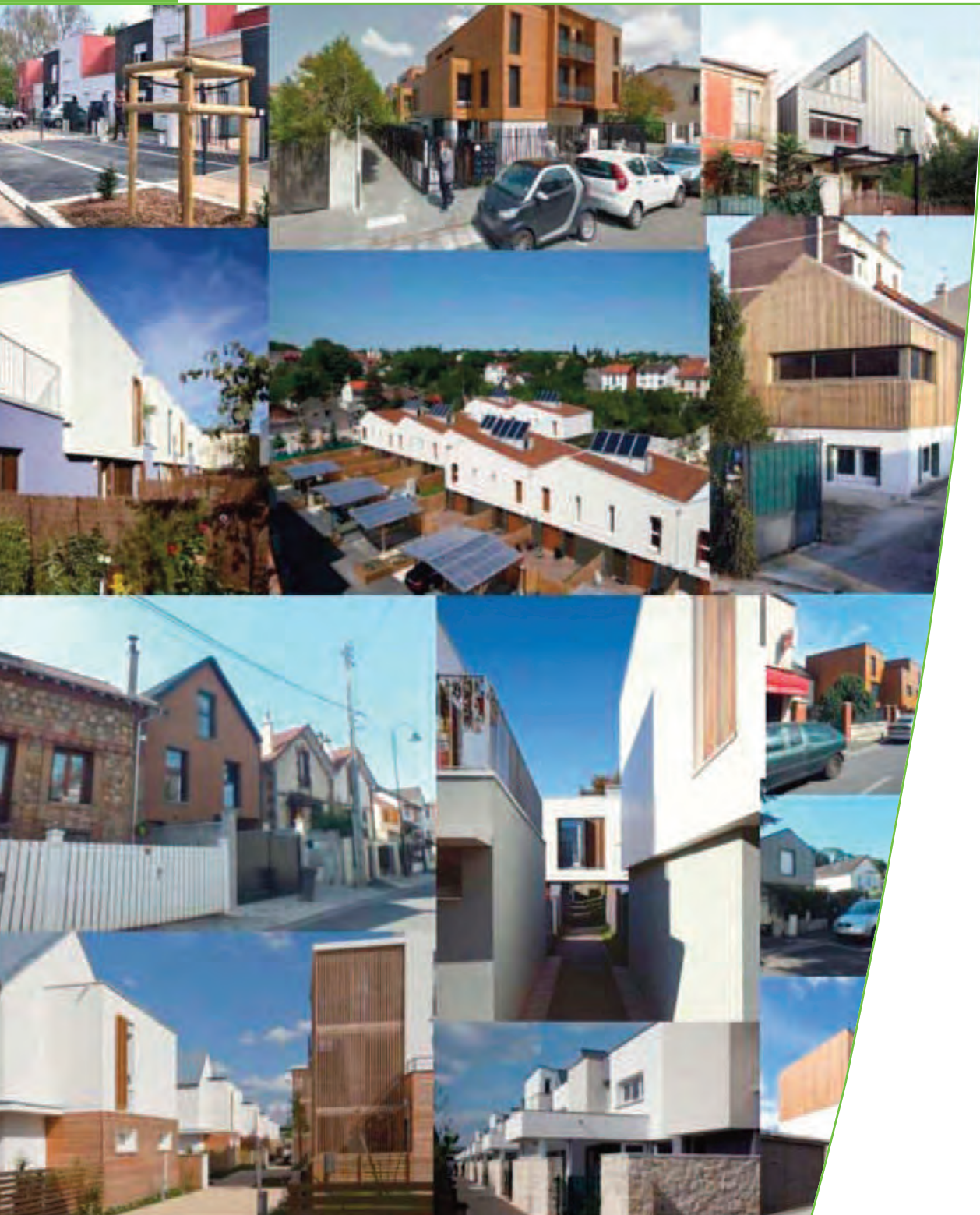


Partie 1

Comment accompagner la transformation des quartiers pavillonnaires en Seine-Saint-Denis ?

Avril 2017



Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement
et de l'Aménagement d'Île-de-France
Unité départementale de Seine-Saint-Denis



PRÉFET DE LA
SEINE-SAINT-DENIS

Sommaire

Comment accompagner la transformation des quartiers pavillonnaires en Seine-Saint-Denis ?5

Introduction9

Méthode d’analyse des potentiels de transformation des quartiers pavillonnaires en Seine-Saint-Denis.....11

Typologies et exemples de transformation des quartiers pavillonnaires en Seine-Saint-Denis.....17

01 - Surélévation d’une maison individuelle.....18

02 - Extention d’une maison individuelle20

03 - Ancienne emprise ferroviaire24

04 - Ancienne emprise industrielle26

05 - Parcelle d’une ancienne maison de retraite28

06 - Division de deux parcelles en 20 logements.....32

07 - Division d’une parcelle en 5 logements34

08 - Division d’une parcelle en 3 logements distincts36

09 - Remembrement parcellaire en ZAC40

10 - Remembrement parcellaire d’un foncier complexe.....42

11 - Remembrement parcellaire en coeur d’îlot44

Outils à mobiliser pour la transformation des quartiers pavillonnaires47

Conclusion53

Bibliographie55

GUIDE :
 Guide des outils à la disposition des acteurs de l’aménagement du territoire.

Comment accompagner la transformation des quartiers pavillonnaires en Seine-Saint-Denis ?

Le schéma directeur régional d'Île-de-France, élaboré par la région Île-de-France, établit l'objectif d'une augmentation de 15 % du nombre de logements et de la surface habitable autour des quartiers de gare.

En Seine-Saint-Denis, la maison individuelle, représente plus d'un tiers des constructions résidentielles du tissu urbain du département, et caractérise de nombreux quartiers de gare.

L'arrivée programmée du réseau de transports en commun du Grand Paris Express doit être une occasion de décliner les objectifs du SDRIF sur les secteurs où les enjeux de transformation sont importants.

Afin de répondre aux objectifs de construction de logements déclinés par le SDRIF, la DRIEA/UD-93 a mené une étude sur les potentialités de transformation de ces quartiers pavillonnaires du département.

Cette étude apporte une méthodologie et des éléments de réponse aux questions que peuvent se poser les collectivités locales concernant la transformation de leurs quartiers pavillonnaires. Comment repérer le potentiel de transformation d'un quartier ? Quelles sont les différentes manières d'intervenir dans un tissu pavillonnaire ? Quels outils sont à leur disposition pour favoriser cette transformation ?

Cette démarche montre que la densification du pavillonnaire est réalisable. Les références de projets réalisés montrent qu'une densification peut être synonyme de qualité urbaine, architecturale et résidentielle et qu'une transformation douce du tissu urbain permet de concrétiser une réponse aux objectifs de densification du SDRIF, contextualisée et spécifique à chaque quartier.

Cette étude propose :

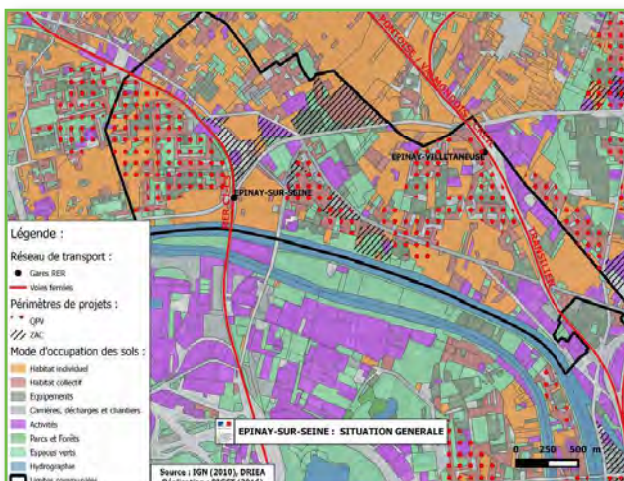
- une méthodologie de repérage des potentiels du tissu pavillonnaire ;
- une analyse de projets de construction de logements en tissu pavillonnaire, déjà réalisés en Seine-Saint-Denis, pour montrer la capacité de ces quartiers à accueillir des opérations denses de qualité ;
- une présentation des différents outils mis à la disposition des collectivités qui permettent de mettre en place, valoriser ou encourager la transformation des quartiers pavillonnaires.

Comment repérer le potentiel de transformation d'un quartier ?

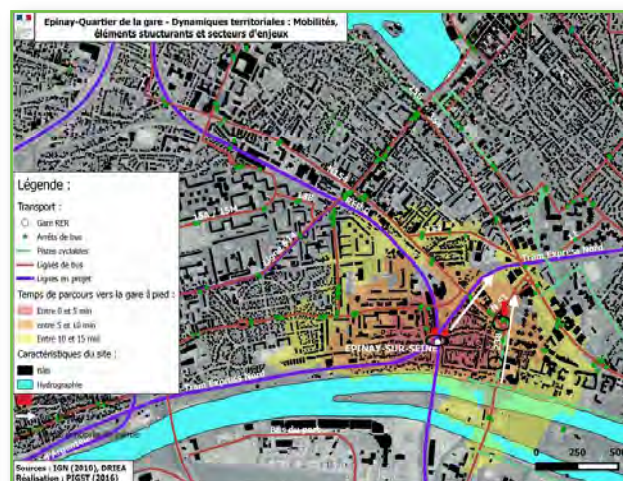
Les quartiers à proximité des gares, de différentes centralités, ou en lien avec les quartiers prioritaires, font l'objet d'une attention particulière des politiques d'aménagement (notamment des programmes de renouvellement urbain par l'ANRU). Une analyse poussée de leur caractéristique, à travers l'étude des données démographiques ou spatiales, peut s'appuyer sur plusieurs thématiques :

- la situation générale (infrastructures majeures, mode d'occupation des sols, éléments paysagers majeurs ...) doit permettre de comprendre l'organisation du quartier et son intégration sur le territoire.
- les dynamiques territoriales (mobilité douce, réseau de transport en commun, aménagements cyclables, axes structurants ...) permettent d'appréhender les dynamiques et la structuration du quartier pour repérer les secteurs à enjeux prioritaires.
- l'analyse des caractéristiques architecturales du quartier (année de construction, performances énergétiques du bâti et niveau d'insalubrité), permet de localiser le bâti potentiellement transformable.
- Le repérage des propriétés foncières mobilisables au sein du quartier (propriétés publiques, parcelles non-bâties, secteur de veille ou de maîtrise foncière de l'EPFIF ...).
- l'étude de la morphologie urbaine (densité et hauteur des constructions) permet de repérer les parcelles sous-utilisées et les secteurs les moins denses.

Situation générale



Dynamiques territoriales



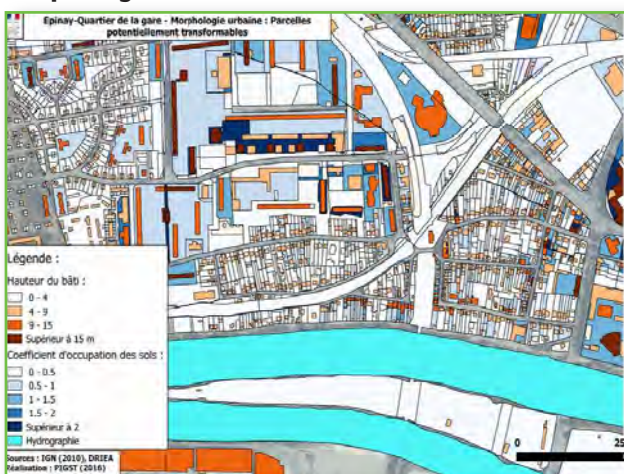
Caractéristiques architecturales



Propriétés foncières



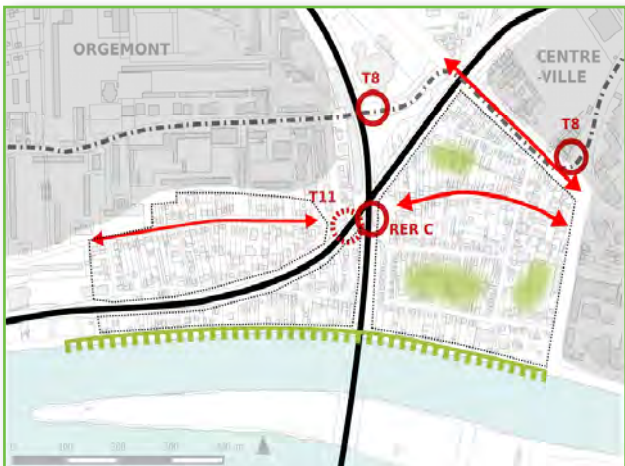
Morphologie urbaine



Exemple d'analyse cartographique pour le quartier de la gare d'Épinay-sur-Seine

Tous ces éléments permettent de repérer spatialement et concrètement le potentiel de transformation d'un quartier pavillonnaire. La comparaison de ces cartes analytiques avec les documents d'urbanisme actuels permet d'évaluer le potentiel de densification, ou au contraire de repérer les secteurs pour lesquels une évolution du PLU est nécessaire.

Synthèse des enjeux



Synthèse des potentiels



Exemple de cartes de synthèse pour le quartier de la gare d'Épinay-sur-Seine

Quelles sont les différentes manières d'intervenir dans un tissu pavillonnaire ?

Une fois le travail d'analyse des potentiels de transformation des quartiers réalisé, diverses manières d'intervenir en tissu pavillonnaire peuvent être étudiées. Différentes démarches, réparties en quatre typologies, permettent la création de logements ou l'augmentation de la surface habitable. L'étude cherche alors à examiner des opérations exemplaires qui ont permis la création de logements dans un tissu pavillonnaire en Seine-Saint-Denis.

Densification du bâti existant



Mobilisation du foncier disponible



Division parcellaire



Remembrement parcellaire



Schémas des différentes typologies de densification du tissu pavillonnaire

La transformation des constructions existantes : de petite taille et menées généralement par les propriétaires eux-mêmes, ces opérations permettent de diversifier l'offre de logement et de mettre en place une densification douce, plus facilement acceptable par les habitants.

La mobilisation du foncier disponible, c'est-à-dire les parcelles inoccupées. Cette typologie est efficace car le foncier est facilement mobilisable par la collectivité.

La division parcellaire, qui concerne surtout les grandes parcelles. Dans ce cas, il faut souvent faire attention à la forme urbaine créée (parcelles en drapeau, difficultés d'accès).

Le remembrement parcellaire, qui consiste à réorganiser un foncier complexe, avec plusieurs propriétaires. La création de nouvelles rues ou venelles peut faciliter une optimisation du foncier.

L'étude de références sur le département a permis de mettre en évidence les possibilités de densification du tissu pavillonnaire tout en offrant une grande qualité urbaine et résidentielle.



Exemples d'opérations de densification du tissu pavillonnaire (Sources : agence arcpole ; DRIEA-UD93 SADT ; Cussac Architectes ; agence A19 ; Valero+Gadan ; Bauchet & De La Bouverie).

Quels outils sont à disposition pour favoriser cette transformation ?

Une multitude d'outils est disponible pour permettre aux collectivités de mettre en place par une maîtrise d'ouvrage publique la création de logements dans les secteurs pavillonnaires, mais aussi d'encourager et d'inciter les propriétaires privés à la densification de leurs parcelles. Par ailleurs, de nombreux outils sont à la disposition des élus pour maîtriser, contrôler et encadrer cette densification pour garantir la qualité de vie des quartiers pavillonnaires :

- les outils d'observation, en amont de la réflexion ;
- les outils de planification, qui permettent de maîtriser l'aménagement souvent privé ;
- les outils de maîtrise foncière, qui ont pour objectif l'acquisition de parcelles par la commune pour faire émerger des projets d'ensemble ;
- les outils fiscaux et réglementaires qui permettent d'inciter les propriétaires à densifier.

La grande variété de ces outils à disposition des collectivités permet d'adapter les projets urbains à leur contexte et de s'inscrire finement dans les différentes stratégies territoriales.

Introduction

Constats

Le contexte environnemental, social et économique dans lequel nous évoluons aujourd'hui nous pousse à adopter une démarche de développement durable, notamment dans la pratique de l'aménagement du territoire. Les politiques publiques, menées par les collectivités ou bien par l'État, vont dans ce sens et encouragent une démarche durable pour le développement des territoires.

La production de logement reste une question centrale des stratégies territoriales, notamment en Île-de-France. On constate que l'habitat pavillonnaire est largement majoritaire sur le territoire français et que 80 % de la population aspire à vivre en maison individuelle. Or, cette typologie d'habitat est remise en question par de nombreux professionnels de l'aménagement (architectes, urbanistes, géographes, paysagistes ...). L'habitat pavillonnaire est un phénomène encourageant l'étalement urbain, la consommation d'espace, la dépendance à l'automobile ou encore l'individualisme. Toutes ces caractéristiques liées à cette typologie, augmentant significativement dans la deuxième partie du XX^e siècle, sont aujourd'hui décriées et obsolètes. L'habitat pavillonnaire se doit d'évoluer pour intégrer des pratiques et des comportements nouveaux, qui répondent à des enjeux contemporains.

