions observées entre 1999 et 2008 se sont en grande partie réalisées par le biais de divisions de parcelles, de démolitions/reconstructions et de constructions sur parcelles non bâties. L'absence de minimum parcellaire a vraisemblablement favorisé une grande partie de ces constructions. On note également une concentration forte des constructions sur la zone UB.

2. Etude des POS/PLU

Le POS en vigueur pendant toute notre période d'observation est celui dont la dernière révision date du 26/09/1997. Nous n'avons pas pu consulter. Néanmoins, le PLU de 2011 précise les modifications effectuées sur le règlement.

Dans le PLU, notre secteur d'étude est inscrit dans la zone UE à vocation mixte (habitat, commerces, équipements) et dans la zone UB à dominante principale d'habitation. Il était vraisemblablement également inscrit en zones UE et UB dans le POS de 1997. Si l'on s'en réfère aux changements indiqués en 2011, le règlement du POS prévoyait en zone UB :

- l'absence de minimum parcellaire ;
- un retrait de 5m par rapport aux voies et de 0 à 8m par rapport aux limites séparatives ;
- une emprise au sol maximale de 40% ;
- une hauteur de 15 m au faitage ;
- de 1 à 3 places de stationnement/logement minimum en fonction de la taille de la construction;
- un COS de 1.

Il prévoyait, en zone UE :

- l'absence de minimum parcellaire ;
- un retrait de 5 m par rapport aux voies et de 2,5 à 5 m par rapport aux limites séparatives ;
- une emprise au sol maximale de 40% ;
- une hauteur de 11 m au faitage ;
- de 1 à 3 places de stationnement/logement minimum en fonction de la taille de la construction;
- un COS de 0,60.

On peut noter que le règlement est plus permissif sur la zone UB que sur la zone UE en matière de constructibilité. Le POS de 2011 n'apporte quasiment pas de modifications sur les deux zones concernées.

3. Les nuances apportées par les acteurs communaux

La commune entend créer des logements sociaux du fait d'une demande importante, tout en évitant une construction trop importante de logements collectifs dans un souci de préservation du cadre et de « la qualité de vie Briarde ». C'est donc une densification intermédiaire qui est privilégiée, par l'incitation à la construction de petits collectifs, notamment dans le tissu pavillonnaire. Du fait d'une opposition constante des habitants, les opérations de construction sont contrôlées de près par la mairie.

Noisy-le-Grand Ouest

Surface : 17 ha

Logements

Lgts 1999 : nc

Densité 1999 : nc

Lgts 2008 : 267

Densité 2008 : 16 lgts/ha

Mutations

22 mutations dont :

- 2 sur parcelle non bâtie
- 2 en densification à la parcelle
- 5 par division de parcelle
- 12 en démolition /reconstruction (attention beaucoup de parcelles en démolition et reconstruction pas encore réalisée)
- 1 en réaménagement foncier

Collectif : 1 opération d'une vingtaine de logements
1 opération d'une trentaine de logements

(source : densibâti)



