

LES CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS EN DIFFUS DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT

Références quantitatives et étude des processus
et des facteurs favorables à partir de l'analyse
des constructions dans 13 communes d'Ile-de-France
entre 1990 et 1999



Les constructions de logements en diffus dans le tissu urbain existant

**Références quantitatives et étude des processus et des facteurs favorables
à partir de l'analyse des constructions dans 13 communes d'Ile-de-France
entre 1990 et 1999**

Etude réalisée par Amélie DARLEY

Avec la participation de Françoise BOULIN et Stefan BOVE

Sous la direction de Jean-Pierre PALISSE, Directeur général adjoint, chargé du Département Urbanisme Aménagement et Territoires

Cartographie : Laurie CRANSAC

Mise en page : Virginie CIONI

Institut d'aménagement et d'urbanisme de la Région Ile-de-France

Directeur général : François Dugény

15 rue Falguière - 75740 Paris Cedex 15

Tel : 01.53.85.53.85 - Fax : 01.53.85.76.02

Internet : <http://www.iaurif.org>

© IAURIF / Décembre 2007

SOMMAIRE

5	Synthèse
11	Introduction
13	1. Les constructions de logements réalisées en "diffus dans le tissu urbain" entre 1990 et 1999 : références quantitatives
15	1.1 Données générales
17	1.2. Les constructions de logements réalisées en "diffus dans le tissu urbain" selon les formes d'habitat et selon les couronnes morphologiques
19	2. Etude des processus et facteurs favorables à la construction de logement dans les espaces urbanisés
22	2.1. Levallois-Perret : une construction dans le tissu urbain favorisée par un POS incitatif et un marché porteur
24	2.2. Boulogne-Billancourt : 64 % des constructions de logements réalisées en diffus dans le tissu existant, un foncier difficile à maîtriser
26	2.3. Le Plessis-Robinson : un renouvellement de l'habitat dans le diffus complémentaire des grandes opérations de valorisation lancées par la commune
28	2.4. Nogent-sur-Marne : intensification et diversification du tissu urbain, des opérations portées par le secteur privé
30	2.5. Villiers-sur-Marne : une construction en diffus encadrée par des ZAC
32	2.6. Livry-Gargan : malgré un POS "contraignant" des effets de marché le long de la RN3 qui exercent des pressions sur le tissu pavillonnaire
34	2.7. Franconville :
36	2.8. Conflans-Sainte-Honorine : une construction en diffus dans le tissu urbain sans intensification
38	2.9. Plaisir : des opérations exemplaires en faveur d'une réelle intensification des tissus d'habitat
40	2.10. Saint-Germain-lès-Corbeil : des exemples ponctuels d'opérations dans l'habitat individuel groupé sans réelle intensification
42	2.11. Brie-Comte-Robert : des constructions en faveur d'une intensification des tissus urbains en limite de l'hyper-centre
44	2.12. Melun : une construction modeste mais des opérations en diffus qui ont conduit à une réelle intensification des tissus urbains existants
46	2.13. Rambouillet : une construction en dé-densification mais un bel exemple de réinvestissement de cœur d'îlot
49	3. Etude par îlot
51	Levallois-Perret
53	Boulogne-Billancourt
65	Le Plessis-Robinson
71	Nogent-sur-Marne
77	Villiers-sur-Marne
83	Livry-Gargan
89	Franconville
93	Conflans-Sainte-Honorine
97	Plaisir
103	Saint-Germain-lès-Corbeil
107	Brie-Comte-Robert
113	Melun
119	Rambouillet
125	Annexes

Synthèse des processus et des facteurs favorables à la construction de logements dans les espaces urbanisés

- ❑ **Les constructions réalisées en diffus dans le tissu urbain ne sont pas toujours synonymes d'intensification urbaine, tout dépend de l'échelle à laquelle on aborde la densité et de la définition de la densité à laquelle on s'intéresse.**

L'étude nous montre qu'à l'échelle communale, une construction importante dans les espaces urbanisés peut également se conjuguer à une extension des espaces d'habitat et/ou des espaces urbains qui est proportionnellement plus importante que la construction de logements elle-même. Une construction importante dans l'urbain diffus ne signifie donc pas systématiquement intensification globale des espaces urbanisés à l'échelle du territoire communal. C'est notamment le cas dans les communes de Levallois-Perret, Boulogne-Billancourt, Franconville, Conflans-Sainte-Honorine, Brie-Comte-Robert et Rambouillet où les constructions dans le diffus se sont accompagnées d'un processus de "dé-densification" des tissus urbains dû au fait que le parc de logement même s'il a augmenté, ne s'est pas accru dans les mêmes proportions que les surfaces d'espaces d'habitat et/ou d'espaces urbains.

Par ailleurs, dans certains des cas étudiés, à l'échelle de l'îlot des constructions réalisées dans le diffus ont pu intervenir en renouvellement de l'habitat existant sans pour autant conduire à une hausse du nombre de logements et/ou du nombre d'habitants.

- ❑ **Les constructions réalisées en diffus dans le tissu urbain existant suscitent peu de diversité fonctionnelle en raison de l'échelle des opérations : la construction dans le diffus ne favorise pas le développement de la mixité fonctionnelle à l'échelle des îlots étudiés.**

Dans les communes où ces opérations sont réalisées principalement en remplacement d'anciennes activités, elles conduisent à réduire la diversité des fonctions offertes dans le tissu urbain.

C'est pourquoi les capacités de constructions réalisées en diffus doivent être mobilisées en complémentarité avec des grandes opérations qui permettent d'introduire une plus grande mixité.

Il paraît par ailleurs intéressant de travailler sur les concepts de produits immobiliers mixtes : des immeubles intégrant logements / bureaux / équipements (en Hollande, les expériences de constructions à deux niveaux : premiers niveaux occupés par des fonctions diverses et seconds niveaux par des logements peuvent être intéressantes à titre d'exemples).

- ❑ **Les principaux acteurs des opérations de constructions de logements réalisées en diffus dans le tissu urbain existant sont des opérateurs privés, pour l'essentiel de petites structures de promotion immobilière ayant développé une connaissance des tissus urbains dans lesquels ils interviennent qui leur permet de se saisir rapidement des opportunités qui se présentent.**

Dans une grande majorité des cas étudiés, ce sont de petits opérateurs privés qui ont une bonne connaissance des territoires communaux et des services des municipalités qui mènent ces opérations. On notera par exemple la présence de structures de promotion immobilière telles que Coprim, Sotrafim, Thesis SA à Boulogne ou Franco Suisse, Chesser au Plessis-Robinson... En conséquence, les communes qui souhaitent maîtriser l'évolution de leur tissu urbain ont tout intérêt à développer des pratiques partenariales avec ce type d'acteurs afin de mieux encadrer les opérations réalisées dans le diffus et afin qu'elles ne répondent pas seulement à une logique d'optimisation foncière mais répondent aussi aux attentes de la commune en termes d'offre urbaine. C'est le cas dans quelques communes d'étude qui ont une très bonne connaissance des opérateurs qui interviennent sur leur territoire voire qui se positionnent comme interlocuteur direct dans la négociation avec ces acteurs (exemple du Plessis-Robinson). A l'inverse, la ville

de Boulogne-Billancourt, en raison de sa taille et des fortes dynamiques de marché assure difficilement le suivi des transactions foncières et de petites opérations, aussi rencontre-t-elle aujourd'hui des difficultés financières lorsqu'elle souhaite maîtriser du foncier pour la réalisation d'équipements par exemple.

En dehors, des petites opérations de promotion privée, l'étude recense quelques opérations d'habitat social menées par des organismes HLM. Dans ce cas, il s'agit systématiquement d'organismes publics communaux.

En revanche, l'étude ne recense que très peu de cas significatifs d'opérations menées en diffus dans le tissu urbain par des particuliers : les rares cas étudiés ont montré que ces interventions ont un impact à partir du moment où il reste un nombre important de dents creuses et dans des secteurs fortement portés par le marché immobilier. C'est par exemple le cas à Villiers-sur-Marne dans un îlot situé à 50 mètres de la gare de RER, la simple intervention des particuliers poussés à optimiser l'usage de leurs parcelles a permis de passer dans cet îlot résidentiel d'une densité de 17 à 34 logements/ha. Notons à l'inverse qu'à Conflans-Sainte-Honorine, malgré un règlement de POS offrant des potentiels et une construction soutenue entre 1990 et 1999 dont une part importante réalisée en diffus dans le tissu urbain, le tissu d'habitat ne s'est pratiquement pas densifié en raison notamment du fait que 60 % environ des constructions sont des constructions individuelles menées par des particuliers. Ces opérations ont d'une part été peu encadrées et d'autre part, les particuliers ne s'inscrivent pas ici dans une logique d'optimisation et de valorisation économique de leur patrimoine ce qui ne les incite donc pas à densifier leur foncier.

- ❑ **Aucune règle systématique ne permet d'expliquer la dynamique des constructions réalisées en diffus dans les tissus urbains existants. C'est la conjugaison de différents facteurs qui font que les opportunités de valorisation foncières se créent : les marchés immobiliers, la structure foncière, le statut d'occupation, les cycles de peuplement et les contraintes réglementaires.**

Le marché reste le facteur primordial

S'il y a valorisation du marché résidentiel, on observe que le renouvellement s'opère sans aucune intervention publique. Dans certaines communes étudiées, les dynamiques de marché ont même été plus fortes que les mesures mises en place dans le cadre du POS, notamment à Livry-Gargan où le marché est le seul facteur permettant d'expliquer les nombreuses constructions réalisées en diffus autour de la RN3 dans la période 1990-1999, le POS étant très restrictif dans ce secteur.

En l'absence d'un marché porteur, dans certains cas des opérations publiques emblématiques ont permis un effet d'entraînement sur le reste du territoire communal, c'est le cas notamment au Plessis-Robinson où les grandes opérations lancées par la commune ont permis de valoriser l'immobilier incitant des petits promoteurs très présents dans le secteur.

Enfin, dans les communes marquées par un passé industriel, le recyclage des anciennes emprises d'activités s'enclenche à partir du moment où la valorisation des marchés résidentiels permet la rentabilité de l'opération de recyclage. A Boulogne-Billancourt, nous remarquons que dans la période 1990-1999, le rapport entre la valorisation du marché résidentiel et la dévalorisation des locaux d'activités ne permet pas encore aux processus de recyclage de s'enclencher par le simple jeu du marché. A l'inverse, à Melun, le marché résidentiel s'est valorisé tandis que le marché d'activités stagnait ; ce contexte explique le grand nombre d'opérations de recyclage d'emprises d'activités vers de l'habitat observées dès les années 1990.

Le parcellaire foncier

La structure foncière joue également un rôle dans la réalisation de constructions en tissu urbain. Dans la moitié des opérations étudiées, la réalisation des constructions a nécessité un travail préalable de regroupement voire de découpage du parcellaire d'intervention.

A Levallois-Perret par exemple, les opérations étudiées ont quasiment toutes fait l'objet de regroupements de parcelles qui ont été d'autant plus faciles que la finesse du parcellaire permettait de "re-travailler" la structure foncière pour y optimiser les densités de constructions. Aussi, les constructions

réalisées en diffus dans le tissu urbain se sont-elles faites dans les secteurs où le parcellaire issu des lotissements de la fin du 19^e siècle, se structure en petites parcelles qui font moins de 1 000 m² organisées autour de la voirie de manière régulière.

De la même manière à Nogent-sur-Marne, là où le parcellaire foncier hérité des différentes phases successives de développements résidentiels, est morcelé en petites parcelles, les restructurations préalables aux opérations de constructions étudiées y ont été d'autant plus faciles et les opérations plus nombreuses.

A l'inverse, à Boulogne-Billancourt où le parcellaire se compose de grandes parcelles organisées sur de grands îlots, héritages du passé industriel de la ville, la reprise du parcellaire nécessite des découpages fonciers et des créations de desserte qui constituent des opérations parfois complexes et que la ville n'arrive pas toujours à maîtriser comme elle le souhaiterait.

Le statut d'occupation

Les propriétés uniques et l'absence de droits d'usage (baux, permis d'occuper, etc.) sur les emprises facilitent la mobilisation des parcelles pour des constructions neuves. En effet, plus de la moitié des opérations étudiées ont été réalisées en dents creuses où sur des parcelles inoccupées et inexploitées.

Les époques de construction et les cycles démographiques

Dans le cadre des politiques communales visant l'intensification urbaine, il est important de noter qu'il faut aussi tenir compte des effets de cycles de renouvellement du bâti et des effets de cycles démographiques. A Villiers par exemple, les opérations de constructions réalisées en diffus dans le tissu urbain durant les années 1990 se sont faites en renouvellement d'un tissu pavillonnaire ancien datant de la première moitié du 20^e siècle. Ce processus s'est amorcé en raison des évolutions démographiques et de l'arrivée de jeunes ménages créant de nouveaux besoins en termes d'habitat. A l'inverse, à St Germain-lès-Corbeil, où domine un habitat individuel groupé construit durant les 30 dernières années, l'époque de construction de ce parc fait que le renouvellement des tissus d'habitat n'est pas encore à l'ordre du jour dans les années 1990 ni même encore aujourd'hui. Néanmoins les faibles den-

sités de ces tissus pourraient offrir dans les 15 à 30 ans prochains de nouvelles possibilités de renouvellement.

Le règlement

La plupart des opérations étudiées étant menées par des opérateurs et non des particuliers, la réglementation joue un rôle important dans la mesure où selon les droits à construire qu'offre le règlement, l'opération sera rentable ou non pour l'opérateur.

- **Des politiques communales qui agissent de différentes manières sur l'intensification urbaine.**

Dans un contexte de marché porteur, des communes qui laissent s'exercer le marché jusqu'à celles qui l'accompagnent à travers différents outils (POS, COS différentiels, instruction des permis de construire, architectes conseils, etc.).

Les politiques menées par les communes vis-à-vis des opérations réalisées en diffus dans le tissu urbain existant sont tout d'abord différentes selon les contextes des marchés immobiliers. Dans les communes bénéficiant d'un marché immobilier favorable à la valorisation foncière, on distingue différentes stratégies communales.

Certaines communes ne suivent pas et n'interviennent pas sur les acquisitions foncières. Elles assurent un suivi à l'étape des permis de construire pour accompagner les projets dans leur étape opérationnelle, notamment en imposant un architecte-conseil aux opérateurs. Cela leur permet d'avoir un regard sur la qualité architecturale et urbaine des opérations tout en laissant les mécanismes de marchés commander la valorisation du foncier et de l'immobilier avec les risques de dérapage que cela comporte néanmoins.

D'autres communes se positionnent en amont pour accompagner les effets de marché par le biais d'un POS incitatif et d'une politique d'ouverture des droits à construire. Le cas de la commune de Levallois-Perret est à ce titre intéressant. Afin de répondre aux besoins de renouvellement de son tissu de centre-ville, dans son POS de 1989, la commune de Levallois-Perret a décidé d'abandonner les COS au profit de règles volu-

métriques et d'implantation pour une meilleure insertion des constructions neuves dans l'ancien et pour accroître les droits à bâtir, la commune de Levallois-Perret ayant été précurseur en la matière. Toutefois avec le recul, cette volonté de densifier les tissus existants relayée par un POS incitant à la construction en diffus, a pu produire des effets de rupture et un rejet des populations vis-à-vis d'un renouvellement trop rapide que la commune n'avait pas anticipé.

Dans la même logique, la commune de Nogent-sur-Marne faisant le constat des effets négatifs des règles de son POS opposant de manière caricaturale la maison individuelle à l'immeuble collectif, le règlement a évolué pour jouer sur les volumétries et associer des formes urbaines différentes au sein d'une même zone en tenant compte de la spécificité morphologique de chaque quartier.