Le territoire de la Seine-Saint-Denis est composé de près d'un tiers de logements pavillonnaires ce qui en fait le département le plus important en termes d'habitat individuel dans la première couronne francilienne. Ce constat oblige à une réflexion sur le devenir de ces quartiers qui se sont le plus souvent établis autour des gares de RER au courant du XX^e siècle et qui occupent une place importante dans l'aménagement du territoire du département.

Enjeux

L'étude s'appuie sur les objectifs énoncés par le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France concernant la production de logements. Ce document d'urbanisme, qui encadre et définit les objectifs globaux à l'échelle de la région, a été approuvé en 2013, dans le cadre de la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris. Celui-ci précise les enjeux d'enrichissement de l'offre de logements jusqu'en 2030 en fixant un objectif de production annuelle de 70 000 logements à l'échelle de la région, décliné à 11 640 sur le département de la Seine-Saint-Denis. Cet objectif devra notamment être réalisé en priorité dans les communes possédant une gare de transport lourd ou de transport en commun en site propre. Dans ces secteurs, le SDRIF prévoit une densification des espaces bâtis à hauteur de + 15 %, l'objectif final étant de permettre à 90 % de la population d'habiter à moins de deux kilomètres d'une gare. C'est en se basant sur la définition de ces enjeux de construction de logements à proximité des gares que s'amorce cette étude.

D'autre part, « pour répondre à l'impérieuse nécessité de construction des logements, l'arrivée programmée d'un réseau de transports en commun structurant doit être pour la Région, l'occasion de décliner localement les orientations et objectifs du projet de SDRIF et d'accompagner, par ses moyens techniques et financiers, les collectivités locales qui œuvrent concrètement en faveur d'un développement durable du territoire concerné. »* La métropole du Grand Paris et le réseau du Grand Paris Express permettront donc de désenclaver les territoires socialement fragilisés, de réduire les inégalités entre les territoires et de développer un modèle urbain, social et économique durable. En se concentrant sur les quartiers à proximité des gares de ce nouveau réseau, l'étude s'appuie sur cette dynamique du transport pour répondre aux objectifs de construction de logements et ce plus particulièrement dans les tissus pavillonnaires où les enjeux sont doubles. La réalisation du Grand Paris Express est alors vue comme une opportunité de densification des quartiers pavillonnaires pour répondre aux enjeux de création de logements définis par la Métropole, la Région et l'État.

* <http://www.iau-idf.fr/savoir-faire/nos-travaux/edition/charte-pour-un-territoire-durable-autour-du-prolongement-de-ligne-de-metro-n.html>

Objectifs de l'étude

Un des principaux objectifs de l'UDEA 93 est de permettre la mise en œuvre opérationnelle des stratégies régionales et nationales, parmi lesquelles figurent les objectifs de territorialisation de l'offre de logements. Pour ce faire, le service accompagne les collectivités dans la recherche de solutions pour répondre à ces objectifs ambitieux.

L'intérêt particulier de cette étude est alors d'offrir des réponses aux acteurs de l'aménagement du territoire qui cherchent à répondre aux enjeux de densification du territoire, notamment à proximité des nouvelles gares du GPE. L'étude permet ainsi d'aborder les outils nécessaires pour faire valoir la transformation de ces quartiers face aux contraintes soulevées par les élus (manque de place, manque d'équipements publics, baisse de la qualité de vie, stationnement, acteurs publics impuissants face aux propriétaires privés ...).

Cette étude permet in fine d'accompagner les élus dans le processus de transformation des quartiers pavillonnaires à forts enjeux.

L'étude s'inscrit dans la volonté de l'UD93 d'accompagnement des collectivités, définie dans le cadre du nouveau conseil aux territoires. L'objectif de constitution d'un référentiel de connaissances techniques et territoriales se fait à travers la réalisation d'études adaptées aux enjeux du territoire. L'étude réalisée ici permet ainsi de répondre aux volontés d'accompagnement des projets de développement durable et d'appui méthodologique aux collectivités en développant des outils de travail pour conseiller et relayer les connaissances auprès de ces mêmes collectivités.

Moyens de l'enquête

Cette étude cherche à révéler dans quelle mesure le tissu urbain pavillonnaire peut évoluer.

Dans un premier temps une méthodologie d'analyse des quartiers est proposée.

Dans un deuxième temps, l'étude répertorie les différentes typologies de densification qui peuvent être mises en place dans ces quartiers pavillonnaires. Des projets réalisés sur le territoire de la Seine-Saint-Denis viennent illustrer ces typologies de densification.

Enfin, un répertoire d'outils mobilisables par les collectivités pour mettre en place, inciter ou accompagner cette transformation du tissu pavillonnaire est proposé pour comprendre les moyens réglementaires et techniques dont les élus disposent aujourd'hui.

Afin de réaliser ce travail, il a d'abord été nécessaire de compiler un maximum de publications, d'ouvrages, d'articles ou d'études qui ont permis d'enrichir la réflexion autour de la transformation des quartiers pavillonnaires. Les publications sur ce thème sont nombreuses et cette étude a alors pour rôle de synthétiser les différentes démarches et de contextualiser des principes sur le territoire de la Seine-Saint-Denis.

Ensuite, pour arriver à une compréhension complète des quartiers étudiés, un grand nombre d'informations statistiques ou géographiques doit être recueilli. Ainsi, en compilant des données relatives à la densité, à l'année de construction, aux hauteurs, etc, des cartes thématiques ont pu être réalisées sur l'ensemble des quartiers étudiés. L'analyse de ces données permet d'obtenir un diagnostic appuyé du potentiel de transformation du tissu pavillonnaire.

Cette analyse cartographique a pu être accompagnée par des visites sur site qui ont permis d'avoir une approche plus concrète du terrain et des quartiers étudiés. Aussi, ces déplacements ont permis de mieux comprendre les projets réalisés qui illustrent les typologies de densification pour en souligner les avantages et les inconvénients.

Enfin, plusieurs acteurs ont été mobilisés afin d'agrandir le champ des connaissances des territoires, et de multiplier les points de vue pour apporter des réponses partagées par une majorité des usagers. Les Architectes et Paysagistes Conseils de l'État ont participé aux visites de terrain et ont pu apporter un regard différent sur la problématique de la transformation des quartiers pavillonnaires. Aussi, les élus et les services d'urbanisme des communes concernées ont bien entendu été des interlocuteurs privilégiés. Ils sont en effet ancrés dans les problématiques propres à leurs territoires et connaissent aussi bien les enjeux de développement urbain de la commune que les attentes de leurs administrés. L'étude s'est aussi appuyée sur des acteurs publics d'aide et de conseil aux collectivités, comme l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France qui nous a apporté ses connaissances sur le portage foncier d'opérations de constructions de logements en milieu pavillonnaire ou le CAUE 93.

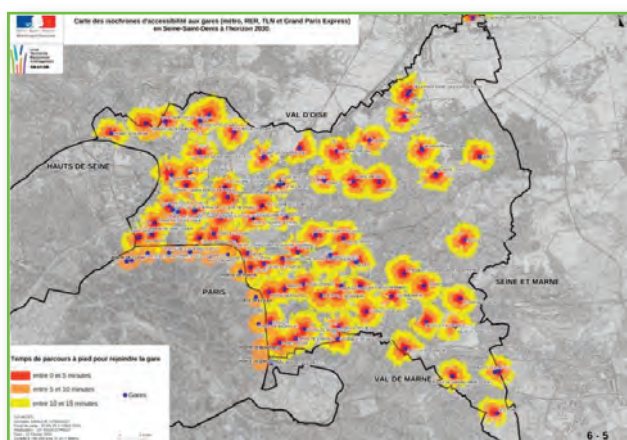
Méthode d'analyse des potentiels de transformation des quartiers pavillonnaires en Seine-Saint-Denis

« Comment sélectionner un quartier et repérer son potentiel de transformation ? »

Dans cette partie, une méthodologie est proposée pour analyser et repérer les potentiels de densification des quartiers pavillonnaires à proximité de gares du GPE. Cette méthode pourra servir de guide aux collectivités dans l'analyse des potentiels d'évolution de leur tissu pavillonnaire. En suivant les différentes étapes d'observation exprimées dans cette partie, il sera alors possible de déterminer le potentiel de transformation d'un quartier pavillonnaire.

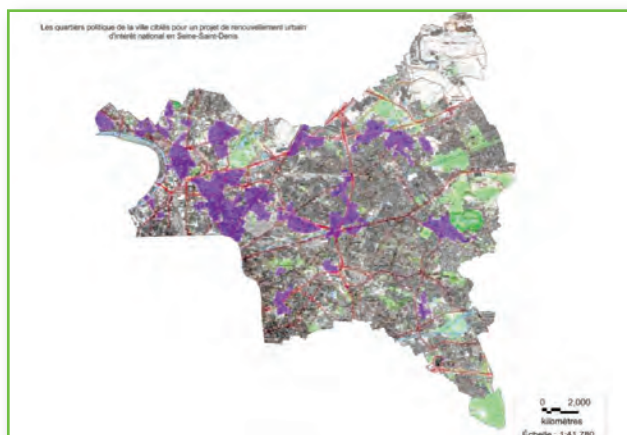
Méthode de sélection des quartiers

Pour commencer, il faut pouvoir repérer le quartier dont les enjeux et l'emplacement justifient une prise en compte dans les politiques de densification du territoire. Pour cela, plusieurs critères ont été choisis pour déterminer les quartiers pour lesquels une densification est possible. Ces critères sont évalués grâce aux données statistiques et cartographiques. Parmi eux, la proximité à la gare, mesurée en fonction des isochrones d'accessibilité piétonne, est le critère majeur pour sélectionner un quartier : en effet, comme précisé dans l'introduction, l'accessibilité à une gare est un fort levier de désenclavement du quartier. La mitoyenneté avec des quartiers prioritaires de la politique de la ville, les emprises foncières libres, la proximité avec des centralités importantes et le déficit en logements sociaux de la commune influent aussi dans la prise en compte ou non d'un quartier. (Voir l'annexe A1 pour une description plus complète de ces critères)



carte des Isochrones d'accessibilité aux gares

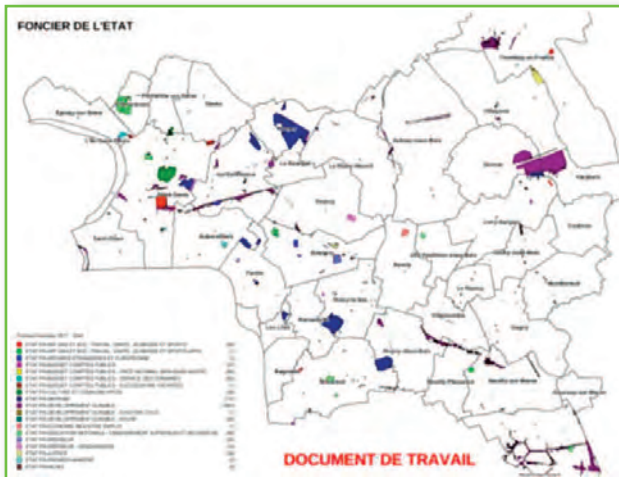
Cette première carte illustre les temps de parcours pour accéder à pied à la gare. Elle permet de spatialiser concrètement la proximité à une gare existante ou du futur réseau du Grand Paris Express. Les quartiers situés dans ces périmètres sont ceux qui nous intéressent particulièrement.



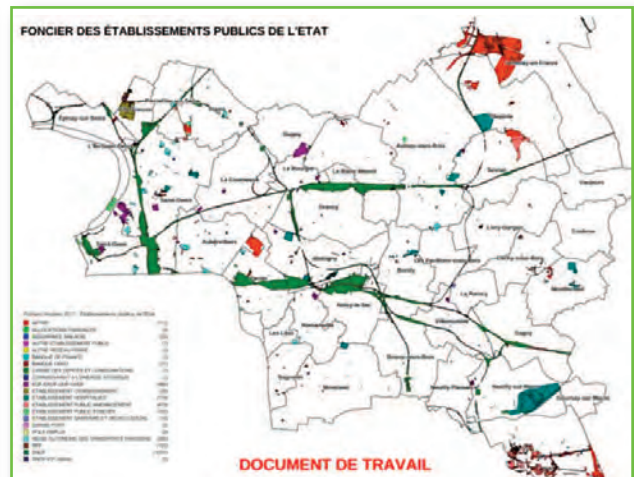
Carte des quartiers prioritaires - Politique de la ville

Cette carte repère en violet les quartiers prioritaires de la politique de la ville sur tout le territoire de la Seine-Saint-Denis. La proximité avec ces quartiers est un levier majeur pour la transformation du pavillonnaire puisqu'ils bénéficient d'outils et de moyens financiers et techniques supplémentaires pour leur renouvellement.

Carte des propriétés de l'État



Carte des propriétés des établissements publics de l'État

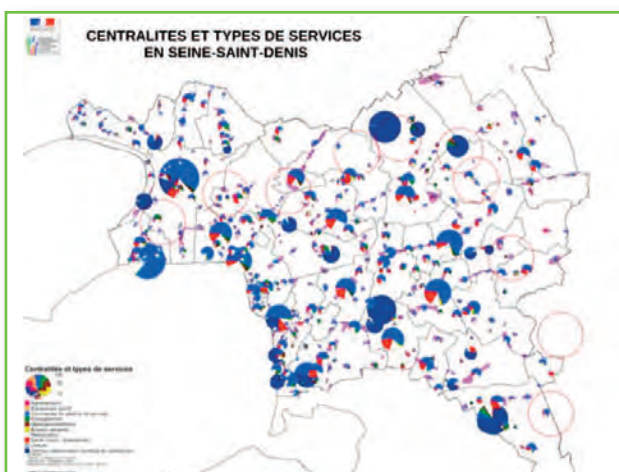


Carte des périmètres de la liste Duflot



Ces trois cartes repèrent les propriétés de l'État (ministères, SNCF, Hôpitaux, ERDF ...) qui peuvent être potentiellement mobilisées pour la construction de logements. Plus spécifiquement, la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, dite loi Duflot, incite à une mobilisation de ce foncier de l'État en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

Carte des centralités et des types de services



Cette carte présente les centralités et les types de services offerts en Seine-Saint-Denis. Elle permet de comprendre l'attractivité et la proximité de certains quartiers à l'échelle du territoire. Ces centralités sont en effet d'importants bassins d'emploi, lieux d'activités et participent donc majoritairement à l'enjeu de création de logements.

Cette première étape doit être complétée par une vision à plus grande échelle du quartier. Il est en effet intéressant de repérer si le quartier représente un enjeu identifié par les documents supra-communaux (pôle d'attractivité, continuité verte ...). Tous ces éléments permettent de repérer à une autre échelle l'intérêt d'une densification dans un quartier particulier.

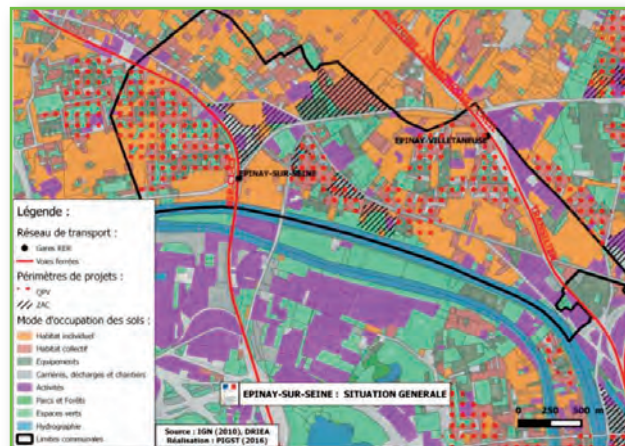
Méthode d'analyse cartographique des quartiers

Il convient ensuite de réaliser une étude cartographique du quartier repéré pour évaluer théoriquement son potentiel de transformation. Les cartes sont établies selon 5 thématiques qui permettent, à différentes échelles, de localiser les possibilités de mutation d'un quartier.

1) situation générale

La première thématique établit la situation générale du quartier. En repérant les infrastructures majeures, le mode d'occupation du sol, les éléments naturels et végétaux et les projets d'aménagement en cours, on peut comprendre l'organisation générale du quartier et ainsi repérer les grands axes, les fractures ou les atouts qui composent le territoire.

Exemple d'une carte de situation générale



2) dynamiques territoriales

Ensuite, en étudiant les réseaux de mobilité (accessibilité piétonne aux gares, réseau de bus et aménagements cyclables) ainsi que les projets de transports et la structure urbaine du quartier (espace publics majeurs, axes structurants ...) la localisation des secteurs à enjeux permettra d'identifier là où la pression foncière sera significative. Cette carte permet aussi de comprendre les dynamiques qui impactent le quartier et de localiser les secteurs de développement majeurs, là où la densification est la plus intéressante.