Noisy-le-Grand Est

Surface : 18,3 ha

Logements

Lgts 1999 : nc

Densité 1999 : nc

Lgts 2008 : 417

Densité 2008 : 23 lgts/ha

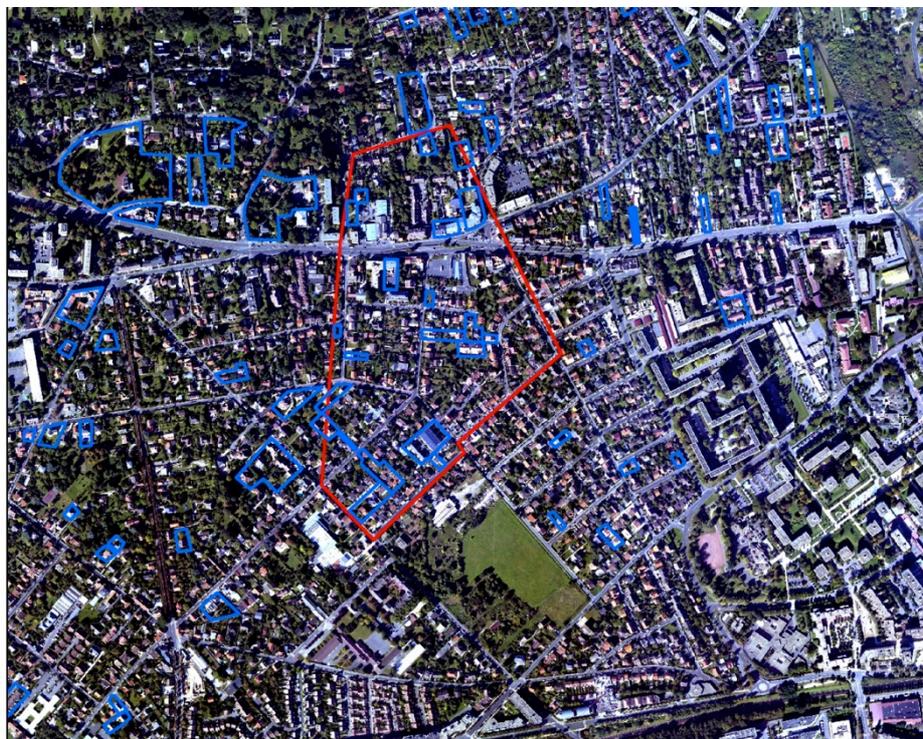
Mutations

19 mutations dont :

- 2 sur parcelle non bâtie
- 3 en densification à la parcelle
- 4 par division de parcelle
- 7 en démolition /reconstruction (attention beaucoup de parcelles en démolition et reconstruction pas encore réalisée)
- 3 en réaménagement foncier

Collectif : 1 opération d'une dizaine de logements
1 opération de 45 logements

(source : densibâti)



1. Etude des mutations

Les constructions observées entre 1999 et 2008 se sont réalisées majoritairement sous forme de démolitions/reconstructions dont une partie sous forme d'habitat collectif. Plus ponctuellement, on observe des divisions de parcelles, des densifications à la parcelle et des réaménagements fonciers.

Le PLU de 2007, qui a fait l'objet d'une annulation en 2010, a été élaboré de nouveau et approuvé en 2011. Il prévoit une densification importante de certains secteurs pavillonnaires, parmi lesquels on trouve nos secteurs d'étude. L'un d'eux fait en particulier l'objet d'un aménagement d'envergure sous la forme d'une ZAC.

2. Etude des POS/PLU

Le document en vigueur sur la période d'observation est le POS dont la dernière révision a été approuvée le 15/10/1992. Un PLU a été approuvé en 2007.

Nos deux secteurs d'étude sont inscrits dans les zones UD, UE, UG, UH et en ZAC.

La zone UD à vocation mixte (habitat individuel et petit collectif) prévoit :

- un minimum parcellaire de 400 m² ;
- un retrait par rapport aux voies de 4 m et un retrait 8 m minimum par rapport aux limites séparatives ;
- une emprise au sol non réglementée ;
- une hauteur de 16 m au faitage ;
- de 1 à 2 places de stationnement/logement minimum ;
- un COS de 1 en fonction de la taille de la parcelle.

La zone UE à vocation mixte (habitat pavillonnaire et petit collectif) prévoit :

- un minimum parcellaire de 600 m² ;
- un retrait par rapport aux voies de 4 m et un retrait 8 m minimum par rapport aux limites séparatives ;
- une emprise au sol non réglementée ;
- une hauteur de 16 m au faitage ;
- de 1 à 2 places de stationnement/logement minimum ;
- un COS de 0,6 en fonction de la taille de la parcelle.

La zone UG, à vocation d'habitat pavillonnaire traditionnel, prévoit :

- un minimum parcellaire de 400 m² ;
- un retrait par rapport aux voies de 4 m et un retrait 8 m minimum par rapport aux limites séparatives ;
- une emprise au sol non réglementée ;
- une hauteur de 11 m au faitage ;
- de 1 à 2 places de stationnement/logement minimum ;
- un COS de 0,4 en fonction de la taille de la parcelle.

La zone UH, à vocation d'habitat pavillonnaire de faible densité, prévoit :

- un minimum parcellaire de 3 000 m² ;
- un retrait par rapport aux voies de 4 m et un retrait 8 m minimum par rapport aux limites séparatives ;
- une emprise au sol non réglementée ;
- une hauteur de 9 m au faitage ;
- 2 places de stationnement/logement minimum ;
- un COS de 0,1 à 0,3.

3. Les nuances apportées par les acteurs communaux

La municipalité dit mener une politique de densification qui se veut raisonnée. En outre, elle privilégie la construction de petits collectifs (R+3), que ce soit dans le cadre ZAC ou dans le cadre d'opérations communales, notamment parce que la mairie a une maîtrise foncière importante. Les projets menés par la commune sont autant des petites opérations (d'une trentaine de logements) que de grandes opérations (300 logements). La densification est clairement affichée comme un objectif communal, notamment sur les grands axes, et autour des gares de RER. Dans certains secteurs pavillonnaires, la commune entend favoriser une densification majoritairement douce.