La commune de Plaisir a quant à elle, mis en place dans son POS des règles de dépassements de COS autorisés notamment pour les constructions en dent creuse qui semblent avoir effectivement favorisé la construction de logements en dent creuse.

Enfin, d'autres communes assurent un suivi dès l'étape des transactions foncières pour qu'à défaut de maîtriser publiquement le foncier elles puissent imposer un contrôle sur d'éventuelles restructurations foncières. Mais cela nécessite la mise en place de moyens techniques plus ou moins conséquents selon le dynamisme des marchés fonciers sur la commune.

Dans le cas des communes où les marchés immobiliers offrent peu d'opportunités de valorisation, les constructions sont généralement plus modestes mais certaines communes parmi celles étudiées ont adopté une politique volontariste qui a permis à la construction et notamment la construction dans le diffus en tissu urbain, de se maintenir pour assurer le renouvellement du parc. Deux leviers sont alors mobilisés : la ZAC et la négociation.

Certaines communes ont impulsé une dynamique de construction grâce à des opérations publiques d'envergure agissant comme un signal vis-à-vis des opérateurs et créant un effet d'entraînement. De plus, ces grandes opérations

accompagnent le renouvellement amorcé en permettant de financer les équipements et services nécessaires. Dans cette logique, la politique mise en œuvre dans la commune du Plessis-Robinson est un exemple intéressant. Par la création de ZAC telle que la ZAC Cœur de ville créée en octobre 1990, la commune a souhaité amorcer une dynamique de renouvellement urbain sur son territoire. La construction de logements dans le diffus n'est donc pas envisagée comme une alternative aux opérations publiques d'urbanisme mais au contraire en complémentarité des ZAC. De plus, pour une commune où le marché ne s'est pas développé spontanément, la ZAC constitue un outil intéressant voire indispensable de financement des aménités urbaines qui accompagnent la construction de nouveaux logements.

A Villiers-sur-Marne, l'utilisation de la ZAC en faveur du renouvellement urbain va encore plus loin car toutes les opérations, même celles conduites en diffus dans le tissu urbain sont encadrées par une procédure de ZAC et associent l'opérateur de logement social de la commune. Ainsi la commune a créé une ZAC "multi-sites" dont certaines parties ne portent que sur une seule parcelle. De cette manière, dans les parties du territoire communal situées en dehors des dynamiques de marché, la commune a été à l'initiative du renouvellement des tissus pavillonnaires anciens qu'elle a encadré en totalité.

Enfin, certaines communes ont développé des habitudes de travail avec des opérateurs locaux et se placent en interlocuteur direct des opérateurs pour négocier avec eux les droits à construire et les conditions de montage d'opérations. Pour cette raison et en l'absence de POS, la commune du Plessis-Robinson a développé ce type de pratiques partenariales afin de maîtriser le renouvellement de son tissu urbain.

□ Des constructions dans le diffus en tissu urbain aux formes diverses et variées



Opération de centre-bourg à Plaisir



Aménagements de fonds de parcelles à Saint Germain-Lès-Corbeil



Opération sociale sous forme de maisons en bande sur une importante parcelle vacante à Melun



Opérations en extension du centre ancien à Brie-Comte-Robert



Opération de démolition reconstruction au Plessis-Robinson



Densification spontanée de lotissement menée par des particuliers à Villiers-sur-Marne



Opération exemplaire d'aménagement de cœur d'îlot à Rambouillet



Opération de petits collectifs en transition du quartier de gare et d'un secteur de lotissement pavillonnaire des années 1960 à Plaisir



Opération sociale réalisée en densification de cœur d'îlot à Conflans-Sainte-Honorine



Reprise d'une ancienne emprise d'activités : l'opération de reconversion du site Gruber à Melun

INTRODUCTION

Contexte

L'intensification et la compacité urbaine sont parmi les orientations prioritaires de l'aménagement régional retenues par le SDRIF, avec pour objectif de concilier le développement urbain et l'amélioration de la qualité environnementale grâce à l'économie d'espace et à une mobilité plus durable. Dans son programme d'études de l'année 2007, l'IAURIF a inscrit plusieurs études portant sur la manière dont pourront se concrétiser localement ces objectifs d'intensification, de mixité et de compacité urbaine.

Au regard de l'objectif de construction annuelle de 60 000 logements affiché dans le SDRIF, l'enjeu de la densification et du renouvellement est particulièrement fort en matière de construction de logements. C'est pourquoi, suite aux travaux d'évaluation des capacités de construction de logements en tissus urbains et suite à l'étude détaillée des autorisations d'urbanisme dans six communes de la proche couronne, l'IAURIF a lancé une étude sur les processus et les facteurs favorables au renouvellement et à la densification en matière de construction de logements.

Objectif

Le premier objectif de cette étude est de fournir des références sur les volumes et les processus de constructions de logements en diffus dans les tissus urbains constitués afin de fournir des références pour l'évaluation des objectifs de constructions tels qu'ils sont déclinés dans les documents locaux de planification.

Mais cette étude a également pour objectif de repérer en Ile-de-France, des tissus urbains où la construction de logements en diffus a été importante ces dernières années afin d'analyser les facteurs favorables à la construction en densification ou en renouvellement et de fournir des éléments pédagogiques quant à la manière de construire en densification dans le cadre des politiques locales d'aménagement.

Méthode

Il s'agit de poursuivre et de valoriser différents travaux menés sur cette question.

- Les travaux sur les constructions de logements dans les emprises de moins de 5 000 m² :

Dans le cadre des travaux du groupe d'experts fonciers constitué pour l'élaboration du SDRIF⁽¹⁾, une estimation a été faite de la réceptivité des terrains de moins de 5 000 m² situés en zone urbaine. Cette estimation s'est basée sur l'analyse rétrospective des rythmes de constructions annuels de logements observés entre 1990 et 1999 (période de 10 ans).

La démarche a consisté à :

- Evaluer le nombre de logements construits sur les terrains supérieurs à 5 000 m² apparus dans le MOS habitat entre 1990 et 1999 et situés dans les zones U des POS/PLU ou à défaut dans les zones urbanisées du SDRIF de 1994 (hors zones U à vocation d'activités et hors ZAC et zone NA).
- Déduire, en raisonnant par la négative, que le reste des constructions de logements réalisées dans ces zones U a été réalisé "en diffus dans le tissu urbain" (soit sur des emprises inférieures à 5 000 m², soit en renouvellement de l'habitat).
- **Les études des processus de mutation urbaine dans les communes de Nanterre, Courbevoie, le Kremlin-Bicêtre, Vitry-sur-Seine, Montreuil et Bagnolet**

En 2004 puis 2005, l'IAURIF a commandé deux études aux étudiants de l'Université de Paris X Nanterre dont l'objet était d'analyser à travers les permis de construire et de démolir délivrés entre 1994 et 2004, la part du recyclage dans la construction, les processus de renouvellement de l'habitat et des activités.

A l'image de la proche couronne, les communes étudiées ont connu d'importantes transformations urbaines liées à la désindustrialisation et au desserrement résidentiel de Paris. Amorcées à diverses époques et guidées par des politiques d'urbanisme différentes, les études ont montré que ces transformations reposent sur des processus multiples et non exclusifs :

- **Le changement d'affectation** des sols, correspond au passage d'un type d'usage (activité ou habitat par exemple) à un autre.
- **La densification** du bâti (à mettre en lien avec la densification de la population et de l'emploi) correspond à l'augmentation du nombre de constructions sur une surface donnée.
- **Le renouvellement urbain** correspond à la reconstruction du parc existant, le bâti gardant le même usage.

Suite à ces travaux et afin de poursuivre la réflexion, la méthode retenue dans la présente étude consiste :

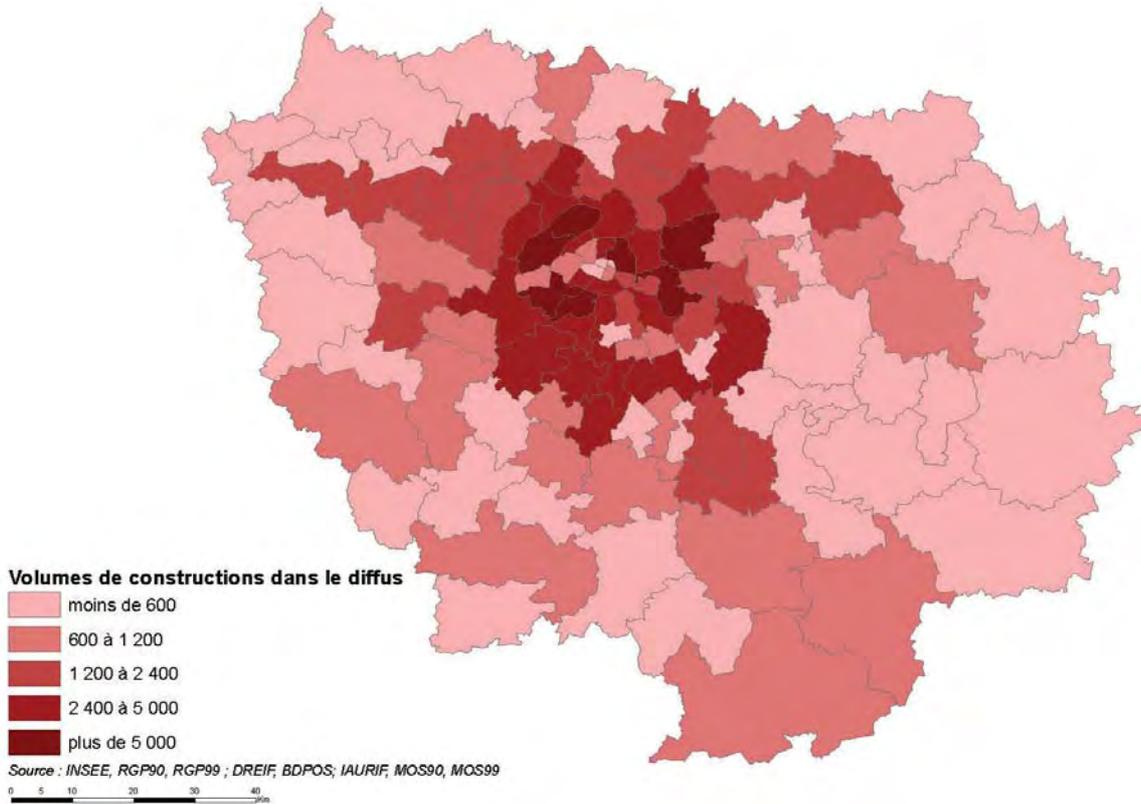
- Dans un premier temps, à dresser un panorama général francilien des volumes de constructions de logements réalisées en "diffus dans le tissu urbain", au regard des diverses formes d'habitat et des différentes couronnes morphologiques.
- Dans un second temps, à travailler sur un échantillon de communes intéressantes par rapport aux volumes de constructions de logements réalisées "en diffus dans le tissu urbain constitué".

A partir de cet échantillon, nous mesurons la part des logements construits en diffus puis nous analysons les processus (renouvellement, densification, changement d'affectation), les acteurs et les cadres juridiques de ces constructions de logements.

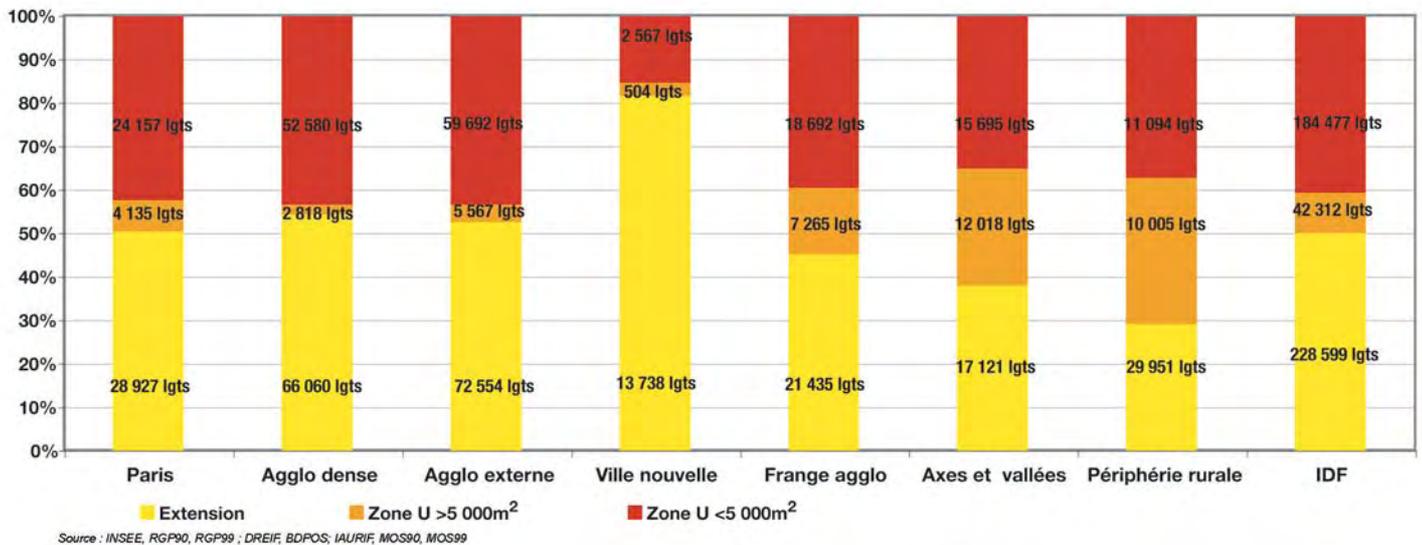
(1) En accompagnement de la révision du schéma directeur d'Ile-de-France, des groupes d'experts techniques ont été constitués pour alimenter les ateliers thématiques et territoriaux tout au long de la démarche de concertation institutionnelle et pour formuler des propositions pour le comité technique. L'IAURIF a animé un groupe réunissant des experts autour des problématiques foncières en Ile-de-France. S'appuyant sur une quinzaine d'experts issus de l'AEV, de l'AFTRP, du CESR, du CRIF, de la DRIAF, de la DREIF et de l'IAURIF, le groupe de travail a fait un état des lieux, identifié les enjeux et formulé des propositions quant à l'offre foncière potentiellement mobilisable et aux outils fonciers financiers et fiscaux.

1. Les constructions de logements réalisées en “diffus dans le tissu urbain” entre 1990 et 1999 : références quantitatives

La construction de logements en diffus dans le tissu urbain 1990-1999



Répartition des constructions de logements entre les zones d'extension urbaine, les grandes emprises urbaines et le diffus urbain dans les 7 couronnes morphologiques franciliennes



1.1. Données générales

L'analyse des constructions de logements dans la période 1990-1999 menée dans le cadre du groupe d'experts fonciers du SDRIF⁽²⁾ a montré qu'en Ile-de-France, environ 41 % de la construction de logements s'était faite dans des emprises urbaines inférieures à 5 000 m²⁽³⁾.

Sur l'ensemble de l'Ile-de-France, le taux de construction annuel de logements en diffus dans le tissu urbain a été de 4 ‰. C'est à dire que pour un parc de 1 000 logements existants en 1990, il s'est construit annuellement 4 logements "en diffus dans le tissu urbain".

Toutefois, cette moyenne régionale cache des situations très différentes qu'une analyse sur 112 secteurs de la région permet déjà d'illustrer : selon les secteurs, ce sont de 2 à 13 logements qui sont construits annuellement pour un parc existant de 1 000 logements (cf. Carte ci-jointe des volumes de constructions dans le diffus).

Les volumes de constructions les plus importants réalisés en diffus dans le tissu urbain l'ont été dans les secteurs très denses de l'agglomération tels que le nord et le sud des Hauts-de-Seine, le nord-est parisien ou encore le nord du Val-de-Marne.