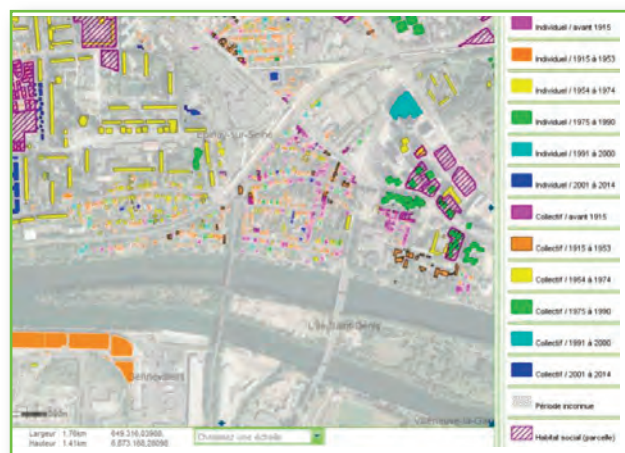
Exemple d'une carte des dynamiques territoriales



3) caractéristiques architecturales

À l'échelle du bâti, les caractéristiques architecturales doivent être analysées pour établir et repérer les constructions potentiellement transformables ainsi que l'état général du quartier. Ainsi, doivent être examinées les données relatives à l'année de construction des pavillons, à leurs performances énergétiques, et à leur niveau d'insalubrité. On pourra alors repérer les constructions les plus anciennes et les plus dégradées qui pourront faire l'objet de rénovations ou même de démolitions.

Exemple d'une carte des années de construction



4) propriétés foncières

Cette analyse cartographique permet de repérer d'une part le foncier public (État, commune, département ...) qui pourra être mobilisé pour la construction de logements, et d'autre part le foncier disponible avec les parcelles non bâties qui peuvent alors faire l'objet d'opérations d'aménagement. Ces données permettent de comprendre les dynamiques du quartier et de localiser le foncier mobilisable.

Exemple d'une carte des propriétés foncières

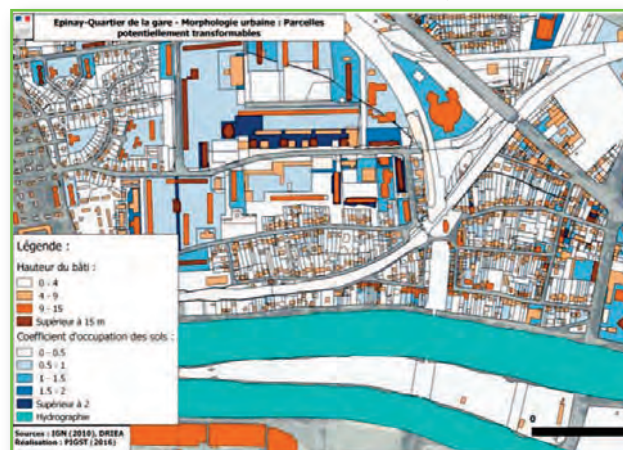


5) morphologie urbaine

Cette thématique concerne l'organisation et la forme générale du quartier. En étudiant les densités (Coefficient d'Emprise au Sol et Coefficient d'Occupation des Sols) et les hauteurs des constructions, on peut avoir une idée des parcelles potentiellement transformables, soit par division parcellaire, extension ou construction de nouveaux logements sur les parcelles peu denses, soit par surélévation sur les constructions de faible hauteur.

Cette partie est à mettre en comparaison avec l'étude des documents d'urbanisme qui suit afin de comparer les hauteurs et les densités autorisées des hauteurs et densités constatées dans la réalité. Ainsi, cette comparaison permettra de repérer les secteurs qui ont une marge de manœuvre de ceux pour lesquels il faudra adapter le document d'urbanisme.

Exemple d'une carte de la morphologie urbaine



6) étude des documents d'urbanisme

Pour compléter l'étude du quartier, il est ensuite nécessaire de s'intéresser au règlement d'urbanisme qui régit les secteurs du quartier concerné. Après une étude globale du PLU, qui permet de comprendre les enjeux et la démarche établie à l'échelle de la commune, chaque zonage à l'intérieur et en limite du quartier étudié doit être regardé plus précisément. Certaines règles sont à prendre en compte en priorité dans le cadre d'une politique de transformation du tissu pavillonnaire.

- La règle concernant les conditions de desserte des terrains doit être étudiée pour comprendre les facilités ou les difficultés de mise en place d'une division de parcelle. En effet, si les conditions d'accès sont trop restrictives, il sera difficile d'établir des nouveaux logements en fond de parcelle par exemple.
- La règle concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que la règle concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives doivent aussi être prises en compte dans l'étude du quartier. En effet, elles permettent de comprendre la morphologie urbaine voulue par la collectivité (front bâti continu pour une plus grande densité, front bâti discontinu pour permettre des porosités dans le tissu urbain ...).
- La règle concernant l'emprise au sol des constructions est, depuis la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols, celle qui définit la proportion de l'espace construit sur la parcelle. Elle est donc très importante pour réguler la densité du quartier et pour comprendre les potentialités de densification du quartier.

- La règle concernant la hauteur maximale des constructions est elle aussi primordiale dans l'étude des possibilités de densification puisque c'est elle qui va permettre ou non la surélévation des pavillons existants et qui va limiter en hauteur les nouvelles constructions avec un impact fort sur le nombre de logements constructibles.
- La règle concernant les obligations de stationnement pour les véhicules est essentielle dans la compréhension de la politique urbaine de la commune. En effet, c'est souvent grâce à cette règle que les services d'urbanisme rejettent des projets de construction de logements inadaptés au tissu pavillonnaire. En effet, les places de stationnement occupent une grande surface de terrain qui fait souvent défaut dans les parcelles à densifier.
- La règle concernant les espaces libres, les plantations et les espaces végétalisés, permet d'évaluer l'importance donnée aux espaces verts, aux corridors de biodiversité et aux trames vertes et bleues. Cette règle est garante de la qualité paysagère (et urbaine) dans le cadre d'une opération de densification.

Il est par ailleurs important de prendre en compte les autres pièces du document d'urbanisme. Le PADD qui définit les orientations du projet d'urbanisme de la commune démontre les intentions de densification ou au contraire de préservation du tissu pavillonnaire. Les OAP peuvent témoigner d'une volonté de transformation, ou au contraire de conservation qui doit être prise en compte dans l'étude du quartier. De la même manière, les emplacements réservés sont intéressants à étudier car ils offrent des opportunités foncières mobilisables par les acteurs publics pour la création de logements.

Il est important de mettre en comparaison tous ces aspects réglementaires du document d'urbanisme avec la réalité du terrain étudié dans l'analyse cartographique pour bien repérer les secteurs où l'on trouve une marge de manœuvre pour la création de logements, ainsi que les secteurs pour lesquels le document d'urbanisme est trop restrictif et devra être adapté.

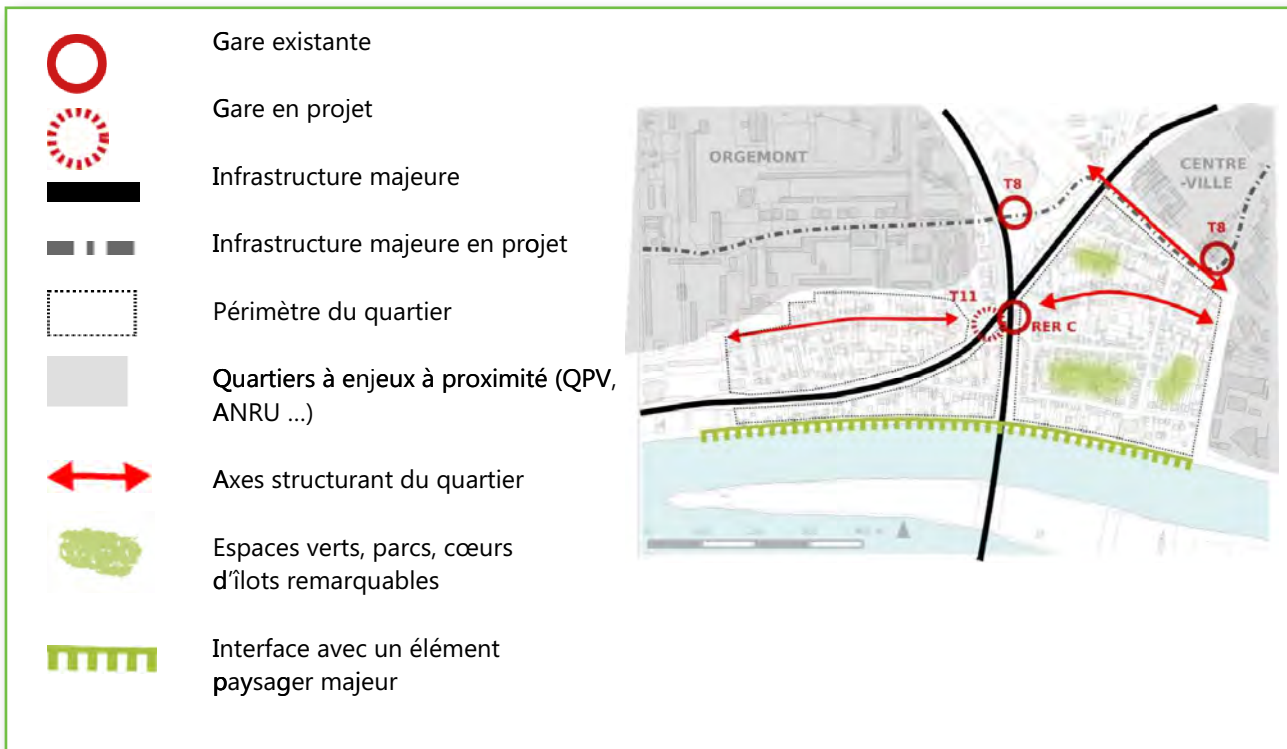
Visites des quartiers

Des visites de terrains sont indispensables pour parfaire la connaissance du quartier. Elles permettent d'avoir une approche plus subjective du site et d'en comprendre les dynamiques et les atmosphères à l'échelle humaine. La visite in situ permet souvent de repérer d'autres opportunités foncières, d'autres parcelles vides, ou de se rendre compte d'un « sentiment » de densité, fort ou faible.

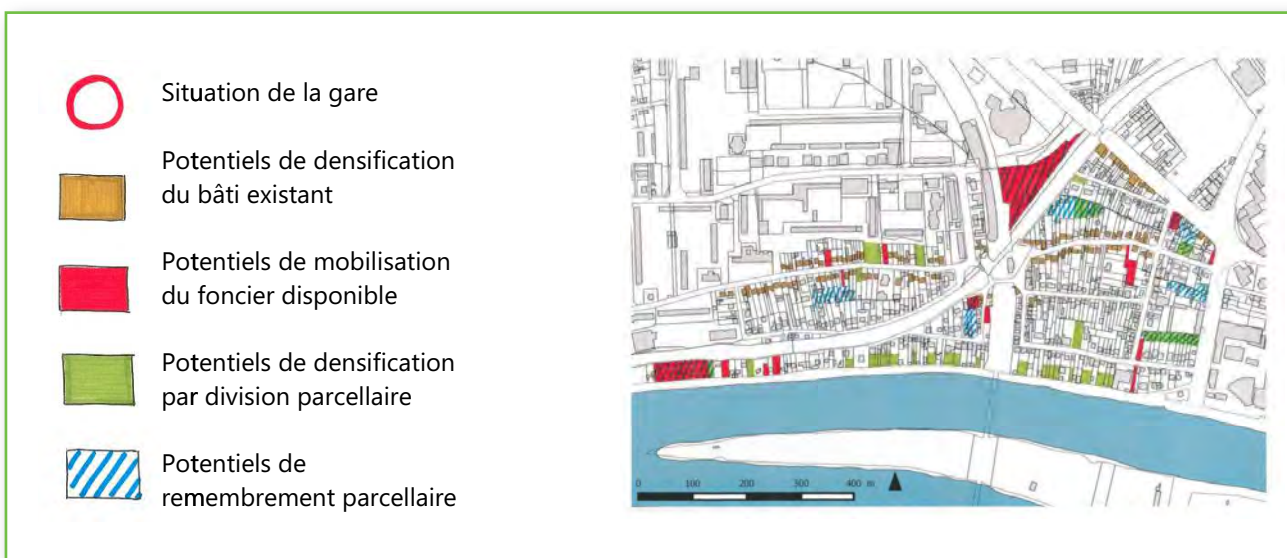
Synthèse de l'étude des quartiers

La réalisation d'une carte de synthèse qui, à partir des données recueillies, de l'étude des documents d'urbanisme et des visites de terrain, permet d'une part de résumer et de localiser les dynamiques principales du quartier, et d'autre part de repérer et de comprendre les potentiels de transformation qui nous intéressent dans le cadre de cette étude.

Exemple de carte de synthèse des enjeux du quartier



Exemple de carte de synthèse des potentiels de transformation du quartier



Typologies et exemples de transformation des quartiers pavillonnaires en Seine-Saint-Denis

« *Quelles sont les différentes manières d'intervenir en tissu pavillonnaire ?* »

Une fois le travail d'analyse des potentiels de transformation des quartiers réalisé, diverses manières d'intervenir en tissu pavillonnaire sont possibles. En effet, différentes démarches permettent la création de logements ou l'augmentation de la surface habitable.

L'étude de nombreuses opérations de densification du tissu et les nombreuses lectures bibliographiques permettent d'établir quatre grandes typologies d'intervention qui reflètent et répondent à la diversité et aux caractéristiques particulières des situations rencontrées en Seine-Saint-Denis. Ces typologies se différencient par l'échelle, la morphologie ou encore la mise en œuvre de l'intervention.

Chacune des typologies de densification se réfère à des références de projets de logements en Seine-Saint-Denis. Chacune des opérations montrées ici est analysée selon ses caractéristiques et sa méthode de mise en œuvre, permettant ainsi de comprendre la mise en application concrète de la transformation du pavillonnaire.

Ces références pourront être réappropriées par les acteurs de l'aménagement et pourront illustrer une potentielle transposition des typologies de densification dans d'autres situations.

Densification du bâti existant

Les opérations de densification du bâti existant sont d'assez **petite taille** et visent le plus souvent à **agrandir la surface habitable** du logement. Elles peuvent se concrétiser par une surélévation ou une extension du bâti. Elles sont le plus souvent menées par des **propriétaires particuliers** dont le logement n'est plus adapté. L'arrivée d'un nouvel enfant, l'accueil des grands-parents ne souhaitant pas vivre seuls, l'offre d'un logement pour les enfants ... Beaucoup d'occasions dans les parcours de vie des habitants du pavillonnaire peuvent les amener à agrandir leur logement. Dans certains cas, les extensions et surélévation de pavillons permettent aux propriétaires de mettre en location une partie de leur logement. Ce type de densification peut générer des **attitudes abusives** de la part de certains propriétaires. En effet, la division excessive de certains pavillons souvent de faible qualité amène à la problématique de l'**habitat indigne** (l'étude sur la division pavillonnaire de la DRIHL et les études du CEREMA développent plus précisément cette problématique → contacts en annexe B).

Il faut aussi faire attention que ces interventions ne dégradent pas la **qualité générale du quartier**. En effet, on voit parfois des projets de surélévation qui obstruent les vues ou la luminosité du voisinage, ou des projets d'extension qui créent des vis-à-vis inopportuns.

Ces opérations ne permettent pas forcément la création de nouveaux logements mais ils permettent d'augmenter la surface habitable d'un quartier, de **diversifier les typologies** de logements, et enfin d'intégrer, petit à petit, une certaine densité dans le quartier. Ces opérations qui sont pour la plupart bien intégrées au tissu existant, ne bouleversent pas la morphologie du quartier et les sensibilités de ses habitants. Ainsi, cette démarche peut être un début dans la transformation du quartier pour **faire accepter** par les habitants, à petite échelle, une plus grande densité.