Villiers-sur-Marne Ouest

Logements

Lgts 1999 : nc

Densité 1999 : nc

Lgts 2008 : 675

Densité 2008 : 40 lgts/ha

Mutations

12 mutations dont :

- 2 sur parcelle non bâtie
- 5 en densification à la parcelle
- 1 par division de parcelle
- 2 en démolition/reconstruction
- 2 en réaménagement foncier

Collectif : 2 opérations d'une dizaine de logements
1 opération d'une vingtaine de logements

(source : densibâti)



Villiers-sur-Marne Est

Surface : 38,5 ha

Logements

Lgts 1999 : nc

Densité 1999 : nc

Lgts 2008 : 658

Densité 2008 : 17 lgts/ha

Mutations

28 mutations dont :

- 5 sur parcelle non bâtie
- 2 en densification à la parcelle
- 7 par division de parcelle
- 13 en démolition/reconstruction
- 1 en réaménagement foncier

Collectif : 1 opération d'une dizaine de logements

(source : densibâti)



1. Etude des mutations

Les processus observés diffèrent selon le secteur considéré.

Sur le secteur « Est », près de la moitié des constructions observées entre 1999 et 2008 se sont réalisées sous forme de démolitions/reconstructions. Plus ponctuellement, on observe des divisions de parcelles et des constructions sur parcelles non bâties.

Sur le secteur « Ouest », une grande partie des constructions s'est réalisée sous forme de densification à la parcelle et dans une moindre mesure en démolition/reconstruction ou en réaménagement foncier. Une part significative de la construction de logements sur ce secteur s'est faite sous la forme d'habitat collectif. Le règlement très souple de la zone UA (100% d'emprise au sol, pas de COS, hauteur maximale de 12 m) a certainement eu un effet incitatif.

2. Etude des POS/PLU

Le document en vigueur pendant notre période d'observation est le POS approuvé le 11/08/1977 et dont la dernière révision a été approuvée le 03/07/2001. Il prévoit de préserver le tissu pavillonnaire, notamment pour empêcher le morcellement parcellaire qui avait été observé sur la période précédente.

Nos deux secteurs d'étude sont couverts par les zones UAb, UDb et UEa.

Le règlement de la zone UAb, à dominante d'habitat, prévoit :

- un minimum parcellaire de 250 m² ;
- un alignement par rapport aux voies et un retrait de 0 à 8m par rapport aux limites séparatives ;
- une emprise au sol de 100% dans une bande de 15m et de 10% au-delà des 15 m ;
- une hauteur de 12 m au faîtage ;
- 1 place de stationnement/logement minimum ;
- l'absence de COS.

Le règlement de la zone UDb, qui est une zone intermédiaire à dominante d'habitat, prévoit :

- un minimum parcellaire de 300 m² pour l'individuel et de 800 m² pour l'habitat collectif ;
- un recul de 3 à 5 m par rapport aux voies et un retrait de 0 à 8m par rapport aux limites séparatives ;
- une emprise au sol de 40% ;
- une hauteur de 10 à 12 m au faîtage selon la surface des terrains ;
- 1 place de stationnement/logement minimum ;
- un COS de 0,4 à 0,6 selon la surface.

Le règlement de la zone UEa, qui est une zone à dominante d'habitat de type pavillonnaire, prévoit :

- un minimum parcellaire de 300 m² pour l'individuel ;
- un alignement par rapport aux voies et un retrait de 0 à 8 m par rapport aux limites séparatives ;
- une emprise au sol de 40% ;
- une hauteur de 10 m au faîtage ;
- 2 places de stationnement/logement minimum ;
- un COS de 0,4.

Trilport

Surface : 51 ha

Logements

Lgts 1999 : 555
Densité 1999 : 11 lgts/ha
Lgts 2008 : 645
+ 90 logts entre 1999 et 2008 (+16%)
Densité 2008 : 13 lgts/ha

Mutations

25 mutations dont :
- 14 sur parcelle non bâtie
- 0 en densification à la parcelle
- 9 par division de parcelle
- 0 en démolition/reconstruction
- 2 en réaménagement foncier

Collectif : pas d'opération significative
(source : densibâti)



1. Etude des mutations

Les constructions observées entre 1999 et 2008 sont très dynamiques et se sont réalisées majoritairement sur parcelle non bâtie.

2. Etude des POS/PLU

Le POS approuvé en 1984 et modifié en 1992 est celui en vigueur jusqu'en 2008. Il vise un développement maîtrisé de l'urbanisation pour une croissance équilibrée et harmonieuse en maintenant son caractère et sa stabilité économiques (maintien et développement des commerces et autres activités de proximité).

Le secteur d'étude est couvert par une zone UC (secteur UCa) vouée à l'habitat individuel en lotissements et par une ZAC créée en 1986.