A l'échelle des différentes couronnes morphologiques, la répartition de la construction de logements dans les zones d'extension urbaine, les grandes emprises urbaines et le diffus urbain, diffère également (cf. graphique ci-joint de la répartition des constructions de logements) :

- En zone agglomérée, l'essentiel des constructions réalisées dans les zones U des POS et des PLU relève de constructions qui se font en diffus sur des emprises inférieures à 5 000 m² ou en renouvellement.
- Aux franges de l'agglomération ainsi que dans les secteurs des axes et vallées et en périphérie rurale, la part des constructions réalisées en diffus dans le tissu urbain diminue sensiblement.
- Enfin, dans les villes nouvelles, les zones U accueillent quant à elles une très faible part de la construction de logements, l'essentiel étant construit dans des zones d'extension urbaine.

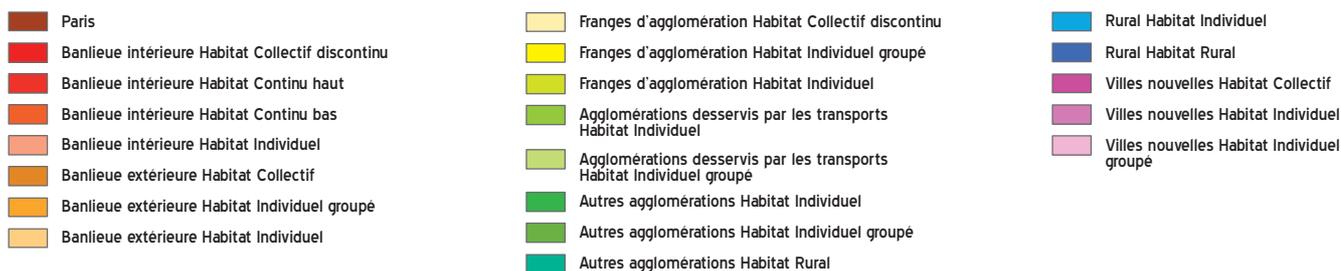
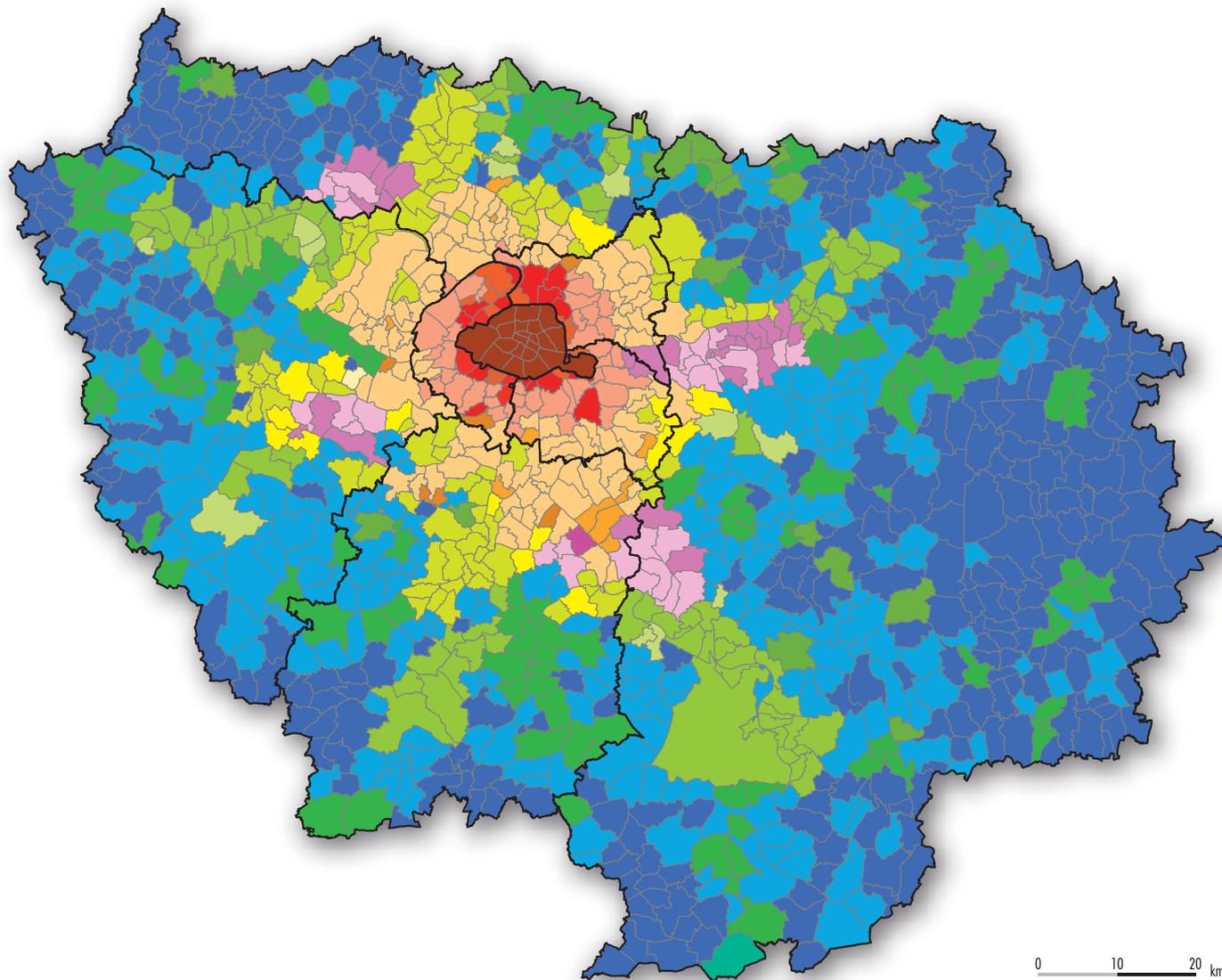
Plus on s'éloigne de la zone agglomérée et plus la part des constructions réalisées dans le diffus urbain diminue. En d'autres termes, plus le tissu urbain est densément bâti et plus la densification ou le renouvellement en diffus sont importants.

⁽²⁾ En accompagnement de la révision du schéma directeur d'Ile-de-France, des groupes d'experts techniques ont été constitués pour alimenter les ateliers thématiques et territoriaux tout au long de la démarche de concertation institutionnelle et pour formuler des propositions pour le comité technique. L'IAURIF a animé un groupe réunissant des experts autour des problématiques foncières en Ile-de-France. S'appuyant sur une quinzaine d'experts issus de l'AEV, de l'AFTRP, du CESR, du CRIF, de la DRIAF, de la DREIF et de l'IAURIF, le groupe de travail a fait un état des lieux, identifié les enjeux et formulé des propositions quant à l'offre foncière potentiellement mobilisable et aux outils fonciers financiers et fiscaux.

⁽³⁾ Rappel méthodologique : les données utilisées sont les chiffres de l'INSEE de constructions de logements entre les deux recensements de 1990 et 1999 calculées à partir de l'exploitation exhaustive en 1990 et 1999 pour les logements achevés depuis le recensement précédent. A travers le terme d'emprises urbaines, nous parlons d'emprises situées dans les zones U des POS et PLU.

Typologie des communes

selon les formes dominantes d'habitat et selon leur couronne morphologique d'origine



Source : IAURIF/DUAT ©

NB : les formes dominantes d'habitat sont définies en fonction des surfaces observées au MOS 1990. Cf. Rappel méthodologique à la fin de ce chapitre.

1.2. Les constructions de logements "en diffus dans le tissu urbain" selon les formes d'habitat et selon les couronnes morphologiques

Afin d'avoir quelques références quant aux parts et aux capacités de constructions de logements offertes en diffus dans le tissu urbain, il est intéressant de donner des ordres de grandeur selon les caractéristiques morphologiques des communes mais aussi selon les formes d'habitat dominantes.

Les tableaux ci-joints présentent les différents taux de construction communaux observés en diffus dans le tissu urbain selon les formes d'habitat et selon la couronne morphologique d'appartenance (cf. Carte de la typologie des communes selon les formes d'habitat et selon la couronne morphologique d'appartenance).

Entre 1990 et 1999, sur l'ensemble de l'Ile-de-France, le taux de construction en diffus urbain le plus élevé concerne les communes des franges de l'agglomération dont les formes d'habitat sont dominées par l'habitat individuel : dans les 93 communes des franges de l'agglomération où l'habitat individuel domine, 41 % de la construction de logements, soit 13 250 logements environ, ont été réalisés en diffus dans le tissu urbain. Autrement dit, pour 1 000 logements existants dans le parc en 1990, 7 logements neufs ont été construits annuellement sur des emprises inférieures à 5 000 m² ou en renouvellement de l'habitat.

De manière générale, dans les tissus d'habitat individuel, les taux de constructions en diffus sont particulièrement élevés puisque selon les différentes couronnes morphologiques, entre 5 et 7 logements neufs ont été construits annuellement dans le diffus urbain pour 1 000 logements existants dans le parc.

De la même manière, le tissu d'habitat continu bas qui domine dans 12 communes de la banlieue intérieure se caractérise par des taux élevés de constructions dans le diffus, soit 5 logements neufs construits annuellement dans le diffus urbain pour 1 000 logements existants dans le parc.

Enfin, il faut noter que les taux de construction en diffus urbain sont également importants dans les communes rurales avec 5 à 6 logements neufs construits annuellement pour 1 000 dans le parc.

A l'inverse, dans les tissus d'habitat collectif discontinu type "grands ensembles", les taux de construction en diffus sont les plus faibles de la région allant de 1 logement pour 1 000 en banlieue extérieure à 4 logements pour 1 000 lorsqu'on se situe en banlieue intérieure.

Des taux élevés dans :

- les tissus d'habitat individuel et particulièrement ceux des franges d'agglomération,
- les tissus d'habitat continu bas de la banlieue intérieure,
- les communes rurales.

Des taux bas dans :

- les tissus des grands ensembles et particulièrement ceux de la banlieue extérieure.

Part de la construction de logements réalisée en "diffus dans le tissu urbain"

	Habitat individuel	Habitat individuel groupé	Habitat rural	Habitat continu bas	Habitat continu haut	Habitat collectif discontinu
Paris				42%		
Banlieue intérieure	55%			50%	52%	35%
Banlieue extérieure	57%	36%				9%
Franges d'agglomération	41%	29%				56%
Villes nouvelles	34%	15%				10%
Agglomérations desservies par les TC	44%	28%				
Agglomérations autres	38%	19%	25%	22%		
Rural	41%		39%			

Taux de construction de logements en "diffus dans le tissu urbain" pour 1 000 logements existants dans le parc en 1990

	Habitat individuel	Habitat individuel groupé	Habitat rural	Habitat continu bas	Habitat continu haut	Habitat collectif discontinu
Paris				2%		
Banlieue intérieure	5%			5%	4%	4%
Banlieue extérieure	6%	3%				1%
Franges d'agglomération	7%	5%				3%
Villes nouvelles	6%	5%				2%
Agglomérations desservies par les TC	6%	4%				
Agglomérations autres	5%	3%	2%	4%		
Rural	6%		5%			

Source : IAURIF / DUAT

Rappel méthodologique

Les formes d'habitat

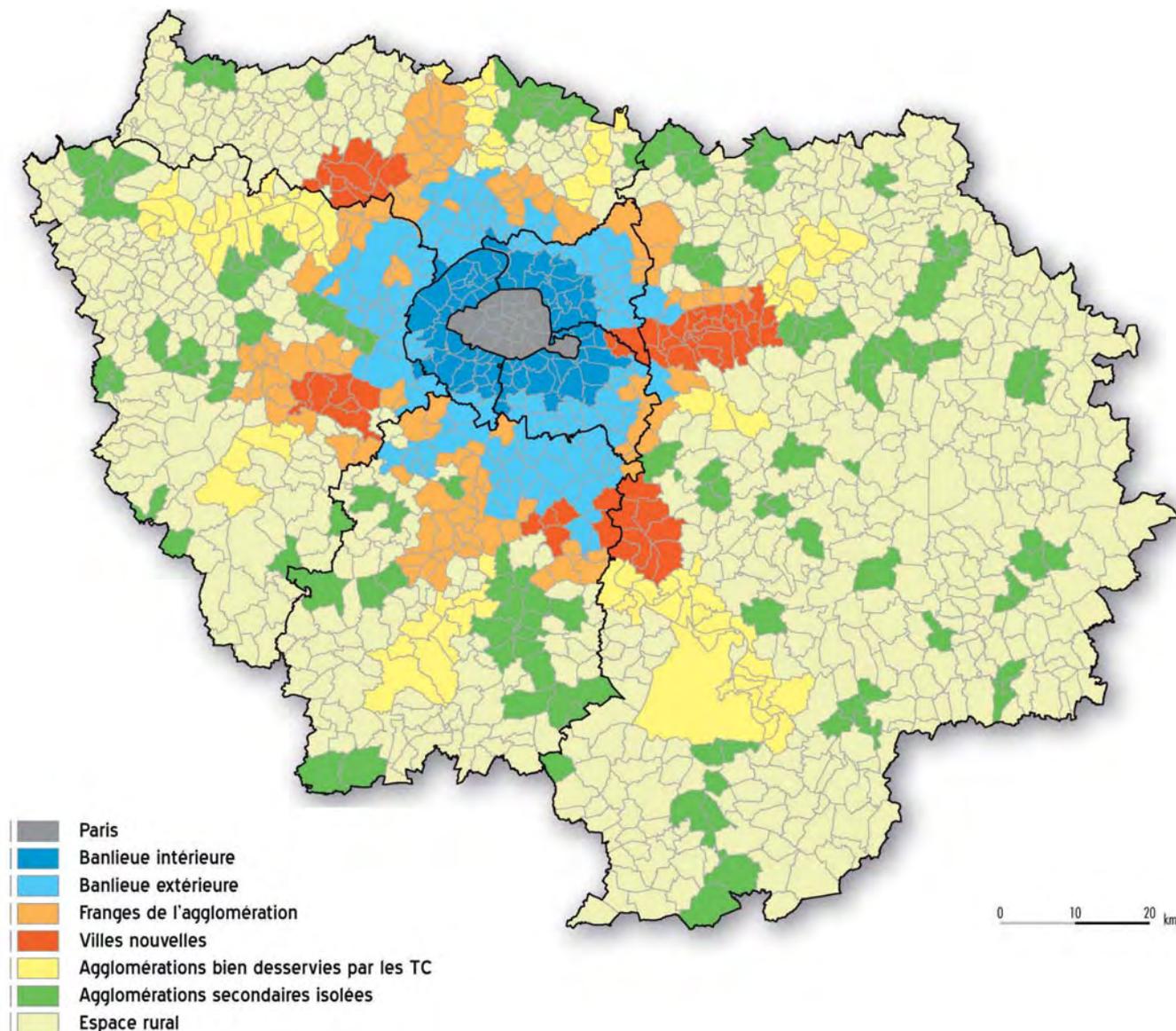
Les différentes formes d'habitat traitées sont issues du Mode d'Occupation du Sol (MOS)

HABITAT INDIVIDUEL	Lotissements et constructions individuelles. Si la parcelle fait plus de 1 000 m ² , ne sont pris en compte que les bâtiments plus une bande de 10 m.
ENSEMBLES D'HABITAT INDIVIDUEL GROUPE	Ensembles d'habitations réalisés par un même promoteur, maisons le plus souvent identiques et disposées régulièrement.
HABITAT RURAL	Groupements de bâtiments espacés de moins de 100 m majoritairement de forme rurale de 1 à 2 niveaux, exceptionnellement 3, édifiés en continuité les uns des autres, formant un noyau bâti, comportant dans sa partie centrale un point de convergence ou un point particulier (monument, église...) incluant des bâtiments de ferme (...) comportant une structure de voirie dont la faible largeur et le tracé témoignent d'une voirie d'origine villageoise.
HABITAT CONTINU BAS	Formes linéaires, en bordure de voirie dans les faubourgs et les centres anciens et "maisons de ville" dans les nouveaux quartiers. (R+1 à R+3)
HABITAT COLLECTIF CONTINU HAUT	Il s'agit de centres urbains (immeubles haussmanniens ou ceux en brique de l'immédiat après-guerre) (R+4 à R+7)
HABITAT COLLECTIF DISCONTINU	Ensembles relativement récents (R+4 à R+12 et plus)