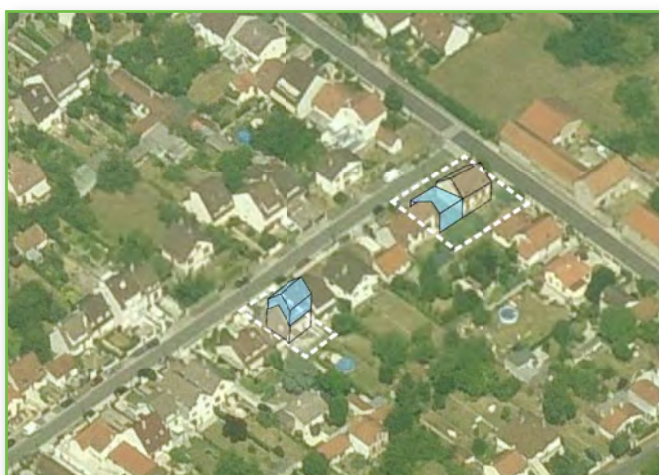


Schéma de la typologie "Densification du bâti existant"

01 - Surélévation d'une maison individuelle

| | |
|-------------------------------|---|
| Adresse | 4, Rue Bara, Montreuil |
| Surface du terrain | 140 m ² |
| Surface habitable | 65+40 m ² |
| Typologie d'habitat | Maison individuelle |
| Programme | Création de 3 chambres et d'une terrasse accessible |
| Hauteur | R+2 |
| Maîtrise d'ouvrage | Privée |
| Maîtrise d'œuvre | Bauchet & De La Bouvrie Architectes |
| Date de réalisation | 2014 |
| Coût | 140 000 € HT |
| Densité résidentielle | 71 lgts/ha (CES 80%) |
| Densité réglementaire | CES 70 % |
| Hauteur finale de l'opération | 8m |
| Hauteur réglementaire | 16m |

+61 % d'espace bâti sur la parcelle



Situation en Seine-Saint-Denis



Vue aérienne du projet (Source Géoportail 2016)

État du pavillon avant surélévation (Source Google 2016)



État du pavillon après surélévation (Source Google 2016)



État du pavillon après surélévation (Source <http://bauchet-delabouvrie.com>)

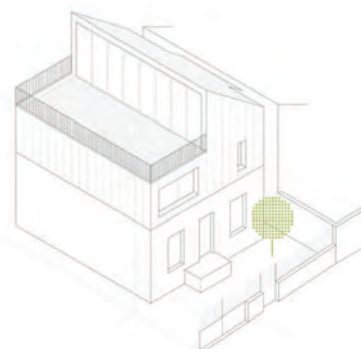


Description du projet :

Cette opération a permis une augmentation de la surface habitable de 65m² grâce à la surélévation sur la totalité de l’emprise au sol du pavillon existant. Les clients, un couple et leur fille ont fait l’acquisition de cette maison avec l’idée de l’agrandir. Leur souhait était de réaliser trois chambres à l’étage et de disposer d’une toiture terrasse accessible via un édicule.

Mise en œuvre :

Le PLU de la ville de Montreuil est assez permissif concernant les surélévations et favorise la densification en hauteur des pavillons. La surélévation se fait uniquement sur l’emprise au sol existante du pavillon ce qui permet de garantir les retraits par rapport aux limites de la parcelle et de conserver l’espace végétal de pleine terre nécessaire à la qualité paysagère du quartier.



02 - Extention d'une maison individuelle

| | |
|-------------------------------|--|
| Adresse | 3 rue Jean-Baptiste Legendre, Drancy |
| Surface du terrain | 200 m ² |
| Surface habitable | 90+36 m ² |
| Typologie d'habitat | Maison individuelle |
| Programme | Réorganisation interne et création de nouvelles chambres |
| Maîtrise d'ouvrage | Privée |
| Maîtrise d'œuvre | Fabien Gantois Architecte |
| Date de réalisation | 2012 |
| Coût | 140 000 € HT |
| Densité résidentielle | 50 lgts/ha (CES 70 %) |
| Densité réglementaire | CES 40 % |
| Hauteur finale de l'opération | 7m |
| Hauteur réglementaire | 7m |

+40 % d'espace bâti sur la parcelle



Situation en Seine-Saint-Denis



Vue aérienne du projet (Source Géoportail 2016)

État du pavillon avant l'extension (Source Google 2016)



État du pavillon après extension (Source Google 2016)



Réorganisation interne et aspect extérieur (Source <http://www.aafg.eu>)



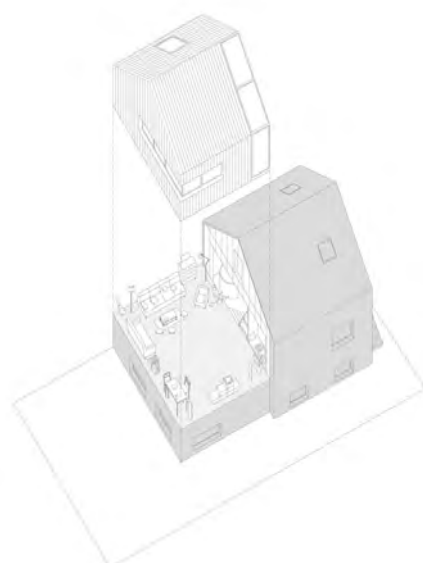
Description du projet :

Cette opération de densification a permis une augmentation de 36m² de la surface habitable.

La famille est propriétaire du pavillon depuis quelques années. La naissance de deux nouveaux enfants oblige à une réorganisation spatiale du logement et la création de nouvelles chambres

Mise en œuvre :

Grâce aux réglementations d'emprise au sol, d'implantation par rapport aux limites séparatives et de hauteur, l'extension se met en place dans la continuité de la volumétrie du pavillon existant pour une meilleure intégration dans le tissu urbain.



Mobilisation du foncier disponible

La mobilisation du foncier disponible est une solution directe et simple de construction de logements. En effet, en utilisant les **parcelles inoccupées**, le porteur de projet opte pour une mise en œuvre simplifiée des opérations d'aménagement avec la présence d'un seul propriétaire. Ces opérations se font le plus souvent soit sur des **parcelles vides** qui ont échappé à l'urbanisation, soit sous-utilisées, abandonnées ou qui ont changé de fonction, ou bien encore des parcelles nouvellement disponibles à l'urbanisation. Elles peuvent donc être de petite taille (dents creuses dans un lotissement, ancien foncier clérical ...) ou bien beaucoup plus grandes (parcelles à proximité des emprises ferroviaires, anciennes usines...) Le foncier disponible pour la création de logements doit être préalablement repéré et répertorié dans l'observatoire foncier de la commune.

Il faut cependant faire attention à la qualité des opérations menées sur ces parcelles. En effet, un foncier libre et de grandes parcelles peuvent inciter à mener des opérations lourdes et très denses. Ces opérations doivent tout de même **s'intégrer dans le tissu urbain** et ne pas marquer un contraste trop important avec les constructions alentours. Une **cohérence urbaine** au niveau des hauteurs, des retraits aux limites séparatives doit être trouvée tout en garantissant une démarche de densification générale du quartier. La mobilisation de ce type de parcelles ne doit pas non plus obérer à l'existence d'une continuité verte ou écologique.

De plus, la création de logements sur une parcelle vide amène la **question du stationnement** des nouveaux occupants. L'espace public des quartiers pavillonnaires est souvent déjà obstrué par les emplacements de parking des véhicules. Les aménagements menés sur du foncier disponible sont le plus souvent des opérations importantes qui créent de nombreux logements. La question du stationnement doit alors être posée à l'échelle de la parcelle avec la possibilité de créer des parkings souterrains pour les opérations les plus denses. Néanmoins, les stationnements doivent être limités à proximité d'une gare où l'offre de transport en commun peut subvenir aux besoins des habitants.

Aussi, cette mobilisation du foncier peut être l'occasion de mener un travail fin sur la question de l'**espace public** créé à travers ces opérations. Dans le cas de grandes parcelles, on peut profiter de la création de logements pour aménager de nouveaux espaces de rencontre (square, jardins partagés, placette ...) et de nouveaux espaces de cheminement piéton et de porosité au sein de la parcelle.

La mobilisation de friches est une **solution efficace** pour la densification des quartiers pavillonnaires. Certains outils réglementaires permettent de mettre à disposition ce foncier lorsque celui-ci est occupé par un tiers. Ces outils qui permettent à la collectivité territoriale de récupérer des terrains pour mettre en place des opérations qui répondent aux besoins de la commune sont détaillés dans la troisième et dernière partie de cette étude.



Schéma de la typologie "Mobilisation du foncier disponible"

03 - Ancienne emprise ferroviaire

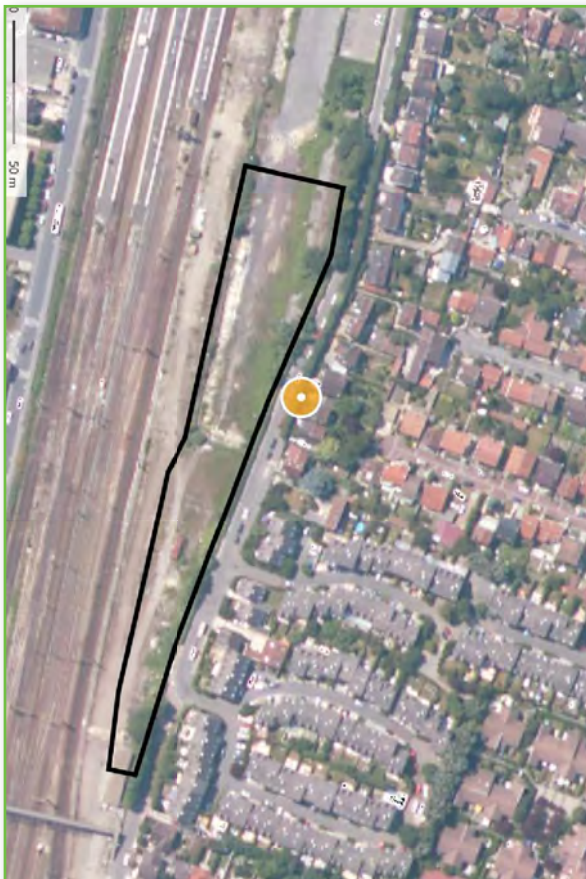
| | |
|------------------------|--|
| Adresse | Rue de la Liberté, Bondy |
| Surface du terrain | 8000 m ² |
| Surface habitable | 5102 m ² |
| Typologie d'habitat | 16 maisons individuelles 24 logements collectifs 20 logements intermédiaires |
| Programme | Logements locatifs sociaux |
| Hauteur | R+1 – R+2 |
| Maîtrise d'ouvrage | I3F |
| Maîtrise d'œuvre | Cussac Architectes |
| Date de réalisation | 2012 |
| Coût | 8,2 M€ HT |
| Densité résidentielle | 75 lgts/ha (CES 40%) |
| Densité réglementaire | CES 70 % |
| Hauteur de l'opération | 9m |
| Hauteur réglementaire | 16m |

+6,7 % de logements
Soit 45 % des objectifs du
SDRIF à l'IRIS

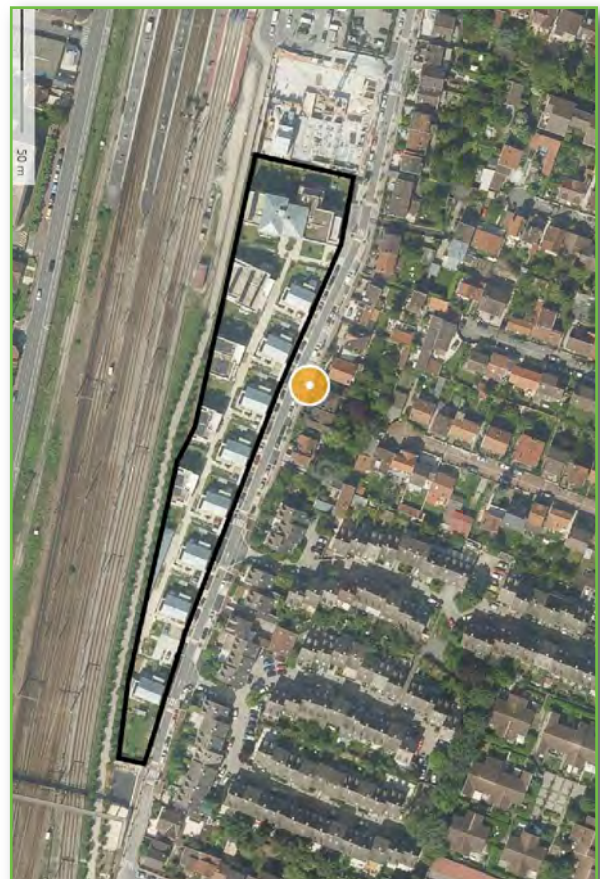


Situation en Seine-Saint-Denis

Vue aérienne - Avant le projet (Source Géoportail 2016)



Vue aérienne - Après le projet (Source Géoportail 2016)



Les logements collectifs en bordure de voie ferrée

(Source <http://www.cussac-architectes.fr>)



Description du projet :

Cette opération de densification a permis la création de 60 logements. Les logements collectifs en R+2 s'adosent le long de la voie ferrée alors que les maisons individuelles permettent une transition de hauteur avec le quartier pavillonnaire existant.

Mise en œuvre :

L'opération s'implante sur une ancienne parcelle ferroviaire qui appartenait à la SNCF mais qui n'était plus utilisée. L'étroitesse de la parcelle a pu être maîtrisée grâce à la création d'une venelle qui dessert les logements. La proximité avec la gare et le zonage du PLU autorisent une densité de construction assez élevée.

La venelle qui traverse le projet

(Source <http://www.cussac-architectes.fr>)



La venelle qui traverse le projet

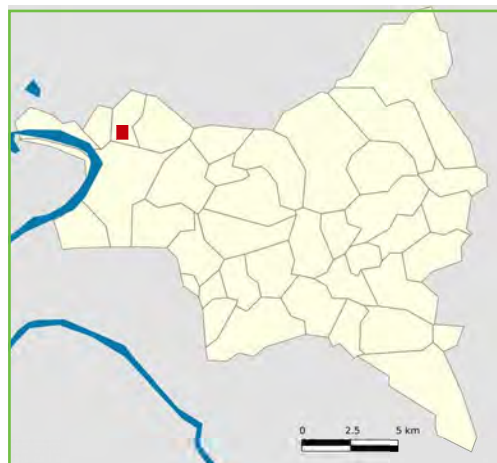
(Source <http://www.cussac-architectes.fr>)



04 - Ancienne emprise industrielle

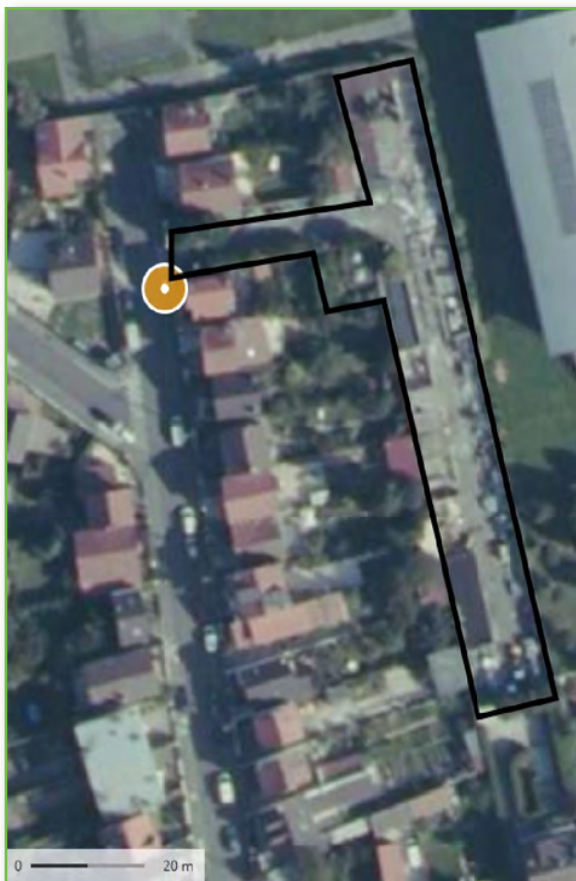
| | |
|------------------------|---|
| Adresse | 26 Rue Anatole France, Pierrefitte/Seine |
| Surface du terrain | 1900 m ² |
| Surface habitable | 1073 m ² |
| Typologie d'habitat | 11 maisons individuelles |
| Programme | Logement privé |
| Hauteur | R+1 – R+2 |
| Maîtrise d'ouvrage | Osica |
| Maîtrise d'œuvre | ArcPole Architectes |
| Date de réalisation | 2010 |
| Coût | 1,2 M€ HT |
| Densité résidentielle | 57 lgts/ha (CES 40%) |
| Densité réglementaire | CES 50 % |
| Hauteur de l'opération | 9m |
| Hauteur réglementaire | 14m |

**+1,5 % de logements
Soit 10 % des objectifs du
SDRIF à l'IRIS**



Situation en Seine-Saint-Denis

Vue aérienne - Avant le projet (Source Géoportail 2016)



Vue aérienne - Après le projet (Source Géoportail 2016)



L'impasse qui dessert les logements

(Source <http://arcpole.com>)



Description du projet :

Cette opération de densification a permis la création de 11 maisons individuelles. Le projet revisite la typologie du pavillonnaire pour atteindre des objectifs de densité plus importants. L'opération s'intègre en fond de parcelle des pavillons existants, permettant ainsi la transformation du quartier.

Mise en œuvre :

L'opération s'implante sur une ancienne parcelle industrielle qui n'accueillait plus aucune activité. Le programme s'inscrit dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain de la commune sur le secteur Lavoisier. Cette démarche a permis de valoriser le foncier disponible avec la création d'une opération dense et de qualité.