Dans ce secteur, les constructions commerciales inférieures à 150 m² de SHON sont autorisées. Les règles de constructibilité sont toutefois contraignantes :

- un minimum parcellaire de 500 m² ;
- des règles de retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives (4 m) ;
- une emprise au sol de 30% maximum ;
- une hauteur de 9 m au faîtage ;
- un COS de 0,35.

Malgré un POS contraignant, les constructions sont dynamiques et peuvent s'expliquer par :

- des opportunités foncières nombreuses (structure foncière lâche et parcelles non bâties) ;
- une ZAC qui accueille une bonne partie des constructions réalisées sur la période (environ un tiers).

Brétigny-sur-Orge

Surface : 54,5 ha

Logements

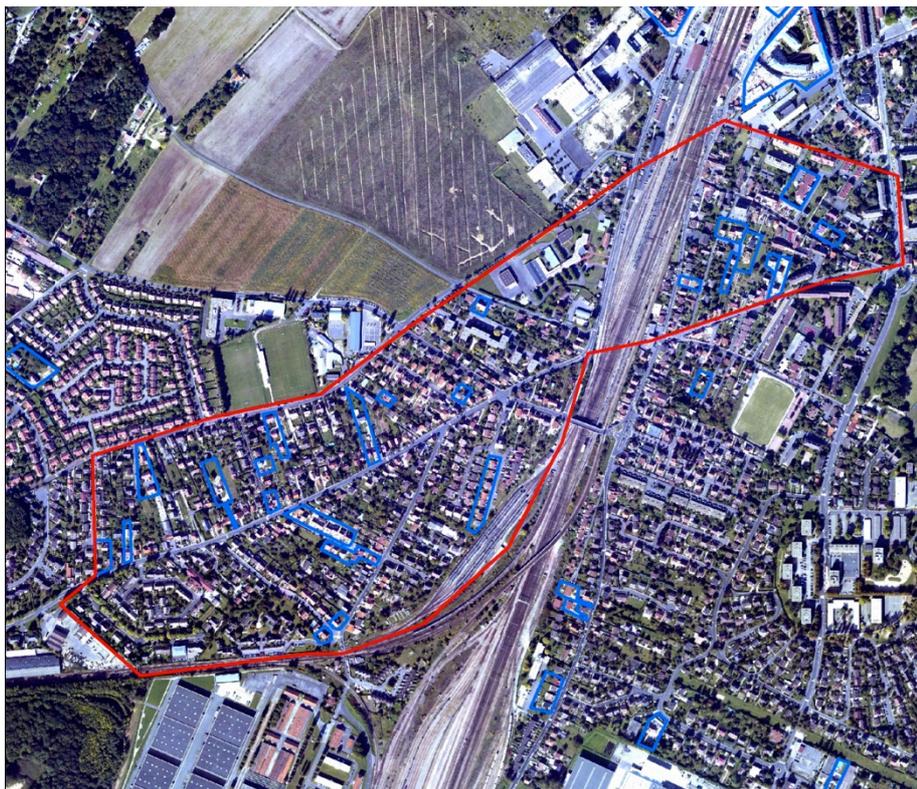
Lgts 1999 : 784
Densité 1999 : 14 lgts/ha
Lgts 2008 : 868
+ 84 lgts entre 1999 et 2008
(+ 10,7 %)
Densité 2008 : 16 lgts/ha

Mutations

24 mutations dont :
- 10 sur parcelle non bâtie
- 3 en densification à la parcelle
- 6 par division de parcelle
- 2 en démolition/
reconstruction
- 3 en réaménagement
foncier

Collectif : pas d'opération
significative

(source : densibâti)



1. Etude des mutations

Les constructions observées entre 1999 et 2008 se sont réalisées uniquement sous forme pavillonnaire, en grande partie sur parcelles non bâties et en division de parcelles. On note également plusieurs réaménagements fonciers significatifs.

2. Etude des POS/PLU

Le document en vigueur pendant notre période d'observation est le POS dont la dernière révision a été approuvée le 01/06/1999. Nous n'avons pas pu consulter ce document.

Néanmoins, le PLU, actuellement en vigueur, qui a été approuvé le 25/06/2007, par le biais d'un tableau de correspondances, permet de connaître les grandes lignes du règlement applicable à notre secteur d'étude dans le POS. Notre secteur était vraisemblablement inscrit en zone UH à vocation d'habitat et UG à vocation résidentielle.

Dans la zone UH le règlement prévoit :

- un minimum parcellaire de 500 m² ;
- une emprise au sol maximale de 40% ;
- une hauteur de 12 m au faîtage ;
- un COS de 0,3.