Source : IAURIF

Découpage morphologique

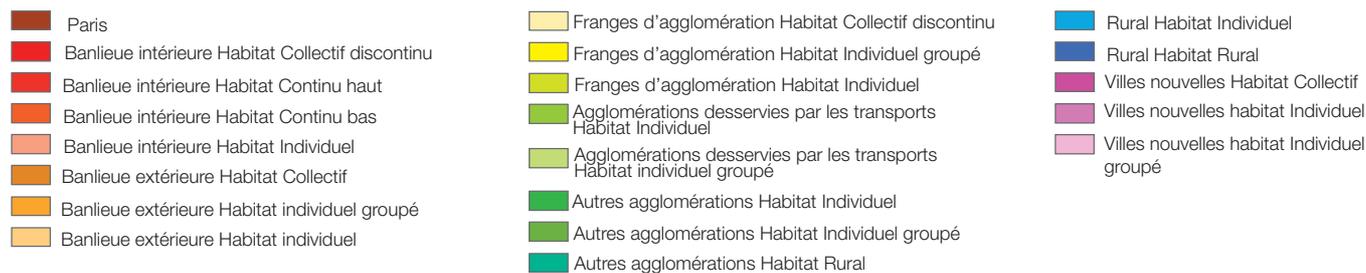
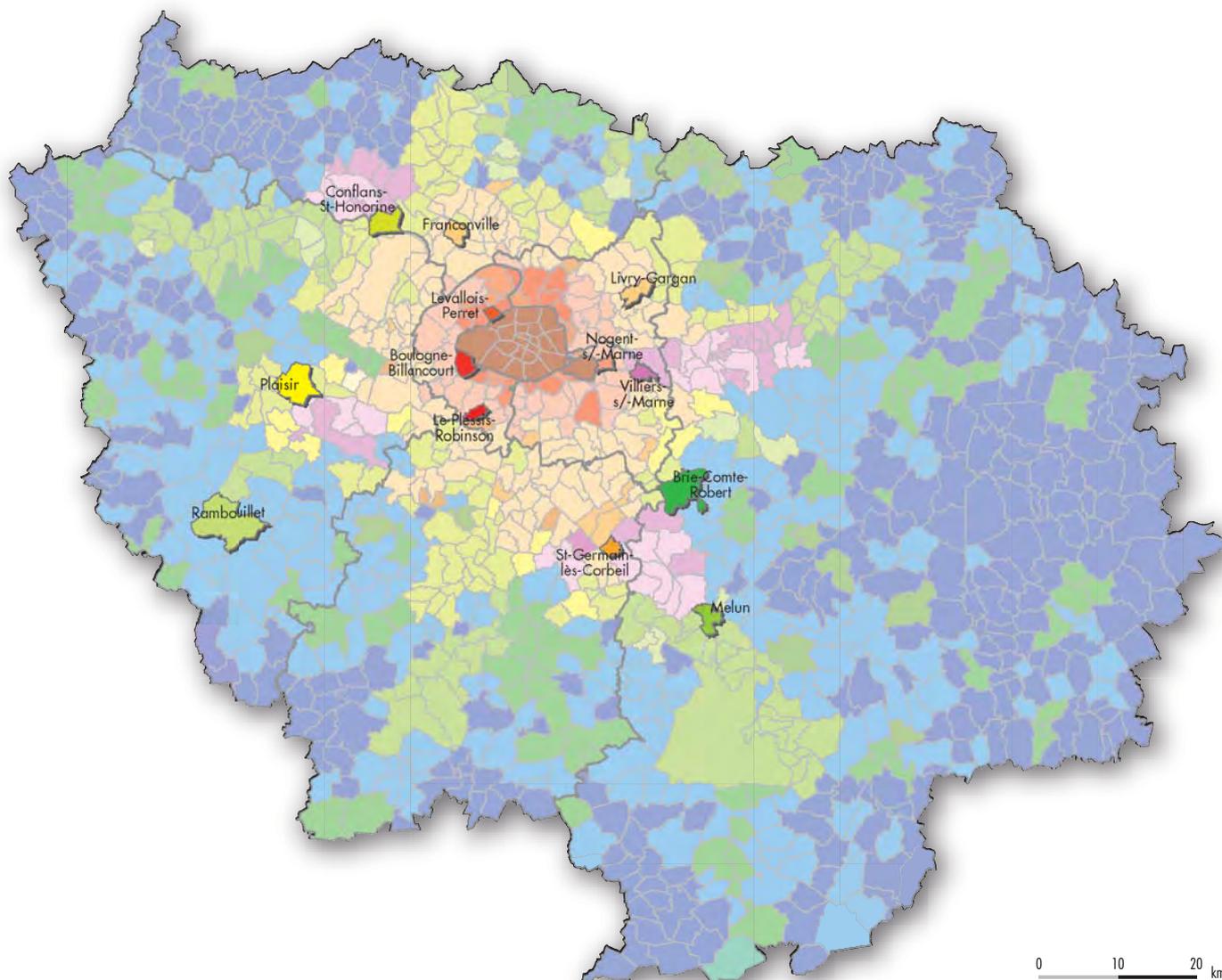
Découpage de la région selon la morphologie urbaine des communes en 1994



Source : IAURIF ©

2. Etude des processus et facteurs favorables à la construction de logements dans les espaces urbanisés à partir de l'analyse de 13 communes d'Ile-de-France

Sélection des communes



Source : IAURIF ©

Dans cette 2^e partie, sont étudiées des communes où le taux de construction en diffus urbain a été particulièrement élevé. Les 13 communes étudiées appartiennent chacune à une couronne morphologique et se caractérisent par une forme dominante d'habitat différente.

Les 13 communes retenues :

- Levallois-Perret (92044)
- Boulogne-Billancourt (92012)
- Plessis-Robinson (92060)
- Nogent-sur-Marne (94052)
- Villiers-sur-Marne (94079)
- Livry-Gargan (93046)
- Franconville (95252)
- Conflans-Sainte-Honorine (78172)
- Plaisir (78490)
- Saint-Germain-lès-Corbeil (91553)
- Brie-Comte-Robert (77053)
- Melun (77288)
- Rambouillet (78517)

A partir de ces exemples, ont été analysés, les différents facteurs susceptibles d'avoir favorisé la construction dans le diffus :

- structure foncière,
- trame urbaine,
- formes de bâti,
- planification locale,
- outils et acteurs opérationnels,
- etc.

Synthèse des données statistiques communales exploitées

	Levallois	Boulogne	Plessis-Robinson	Nogent-sur-Marne	Villiers-sur-Marne	Livry-Gargan	Franconville	Conflans Sainte-Honorine	Plaisir	Saint-Germain-lès-Corbeil	Brie-Comte-Robert	Melun	Rambouillet
	Banlieue intérieure Habitat bas	Banlieue intérieure Habitat haut	Banlieue intérieure Habitat collectif	Banlieue intérieure Habitat individuel	Ville nouvelle Habitat individuel	Banlieue extérieure Habitat individuel	Banlieue extérieure Habitat individuel	Frange agglomération Habitat individuel	Frange agglomération Hab individuel groupé	Banlieue extérieure Habitat individuel groupé	Frange agglomération Habitat individuel	Agglomération + TC Habitat individuel	Agglomération + TC Habitat individuel groupé
Le parc de logements													
- Parc 90	27 000	56 800	9 350	12 915	8 600	15 000	13 000	12 000	9 000	2 000	4 100	15 000	9 900
- Parc 90	33 100	59 800	9 916	14 608	10 350	17 000	14 000	13 000	12 000	25 000	5 600	17 000	10 900
- Evolution (%)	22	5	6	13	20	13	8	8	33	25	37	13	10
La construction 1990-99													
- Construction (nb de lgts)	7 360	5 960	1 794	2 089	1 800	2 123	1 000	1 280	3 044	570	1 400	2 000	1 160
- Taux de construction (%/an)	2,7	1,1	2	1,7	2,1	1,5	0,9	1,1	3,4	2,8	3,2	1,4	1,2
- Construction dans le diffus urbain	1 970	3 789	750	1 079	1 144	1 546	623	943	580	136	540	1 300	740
- Construction en ZAC (%)	66	20	37	30	60	0	15	10	78	64	60	10	35
- Promotion privée (%)	77	85	63	87	36	67	52	58	49	64	75	50	52
- Hlm (%)	21	11	35	10	46	15	19	14	43	15	7	42	26
- Particuliers (%)	1	3	1	3	17	17	28	58	7	21	18	8	22
Les densités													
- Surf. communale (ha)	241	617	344	280	433	738	619	990	1 868	493	1 993	864	3 519
- Surf. affectée à l'habitat 1999 (ha)	125	291	145	179	277	447	279	510	321	163	202	273	323
- Densité humaine 1990 hab+empl./ha	401	294	107	121	66	70	89	53	54	28	44	99	47
- Densité humaine 1999 hab+empl./ha	463	314	108	136	76	69	83	54	55	29	39	96	46
- Evolution (%)	16	7	1	12	14	-2	-7	1	2	6	-10	-3	-2
- Densité logts dans l'urbain 1990	118	100	32	47	21	24	30	16	12	8	11	25	14
- Densité logts dans l'urbain 1999	147	106	34	54	25	25	29	16	15	9	11	28	14
- Evolution (%)	24	5	6	14	18	7	-1	0	22	9	0	10	0
- Densité logts dans l'habitat 1990	267	210	67	74	31	34	49	25	30	14	24	59	35
- Densité logts dans l'habitat 1999	253	206	68	82	37	38	50	26	36	16	28	64	34
- Evolution (%)	-5	-2	1,5	11	20	12	3	3	20	9	17	9	-2

2.1. Levallois-Perret (92044) - Une construction dans le tissu urbain favorisée par un POS incitatif et un marché porteur

LE PARC DE LOGEMENTS

- Parc 90 27 000 logements
- Parc 99 33 100 logements
- + 22 %

LA CONSTRUCTION 1990-1999

- 7 360 logements construits dont 1 970 en diffus dans le tissu urbain (27 %)
- Taux de construction 1990-99 : 2,72 %/an
- 99 % de logements collectifs
- 66 % en ZAC
- 77 % de promotion privée
- 21 % par des organismes HLM
- 1 % par des particuliers

LES DENSITÉS

- **Surface communale 1999 :**
241 ha dont 125 ha affectés à l'habitat
- **Densité humaine :**
1990 : 401 habitants + emplois / ha d'espace urbain
1999 : 463 habitants + emplois / ha d'espace urbain
+ 16 %
- **Densité de logements dans l'urbain :**
1990 : 118 logements / ha d'espace urbain
1999 : 147 logements / ha d'espace urbain
+ 24 %
- **Densité de logements dans le tissu d'habitat :**
1990 : 267 logements / ha d'espace d'habitat
1999 : 253 logements / ha d'espace d'habitat
- 5 %

Localisation : banlieue intérieure

Dominante d'habitat continu bas

Une construction de logements dynamique conjuguée à une "dé-densification" des espaces d'habitat

Le taux de construction de logements à Levallois-Perret est le plus fort taux de construction communal enregistré dans le département des Hauts-de-Seine où le taux moyen a été de 1,2 % dans la période.

Ces constructions se sont traduites par de fortes hausses des densités à l'échelle de la commune. Toutefois, derrière ce constat, si l'on observe ce qui s'est passé dans les zones d'habitat, on constate que les secteurs d'habitat se sont étendus sur les espaces anciennement à usage d'activités. Ces extensions ont conduit à une "dé-densification" du tissu de l'habitat.

Une volonté communale associée à un marché porteur

Le renouvellement urbain à Levallois a démarré avec d'importantes opérations de ZAC publiques dans les années 1970 auxquelles ont succédé de vastes opérations de renouvellement dans les années 1980. Ces grandes initiatives communales ont permis de recomposer le territoire, de développer de nouvelles activités économiques, de nouveaux logements et des équipements à l'emplacement des anciennes friches industrielles.

La volonté communale associée à un marché très porteur a permis la réalisation de grandes opérations en différents secteurs de la commune sur un temps très court. Ces

opérations d'envergure ont aussi eu des effets d'entraînement sur le renouvellement du reste de la ville.

Cela explique l'importance des constructions qui se sont réalisées dans le tissu urbain en diffus dans la période 1990-1999.

Les processus de constructions observés dans le diffus urbain : des logements en remplacement des activités

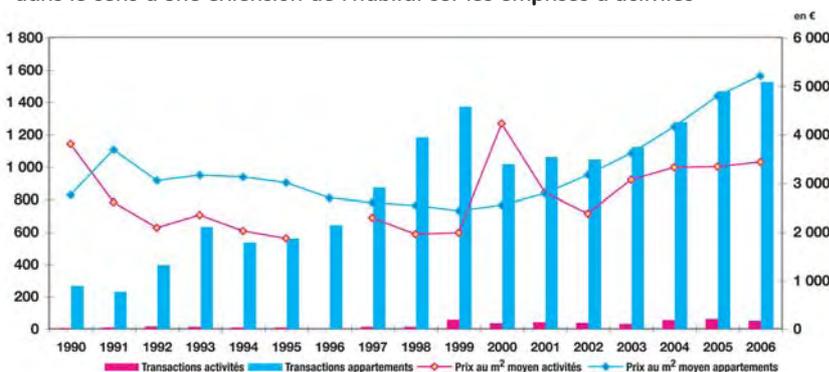
Ces constructions ont concerné le territoire communal dans son ensemble. Les processus observés à travers l'étude de six îlots en particulier (cf. Partie 3. Analyse par îlot) ont montré qu'il s'agit pour l'essentiel de petites opérations réalisées sur d'anciennes parcelles d'activités. Ce processus se traduit par une spécialisation des fonctions urbaines présentes dans ces îlots vers de l'habitat exclusivement, d'autant que rares sont les opérations qui associent logements et commerces/services.

La majorité sont d'initiatives privées mais plusieurs opérations sociales sont également réalisées en diffus dans le tissu urbain.

Les îlots qui ont accueilli le plus de constructions de logements sont des îlots où les densités de logements sont déjà élevées (entre 102 et 306 logements/ha).

La structure foncière semble avoir joué un rôle important dans ce processus. Le territoire communal est historiquement marqué par des parcelles foncières différents. Vers le front de Seine, la trame foncière large et constituée de très grandes emprises est issue des implantations industrielles successives du début du siècle. Au contact avec Paris, à proximité des anciennes fortifications, la trame foncière irrégulière et constituée de larges emprises est issue des opérations de grands ensembles puis de rénovation urbaine lancées dans les années 1970. Les constructions réalisées en diffus dans le tissu urbain se sont, quant à elles, faites dans les secteurs où le parcellaire issu des lotissements réalisés sur des terres agricoles de la fin du 19^e siècle, est structuré autour de la voirie de manière régulière. Les parcelles ayant accueilli des constructions sont de petites parcelles qui font moins de 1 000 m². Les opérations étudiées ont quasiment toutes nécessité un travail préalable de regroupement voire de redécoupage du parcellaire d'intervention qui a été d'autant plus facile que la finesse du parcellaire le permettait.