La façade ouverte le long de l'impasse piétonne

(Source <http://arcpole.com>)



Les cours et jardins privatifs des logements

(Source <http://arcpole.com>)



05 - Parcelle d'une ancienne maison de retraite

| | |
|------------------------|----------------------------------|
| Adresse | 68, rue de Benfleet, Romainville |
| Surface du terrain | 5786 m ² |
| Surface habitable | 5200 m ² |
| Typologie d'habitat | 43 logements individuels |
| Programme | Logement en accession sociale |
| Hauteur | R+1 |
| Maîtrise d'ouvrage | Terralia |
| Maîtrise d'œuvre | Valero+Gadan Architectes |
| Date de réalisation | 2009 |
| Coût | 5 M€ HT |
| Densité résidentielle | 75,5 lgts/ha (60%) |
| Densité réglementaire | CES 60 % |
| Hauteur de l'opération | 6m |
| Hauteur réglementaire | 9m |

+7,1 % de logements
Soit 47 % des objectifs du
SDRIF à l'IRIS



Situation en Seine-Saint-Denis

Vue aérienne - Avant le projet (Source Géoportail 2016)



Vue aérienne - Après le projet (Source Géoportail 2016)



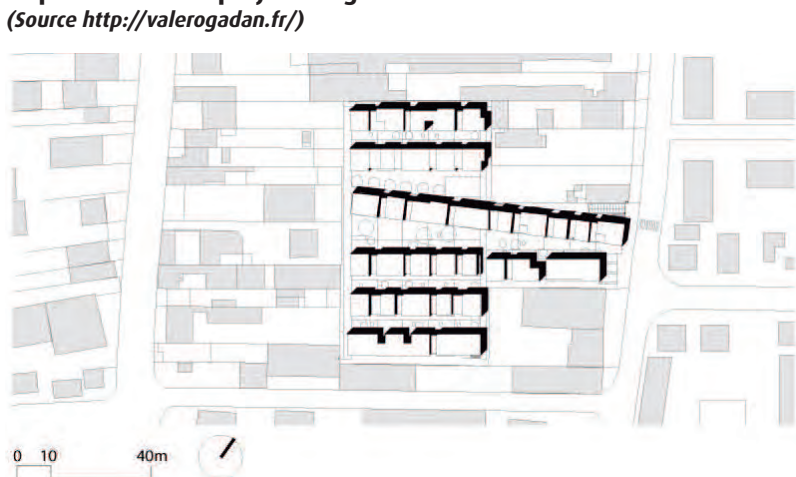
Un accès piéton et intime au logement (Source <http://valerogadan.fr/>)



Des jardins privatifs et des terrasses à l'étage (Source <http://valerogadan.fr/>)



Le plan masse du projet intégré au tissu existant (Source <http://valerogadan.fr/>)



Description du projet :

Cette opération de densification a permis la création de 43 logements individuels en accession sociale à la propriété. La trame urbaine s'inspire du tissu existant ce qui permet une intégration de l'opération dans son contexte. La typologie de l'habitat individuel est revisitée avec une plus grande densité.

La question des accès et des espaces collectifs est traitée à travers les venelles et les jardins communs qui structurent l'opération.

Mise en œuvre :

Cette opération s'implante sur une parcelle de l'ancienne maison de retraite qui a déménagé et laissé un terrain vide.

Bien qu'elle soit d'initiative privée, elle a fait l'objet d'une attention toute particulière de la part des services d'urbanisme qui ont réalisé des modifications du PLU pour favoriser la densité de l'opération.

Densification par la division parcellaire

Les opérations de division parcellaire permettent la création de nouveaux logements sur une seule parcelle, le plus souvent appartenant à un **propriétaire privé**. Il s'agit ici d'habitants du pavillonnaire qui disposent d'un **grand terrain** dont ils n'ont pas usage de toute la superficie. **Diviser son terrain** pour en vendre une partie, pour construire un autre logement **à vendre ou à louer**, ou pour **loger un membre de la famille** peuvent être des raisons de construire de nouveaux logements sur sa parcelle. Les rentrées financières récoltées par la vente du terrain, des nouveaux logements ou grâce à la rente locative peuvent aussi permettre aux propriétaires d'entamer la **rénovation énergétique** de leur pavillon.

Suivant les opérations, le pavillon d'origine peut être **conservé en l'état, rénové**, ou bien même démoli pour réaliser des logements supplémentaires et valoriser le foncier de la parcelle.

Tout comme dans la première typologie de densification, il faut ici se méfier d'une **utilisation excessive** de cette démarche. En effet, dans certains cas, la division des parcelles en un trop grand nombre de logements amène à une **sur-occupation** qui détériore la qualité de vie du pavillonnaire, aussi bien pour les habitants de ces nouveaux logements, que pour leur voisinage.

La question de l'**accès au logement** est souvent problématique dans les démarches de division parcellaire. En effet, les règles de servitudes de passage obligent les nouvelles parcelles à avoir un **accès privé depuis la voie publique**. Ces accès consomment beaucoup de terrain et ne sont que très peu utilisés par les habitants. Ils amènent souvent à la création de **parcelles en drapeau** qui ne valorisent pas le tissu pavillonnaire. La division parcellaire pose aussi la question de l'accès aux services de secours qui doit être le plus direct possible avec le logement. Une discussion entre les pompiers et l'aménageur doit alors être menée en amont du projet.

Dans certains cas, il est possible de créer des accès par un système de porte cochère ou de porche qui limite l'emprise au sol des voies d'accès et n'oblige pas les constructions à un recul par rapport aux limites séparatives.



Schéma de la typologie "Densification par la division parcellaire"

06 - Division de deux parcelles en 20 logements

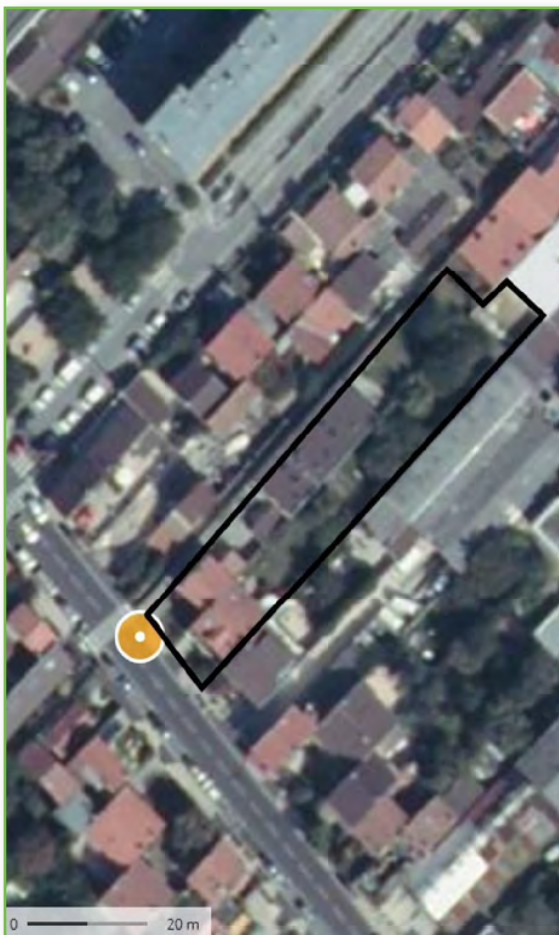
| | |
|------------------------|----------------------------------|
| Adresse | 53 rue Pierre Curie, Romainville |
| Surface du terrain | 1300 m ² |
| Surface habitable | 1500 m ² |
| Typologie d'habitat | 20 logements intermédiaires |
| Programme | Logement privé |
| Hauteur | R+2 |
| Maîtrise d'ouvrage | SCI 53 rue Pierre Curie |
| Maîtrise d'œuvre | Charles Carre Architecte |
| Date de réalisation | 2012 |
| Coût | N.C. |
| Densité résidentielle | 140 lgts/ha (CES 55%) |
| Densité réglementaire | CES 60 % |
| Hauteur de l'opération | 8m |
| Hauteur réglementaire | 9m |

**Logements sur la parcelle x7
+1,5 % de logements soit
10 % Objectifs du SDRIF à l'IRIS**

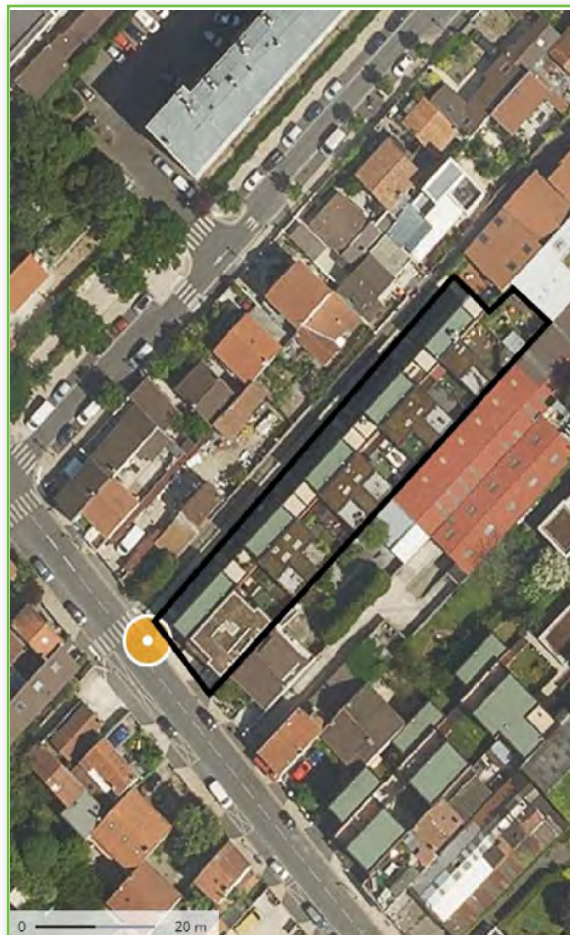


Situation en Seine-Saint-Denis

Vue aérienne - Avant le projet (Source Géoportail 2016)



Vue aérienne - Après le projet (Source Géoportail 2016)



État du pavillon avant la transformation (Source Google 2016)



Description du projet :

Cette opération a permis la création de 20 logements. La parcelle étroite et allongée a obligé la création de deux passages, l'un sous les bâtiments et l'autre le long de la sente, afin de permettre l'accès à tous les logements. La volumétrie des constructions permet l'installation de terrasses, jardins et balcons qui participent à la qualité de vie des habitants.

Mise en œuvre :

Deux parcelles comprenant 3 pavillons ont pu être divisées grâce au montage d'une société civile immobilière. Le document d'urbanisme de la ville de Romainville a permis la valorisation et l'optimisation de la parcelle étroite et allongée.

État du pavillon pendant la transformation (Source Google 2016)



État du pavillon après la transformation (Source Google 2016)



07 - Division d'une parcelle en 5 logements

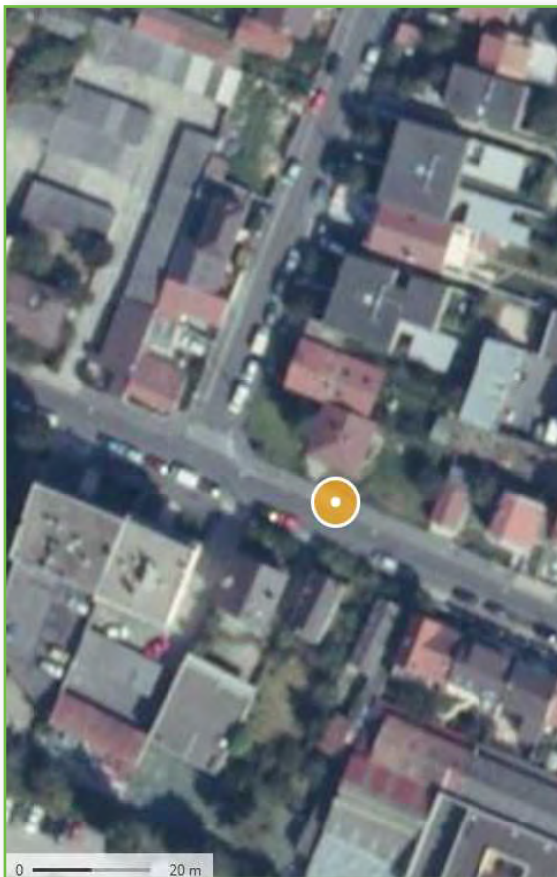
| | |
|------------------------|---|
| Adresse | 75 rue de la demi-lune, Montreuil |
| Surface du terrain | 435 m ² |
| Surface habitable | 660 m ² |
| Typologie d'habitat | 3 Logements individuels et 2 logements intermédiaires |
| Programme | Logement privé |
| Hauteur | R+1 - R+2 |
| Maîtrise d'ouvrage | SCI Montreuil Villa Eugénie |
| Maîtrise d'œuvre | N.C. |
| Date de réalisation | 2013 |
| Coût | N.C. |
| Densité résidentielle | 116 lgts/ha (CES70%) |
| Densité réglementaire | CES 70 % |
| Hauteur de l'opération | 9m |
| Hauteur réglementaire | 16m |

**Logements sur la parcelle x5
+0,2 % de logements soit
1,5 % Objectifs du SDRIF à l'IRIS**

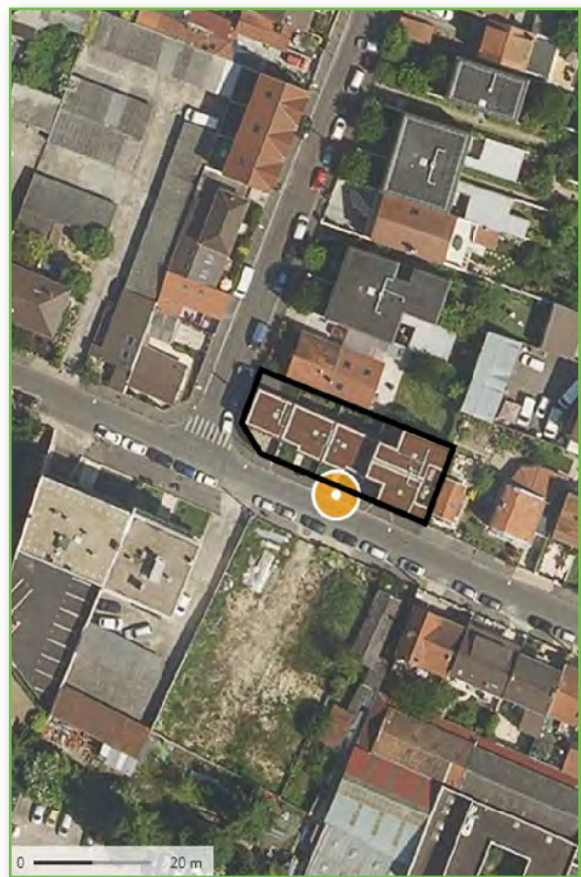


Situation en Seine-Saint-Denis

Vue aérienne - Avant le projet (Source Géoportail 2016)



Vue aérienne - Après le projet (Source Géoportail 2016)



État du pavillon avant la démolition (Source Google 2016)



Description du projet :

Cette opération a permis la création de 5 nouveaux logements individuels, à la place d'un seul pavillon isolé.

La position en angle de rue offre la possibilité d'une densité plus importante et les cours et jardins sont tous orientés au Sud pour obtenir une mutualisation des espaces non-bâti.

Mise en œuvre :

La parcelle étudiée ici n'est que très peu construite. Une seule construction est présente mais elle prend place au centre de la parcelle, ce qui complique les opérations de création de logements sur le reste de la parcelle. Le propriétaire choisit donc de détruire le pavillon existant pour laisser place à une nouvelle construction libre d'implantation. Les règles de retrait par rapport à d'autres constructions sur la parcelle ne sont donc plus applicables et les nouveaux bâtiments peuvent s'appuyer sur un nouveau règlement d'urbanisme qui permet une densification du tissu pavillonnaire avec une augmentation des hauteurs et surtout la possibilité de construction en alignement à la voirie.