Dans la zone UG le règlement prévoit :

- l'absence de minimum parcellaire ;
- une emprise au sol maximale de 40% à 60% ;
- une hauteur de 12 m au faîtage ;
- un COS de 0,8.

3. Les nuances apportées par les acteurs communaux

La commune entend mener une densification modérée dans la mesure où elle ne souhaite pas dépasser le seuil de 25 000 habitants. La densification privilégiée est donc une densification douce maîtrisée par la commune, notamment sur les tissus pavillonnaires que la commune souhaite préserver.

Tableau de synthèse

	Stratégie affichée	Leviers mis en œuvre	Dynamiques de construction 1999-2008	Evolution des formes urbaines	Conclusion sur l'efficience de la mise en œuvre de la stratégie	Type de stratégie en matière de densification	Stratégie en 2012	Moteurs de la construction
Ciamart Schneider	Maintien du caractère pavillonnaire de ce secteur	Règlement contraignant et réduction de la constructibilité dans le PLU de 2005 par rapport au POS de 2000 : Art.5 régissant la division parcellaire (350 m²) Art.7 sur l'implantation des constructions renforcé (3 à 8 m) Art.9 d'emprise au sol plafonné (40%) Art.10 : limitation des hauteurs (<12 m)	+ Nombreuses constructions sur parcelles non bâties et en démolition /reconstruction,	Indivuelle majoritairement Quelques constructions de collectifs	Face à la forte dynamique de mutations, les changements réglementaires contraignant la constructibilité pourraient avoir des conséquences mais ne sont pas encore avérés	Avant 2005 : Stratégie d'incitation à une densification forte Après 2005 : → Stratégie malthusienne		Structure foncière Règlement incitatif Urbanisme opérationnel Structure et occupation foncières
Ciamart Gare	Densification de ce secteur traversé par des axes structurants	Souplesse du règlement et accroissement de la constructibilité dans le PLU de 2005 par rapport au POS de 2000 : Art.5 : pas de minimum parcellaire Art.14 : suppression du COS	++ Des constructions nombreuses en densification à la parcelle et sur parcelle non bâtie	Nombreux collectifs	La dynamique à l'œuvre est renforcée par le PLU de 2005 qui en déréglementant devrait permettre d'accroître le processus de densification mais ne sont pas encore avérés.	Avant 2005 : Stratégie d'incitation à une densification forte Après 2005 : → Stratégie d'incitation à une densification forte confirmée		Marché Règlement incitatif

Les Essarts-le-Roi	Modération des constructions après une période de fortes mutations	Règlement de POS contraignant : Art.5 régissant la division parcellaire (300 à 1000 m ²) Art.7 sur l'implantation des constructions (5 m) Art.9 d'emprise au sol plafonné (40 à 25%) Art.10 limitant les hauteurs (<9 m) Art.14 sur le COS (0,2 à 0,4)	-- Peu de constructions	Uniquement sous forme individuelle	++ Un POS qui a en effet permis de maîtriser la construction.	→ Stratégie malthusienne	Révision de Plu en cours : souhait de densifier Avec démarche expérimentale Birnby	Marché
Triport	Développement maîtrisé de l'urbanisation	1- Règlement de POS contraignant : Art.5 régissant la division parcellaire (500 m ²) Art.7 sur l'implantation des constructions (4 m) Art.9 d'emprise au sol plafonné (30%) Art.10 limitant les hauteurs (<9 m) Art.14 sur le COS (0,35) 2- ZAC	++ Malgré un POS contraignant, des constructions importantes en raison de la structure-même du foncier	Uniquement en individuel	++ L'essentiel de la construction s'est faite en ZAC ou sur les parcelles non bâties	→ Stratégie interventionniste de densification douce	Démarche de PLU (annulé en 2012) visant une densification via bonus de COS	Structure et occupation foncières Urbanisme opérationnel
Sourdun		Allègements réglementaires sur certains secteurs pavillonnaires à partir de 2006 : Art.5 pas de minimum parcellaire Art.9 Emprise au sol de 40 à 50% Art.10 limitant les hauteurs (<10m) Art.14 Suppression du COS				Après 2006 : Politique incitative de densification douce		