Un marché de l'habitat nettement plus valorisé que les locaux d'activités allant dans le sens d'une extension de l'habitat sur les emprises d'activités



Source : Données Notaires IDF

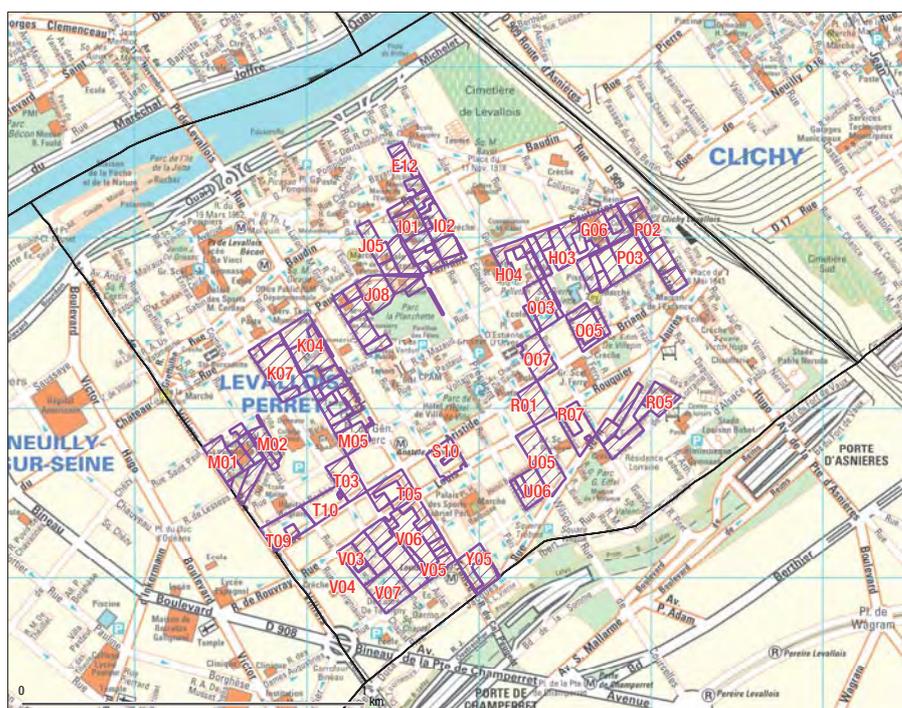
Un POS innovant incitant au renouvellement de l'existant en complément des grandes opérations publiques

Toutes les opérations étudiées se situent en zone UA de centre-ville à destination mixte dans le POS de janvier 1989 en vigueur entre 1990 et 1999. Aucun COS n'y est fixé pour le logement, le POS privilégiant les règles de gabarit. En effet, dès les années 1980, en réponse à l'enjeu immobilier de reconquête de son centre-ville pour freiner le dépeuplement, la commune de Levallois-Perret a souhaité que les dispositions réglementaires de son POS favorisent la construction dans les tissus urbains ainsi que le renouvellement des immeubles existants. En effet, au milieu des années 1980, on constate qu'il y a sous-utilisation du foncier dans les communes de proche banlieue en raison notamment de règlements de POS calés sur un modèle hérité des règlements-types nationaux et départementaux. Ce constat général va dans le sens d'une volonté des communes d'abandonner les COS au profit de règles volumétriques et d'implantation pour une meilleure insertion des constructions neuves dans l'ancien et pour accroître les droits à bâtir. C'est ce principe qui a prévalu dans le POS de Levallois-Perret entré en vigueur en 1989, la commune de Levallois ayant été précurseur sur ces réflexions⁽¹⁾.

Avec le recul, cette volonté de densifier les tissus existants relayée par un POS incitant à la construction en diffus, a pu produire, du point de vue de la commune, des effets de rupture dans le tissu ancien que la commune n'a pas pu toujours bien anticiper. En effet, dans la moitié des îlots étudiés dans la partie 3, les opérations ont conduit à des évolutions significatives des volumes et des hauteurs de constructions. En révisant son POS en 1999, la commune a donc souhaité redéfinir en profondeur sa partie réglementaire pour mieux maîtriser la densification causée par les futures opérations.

Levallois

Les îlots accueillant des logements en diffus entre 1990 et 1999



Source : IAURIF/DUAT

⁽¹⁾ Construire mieux et plus dans l'agglomération. Les Cahiers de l'IAURIF n° 76 juin 1985.

2.2. Boulogne-Billancourt (92012) - 64 % des constructions de logements réalisées en diffus dans le tissu existant et un foncier difficile à maîtriser

LE PARC DE LOGEMENTS

- Parc 1990 56 800 logements
- Parc 1999 59 800 logements
- + 5 %

LA CONSTRUCTION 1990-1999

- 5 960 logements construits dont 3 789 en diffus dans le tissu urbain (64 %)
- Taux de construction 1990-99 : 1,11 %/ an
- 99 % de logements collectifs
- 20 % en ZAC (6 ZAC en cours en 1990 soit environ 2 200 logements programmés)
- 85 % par la promotion privée
- 11 % par des organismes HLM
- 3 % par des particuliers

LES DENSITÉS

- Surface communale 1999 : 617 hectares dont 291 affectés à l'habitat
- Densité humaine : 1990 : 294 habitants + emplois / ha d'espace urbain
1999 : 314 habitants + emplois / ha d'espace urbain
+ 7 %
- Densité de logements dans l'urbain : 1990 : 100 logements / ha d'espace urbain
1999 : 106 logements / ha d'espace urbain
+ 5 %
- Densité de logements dans le tissu d'habitat : 1990 : 210 logements / ha d'espace d'habitat
1999 : 206 logements / ha d'espace d'habitat
- 2 %

Localisation : banlieue intérieure

Dominante d'habitat continu haut

Une construction globale modeste mais une part très importante réalisée dans le tissu existant

Dans son POS approuvé en 1989, la ville entendait miser sur ses opérations de ZAC pour accroître son parc de logements. Pourtant dans la période 1990-1999, la majorité des constructions de logements se sont faites en diffus dans le tissu existant (soit 64 % des logements construits entre 1990 et 1999). Comme à Levallois-Perret mais dans une moindre mesure, on constate que les secteurs d'habitat se sont étendus sur les espaces anciennement à usage d'activités et que ces extensions ont conduit à une "dé-densification" du tissu de l'habitat. Durant la période, les ZAC créées dans la commune qui comportaient des programmes mixtes ont subi la crise immobilière et n'ont pas permis de sortir les quantités de logements escomptés. C'est pourquoi l'essentiel s'est réalisé en diffus dans le tissu existant dans le cadre de petites opérations conduites par des promoteurs privés se positionnant sur des opportunités offertes par les nombreuses parcelles en dent creuse ou occupées par de l'habitat ancien ou par d'anciennes activités. Ces constructions dans le diffus concernent l'ensemble du territoire communal et tous les îlots concernés sont situés à moins de 500 m d'une station de transports en commun.

Les caractéristiques des opérations réalisées en diffus

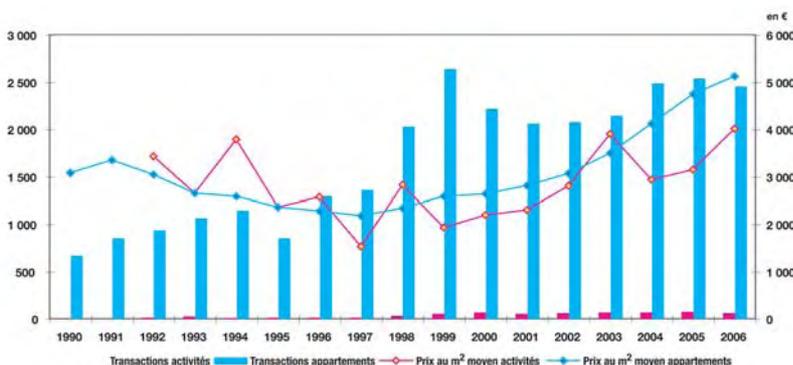
Les constructions réalisées dans le tissu existant correspondent principalement à des opérations de logements collectifs en remplacement d'anciens locaux d'activités. Ces opérations sont pour la plupart mixtes et associent bureaux et logements. Hormis une opération sociale, toutes ces opérations ont donné lieu à des restructurations foncières et des évolutions significatives des formes bâties, notamment d'importantes augmentations de hauteurs. Les densités des îlots étudiés allaient de 5 à 80 logements/ha en 1990 et sont passées de 51 à 195 logements/ha en 1999. Autant d'évolutions significatives qui ont eu un effet évident sur les formes urbaines.

Ces opérations appartiennent toutes à la zone UB, zone centrale à caractère d'habitat et d'activités sauf l'opération menée dans le cadre de la ZAC du Point du jour. Les COS de fait appliqués dans le cadre de ces opérations sont quasiment dans tous les cas, les COS maximum autorisés dans le POS c'est-à-dire 2,4. Ces opérations ont été portées par un contexte de marché favorable que le POS a vraisemblablement tendance à encadrer par des COS contraignants.

Des opérations conduites de bout en bout par des promoteurs privés

La dynamique des marchés immobiliers et la raréfaction des opportunités foncières à Boulogne-Billancourt font que les moindres dents creuses ou parcelles sous-occupées sont très vite remplacées par des opérations neuves d'habitat, et de bureaux lorsque le POS le permet (le long des grands axes notamment).

Un marché de locaux d'activités encore bien valorisé qui a pu rendre le recyclage des emprises d'activités vers de l'habitat encore assez peu opportun économiquement dans les années 1990



Source : Données Notaires IDF

Ces opérations menées en diffus dans le tissu existant sont réalisées par des promoteurs privés essentiellement. Dans deux îlots seulement, on note l'intervention de bailleurs sociaux. D'après les permis de construire déposés à la mairie de Boulogne-Billancourt, les promoteurs qui sont intervenus sur les îlots concernés par la densification en diffus dans le tissu urbain sont à la fois des noms connus de la promotion privée comme Kauffman & Broad ou Foncière Colysée Groupe George V, mais aussi et en grand nombre, des petits promoteurs (Coprim & Cie, Sotrafim, Thesis Sa, Snc Les Jardins Des Princes, Les Peupliers, Les Enfants Du Paradis).

La ville a une bonne connaissance des promoteurs qui interviennent et de leur pratique mais elle n'exerce aucune politique de suivi des acquisitions foncières. En revanche, à l'étape du permis de construire, la commune exerce un suivi architectural très rigoureux en imposant des architectes conseils aux promoteurs afin de s'assurer de la qualité architecturale des bâtiments.

Soumise à des marchés immobiliers très dynamiques, dotée d'un territoire communal vaste, de grands îlots et de grandes parcelles, la commune souligne, par ailleurs, qu'elle rencontre des difficultés à suivre les opérations qui sont menées sur son territoire. De nombreuses petites opérations en cœur d'îlot échappent ainsi au regard de la commune. De manière générale, l'absence de maîtrise foncière et de suivi des transactions fait qu'aujourd'hui, la commune constate qu'elle rencontre des difficultés financières lorsqu'elle souhaite maîtriser du foncier pour la réalisation d'équipements par exemple⁽²⁾.

Un POS qui use de COS différentiels

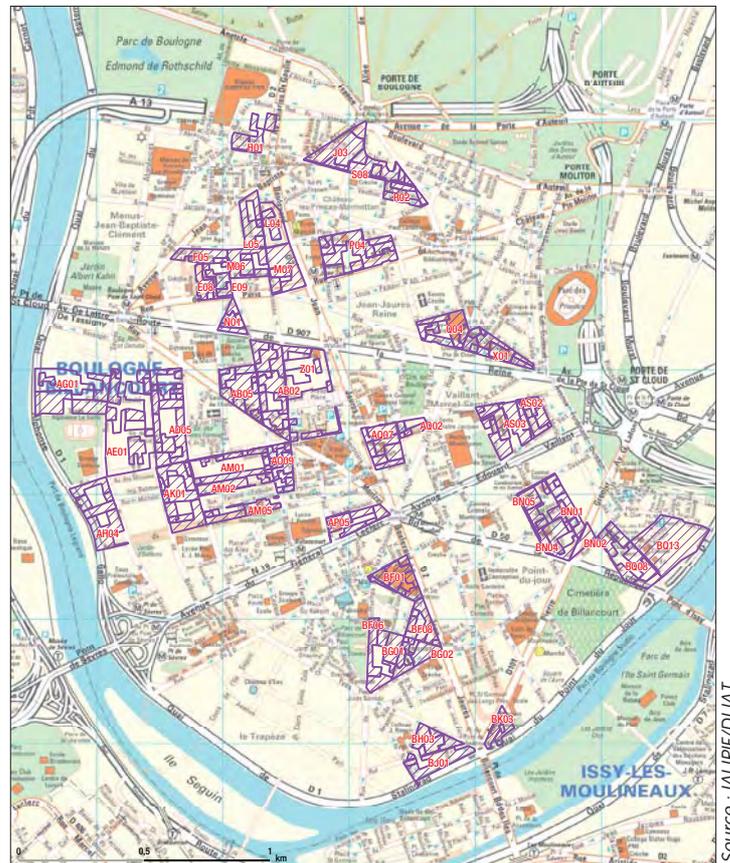
Le POS approuvé en 1989 réglemente essentiellement la construction à l'aide des COS. La commune a modifié ses COS au profit du bureau et de l'activité pour compenser les pertes de taxe professionnelle liées à la baisse de l'activité industrielle de l'entreprise Renault. En 1985, le COS logement est passé de 1,8 à 2,4 mais la construction était encore insuffisante. La deuxième révision du POS en janvier 1989 visait alors un rééquilibrage entre l'habitat et les activités économiques avec des mesures précises :

- COS supplémentaires attribués dans certains cas : pour permettre la restructuration du tissu urbain et la réalisation de logements
- Dépassement de COS autorisé pour le comblement des dents creuses : en dents creuses, il est prévu que 60% des droits supplémentaires à construire puissent être affectés à l'habitat.

Le POS traduit par ailleurs dans le règlement la volonté d'harmoniser les hauteurs et d'aligner le bâti aux voies. On remarque que dans les îlots accueillant des constructions en diffus, les réalisations ont conduit à une hausse significative des hauteurs de

Boulogne-Billancourt

Les îlots accueillant des logements en diffus entre 1990 et 1999



Source : IAURIF/DUAT

bâti. La limitation des densités et des hauteurs n'a donc pas empêché la densification. En revanche, le fait que les opérations étudiées associent dans plusieurs cas bureaux et logements signifie que les objectifs recherchés dans le POS ont été respectés.

En 2000, face au constat mitigé que la commune a pu faire des effets du règlement

vis-à-vis des objectifs de construction et d'évolution du bâti qu'elle s'était fixées, elle a supprimé les COS au profit de règles de gabarit assorties de bonus de COS pour les constructions de logements sociaux ou de logements prenant en compte les énergies renouvelables. Aujourd'hui, la ville souhaiterait faire un premier bilan des effets qu'a pu avoir cette évolution significative du règlement⁽³⁾.

Tableau des COS dans le POS de 1989

Zones	Bureaux	Activités liées aux bureaux	Commerces	Activités artisanales	Habitations
UAa UAb	0,4	0,4	0,7	0,7	1,4
UBa	0,8	1	2,4	2,4	2,4
UBc	2,0	2,4	2,4	2,4	2,4
UBd	0,4	0,4	0,7	1,0	1,0
UBg	0,8	0,8	0	0	0
UBh	0,4	0,4	0,85	0,85	0,85
UBi	1,4	1,4	1,4	1,4	0
UCa	0	0	0	0	1,0
UCb	0,4	0,4	0	0	1,0

(2) (3) Entretien Ville de Boulogne-Billancourt, juillet 2007.