Une opération plus dense et qualitative (Source Google 2016)



Une implantation en alignement par rapport à la voirie
(Source Google 2016)



08 - Division d'une parcelle en 3 logements distincts

| | |
|------------------------|----------------------------------|
| Adresse | 11 rue Grandel, Epinay-sur-Seine |
| Surface du terrain | 1000 m ² |
| Surface habitable | 475 m ² |
| Typologie d'habitat | 4 Logements intermédiaires |
| Programme | Logement privé |
| Hauteur | R+2 |
| Maîtrise d'ouvrage | Privée |
| Maîtrise d'œuvre | N.C. |
| Date de réalisation | 2012 |
| Coût | N.C. |
| Densité résidentielle | 40 lgts/ha (CES 20%) |
| Densité réglementaire | CES 40 % |
| Hauteur de l'opération | 9m |
| Hauteur réglementaire | 11m |

**Logements sur la parcelle x4
+1 % de logements soit
6,5 % Objectifs du SDRIF à l'IRIS**

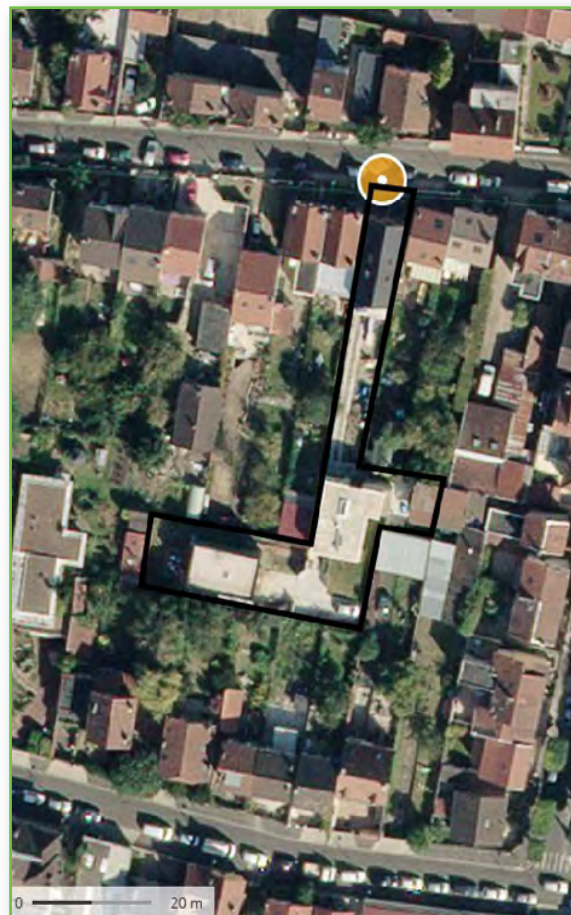


Situation en Seine-Saint-Denis

Vue aérienne - Avant le projet (Source Géoportail 2016)



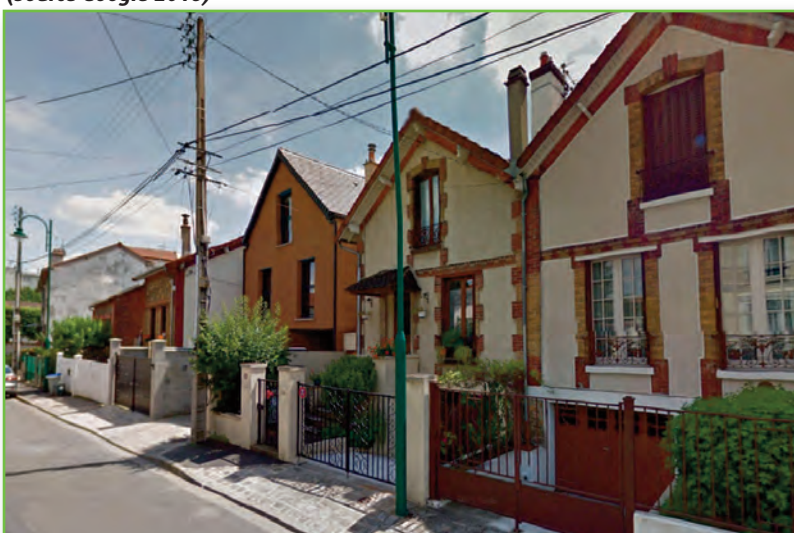
Vue aérienne - Après le projet (Source Géoportail 2016)



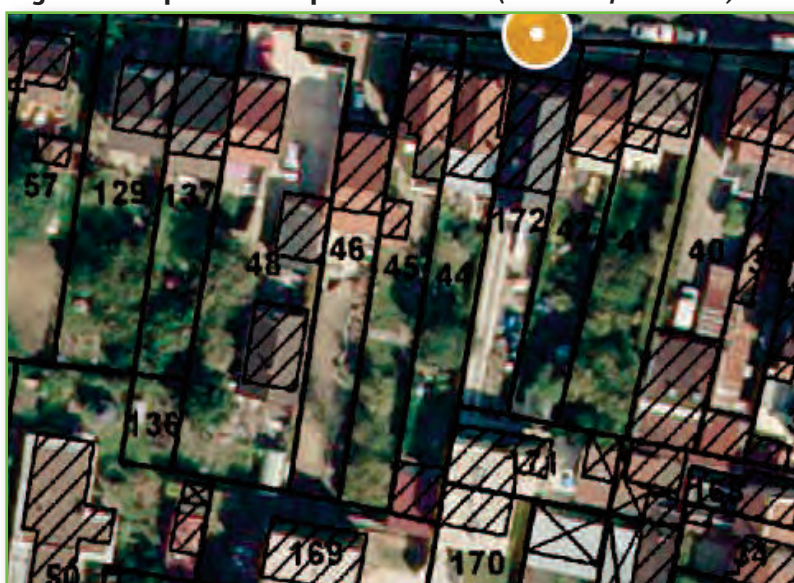
État existant des pavillons voisins (Source Google 2016)



La nouvelle construction s'intègre parfaitement depuis la rue (Source Google 2016)



Organisation parcellaire après la division (Source Géoportail 2016)



Description du projet :

Cette opération a permis la construction de 5 logements sur une parcelle, divisée en 3 parties. La parcelle, longue et étroite donne sur la rue avec un retour en cœur d'îlot. Cette disposition complexe rend la division parcellaire difficile à réaliser. Ainsi, des portes cochères sont réalisées sur les deux premiers bâtiments pour permettre l'accès aux derniers logements.

Cette configuration est très consommatrice d'espace pour les servitudes d'accès mais permet néanmoins de valoriser un foncier enclavé.

Cependant, on remarque que le traitement architectural et volumétrique du bâtiment sur rue permet une intégration et une assimilation des nouvelles constructions.

Mise en œuvre :

La mise en œuvre de cette opération passe par l'initiative privée du propriétaire. Les services d'urbanisme peuvent cependant être amenés à travailler avec lui pour valoriser l'intégration de l'opération dans le tissu urbain et pour faire respecter les règles du document d'urbanisme.

Remembrement parcellaire

Les opérations de remembrement parcellaire se font la plupart du temps dans des cœurs d'îlots ou en front de rue. Il s'agit souvent d'un tissu composite et difficile à aménager du fait de la **multiplicité des propriétaires fonciers**, ou de la **complexité du dessin parcellaire**. Pour permettre la mise en place d'opérations de construction de logements assez conséquente, il est nécessaire de procéder à un remembrement parcellaire qui permet de restructurer le foncier, d'obtenir des parcelles aménageables beaucoup plus grandes, de mutualiser les accès et les réseaux. Tous ces avantages participent à une densification de qualité à l'intérieur des tissus pavillonnaires. Cette logique de remembrement s'appuie souvent dans un premier temps sur des **dents creuses** présentes dans ce tissu (cœurs d'îlots, pavillons abandonnés, fonds de parcelles, jardins partagés...) qui peuvent attirer l'intérêt des investisseurs qui par la suite chercheront à agrandir l'opération en acquérant les parcelles voisines.

Ce type d'opérations est le plus souvent mené par des **promoteurs immobiliers**, ou parfois par des **maîtrises d'ouvrages publiques** qui vont procéder au **remembrement parcellaire** nécessaire à l'opération. Ce remembrement se fait au gré des ventes des propriétaires, par leur rassemblement volontaire ou par impulsion de la collectivité publique. Le remembrement parcellaire permet par la suite une **restructuration et une recomposition** des tissus urbains complexes et une réorganisation foncière qui favorise la densification.

L'EPFIF est un acteur majeur dans le cas de remembrements parcellaires, car il permet un portage foncier au fur et à mesure des ventes.

Les opérations de remembrement parcellaire, qui s'intègrent le plus souvent dans un tissu complexe, doivent faire face à un problème majeur dans la transformation du pavillonnaire : **l'accès aux logements**. En effet, comme c'est le cas pour la division parcellaire, le remembrement parcellaire, surtout lorsqu'il est réalisé en cœur d'îlot, doit permettre un **accès direct et simple** à tous les logements. Cette servitude de passage ne doit cependant pas être trop consommatrice de foncier et doit être **mutualisée** entre les différents logements pour **optimiser le terrain**.

Aussi, le remembrement parcellaire est l'occasion pour la collectivité de revoir et de réorganiser la **trame viaire** du quartier. En effet, les quartiers pavillonnaires sont pour la plupart très peu perméables. Il convient, pour valoriser les modes de déplacements doux (vélos, piétons) de **favoriser les porosités** dans le tissu pavillonnaire. Les opérations de remembrement peuvent participer à cet objectif avec la **création de nouvelles voies, ou même de venelles et sentes** à l'intérieur d'un îlot. Cela peut aussi être l'occasion de créer des espaces publics pour le quartier, comme des placettes ou des squares, qui améliorent la qualité de vie dans le pavillonnaire, aujourd'hui en manque d'espaces de rencontre.

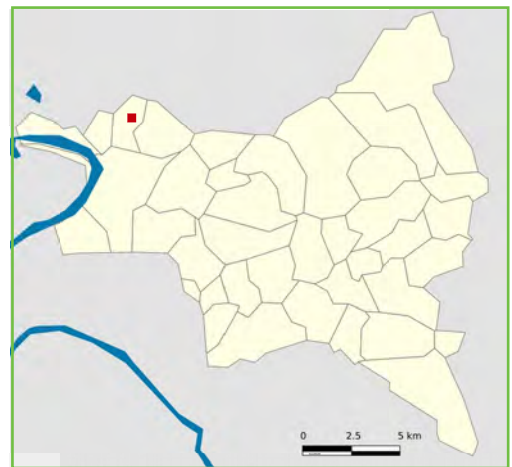


Schéma de la typologie "Remembrement Parcellaire"

09 - Remembrement parcellaire en ZAC

| | |
|------------------------|---|
| Adresse | Rue Briais, Pierrefitte-sur-Seine |
| Surface du terrain | 8000 m ² |
| Surface habitable | 6351 m ² |
| Typologie d'habitat | 33 maisons individuelles 55 logements collectifs |
| Programme | Logements en copropriété |
| Hauteur | R+1 - R+3 |
| Maîtrise d'ouvrage | Sequano Aménagement |
| Maîtrise d'œuvre | A19 Architectes |
| Date de réalisation | 2013 |
| Coût | 9,3 M€ HT |
| Densité résidentielle | 110 lgts/ha (100 % - 40%) |
| Densité réglementaire | CES 100 % - 40 % |
| Hauteur de l'opération | 8m - 13m |
| Hauteur réglementaire | 11m - 14m |

+10 % de logements
Soit 67 % des objectifs du
SDRIF à l'IRIS



Situation en Seine-Saint-Denis

Vue aérienne - Avant le projet (Source Géoportail 2016)



Vue aérienne - Après le projet (Source Géoportail 2016)



Plan des nouvelles constructions sur l'îlot

(Source <http://a19architecture.com/>)



Des logements collectifs assez hauts côté rue

(Source <http://a19architecture.com/>)



De l'habitat individuel plus bas en cœur d'îlot

(Source <http://a19architecture.com/>)



Description du projet :

Cette opération a permis la construction de 88 logements sur un îlot totalement retravaillé. L'accent est mis sur les porosités et les liaisons douces qui traversent l'îlot.

Aussi, les typologies de logements varient en fonction de leur emplacement : du collectif dense en front de rue, de l'habitat individuel en cœur d'îlot autour d'un jardin public commun à l'ensemble de l'opération.

Mise en œuvre :

Cet îlot en friche a fait l'objet d'une ZAC à l'initiative de la commune qui a permis un aménagement concerté et maîtrisé. Ainsi, cette opération s'est faite en lien étroit avec les services d'urbanisme qui ont pu adapter le PLU aux spécificités de ce projet.

10 - Remembrement parcellaire d'un foncier complexe

| | |
|------------------------|---|
| Adresse | 104 Rue du Moulin à vent, Montreuil |
| Surface du terrain | 6300 m ² |
| Surface habitable | 3630 m ² |
| Typologie d'habitat | 35 Maisons individuelles |
| Programme | 23 maisons en locatif social 12 maisons en accession sociale |
| Hauteur | R+2 |
| Maîtrise d'ouvrage | OPH Montreuillois |
| Maîtrise d'œuvre | Drôles de trames |
| Date de réalisation | 2009 |
| Coût | 5,5 M€ HT |
| Densité résidentielle | 56 lgts/ha (CES 30%) |
| Densité réglementaire | CES 70 % |
| Hauteur de l'opération | 9m |
| Hauteur réglementaire | 13m |

+3,5 % de logements
Soit 24 % des objectifs du
SDRIF à l'IRIS



Situation en Seine-Saint-Denis

Vue aérienne - Avant le projet (Source Géoportail 2016)



Vue aérienne - Après le projet (Source Géoportail 2016)



Vue du cœur de l'îlot, calme et arboré

(Source <http://drolesdetrames.fr/>)



Vue de la venelle qui dessert les différents pavillons

(Source <http://drolesdetrames.fr/>)



Vue depuis la rue avec les stationnements sur la parcelle

(Source <http://drolesdetrames.fr/>)



Description du projet :

Cette opération a permis la construction de 35 logements au sein d'un parcellaire complexe et morcelé.

De longues venelles permettent l'accès en profondeur aux logements ce qui permet de graduer la limite entre le public et le privé. Ainsi, même avec une densité assez élevée, chaque pavillon garde son intimité.

Il est à noter que sur de petites routes qui n'ont pas besoin d'être carrossables, il serait mieux de mettre un support filtrant (et non de l'enrobé).

Mise en œuvre :

Pour cette opération, plusieurs parcelles fractionnées ont dû être réunies pour permettre un remembrement parcellaire. Ce remembrement a permis une réorganisation plus efficace du foncier et la mise en place d'une trame viaire adaptée aux modes doux. Grâce au remembrement parcellaire, le montage simplifié de l'opération a permis la construction d'un plus grand nombre de logements.

11 - Remembrement parcellaire en cœur d'îlot

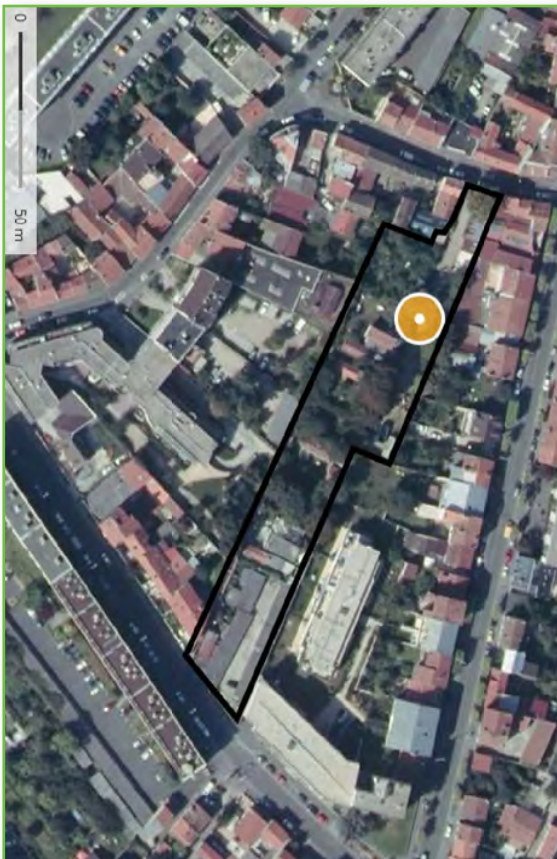
| | |
|------------------------|---|
| Adresse | Allée des saisons, Romainville |
| Surface du terrain | 4270 m ² |
| Surface habitable | N.C. |
| Typologie d'habitat | 46 appartements 18 logements intermédiaires 9 maisons individuelles |
| Programme | 58 lots en accession à la propriété 15 lots en locatif social |
| Hauteur | R+1 - R+4 |
| Maîtrise d'ouvrage | Cogedim |
| Maîtrise d'œuvre | Valero + Gadan Architecte |
| Date de réalisation | 2012 |
| Coût | N.C. |
| Densité résidentielle | 170 lgts/ha (CES 45%) |
| Densité réglementaire | CES 70 % |
| Hauteur de l'opération | 13m |
| Hauteur réglementaire | 13m |

**+7 % de logements
Soit 45 % Objectifs du
SDRIF à l'IRIS**

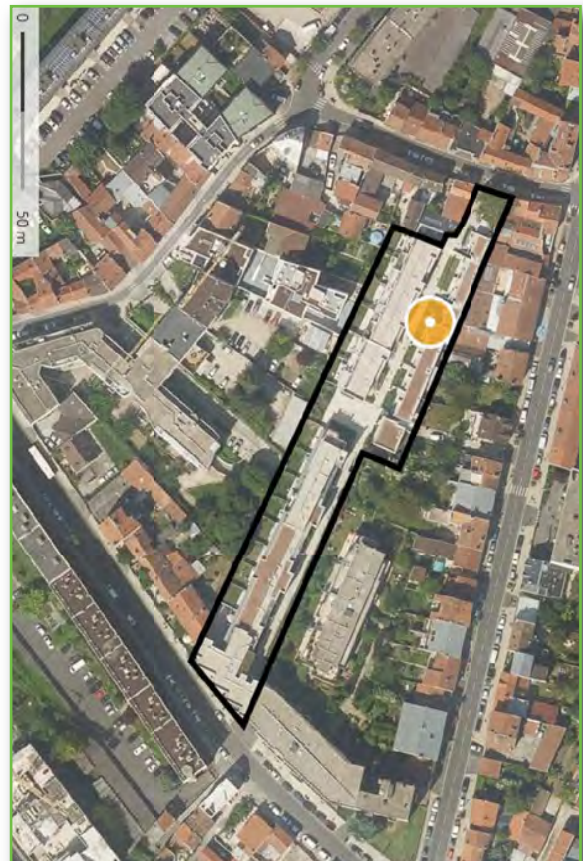


Situation en Seine-Saint-Denis

Vue aérienne - Avant le projet (Source Géoportail 2016)



Vue aérienne - Après le projet (Source Géoportail 2016)



Intégration du projet dans la volumétrie du quartier (Source <http://valerogadan.fr/>)



Description du projet :

Cette opération a permis la création de 73 logements dans un cœur d’îlot déjà très constitué. Pour faciliter son intégration dans un tissu déjà très dense, les nouvelles constructions à l’intérieur de l’îlot restent basses, en contraste avec l’immeuble collectif qui donne sur la rue principale. Une rue privée traverse l’opération, permettant de desservir les logements et de créer des espaces communs nécessaires pour les logements sans cour ou jardin.