Conflans Saint Honorine	Volonté d'accroissement démographique	Souplesse du règlement : Art.5 régissant la division parcellaire (300-500 m²) Art.7 sur l'implantation des constructions (4-8 m) Art.9 d'emprise au sol plafonné (Néant ou 40%) Art.10 limitant les hauteurs (<9-15 m) Art.14 sur le COS (0,4-0,5)	+ Constructions importantes en réaménagement de cœur d'îlot et en densification de parcelle	Majoritairement sous forme individuelle	++	→Politique incitative de densification douce à forte selon les secteurs pavillonnaires	Révision de PLU en cours et souhait de limiter la constructibilité dans le pavillonnaire	Règlement incitatif Structure et occupation foncières
Blanc-Mesnil Centre-ville	Densification du centre-ville	1- ZAC 2- Souplesse du règlement Art.5 non réglementé Art.7 pas de retrait Art.9 non réglementé Art.10 limitant les hauteurs (<16m) Art.14 sur le COS (1,5)	++ Constructions importantes principalement en démolition/reconstruction	Nombreux collectifs	++	→Stratégie interventionniste de densification forte	Souhait de mieux maîtriser la densification par le biais d'outils opérationnels de type ZAC	Urbanisme opérationnel Règlement incitatif
Blanc-Mesnil Nord	Evolution du tissu conjuguée à une préservation du caractère pavillonnaire	Souplesse du règlement Art.5 régissant la division parcellaire (250 m²) Art.7 sur l'implantation des constructions (4-8 m) Art.9 non réglementé Art.10 limitant les hauteurs (<11 m) Art.14 sur le COS (0,6)	+ Constructions principalement en démolition/reconstruction	Uniquement en individuel	++	→Stratégie incitative de densification douce	Souhait de mieux maîtriser la densification par le biais d'outil opérationnel de type ZAC	Règlement incitatif
Magny-les-Hameaux	Aucune stratégie affichée jusqu'en 2008	Un règlement contraignant : Art.5 régissant la division parcellaire (700 m²) Art.7 sur l'implantation des constructions (2,5-5 m) Art.9 d'emprise au sol plafonné (30%) Art.10 limitant les hauteurs (<9 m) Art.14 sur le COS (0,3)	+ Constructions principalement en démolition /reconstruction et division de parcelle	Uniquement en individuel		→Stratégie malthusienne	La commune a depuis élaboré un PLU visant la densification pavillonnaire	Structure et occupation foncières

Drancy	A partir de 2005, souhait de faciliter l'évolution du tissu pavillonnaire tout en préservant les formes urbaines	Assouplissement du règlement de PLU : Art.5 régissant la division parcellaire (300 m²) Art.7 sur l'implantation des constructions (2-6 m) Art.9 d'emprise au sol plafonné (40%) Art.10 limitant les hauteurs (<10 m) Art.14 suppression du COS	+ Constructions en densification à la parcelle, en démolition/reconstruction et sur parcelle non bâtie	Majoritairement en individuel	++ avec suppression de COS mais renforcement des règles de gabarit	→Stratégie incitative de densification douce à forte selon les secteurs	En 2009, renforcement des règles pour diminuer la constructibilité dans le pavillonnaire via règles sur division parcellaire, stationnement, hauteurs.	Règlement incitatif
Livry-Gargan	Evolution modérée excluant toute densification importante	Souplesse du règlement 2001 et suppression du minimum parcellaire en 2006	+ Constructions par division parcellaire et sur parcelle non bâtie	Principalement pavillonnaire et un collectif	+ Le règlement pourtant permissif n'a pas conduit à la réalisation de collectifs ni à une construction très forte	→Stratégie incitative de densification forte	Le Plu de 2006 poursuit la même stratégie et supprime le minimum parcellaire	Règlement incitatif mais absence de marché
Bry-sur-Marne	Pas d'élément sur la stratégie affichée	Souplesse du règlement : Absence de minimum parcellaire Hauteurs <1 m COS élevé	+ Constructions en division de parcelle, en démolition/reconstruction et sur parcelle non bâtie	Petits collectifs	L'absence de minimum parcellaire a certainement favorisé la division de parcelle Et le COS élevé la démolition/reconstruction	→Stratégie incitative de densification forte	La commune de Bry- souhaite désormais limiter la construction de collectifs	Règlement incitatif
Cachan	Stabilisation de la population et préservation du pavillonnaire	Souplesse du règlement avec notamment des emprises au sol élevées	+ Constructions essentiellement sur parcelle non bâties	Construction individuelle principalement	+ Construction individuelle principalement	→Stratégie incitative douce à forte selon les secteurs	Cachan souhaite toujours préserver le pavillonnaire mais accroître fortement la densification autour de certains pôles et prévoit des secteurs de transition entre les zones de densification et le pavillonnaire	Structure et occupation foncières