2.3. Le Plessis-Robinson (92060) - Un renouvellement de l'habitat dans le diffus complémentaire des grandes opérations de valorisation portées par la commune

LE PARC DE LOGEMENTS

- Parc 1990 9 350 logements
- Parc 1999 9 916 logements
- + 6 %

LA CONSTRUCTION 1990-1999

- 1 794 logements construits dont 750 en diffus dans le tissu urbain (42 %)
- Taux de construction : 1,97 % / an
- 98 % de logements collectifs
- 37 % en ZAC
- 63 % par la promotion privée
- 35 % par des organismes HLM
- 1 % par des particuliers

LES DENSITÉS

- Surface communale 1999 : 344 hectares dont 145 affectés à l'habitat
- Densité humaine : 1990 : 107 habitants + emplois / ha d'espace urbain 1999 : 108 habitants + emplois / ha d'espace urbain + 1 %
- Densité de logements dans l'urbain : 1990 : 32 logements / ha d'espace urbain 1999 : 34 logements / ha d'espace urbain + 6 %
- Densité de logements dans le tissu d'habitat : 1990 : 67 logements / ha d'espace d'habitat 1999 : 68 logements / ha d'espace d'habitat + 1,5 %

Localisation : banlieue intérieure

Dominante d'habitat collectif discontinu

Une construction dynamique en renouvellement sans réelle densification

Le taux de construction de logements observé au Plessis-Robinson dans la période 1990-1999 traduit une dynamique de construction soutenue dans une commune où le parc compte près de 80% de logements sociaux et où le marché immobilier est loin de pouvoir porter la construction. En effet, dans les années 1990, le marché immobilier de logement dans la commune du Plessis-Robinson souffrait d'une mauvaise image. De plus, le territoire communal reste mal desservi par les transports en commun. Un seul des îlots d'étude est situé à moins de 500 m d'une station de transports en commun.

En revanche, le volume important des constructions n'a pas été synonyme de densification, seule la densité de logements dans le tissu urbain est passée de 32 à 34 logements/ha, ce qui représente une hausse très faible. Cela s'explique par le fait qu'une part importante de ces constructions a été réalisée dans le cadre de démolitions-reconstructions. Au-delà des grandes opérations de restructuration initiées par la commune du Plessis-Robinson, le tissu urbain a accueilli bon nombre de petites opérations privées de renouvellement bénéficiant d'un effet d'entraînement et profitant de l'absence de POS et de réglementation. Ainsi l'étude des constructions réalisées en diffus dans le tissu urbain existant a montré que la moitié des logements construits dans la période l'avait été en diffus dans le tissu existant et que ces réalisations se situaient autour de la Cité-Jardins Haute et autour des

secteurs d'entrée de ville faisant l'objet d'opérations communales.

Les caractéristiques des opérations réalisées en diffus

Les constructions réalisées dans le tissu existant correspondent à des opérations de renouvellement de l'habitat. Dans la majeure partie des cas étudiés dans la partie 3, il s'agit de pavillons qui ont été remplacés par de petits collectifs. Ce sont des opérations menées par des promoteurs privés qui s'inscrivent dans le parcellaire existant sans en modifier la trame mais qui conduisent néanmoins à une évolution significative des formes bâties.

Les densités des îlots étaient de 4 à 62 logements/ha en 1990 et sont passées de 24 à 86 logements/ha en 1999. Les COS de fait appliqués dans le cadre de ces opérations s'échelonnent entre 1 et 1,5 pour les opérations de petits collectifs sur d'anciens pavillons. En revanche, ils ne dépassent pas 0,7 dans l'opération de démolition-reconstruction de la Cité-Jardins Haute.

Un exemple original d'opération de démolition reconstruction

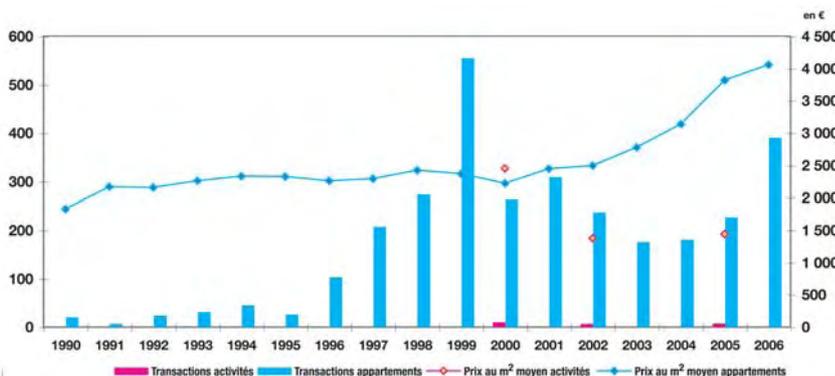


© A. Darley / IAUJRF



© A. Darley / IAUJRF

Un marché peu valorisé dans les années 1990



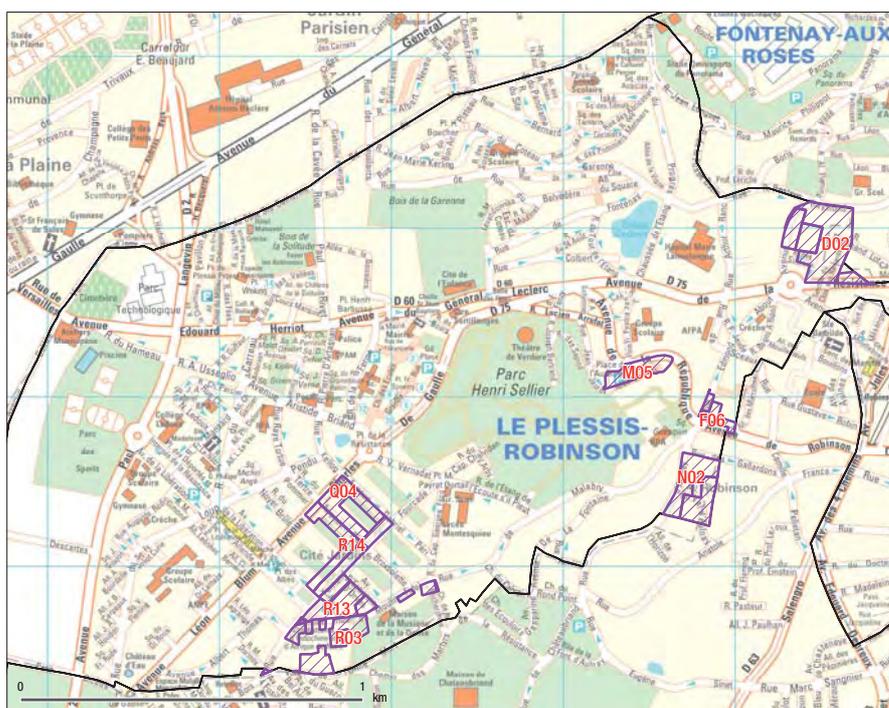
Source : Données Notariales IDF



© A. Darley / AJURF

Le Plessis-Robinson

Les îlots accueillant des logements en diffus entre 1990 et 1999



Source : AJURF/DUAT

Parmi les opérations identifiées et analysées dans la partie 3, nous retiendrons l'opération de démolition-reconstruction réalisée sur la Cité-Jardins Haute et menée par l'Office HLM des Hauts-de-Seine. L'opération a consisté en la démolition de bâtiments anciens insalubres situés en front de rue à la place desquels ont été reconstruits des immeubles dont l'architecture se veut en rupture par rapport au reste de l'îlot. Cette opération dont la qualité architecturale est aujourd'hui très critiquée par la ville présentait l'avantage de recréer des logements supplémentaires dans l'îlot, d'offrir des logements en accession sociale et de diversifier ainsi l'offre d'habitat avant que ne soient lancées les aides de l'ANRU.

En l'absence de marché, une politique communale volontariste

A partir de 1989, l'objectif de la nouvelle équipe municipale a été de revaloriser le parc d'habitat, et par la même occasion de rééquilibrer les finances communales en développant un autre type d'habitat que l'habitat locatif social qui composait l'essentiel du parc en 1990⁽⁴⁾.

Le souhait était également d'impulser une nouvelle dynamique démographique en captant les populations qui viennent travailler dans la zone d'activités du Plessis-Clamart en cours de requalification.

Dans ce contexte, la priorité communale a donc été de lancer une grande opération composée de plusieurs phases successives en faveur du renouvellement des cités-jardins de l'entre-guerre.

Parallèlement, la ville a souhaité travailler sur la revalorisation de ses entrées de ville en lançant plusieurs opérations d'aménagement.

Nous voyons à travers l'étude des îlots ayant accueilli des constructions en diffus dans le tissu existant que ces opérations se situent toutes dans un périmètre proche de ces opérations d'entrée de ville et de revalorisation des cités-jardins, bénéficiant ainsi d'un effet d'entraînement. Les opérations lancées par la commune ont permis de valoriser l'immobilier incitant des petits promoteurs très présents dans le secteur (Franco Suisse, Chesser) à saisir des opportunités pour développer des programmes de petits collectifs le plus souvent dans le tissu pavillonnaire ancien.

Une absence de POS qui a nécessité des négociations aux cas par cas

Le POS de janvier 1992 ayant été annulé. Le droit des sols dans la commune était soumis aux règles nationales d'urbanisme. L'absence de COS et de règle spécifique a ouvert de nombreuses opportunités aux promoteurs. Par conséquent, la commune

pour maîtriser ces programmes se place comme interlocuteur direct dans le cadre de négociations avec ces acteurs. Les seuls dérapages dus à l'absence de POS que la commune a pu recenser a posteriori ont donc concerné des constructions de pavillons réalisées par des particuliers qui n'ont pas pu faire l'objet d'un même contrôle. La commune note par exemple des cas de morcellement de parcelles excessifs ou des constructions ayant des emprises au sol et des hauteurs qui créent des ruptures par rapport au tissu environnant.

La nécessaire complémentarité avec des grandes opérations en ZAC

La commune du Plessis-Robinson souligne l'importance pour le budget communal d'encadrer les opérations dans des procédures de ZAC qui offrent des clefs de financements pour le renouvellement des équipements et l'aménagement des espaces publics. C'est à l'intérieur de ZAC telle que la ZAC Cœur de ville créée en octobre 1990 que la commune a pu accompagner le renouvellement urbain sur sa commune par la création de services, d'équipements et d'espaces ouverts supplémentaires.

⁽⁴⁾ Entretien Ville du Plessis-Robinson, juillet 2007.

2.4. Nogent-sur-Marne (94052) - Intensification et diversification du tissu urbain : des opérations portées par le secteur privé

LE PARC DE LOGEMENTS

- Parc 1990 12 915 logements
- Parc 1999 14 608 logements
- + 13 %

LA CONSTRUCTION 1990-1999

- 2 089 logements construits dont 1 079 en diffus dans le tissu urbain (52 %)
- Taux de construction 1990-1999 : 1,68 %
- 96 % de logements collectifs
- 30 % en ZAC
- 87 % par la promotion privée
- 10 % par des organismes HLM
- 3 % par des particuliers

LES DENSITÉS

- **Surface communale 1999 :**
280 hectares dont 179 affectés à l'habitat
- **Densité humaine**
1990 : 121 habitants + emplois / ha d'espace urbain
1999 : 136 habitants + emplois / ha d'espace urbain
+ 12 %
- **Densité de logements dans l'urbain :**
1990 : 47 logements / ha d'espace urbain
1999 : 54 logements / ha d'espace urbain
+ 14 %
- **Densité de logements dans le tissu d'habitat :**
1990 : 74 logements / ha d'espace d'habitat
1999 : 82 logements / ha d'espace d'habitat
+ 11 %

Localisation : banlieue intérieure

Dominante d'habitat individuel

Des rythmes de constructions de logements soutenus qui se traduisent par une forte densification de l'habitat

La commune de Nogent-sur-Marne affiche un taux de construction annuel qui sans être très important, est néanmoins supérieur à la moyenne départementale (1,05 % par an). Ces constructions ont conduit à un accroissement significatif des densités observées dans la commune, qu'il s'agisse des densités humaines ou des densités de logements. Sans être massive la construction dans la période 1990-1999 a permis un véritable renouvellement des tissus urbains. De plus, elle s'est accompagnée de l'introduction d'une plus grande mixité fonctionnelle dans le tissu urbain. Encore très résidentiel en 1990, le territoire communal de Nogent-sur-Marne a vu se développer un marché immobilier d'activités de bureaux malgré la crise qui a touché ce secteur au début des années 1990.

Les caractéristiques des opérations réalisées en diffus

Plus de la moitié des logements construits entre 1990 et 1999 l'a été en diffus dans le tissu urbain. Ils se répartissent sur l'ensemble du territoire communal, ce qui traduit le fait que la commune de Nogent-sur-Marne bénéficie d'un contexte de marché favorable à la construction sur l'ensemble de son territoire.

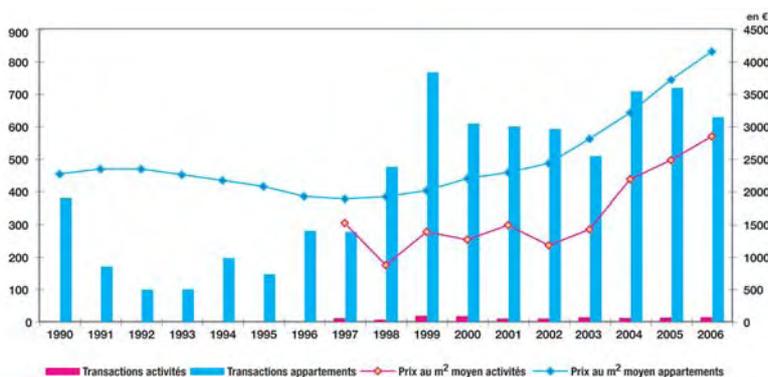
Les constructions réalisées dans le tissu existant correspondent à des opérations de renouvellement du tissu d'habitat. Dans la majeure partie des cas étudiés dans la partie 3, il s'agit de tissus d'habitat ancien mêlant petits collectifs et logements individuels qui ont été réinvestis dans le cadre d'opérations de logements collectifs associant bien souvent des activités économiques, ce qui est rare au regard des autres communes analysées. Il s'agit exclusivement d'opérations menées par des promoteurs privés, notons de manière générale que 87 % des constructions réalisées entre 1990 et 1999 sont des constructions privées. Le parcellaire foncier de Nogent-sur-Marne étant hérité de phases successives de développements résidentiels, le parcellaire y est morcelé en petites parcelles ce qui semble avoir facilité les restructurations. Aussi toutes les opérations réalisées en diffus dans le tissu existant ont-elles donné lieu à des restructurations foncières.

Les densités des îlots étudiés s'échelonnaient de 23 à 126 logements/ha en 1990 et sont passées de 35 à 232 logements/ha en 1999. Les COS de fait appliqués dans le cadre de ces opérations s'échelonnent entre 1 et 2,8 dans le cas d'une ZAC réalisée dans le périmètre proche de la gare.