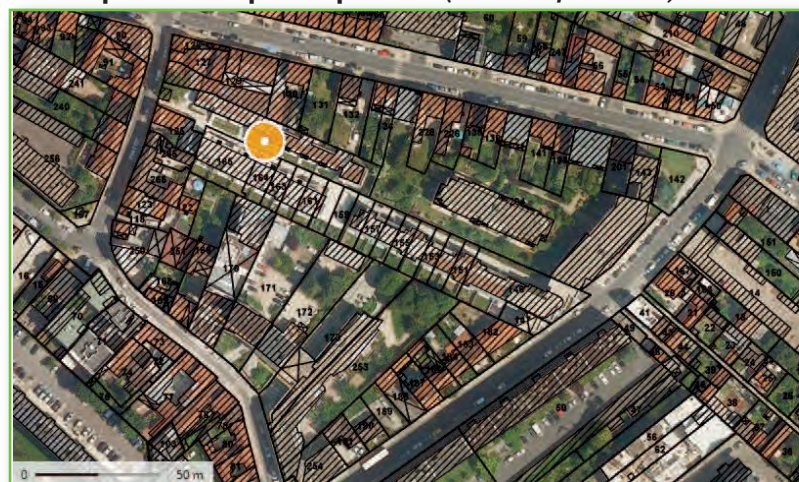
Mise en œuvre :

Grâce à la mutualisation des dernières emprises foncières non-bâties et à l’acquisition des fonds de parcelles des pavillons, l’opérateur a pu mettre en place une stratégie de remembrement parcellaire. Cette réorganisation du foncier a permis de valoriser le cœur de l’îlot et de créer de nouveaux logements tout en conservant des espaces libres sur le reste des parcelles afin de garantir la qualité de vie des habitants.

Plan masse du projet (Source <http://valerogadan.fr/>)



État du parcellaire après l’opération (Source Géoportail2016)



Ces nombreuses opérations d'aménagement montrent la capacité du tissu pavillonnaire à se transformer et à accueillir de nouveaux logements. Les références sélectionnées prouvent qu'une densification peut être synonyme de qualité urbaine, architecturale et résidentielle.

Le tissu pavillonnaire peut alors être perçu comme un lieu d'innovation aussi bien dans la typologie urbaine (venelles, cœurs d'îlots ...) que dans la typologie du logement (logements intermédiaires, nouvelle offre de petits et moyens logements ...) et sur les questions techniques (isolation, énergies renouvelables).

À l'inverse de la reproduction et de la systématisation d'une typologie pavillonnaire standardisée, la densification des quartiers pavillonnaires doit alors être vue comme une opportunité de changer et de faire évoluer les typologies à travers des réalisations ancrées dans un registre contemporain et adapté aux usages et aux pratiques d'aujourd'hui.

Outils à mobiliser pour la transformation des quartiers pavillonnaires

« *Quels outils les élus ont à leur disposition pour favoriser cette transformation ?* »

La grande variété des outils à disposition des collectivités permet de mettre en place, valoriser ou encourager la transformation des quartiers pavillonnaires. L'inventaire présenté ci-dessous s'intéresse aux outils les plus directs et les plus efficaces.

Les outils répertoriés sont classés, avec un détail disponible dans des fiches-outils rassemblées dans le guide des outils en partie 2, en 5 catégories selon leurs objectifs, leurs actions et leurs mises en place. Dans chacune des catégories, une description synthétique des outils permet d'avoir un aperçu de leurs principes d'action. Le « guide des outils à la disposition des acteurs de l'aménagement du territoire » propose des fiches-outils, plus complètes, qui détaillent le contexte juridique, les objectifs, les situations adaptées, la mise en place, ainsi que les avantages et inconvénients de chacun de ces outils.

Cette partie théorique vise à recenser les méthodes d'intervention à disposition des élus. Elle permet alors aux agents d'orienter les collectivités territoriales vers des outils précis en fonction d'une situation et d'objectifs particuliers.

Outils d'observation

Pour étudier les potentialités de transformation du tissu pavillonnaire, il est nécessaire de bien en connaître toutes les caractéristiques, les spécificités et les potentialités. Pour parfaire leurs connaissances du terrain, des outils d'observation foncière et immobilière sont à la disposition des collectivités afin de mieux anticiper les dynamiques foncières et surtout d'avoir une stratégie par rapport à l'aménagement de ces secteurs à enjeux. Cette connaissance détaillée des évolutions foncières est un préalable indispensable à la prise de décision en matière d'urbanisme.

■ Observatoire Foncier (fiche-outil 0) :

Un observatoire foncier permet de mutualiser les informations (étudier les DIA, déclarations d'intention d'aliéner, les permis de construire, les transactions immobilières...) à partir de diverses sources (Base FILOCOM, BIEN, DGI...). Pour être réellement exploitable, l'observatoire doit être pensé sur le long terme pour mesurer les évolutions dans le temps. Il s'appuie aussi sur des Systèmes d'Informations Géographiques pour localiser et mieux comprendre les données.

Outils de planification

Règlement du PLU

Le PLU est le premier outil d'aménagement à la disposition des collectivités. Il définit les conditions de constructibilité selon les zonages. Dans le cadre de notre étude, il s'agit de voir comment ce document peut favoriser la densification du tissu existant et comment il peut dans le même temps être garant de la qualité d'intégration des nouvelles constructions.

■ Règles du document d'urbanisme :

Il est possible d'augmenter les droits à construire pour permettre la surélévation, l'extension ou les nouvelles constructions. Le règlement permet de prévenir une densification anarchique du tissu urbain.

Les différentes règles du PLU ont pour objectifs d'une part de permettre la densification des quartiers pavillonnaires en augmentant les hauteurs, l'emprise au sol, en diminuant les obligations de retrait aux limites séparatives et en diminuant le nombre de places de stationnement obligatoire, et d'autre part de contrôler et maîtriser la densification du pavillonnaire en incitant à la mutualisation des accès et en garantissant un pourcentage d'espaces verts et d'espaces libres.

Dans le cadre de notre étude, certaines règles peuvent particulièrement être mobilisées :

| | |
|---|--|
| <u>La règle relative à l'accès à la parcelle</u> | <p>Cette règle permet d'imposer la mutualisation des accès pour éviter les parcelles en drapeaux et mutualiser les réseaux techniques.</p> <p>→ Cette règle est surtout utile dans les cas de division parcellaire pour lesquels l'accès au logement est souvent un problème. Cet article peut inciter à la mutualisation des accès et donc à l'optimisation foncière.</p> |
| <u>Les règles relatives à l'implantation des constructions</u> | <p>Ces règles permettent de minimiser le recul minimal d'une part par rapport à la voirie pour garder des potentiels en fond de parcelle, et d'autre part par rapport aux limites séparatives pour créer un front bâti et optimiser le foncier sur le côté des constructions actuelles.</p> <p>→ Ces règles permettent de créer des fronts bâtis qui d'une part « tiennent » l'espace public de la rue avec un rapport direct à la voie publique et d'autre part fabriquent une continuité urbaine de la rue par l'accolement des constructions.</p> |
| <u>La règle relative à la hauteur des constructions</u> | <p>Cette règle est très importante puisqu'en l'allégeant, on peut autoriser une surélévation des constructions qui sont souvent très basses dans les quartiers pavillonnaires. Certes, la surélévation mène rarement à la construction de nouveaux logements, mais c'est un bon moyen pour agrandir la surface habitable et préparer le quartier à une plus grande densité.</p> <p>On remarque cependant dans l'analyse des quartiers que l'assouplissement des hauteurs n'entraîne pas forcément une surélévation. Il faut alors accompagner cette règle par d'autres outils d'incitation (réglementaires ou financiers).</p> |
| <u>Les règles relatives à l'emprise au sol et aux espaces non-bâti</u> | <p>Ces règles permettent d'encadrer la proportion d'espaces construits et d'espaces verts sans pour autant limiter la densité (à l'inverse de l'ancien COS).</p> <p>→ Ces deux règles permettent alors, dans la démarche de densification d'un quartier, de préserver sa qualité paysagère. Ils participent à une densification contrôlée et maîtrisée.</p> |
| <u>La règle relative au nombre de stationnements minimum</u> | <p>Cette règle est aussi un point important du règlement dans le cadre d'une densification. En effet, dans beaucoup de cas, la construction de logements est empêchée à cause des nouvelles places à créer. Dans les quartiers à proximité d'un transport en commun lourd, la réduction du nombre de stationnement favorise donc la création de nouveaux logements. Il faut cependant offrir des solutions de substitution, soit par des parkings mutualisés, soit par un développement de l'offre de transport en commun, pour éviter que le stationnement n'envahisse l'espace public.</p> |

■ Mise en place du zonage

Le PLU permet de mettre en place des zones de transitions dans les secteurs à enjeux (à proximité directe de la gare, le long d'axes principaux ...). Ces zones peuvent adoucir la rupture franche qu'il existe aujourd'hui entre différents zonages (zone pavillonnaire/grands ensembles) et créer une graduation des constructions en jouant notamment sur la hauteur.

Le PLU donne aussi la possibilité de diviser la zone pavillonnaire d'une commune en plusieurs secteurs. Ainsi, il est possible de nuancer les règles d'urbanisme et de les adapter à différents secteurs du quartier selon leurs spécificités. La densification pourra, par exemple, être favorisée autour d'un jardin public ou d'un cœur de quartier, plutôt que sur la totalité du zonage pavillonnaire.

■ Dépassement des règles (fiche-outil 2)

Les dispositifs législatifs récents, avec notamment la loi ALUR, offrent des exceptions au code de l'urbanisme pour des cas particuliers. Ces dérogations de hauteur, de densité, de nombre de stationnement, favorisent la construction de logements et vont dans le sens de la densification des quartiers pavillonnaires puisqu'elles permettent de dépasser les règles dans certains secteurs inscrits au PLU, par exemple à proximité des gares.

Ces dispositions législatives d'exception du code de l'urbanisme sont mises en place pour valoriser et faciliter la création de logements sociaux, la mise en place de constructions à hautes performances énergétiques ou encore la surélévation ou l'extension de logements. L'objectif est de valoriser les constructions qui font preuve d'un effort allant dans le sens de l'intérêt général en augmentant leurs droits à construire. Cette technique permet d'une part de rentabiliser un maximum l'opération et d'autre part de favoriser une densification par la création de logements supplémentaires. Dans le cas des quartiers pavillonnaires, ces dispositions législatives peuvent être intéressantes pour les quartiers qui n'accueillent que très peu de logements sociaux ou pour les quartiers peu denses et dont le règlement limite les potentiels de densification.

Aussi, le décret du 28 décembre 2015 met en place une disposition qui permet de délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës peuvent être appréciés comme un projet d'ensemble au regard de l'application des règles édictées par le plan local d'urbanisme, dès lors que les projets font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe. Cette démarche vise à augmenter les droits à construire dans le cas d'un projet commun à plusieurs parcelles. Ainsi, la densification est favorisée pour des opérations d'ensemble sur des parcelles contiguës.

Enfin l'article L152-6 du Code de l'urbanisme prévoit aussi une dérogation aux règles relatives au gabarit et à la densité dans plusieurs cas. D'une part, une construction destinée à l'habitation peut être amenée à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement sans dépasser celle des constructions contiguës. D'autre part, une dérogation concernant les règles de stationnement peut être établie pour autoriser la surélévation d'une construction pour la création ou l'agrandissement d'un logement ou encore pour les projets de logements à proximité d'une gare. Ces dérogations se font selon l'avis du maire et le plus souvent s'appliquent pour la construction de logements sociaux.

Encadrement des projets

Dans le même temps, le PLU établit des projets d'aménagement et introduit des périmètres d'intervention particuliers. Le document d'urbanisme permet dans ces cas de contrôler l'urbanisation de certains secteurs. Cette démarche permet aux communes et aux EPCI d'inciter à la création de logements avec une plus forte densité tout en garantissant une certaine qualité de vie. Ces politiques d'aménagement spatialisées et clairement formulées permettent une densification des quartiers pavillonnaires maîtrisée.

■ Projet d'Aménagement et de Développement Durable (fiche-outil 3)

Le PADD expose le projet d'urbanisme de la commune et définit les orientations générales des politiques d'aménagement. La rédaction de ce document permet pour la commune de faire connaître ses intentions et ses objectifs pour la construction de logements dans les quartiers pavillonnaires, le règlement qui en découle devant être en cohérence avec ce PADD. Ces objectifs pouvant être de densifier les quartiers pavillonnaires, cet outil est alors utile pour la création de logements dans ces secteurs.

■ Les documents d'encadrement des opérations d'urbanisme :

→ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (fiche-outil 4) sont des schémas d'aménagement d'ensemble garantissant la cohérence globale du secteur. Elles permettent de préciser les éléments à protéger, les principes d'implantation, les espaces publics ...

Dans le cadre de la densification des quartiers pavillonnaires, elles illustrent la forme urbaine voulue par la commune pour les nouvelles opérations de logements dans ces quartiers. Cet outil permet aussi de maîtriser le rythme d'urbanisation grâce à un échancier d'ouverture à l'urbanisation. Ainsi, la densification peut être ralentie pour une meilleure adaptation de la population.

→ Les Secteurs à Plan Masse (fiche-outil 5) permettent de fixer dans un secteur donné des règles spéciales de construction (implantation, hauteurs, gabarit...) à l'aide d'une représentation graphique en trois dimensions. Ils permettent comme les OAP de maîtriser l'aménagement du quartier mais d'une manière beaucoup plus détaillée et donnent une image très précise du résultat attendu. Cet outil est utile lorsque la réglementation du PLU est difficilement applicable à cause des caractéristiques du foncier (parcelles étroites, morcelées ...).

- Les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) (fiche-outil 6) permettent de limiter les opérations d'aménagement à un seuil défini par le règlement, pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Cet outil peut, dans le cadre de la transformation des quartiers pavillonnaires, ralentir ou empêcher une opération de construction de logements qui ne serait pas assez ambitieuse pour la densification du tissu urbain. Aussi, il offre à la commune un temps de réflexion et d'étude pour la mise en place d'une opération de substitution à des projets trop modestes du point de vue de la création de logements.
- Le Sursis à Statuer (fiche-outil 7) permet de retarder, pendant 2 ans, l'octroi d'une autorisation d'urbanisme qui pourrait compromettre ou rendre plus onéreuse une opération d'aménagement qui est un minimum à l'étude.

Outils de maîtrise foncière

Aménagement

■ Les zones d'aménagement concerté (fiche-outil 8)

L'objectif d'une ZAC est de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de la réalisation de logements, commerces, industries ou services. Dans le cadre de la transformation des quartiers pavillonnaires, la ZAC est rarement utilisée mais elle peut être mise en place dans le cas d'un foncier très complexe ou de la présence de grandes entités foncières disponibles. Cette procédure permet aussi le financement des équipements publics.

■ Le permis d'aménager un lotissement (fiche-outil 9)

Le lotissement permet la division d'une ou plusieurs entités foncières dans le but de construire sur les nouveaux terrains. Dans le cadre de la densification des quartiers pavillonnaires, la démarche du lotissement peut s'avérer intéressante pour une division parcellaire ou pour un regroupement parcellaire de plusieurs propriétaires. Elle crée ainsi plusieurs lots fonciers sur une même parcelle et permet la construction de nouveaux logements. Il existe plusieurs types de lotissements qui peuvent être intéressants.

Le lotissement communal est un dérivé de cette procédure et permet à la collectivité locale de maîtriser la forme urbaine du lotissement et de définir le programme. Elle maîtrise aussi la conception, la réalisation et la commercialisation de l'opération.

■ Le permis valant division (fiche-outil 10)

Le permis valant division permet la réalisation de plusieurs constructions autonomes sur une même unité foncière appartenant à un seul propriétaire et destinée à être divisée avant l'achèvement des travaux. Construire, aménager et diviser son terrain est ici possible via une seule autorisation administrative. Dans le cadre de la densification des quartiers pavillonnaires, la démarche du lotissement peut s'avérer intéressante pour une division parcellaire. Elle facilite la procédure administrative pour la division de l'entité foncière et incite alors à la construction de nouveaux logements sur le terrain d'un propriétaire privé ou de la commune.