Drancy	A partir de 2005, souhaite faciliter l'évolution du tissu pavillonnaire tout en préservant les formes urbaines	Assouplissement du règlement de PLU : Art.5 régissant la division parcellaire (300 m²) Art.7 sur l'implantation des constructions (2-6 m) Art.9 d'emprise au sol plafonné (40%) Art.10 limitant les hauteurs (<10 m) Art.14 suppression du COS	+ Constructions en densification à la parcelle, en démolition/reconstruction et sur parcelle non bâtie	Majoritairement en individuel	++ avec suppression de COS mais renforcement des règles de gabarit	→Stratégie incitative de densification douce à forte selon les secteurs	En 2009, renforcement des règles pour diminuer la constructibilité dans le pavillonnaire via règles sur division parcellaire, stationnement, hauteurs.	Règlement incitatif
Livry-Gargan	Evolution modérée excluant toute densification importante	Souplesse du règlement 2001 et suppression du minimum parcellaire en 2006	+ Constructions par division parcellaire et sur parcelle non bâtie	Principalement pavillonnaire et un collectif	+ Le règlement pour tant permisif n'a pas conduit à la réalisation de collectifs ni à une construction très forte	→Stratégie incitative de densification forte	Le Plu de 2006 poursuit la même stratégie et supprime le minimum parcellaire	Règlement incitatif mais absence de marché
Bry-sur-Mame	Pas d'élément sur la stratégie affichée	Souplesse du règlement : Absence de minimum parcellaire Hauteurs <1 m COS élevé	+ Constructions en division de parcelle, en démolition/reconstruction et sur parcelle non bâtie	Petits collectifs	L'absence de minimum parcellaire a certainement favorisé la division de parcelle Et le COS élevé la démolition /reconstruction	→Stratégie incitative de densification forte	La commune de Bry- souhaite désormais limiter la construction de collectifs	Règlement incitatif
Cachan	Stabilisation de la population et préservation du pavillonnaire	Souplesse du règlement avec notamment des emprises au sol élevées	+ Constructions essentiellement sur parcelle non bâties	Construction individuelle principalement	+ L'absence de minimum parcellaire a certainement favorisé la division de parcelle Et le COS élevé la démolition /reconstruction	→Stratégie incitative douce à forte selon les secteurs	Cachan souhaite toujours préserver le pavillonnaire mais accroître fortement la densification autour de certains pôles et prévoit des secteurs de transition entre les zones de densification et le pavillonnaire	Structure et occupation foncières

Franconville	Préservation du pavillonnaire	Règlement avec COS relativement élevé (0,4 à 1)	++ Les constructions réalisées en grande partie par le biais de divisions de parcelles, puis dans une moindre mesure par des constructions sur parcelles non bâties, par une densification à la parcelle et sous la forme de démolitions/reconstructions.	Majoritairement sous forme pavillonnaire	La division parcellaire n'est pas spécialement facilitée par le règlement	→ Stratégie incitative de densification douce	le PLU du 10 décembre 2009 modifie le règlement de ce secteur en créant une zone spécifique au quartier de la gare, dans laquelle la constructibilité est fortement augmentée Politique différenciée,	Structure et occupation foncières <i>Règlement incitatif ??</i>
Brétigny-sur-Orge	Pas d'éléments disponibles sur la politique de la commune		+ Les constructions observées se sont réalisées en grande partie sur parcelles non bâties et en division de parcelles. On note également plusieurs réaménagements fonciers significatifs.	Uniquement en individuel		→ Absence de stratégie clairement identifiable	Souhaite d'une densification douce et maîtrisée	Structure et occupation foncières

Noisy-le-Grand Ouest	Pas d'éléments clairs disponibles sur la stratégie jusqu'en 2007, puis volonté de faire muter certains quartiers pavillonnaires dans un objectif global de construction massive de logements sur la commune	Règlements plutôt protecteurs sur certains secteurs pavillonnaires (minimum parcellaire de 400 à 2 000 m ² , hauteurs de 9 à 11 m, COS de 0,1 à 0,4), et souples sur les secteurs considérés comme mixtes (minimum parcellaire de 400 à 600 m ² mais hauteur <16 m, pas d'emprise au sol, COS de 0,6 à 1).	++ Constructions majoritairement sous forme de démolitions/reconstructions dont une partie sous forme d'habitat collectif. Plus ponctuellement, on observe des divisions de parcelles, des densifications à la parcelle et des réaménagements fonciers.	Pavillonnaire et collectif	Les constructions assez nombreuses sont facilitées par un règlement incitatif et certainement aussi par une dynamique de marché importante sur la zone	→Stratégie incitative de densification forte	A partir de 2007 en politique interventionniste de densification forte par le souhait d'aménager une ZAC de forte densité résidentielle	Règlement incitatif puis interventionnisme de la municipalité
Noisy-le-Grand Est	Pas d'éléments clairs disponibles sur la stratégie jusqu'en 2007, puis volonté de faire muter certains quartiers pavillonnaires dans un objectif global de construction massive de logements sur la commune	idem	++ idem	Pavillonnaire et collectif	Les constructions assez nombreuses sont facilitées par un règlement incitatif et certainement aussi par une dynamique de marché importante sur la zone	→Stratégie incitative de densification forte		Règlement interventionniste et marché