Un travail dans le POS pour permettre de faire évoluer le tissu urbain

Dans le POS en vigueur qui a été approuvé en 1992, la commune affichait l'ambition de conserver le cadre de vie existant tout en permettant une évolution démographique pour attendre 30 000 habitants contre 28 000. La commune souhaitait également harmoniser les formes urbaines allant du collectif en centre-ville aux maisons de ville. C'est pourquoi observant des effets négatifs des règles opposant la maison individuelle à l'immeuble collectif dans un même quartier, la réflexion a été conduite pour établir un règlement qui joue sur les volumétries. Le règlement du POS qui précisait finement les règles de volumes et d'implantation sans pour autant supprimer complètement les COS, devait ainsi permettre une harmonisation du bâti tenant compte de la spécificité de chaque quartier. Les COS appliqués dans les îlots où l'on recense des constructions en diffus sont fixés au minimum à 1,9 offrant ainsi une certaine souplesse. En outre, des dépassements de COS sont autorisés :

Encore très résidentiel, un marché immobilier qui s'est ouvert peu à peu aux activités à la fin des années 1990



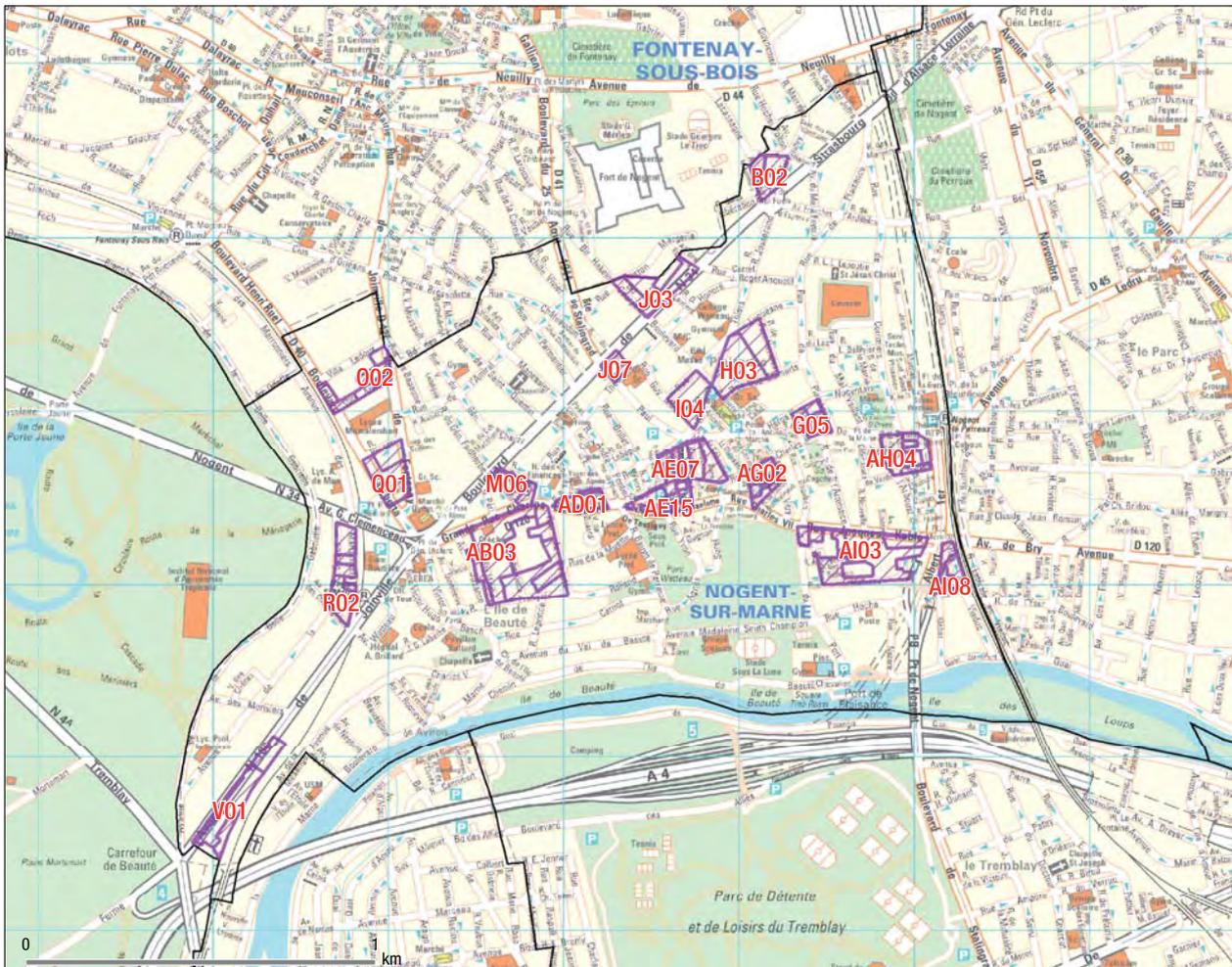
Source : Données Notaires IDF

- soit pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme, notamment pour des constructions à édifier sur des terrains situés à l'angle de plusieurs voies ou à édifier entre deux constructions existantes le long d'une voie en vue de rechercher l'harmonisation des hauteurs,...
- soit en raison de l'existence de projets tendant à renforcer la capacité des équipements collectifs.

On remarquera enfin que dans les îlots qui ont accueilli des constructions en diffus, l'accroissement des hauteurs a grandement participé à la densification.

Nogent

Les îlots accueillant des logements en diffus entre 1990 et 1999



Source : IAU/IF/DUAT

2.5. Villiers-sur-Marne (94079) - Une construction en diffus dans le tissu existant encadrée par des ZAC

LE PARC DE LOGEMENTS

- Parc 1990 8 600 logements
- Parc 1999 10 350 logements
- + 20 %

LA CONSTRUCTION 1990-1999

- 1 800 logements construits dont 1 144 en diffus dans le tissu urbain (63 %)
- Taux de construction 1999 : 2,1 % par an
- 75 % de logements collectifs
- 60 % en ZAC
- 46 % par des organismes HLM
- 36 % par la promotion privée
- 17 % par des particuliers

LES DENSITÉS

- **Surface communale 1999 :**
433 hectares dont 277 affectés à l'habitat
- **Densité humaine :**
1990 : 66 habitants + emplois / ha d'espace urbain
1999 : 76 habitants + emplois / ha d'espace urbain
+ 14 %
- **Densité de logements dans l'urbain :**
1990 : 21 logements / ha d'espace urbain
1999 : 25 logements / ha d'espace urbain
+ 18 %
- **Densité de logements dans le tissu d'habitat :**
1990 : 31 logements / ha d'espace d'habitat
1999 : 37 logements / ha d'espace d'habitat
+ 20 %

Localisation : ville nouvelle

Dominante d'habitat individuel

Une construction de logements dopée par les opérations publiques de renouvellement de l'habitat

Le taux de construction très soutenu observé entre 1990 et 1999 s'est appuyé sur le fort potentiel qu'offrent les anciens tissus d'habitat pavillonnaire et sur une valorisation importante du marché résidentiel dans la première moitié des années 1990.

De 31 logements/ha dans les tissus d'habitat, la densité est passée à 37 logements/ha. Cette construction 90-99 est à 60 % réalisée dans le cadre de procédures de ZAC ce qui constitue un record et traduit une volonté communale de maîtriser l'urbanisme de sa commune. Autre originalité au regard des autres communes étudiées, 46 % de la construction relève d'organismes HLM. Au-delà de cette volonté de maîtrise publique qui s'est traduite par la création de plusieurs ZAC, 63 % des logements construits entre 1990 et 1999 l'ont été en diffus dans le tissu urbain. A ce titre, la commune de Villiers est un exemple intéressant car il montre que les opérations conduites en diffus dans le tissu urbains peuvent être encadrées dans des procédures telles que des procédures de ZAC et menées par des organismes HLM.

Les opérations réalisées en diffus encadrées par la commune via sa SEM

Ces constructions réalisées dans le diffus se concentrent sur 3 secteurs en particulier, en périphérie du centre ville. Un seul îlot se

situe à moins de 500 m d'une gare.

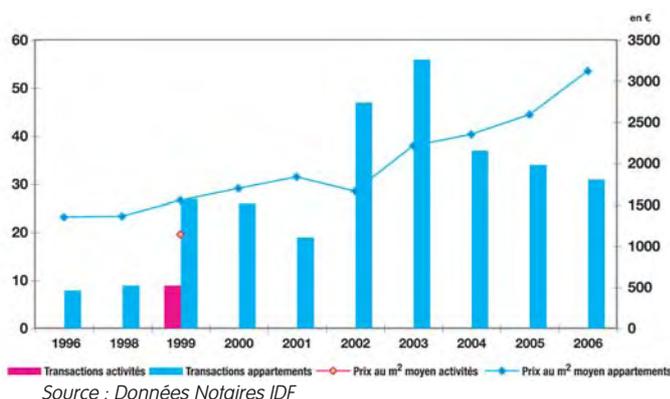
Les opérations sont liées à du renouvellement de l'habitat ancien et à des opérations en dent creuse dans le tissu urbain. Elles sont conduites pour la majeure partie dans le cadre d'une ZAC multi-sites conduite par la SEM de la ville. Le POS de 1977 étant obsolète, c'est aussi le seul moyen pour la commune de Villiers de maîtriser les droits à construire qu'elle ouvre sur son territoire. Les constructions étudiées sont majoritairement réalisées par des bailleurs sociaux même si des promoteurs privés interviennent également sur la commune. Les opérations ont quasiment toutes, donné lieu à des restructurations foncières (regroupements de parcelles et divisions), ce que la procédure de ZAC a pu faciliter. On constate une forte hausse des hauteurs de construction dans les îlots d'étude associée à une transformation complète des formes urbaines alors que les COS appliqués dans le cadre de ces ZAC restent peu élevés puisqu'ils ne dépassent pas 1,5, les espaces publics occupant une place très importante.

Néanmoins, les densités des îlots étudiés s'échelonnaient de 4 à 17 logements/ha en 1990 et sont passées de 17 à 84 logements/ha en 1999.

Un exemple de densification spontanée menée par des particuliers



Une valorisation du marché résidentiel dans la première moitié des années 1990



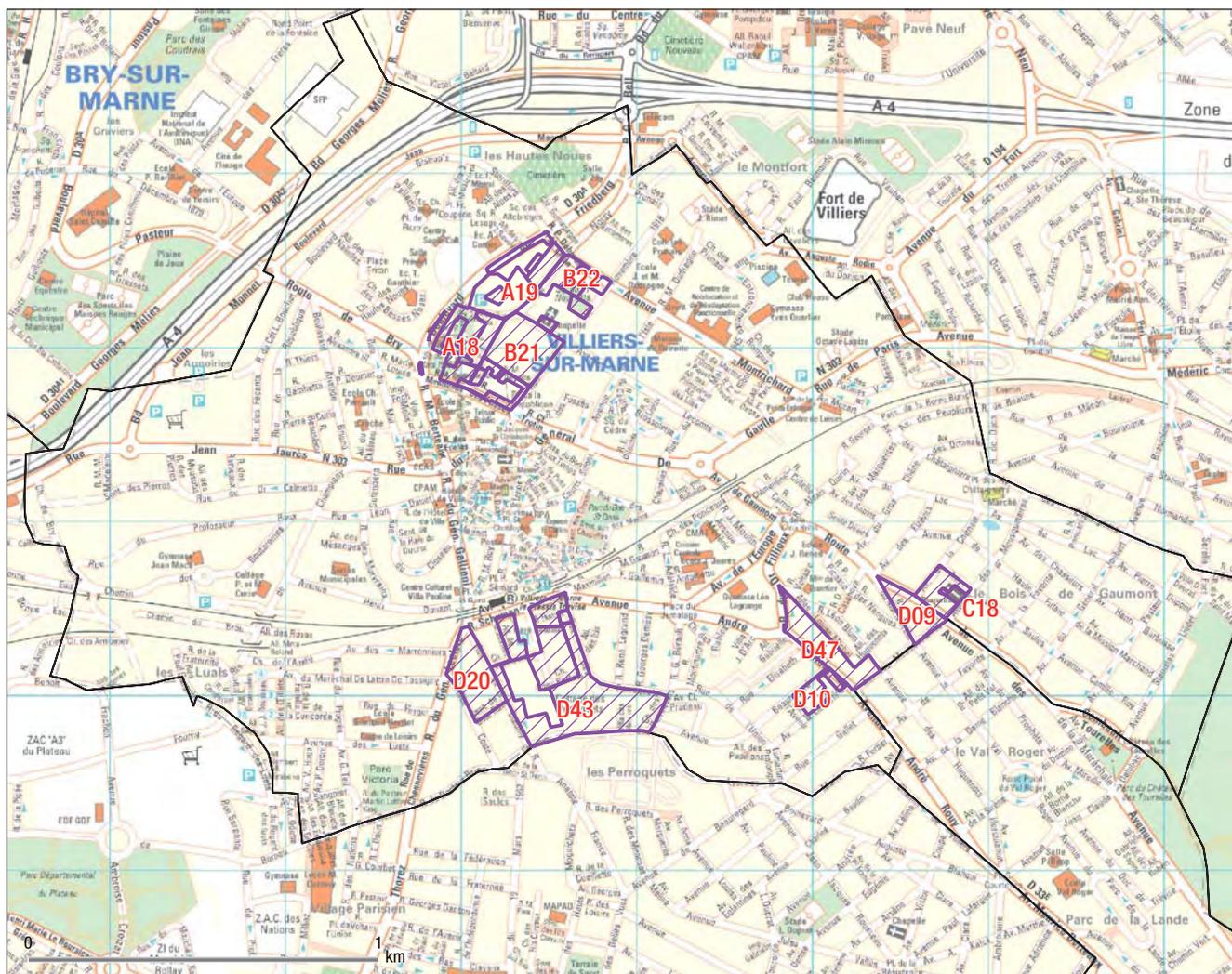


© A. Darley / IAURIF

On notera enfin le dynamisme de l'intervention des particuliers dans un des cas étudiés car c'est un processus peu observé dans cette étude. Cet îlot d'étude est à ce titre très intéressant : situé à 50 mètres de la gare de RER, la simple intervention des particuliers qui ont optimisé l'usage de leurs parcelles a permis de passer dans cet îlot résidentiel d'une densité de 17 à 34 logements/ha.

Villiers-sur-Marne

Les îlots accueillant des logements en diffus entre 1990 et 1999



Source : IAURIF/DUAT

2.6. Livry-Gargan (93046) - Malgré un POS qui se veut contraignant des effets de marché le long de la RN3 qui font pression sur le tissu pavillonnaire

LE PARC DE LOGEMENTS

- Parc 1990 15 000 logements
- Parc 1999 17 000 logements
- + 13 %

LA CONSTRUCTION 1990-1999

- 2 123 logements construits dont 1 546 en diffus dans le tissu urbain (73 %)
- Taux de construction 1999 : 1,5 % par an
- 93 % de logements collectifs
- 0 % en ZAC
- 67 % par la promotion privée
- 17 % par des particuliers
- 15 % par des organismes HLM

LES DENSITÉS

- Surface communale 1999 : 738 hectares dont 447 affectés à l'habitat
- Densité humaine : 1990 : 70 habitants + emplois / ha d'espace urbain
1999 : 69 habitants + emplois / ha d'espace urbain
- 2 %
- Densité de logements dans l'urbain : 1990 : 24 logements / ha d'espace urbain
1999 : 25 logements / ha d'espace urbain
+ 7 %
- Densité de logements dans le tissu d'habitat : 1990 : 34 logements / ha d'espace d'habitat
1999 : 38 logements / ha d'espaces d'habitat
+ 12 %

Localisation : banlieue extérieure

Dominante d'habitat individuel

Une construction soutenue par de petites opérations privées

Avec plus de 2 000 logements construits entre 1990 et 1999, le taux de construction annuel à Livry-Gargan même s'il n'est pas très élevé, reste nettement supérieur au taux observé dans le reste du département de la Seine-Saint-Denis sur la même période (0,88 % par an). Bénéficiant d'une dynamique de marché le long de l'axe de la RN3, la commune a accueilli de nombreuses petites opérations de programmes de logements collectifs à 67 % privées.

Les opérations réalisées en diffus dans les tissus pavillonnaires

Plus des deux tiers des logements construits entre 1990 et 1999 l'ont été en diffus dans le tissu urbain (73 %). Cette construction se localise le long de l'axe de la RN3 qui traverse le territoire communal. Les îlots sont généralement situés à plus de 500 m d'une gare. C'est donc la desserte routière qui joue sur le marché. Les opérations de construction se sont faites principalement en renouvellement de l'habitat ancien mais aussi par des réalisations en dent creuse. Elles sont essentiellement le fait d'opérateurs privés qui interviennent ponctuellement sur de petites emprises et saisissent des opportunités dans les tissus pavillonnaires. Ce processus s'est donc accompagné d'une hausse des hauteurs de construction.