■ Le bail à construction (fiche-outil 11)

Le bail à construction est un contrat de longue durée qui permet aux propriétaires d'un bien foncier de devenir bailleur, et d'autoriser un bénéficiaire, dit preneur et disposant d'un droit réel immobilier susceptible d'hypothèque, à construire et à gérer les ouvrages édifiés. Ainsi, c'est un outil qui permet aux constructeurs privés de construire de nouveaux logements sur des terrains dont ils ne sont pas propriétaires. Cet outil incite aussi les propriétaires à louer leurs terrains inutilisés. Dans les quartiers pavillonnaires, certains propriétaires de terrains à bâtir qui ne souhaitent pas s'engager dans des travaux lourds de construction de logements pourraient s'orienter vers un tel outil pour garder la propriété du bien tout en déléguant la construction des logements.

Acquisition

Les outils présentés ci-dessous participent à la maîtrise foncière de la commune dans le temps, au fil des opportunités de ventes et de cessions des biens. Dans le cadre de la transformation du pavillonnaire, ils ont tous pour objectifs d'engager et d'inciter à la transformation d'un quartier pavillonnaire. Par exemple en établissant petit à petit une maîtrise foncière dans le quartier, la collectivité peut mener des opérations ponctuelles sur des parcelles spécifiques et ainsi montrer l'exemple pour le reste du quartier. Elle peut aussi préempter des terrains qui sont à proximité de la gare ou d'un secteur à enjeux pour mettre en place la construction de logements dans des secteurs importants du quartier.

■ Le droit de préemption urbain (fiche-outil 12)

Le DPU offre la possibilité à la collectivité locale, dans un périmètre prédéfini, de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement.

■ La déclaration d'utilité publique (fiche-outil 13)

Ayant les mêmes objectifs que le DPU, l'expropriation par déclaration d'utilité publique est une procédure à utiliser en dernier recours, quand les propriétaires des biens pour lesquels la collectivité a un projet d'aménagement ne veulent pas les vendre.

■ Les zones d'aménagement différé (fiche-outil 14)

La ZAD est une procédure qui permet aux collectivités locales de s'assurer progressivement de la maîtrise foncière de terrains où il est prévu à terme une opération d'aménagement. À la différence du DPU, le prix du foncier est établi à la date de création de la ZAD, ce qui permet à la commune de lutter contre la spéculation foncière.

■ Les emplacements réservés (fiche-outil 15)

Les emplacements réservés servent à la réalisation de projets de logements (d'un certain type), d'équipements publics, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts.

Le terrain qui fait l'objet d'une réserve est ainsi gelé, le propriétaire ne pouvant pas utiliser son terrain pour construire autre chose que ce que la collectivité a prévu.

Dans le cadre de la transformation des quartiers pavillonnaires, cet outil permet d'orienter les opérations d'aménagement vers des objectifs qui répondent aux enjeux de mixité sociale ou de densification du quartier, en imposant leur programmation (logements collectifs, logements sociaux ...).

Outils fiscaux et financiers

Financement équipement publics

■ L'aide aux maires bâtisseurs (fiche-outil 16)

L'aide aux maires bâtisseurs est un plus pour la densification pavillonnaire. En effet, les créations de logements, souvent ponctuelles dans le pavillonnaire, n'obligent pas à la construction de nouveaux équipements mais plutôt à une mise à niveau des équipements existants (création d'une classe supplémentaire par exemple) qui peut être financée en partie par cette aide.

■ Le projet urbain partenarial (fiche-outil 17)

Le PUP est un outil financier souple qui permet l'apport de participations à des équipements publics rendus nécessaires par une opération de construction ou d'aménagement. Dans le cadre des quartiers pavillonnaires, cet outil ne s'applique pas pour les typologies de densification les plus petites (surélévation, division parcellaire ...) mais pour les opérations plus importantes menées le plus souvent par des promoteurs privés et qui ont un budget conséquent.

Taxes

■ L'exonération de la Taxe Foncière sur les propriétés bâties (fiche-outil 18)

Cet outil a pour objectif d'inciter les constructeurs et les aménageurs à la production de nouveaux logements en allégeant les charges qui pèsent sur ces opérations. Cette exonération fiscale s'applique aux constructions à haute performance énergétique ou dans le cadre de logements à vocation sociale.

■ La taxe Foncière sur les propriétés non-bâties (fiche-outil 19)

En ajoutant une charge financière sur les propriétaires inactifs de terrains nus constructibles, cet outil a pour objectif de les inciter à réaliser des opérations de construction ou à céder leurs biens pour la réalisation de logements.

■ Le versement pour sous-densité (fiche-outil 20)

Dans la même optique que la TFPNB, cette taxe a pour objectif d'inciter les propriétaires d'un foncier bâti ou non-bâti à construire ou à agrandir leur logement. Elle incite aussi les constructeurs et aménageurs à créer plus de logements dans le cadre de nouvelles opérations.

Acteurs et structures

■ L'établissement public foncier d'Île-de-France (fiche-outil 21)

Les établissements publics fonciers mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ils peuvent favoriser la construction de logements dans les quartiers pavillonnaires en allégeant la commune du poids financier de l'acquisition des terrains et en lui permettant de mettre en place un projet global sur l'ensemble du quartier. Ainsi, en attendant les ventes de terrains au fil de l'eau, la collectivité territoriale peut réfléchir à la méthode de densification adaptée aux caractéristiques du quartier.

■ Le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (fiche-outil 22)

Le CAUE est un acteur du territoire qui peut être sollicité lors de l'identification du potentiel des quartiers. En effet, il peut être intéressant de mobiliser ses compétences et ses connaissances du territoire, de s'enrichir des études menées sur la thématique au sein de cet organisme, ou d'obtenir des avis ou conseils sur un travail spécifique du service.

■ Les associations foncières urbaines (fiche-outil 23)

Une AFU est une « collectivité de propriétaires » qui a pour but de permettre la cession de terrains inclus dans son périmètre, après avoir réalisé un projet associant une opération de remembrement et une opération d'aménagement. Les AFU sont intéressantes à mettre en place dans le cas de remembrement parcellaire. En effet, dans cette typologie de densification, plusieurs propriétaires s'associent pour mutualiser les parcelles et réorganiser la structure foncière. Aussi, une AFU peut permettre de faciliter la mise en place d'équipements communs, ou de réaliser la voirie ou les espaces communs à tous les propriétaires, ce qui est souvent le cas dans les opérations de remembrement.

■ La délégation à l'action foncière (fiche-outil 24)

La DAF a pour but de mobiliser des terrains publics disponibles et ainsi contribuer à l'accroissement de l'offre foncière nécessaire à la construction de logements. Cet organisme peut être sollicité pour repérer les propriétés publiques qui peuvent faire l'objet d'une densification dans les quartiers pavillonnaires.

Une multitude d'outils est disponible pour permettre aux collectivités de mettre en place par une maîtrise d'ouvrage publique la création de logements dans les secteurs pavillonnaires, mais aussi d'encourager et d'inciter les propriétaires privés à la densification de leurs parcelles. Aussi de nombreux outils sont à la disposition des élus pour maîtriser, contrôler et encadrer cette densification pour garantir la qualité de vie de ces quartiers pavillonnaires.

Conclusion

Cette étude permet aujourd'hui d'offrir un appui méthodologique à la disposition des acteurs de l'aménagement du territoire. En ayant instauré une méthode d'analyse des quartiers, elle propose un moyen d'évaluer le potentiel des quartiers d'habitat individuel applicable aux différents secteurs et typologies de pavillonnaires présents sur le territoire de la Seine-Saint-Denis. L'analyse cartographique à différentes échelles permet de repérer les secteurs à enjeux, les zones où construire prioritairement, les parcelles à densifier, les constructions à rénover, ou encore le foncier à mobiliser pour la création de logements.

Les typologies et les références de projets réalisés dans le département permettent d'illustrer les possibilités de transformation et de concrétiser les objectifs de densification du SDRIF. On a ainsi pu montrer que la densification du pavillonnaire est largement réalisable. Les références sélectionnées prouvent qu'une densification peut être synonyme de qualité urbaine, architecturale et résidentielle. D'autre part, on peut noter qu'il existe un effet moteur lors de l'aménagement d'une opération. En effet, la construction de nouveaux logements sur une parcelle d'un quartier incite souvent les propriétaires voisins à construire eux aussi. En initiant la démarche, les collectivités publiques peuvent faire naître d'autres opportunités privées dans le quartier.

L'inventaire des outils réglementaires, juridiques, financiers, ou d'aménagement, permet enfin d'explicitier la mise en place et les leviers d'actions de la puissance publique pour élaborer, inciter ou contrôler la densification du pavillonnaire.

Cette étude a aussi permis de révéler des problématiques qui doivent être prises en compte lors d'une réflexion autour de la création de logements dans les quartiers pavillonnaires.

- Parmi elles, la question des équipements publics est l'un des problèmes majeurs de la densification en tissu pavillonnaires. En effet, la construction de nouveaux logements amène une nouvelle population qui a des besoins en équipements scolaires ou sportifs. Il est alors souvent difficile pour les collectivités de financer ces nouveaux équipements.
- Les problématiques de stationnement sont aussi à prendre en compte dans les stratégies de densification du pavillonnaire. L'espace public ne peut pas être simplement considéré comme un parking pour les habitants. Ainsi, la collectivité doit anticiper ces besoins en proposant des offres de stationnements alternatifs (parking mutualisés ...) et en améliorant son offre de transports en commun et de modes doux.
- Les questions relatives à la morphologie urbaine qui découle de la création de logement dans un tissu existant doivent aussi être mise en avant lors d'une réflexion sur la densification. Ainsi, la complexité des accès et les parcelles en drapeau dues à la division parcellaire sont à éviter et les cœurs d'îlots, lorsqu'ils présentent des qualités paysagères importantes pour le quartier, doivent être au maximum préservés.
- Les problématiques d'habitat indigne, souvent liées aux divisions des pavillons, sont aussi à prendre en considération dans une démarche de transformation du pavillonnaire.
- La densification du pavillonnaire est souvent difficile à accepter pour les habitants de ces quartiers qui sont venus chercher de l'espace et de la tranquillité. Pour être acceptée et intégrée, la création de logements doit faire partie d'une démarche de concertation et de sensibilisation des habitants.
- De même, cette étude permet de comprendre les nécessités d'une telle approche et de faire prendre connaissance des nombreux outils à leur disposition qui sont trop souvent méconnus, ou mal utilisés.
- Il faut enfin profiter de cette démarche de transformation pour remettre en question la typologie du pavillonnaire et permettre l'instauration d'une nouvelle offre de logements qui réponde aux pratiques et aux modes de vie de la société contemporaine.

Cette étude s'est concentrée sur la création de logement dans les quartiers pavillonnaires aux alentours des gares de Seine-Saint-Denis. Cependant cet angle d'approche n'est pas le seul et d'autres thématiques doivent être abordées :

Ainsi, les espaces publics doivent être largement pris en compte dans les tissus pavillonnaires. Leur amélioration et leur rénovation permettront de créer de nouveaux lieux de rencontre et d'appropriation qui font aujourd'hui défaut aux quartiers pavillonnaires.

De plus, il est nécessaire de réfléchir à une diversification des fonctions présentes dans ces quartiers. La mono-fonctionnalité résidentielle, qui crée des villes-dortoirs, doit laisser la place à une mixité d'usage, avec l'intégration de commerces, de bureaux et même de petites industries. La proximité aux gares et l'attractivité économique qui en découle peuvent permettre de favoriser cette mixité.

La porosité du tissu viaire, la qualité paysagère, l'adéquation des politiques à l'échelle intercommunale et l'offre de transport en commun doivent aussi être des thématiques à aborder lors de réflexions sur la transformation des quartiers pavillonnaires

Plus globalement, cette transformation est aussi l'occasion de repenser la place de la réglementation dans les démarches d'aménagement. En effet, il serait intéressant de questionner le rapport du projet et du règlement pour que la conception arrive en amont de la réglementation. Ainsi, les documents d'urbanisme peuvent devenir des outils positifs et quitter le rôle d'outils coercitifs génériques.

Ces autres thématiques sont essentielles et complémentaires à la création de logements pour réaliser une réelle et profonde transformation du pavillonnaire, équilibrée et durable.

Bibliographie

LA DENSIFICATION PAVILLONNAIRE

- CHARMES Éric. **La transformation des quartiers pavillonnaires en question.** Décembre 2014. *La revue foncière n°2.*
- DARLEY Armélie, TOUATI Anastasia. **La densification pavillonnaire à la loupe : Dynamiques régionales, stratégies locales et formes urbaines.** Mai 2013, IAU Île-de-France.
- LÉGER Jean-Michel. **Densification des lotissements : les pavillonnaires font de la résistance.** Juin 2010, *Études foncières n°145.*
- ROBIN Émilien. **L'imposture BIMBY.** Automne 2013, *Criticat n°12.*

LE CAS DE LA SEINE-SAINT-DENIS

- DEVEILLE Laura. **Densification et formes urbaines :** Illustration des formes urbaines utiles à la densification en Seine-Saint-Denis. Février 2013, *UTEA 93.*
- FORESTIER Marie, RENAULT Stéphanie. **La densité : un atout pour la Seine-Saint-Denis.** Juin 2014, *CAUE 93.*
- GARCIA Louise, VACQUEREL Bénédicte. **Étude sur le tissu pavillonnaire de Seine-Saint-Denis.** Septembre 2011, *UTEA 93.*
- GOURBESVILLE Mathilde. **L'habitat individuel en Seine-Saint-Denis.** Septembre 2007, *ADIL 93.*
- (NON CONNU). **Étude des tissus pavillonnaires en Seine-Saint-Denis :** Le potentiel de la filière BIMBY à l'échelle communale et départementale. Octobre 2013, *CETE Île-de-France.*

LE GRAND PARIS

- GABARROU Cécile, MAINARD Chloé, MOULARD Julie, SPECHT Ludivine, TOURE Marmour. **Comment activer l'effet de levier du Grand Paris Express sur la production de logements ?** 2014, *École des Ponts Paris Tech.*
- GEIPEL Finn, ANDI Giulia. **Ville légère – La part souple des métropoles / Habiter le Grand Paris.** Mars 2013, *LIN.*
- GROUPEMENT. **Le Grand Paris face au pavillonnaire : quels enjeux ?** (Restitution soirée-débat). Avril 2012, *AIGP.*
- JANKEL Stéphanie, MARIOTTE Clément. **Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris.** 2015, *APUR.*

LA DENSITE

- ADOLF Milène, PINET Thomas. **Vers des densités urbaines pour un intérêt partagé.** 2011, *DDT77.*
- GENESTE Stanley. **Rendre acceptable la densité en tissu pavillonnaire.** Mars 2013, *Métropolitiques.*

LES POLITIQUES PUBLIQUES

- DUGENY François. **Comment encourager l'intensification urbaine ?** Août 2009, *Les Carnets Pratiques, IAU.*
- FAURE Anne. **Urbanisme opérationnel et aménagement durable, bonnes pratiques et références.** 2008, *Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire.*
- PETITET Sylvain. **Densifier l'habitat pavillonnaire : des démarches individuelles aux projets collectifs.** Mars 2013, *Métropolitiques.*
- TOUATI Anastasia. **Vers des politiques publiques de densification et d'intensification douces ?** (Synthèse de séminaire). Janvier 2014, *PUCA.*

LE FONCIER

- CANU Christophe. **La relance de l'urbanisme opérationnel : quelles pistes d'innovation** (Rapport de groupe de travail). Juin 2014, *ORF Île-de-France.*
- BARBE Catherine. **Le foncier du Grand Paris : Comment le mobiliser ?** (Rapport de groupe de travail). Juin 2014, *ORF Île-de-France.*
- BERTOLINO Claude. **Quelles actions foncières pour le périurbain ?** (Rapport de groupe de travail). Novembre 2012, *ORF Île-De-France.*
- CAUHOPE Marion. **Repérer et maîtriser le foncier stratégique autour des gares TER : Enjeux et outils à disposition des collectivités.** Octobre 2013, *CERTU.*
- PAGES Adeline. **Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques.** Mars 2004, *CERTU.*

LES OUTILS

- AGUSSOL Mathilde. **Les outils du code de l'urbanisme favorisant la construction de logements.** Janvier 2014, *DRIEA-IF.*
- EPF Bretagne. **Boîte à outils réglementaires.** Juillet 2016, *EPFB.*
- CARCIAN Serge, JEANNIN Pierre. **Comment favoriser la densification ?** Février 2015, *DDT Isère.*
- KANDER Rachid. **Mutation des ensembles bâtis : Expérimentation sur la densification des quartiers pavillonnaires du Grand Clermont.** Octobre 2014, *Les cahiers thématiques de Clermont Métropole n°1.*
- SABATIER Bruno, TORTEROTOT Marion. **Démarche BIMBY : Intégration de la démarche aux outils fonciers et procédures d'aménagement.** Septembre 2014, *CEREMA.*

Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement
et de l'Aménagement d'Île-de-France
UD 93 - Bobigny
7 Esplanade Jean Moulin - 93003 Bobigny cedex
Tél. 01 40 60 67 00
Fax 01 48 95 34 89