Villiers-sur-Marne Ouest		Règlement plutôt souple qui permet une densification en pavillonnaire voire en petit collectif (minimum parcellaire de 250 à 300 m ² , et 800 m ² pour le collectif, emprise au sol de 40% à 100%, hauteur de 10 à 12 m, absence de COS ou de 0,4 à 0,6 selon la zone)	+ Constructions en densification à la parcelle et dans une moindre mesure en démolition/reconstruction ou en réaménagement foncier. Une part significative de la construction de logements sur ce secteur s'est faite sous la forme d'habitat collectif.	Pavillonnaire et collectif	Le règlement très souple de la zone UA (100% d'emprise au sol, pas de COS, hauteur maximale de 12 m) a certainement eu un effet incitatif.	→ Stratégie incitative de densification forte	Règlement incitatif
Villiers-sur-Marne Est	Préserver le tissu pavillonnaire	Idem	Constructions majoritairement réalisées sous forme de démolitions/reconstructions. Plus ponctuellement, on observe des divisions de parcelles et des constructions sur parcelles non bâties.	Majoritairement pavillonnaire		→ Stratégie incitative de densification forte	

Synthèse des règles de gabarit en vigueur

Commune	Date approbation des documents consultés	Zonage	Minimum parcellaire (en m ²)	CES	Retrait par rapport aux voies (m)	Retrait par rapport aux limites séparatives (m)	Hauteur (au faitage, en m)	COS
Les Essarts-le-Roi	2001	UE	300	0,4	5	5	9	0,4
		UG	1 000		5	5 à 15	9	0,2
Clamart	2000	UD/UE	0/2000	-	-	-	15	0,4/0,6
	2005	UE	0/375	0,4/0,5	0/8	0/3	12	0,4/0,6
		UA	0	0,5	0/8	0/3	15	0
Trilport	1992	UC	500	0,3	4	4	9	0,35
Sourdun	1993							
Conflans-Ste-Honorine	1998	UE	2000	0,4	4 à 5	2,5 à 8	15	0,5
		UH	500	0	4 à 5	2,5 à 8	10	0,4
Blanc-Mesnil	1998	UA	0600	0	0	0	16	1,5
		UG	250	0	4	4 à 8	11	0,6
Magny	1995	UH	0/700	0,2/0,25	5	2,5	9	0,3
Trappes	2000	UG	0	0,3	5	2,5 à 4	9	0,4
Le Tremblay	2002	UA	0	0	0	0 à 4	10	0,6
		UH	800/1000	0,25	5	4 à 8	9	0,3
		NA-UH	800/1500	0,25	5	2,5 à 8	9	0,25
Plessis Robinson	2004	UEa	300	0,4	2 à 6	6	11	0,6
Drancy	1985	UG	250	0,4	3 à 5	2,5 à 6		0,7
	2005	UG	300	0,4	2 à 6	0	10	0/0,8
		UA	0	0	0	0	16 à 19	3
Livry Gargan	2001	UE	400	0	4	2,5 à 8	15	0,65 à 0,9
	2006	UE	0	0	4	2,5 à 8	15	0,65 à 0,9
Bry-sur-Marne	1997	UB	0	0,4	5	0 à 8	15	1
		UE	0	0,4	5	2,5 à 5	11	0,6
Cachan	1999	UEb	180 à 300	0,5	4	0 à 2,5	10	0,65
		UGb	250	0,7	0	0 à 2,5	12 à 15	0,65
Franconville	2000	UE	400	0,4	4	1,5 à 4	12	0,4 à 1
		UG	250 à 400	0,4	4	0 à 4	8	0,4 à 0,6
Brétigny	1999	UH	500	0,4			12	0,3
		UG	0	0,4 à 0,6			12	0,8
Noisy-le-Grand	1992	UD	400	0	4	8	16	1
		UE	600	0	4	8	16	0,6
		UG	400	0	4	8	11	0,4
		UH	3000	0	4	8	9	0,1 à 0,3
Villiers-sur-Marne	2001	UAb	250	1 (bande de 15 m, 0,1 au delà)	0	0 à 8	12	0
		UDb	300 / 800 collectif	0,4	3 à 5	0 à 8	10 à 12	0,4 à 0,6
		UEa	300	0,4	0	0 à 8	10	0,4