Les densités des îlots étudiés s'échelonnaient de 23 à 28 logements/ha en 1990 et sont passées de 26 à 75 logements/ha en 1999.

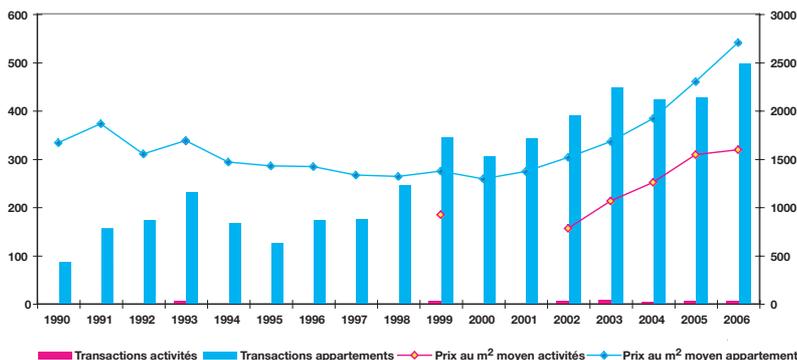
Malgré un POS protecteur

Le POS de Livry Gargan en vigueur entre 1990 et 1999 a été approuvé le 28 juin 1991.

Le POS de Livry Gargan devait limiter la densification de la zone bâtie sauf éventuellement pour le quartier de la gare. Il devait aussi limiter la construction d'immeubles collectifs dans les quartiers à caractère pavillonnaire. Dans le POS, il apparaît que limiter la densification a été l'un des objectifs forts de la municipalité, bien que soit présent également le souci d'assurer un certain renouvellement du bâti destiné à limiter le vieillissement de la population. Les dispositions du zonage et du règlement traduisent ces objectifs : les immeubles collectifs sont limités par les hauteurs (R+3 en UE) et les COS (0,90 en UE). Les dispositions prises dans le POS ne permettent qu'une évolution mesurée et excluent tout bouleversement et toute densification importante. Les dépassements de COS étaient autorisés pour une extension ou l'aménagement de lotissements existants, d'équipements collectifs ou d'activités ou encore, pour la reconstruction sur place de bâtiments existants avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

Le marché est donc ici le seul facteur permettant d'expliquer les nombreuses constructions réalisées en diffus autour de la RN3. D'autant plus que le POS s'il est restrictif et souhaite orienter la construction dans des secteurs très spécifiques tels que la gare, ne s'est néanmoins accompagné d'aucun outil opérationnel de mise en œuvre.

Un marché résidentiel qui affiche une tendance à la dévalorisation



Source : Données Notaires IDF

Livry-Gargan

Les îlots accueillant des logements en diffus entre 1990 et 1999



Source : IAURIF/DUAT

2.7. Franconville (95252)

LE PARC DE LOGEMENTS

- Parc 1990 13 000 logements
- Parc 1999 14 000 logements
- + 8 %

LA CONSTRUCTION 1990-1999

- 1 000 logements construits dont 623 en diffus dans le tissu urbain (62 %)
- Taux de construction 1999 : 0,9 % par an
- 78 % de logements collectifs
- 22 % de logements individuels
- 15 % en ZAC
- 52 % par la promotion privée
- 28 % par des particuliers
- 19 % par des organismes HLM

LES DENSITÉS

- Surface communale 1999 :
619 hectares dont 279 affectés à l'habitat
- Densité humaine :
1990 : 89 habitants + emplois / ha d'espace urbain
1999 : 83 habitants + emplois / ha d'espace urbain
- 7 %
- Densité de logements dans l'urbain :
1990 : 30 logements / ha d'espace urbain
1999 : 29 logements / ha d'espace urbain
- 1 %
- Densité de logements dans le tissu d'habitat :
1990 : 49 logements / ha d'espace d'habitat
1999 : 50 logements / ha d'espace d'habitat
+ 3 %

Localisation : banlieue extérieure

Dominante d'habitat individuel

Une construction dans le diffus sans densification

Dans la commune de Franconville, malgré une construction importante en diffus dans le tissu existant qui a entraîné une hausse de la densité dans les tissus urbains. Ce processus s'est accompagné de diminution des densités globales à l'échelle des espaces urbains de la commune et surtout d'une diminution des densités humaines qui peut s'expliquer par un marché résidentiel atone.

Les opérations réalisées en diffus dans le tissu urbain

62 % des logements construits entre 1990 et 1999 l'ont été en diffus dans le tissu urbain (soit un taux de construction de 5 logements pour 1000).

Ces constructions se concentrent essentiellement autour de la gare RER où les opérations sont liées à du renouvellement de l'habitat pavillonnaire ancien. Ce ne sont que des promoteurs privés qui interviennent ponctuellement en fonction des opportunités offertes dans le tissu de l'habitat en s'inscrivant dans le parcellaire foncier existant sans en modifier la trame.

Les densités des îlots étudiés s'échelonnaient de 15 à 51 logements/ha en 1990 et sont passées de 17 à 278 logements/ha en 1999 pour l'opération de ZAC réalisée dans le sud de la commune et qui se différencie des autres opérations en cela qu'elle a fait l'objet d'une réflexion sur l'ensemble de l'îlot

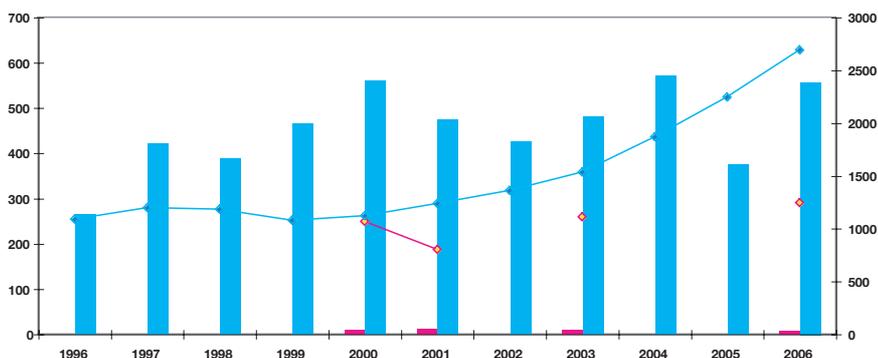
et de son articulation avec l'environnement urbain.

Un POS qui n'affiche pas d'ambition forte en matière de construction

Le POS Sud de la commune en vigueur entre 1990 et 1999 a été approuvé le 17 octobre 1991 et le POS Nord de la commune en vigueur entre 1990 et 1999, a été approuvé, le 16 novembre 1989.

Dans son POS approuvé le 16 novembre 1989, la commune prévoyait de restructurer le quartier de la gare, autour de la création d'une gare RER. Compte tenu de la densification rapide que la commune a subi via l'opération de ZUP et celle de l'Epine Guyon Montédour, la ville souhaitait mieux relier les quartiers d'habitat denses entre eux. Elle souhaitait également stabiliser l'urbanisation massive au profit de l'habitat individuel. Le zonage destiné à l'habitation pouvait selon les secteurs évoluer : les règlements sur les secteurs d'habitation présentaient une certaine souplesse dans ces secteurs, le COS va de 0,40 à 1,2 et aucun dépassement de COS n'était autorisé.

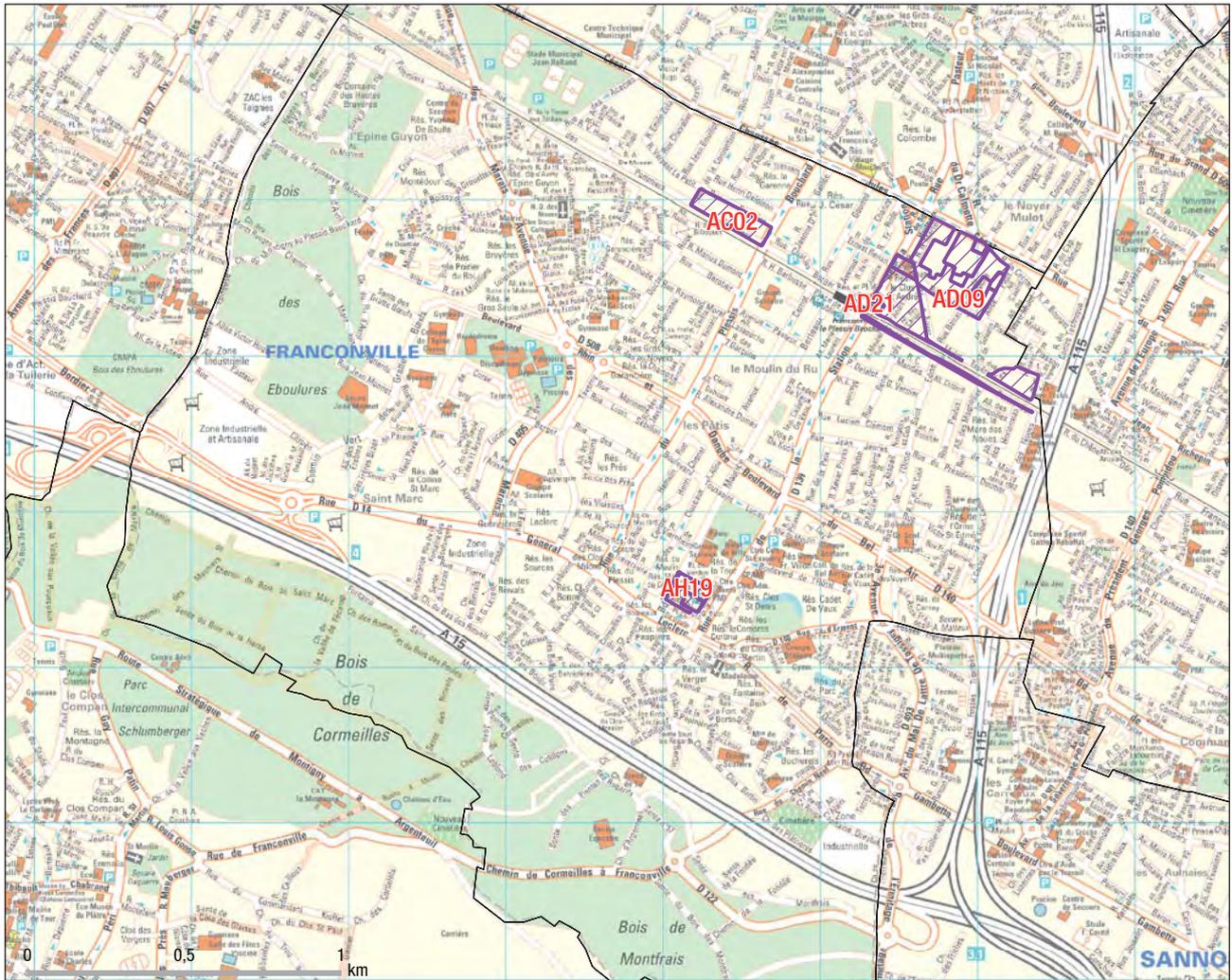
Un marché résidentiel atone



Source : Données Notaires IDF

Franconville

Les îlots accueillant des logements en diffus entre 1990 et 1999



2.8. Conflans-Sainte-Honorine (78172) - Une construction en diffus dans le tissu existant sans intensification

LE PARC DE LOGEMENTS

- Parc 1990 12 000 logements
- Parc 1999 13 000 logements
- + 8 %

LA CONSTRUCTION 1990-1999

- 1 280 logements construits dont 943 en diffus dans le tissu urbain (74 %)
- Taux de construction : 1,1 % par an
- 60 % de logements individuels
- 28 % de logements collectifs
- 10 % en ZAC
- 58 % par des particuliers
- 58 % par la promotion privée
- 14 % par des organismes HLM

LES DENSITÉS

- Surface communale 1999 : 990 hectares dont 510 affectés à l'habitat
- Densité humaine : 1990 : 53 habitants + emplois / ha d'espace urbain
1999 : 54 habitants + emplois / ha d'espace urbain
+ 1 %
- Densité de logements dans l'urbain : 1990 : 16 logements / ha d'espace urbain
1999 : 16 logements / ha d'espace urbain
0 %
- Densité de logements dans le tissu d'habitat : 1990 : 25 logements / ha d'espace d'habitat
1999 : 26 logements / ha d'espaces d'habitat
+ 3 %

Localisation : frange d'agglomération

Dominante d'habitat individuel

Des constructions en diffus dans le tissu existant sans densification : le rôle des particuliers

Malgré une construction relativement soutenue entre 1990 et 1999 et une part importante réalisée en diffus dans le tissu urbain, le tissu d'habitat ne s'est pratiquement pas densifié. Cela peut s'expliquer en partie par le fait que 60 % environ des constructions correspondent à des constructions individuelles menées par des particuliers, qui ont donc été assez peu encadrées. De plus, les particuliers raisonnent moins que les opérateurs en termes de logiques économiques les incitant à optimiser et valoriser leur foncier.

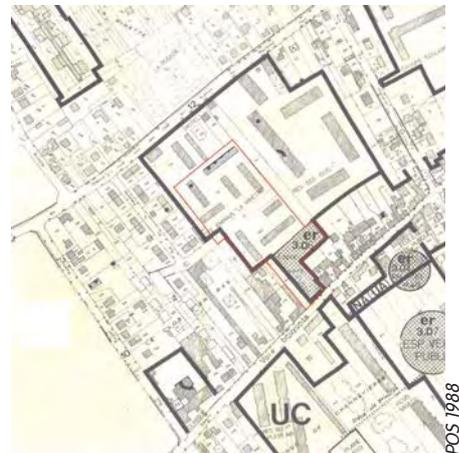
De petites opérations ponctuelles dispersées dans le territoire communal

74 % des logements construits entre 1990 et 1999 l'ont été en diffus dans le tissu urbain. Ces constructions se répartissent dans quelques îlots dispersés sur le territoire communal tous situés à plus de 500 m d'une gare.

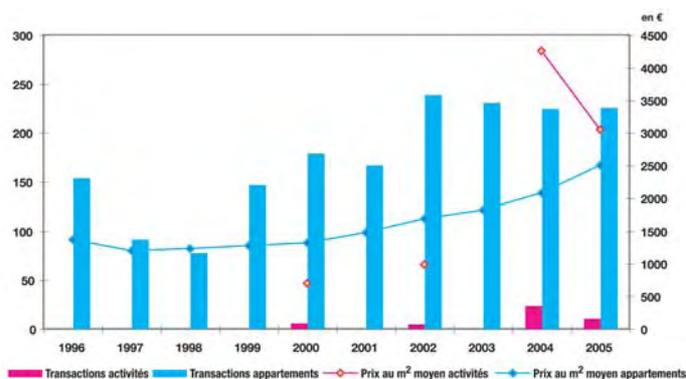
Ces opérations sont liées à différents processus : renouvellement d'habitat, opérations en dent creuse et remplacement d'activités. Elles sont essentiellement de petites opérations privées très ponctuelles s'inscrivant dans le parcellaire existant et appliquant les COS maximum autorisés équivalents à 0,4. Ces opérations s'inscrivent dans des tissus urbains très hétérogènes où se mêlent différentes fonctions et différents types de bâti se raccrochant ainsi difficile-

ment à leur environnement urbain. De manière générale, les hauteurs de bâtis n'ont pas augmenté. Les densités des îlots étudiés s'échelonnaient de 2 à 32 logements/ha en 1990 et sont passées de 15 à 42 logements/ha en 1999, ce qui traduit une évolution douce des formes urbaines.

Un exemple original d'opération sociale réalisée en densification de cœur d'îlot



Un marché résidentiel encore peu propice au renouvellement du parc



Source : Données Notaires IDF

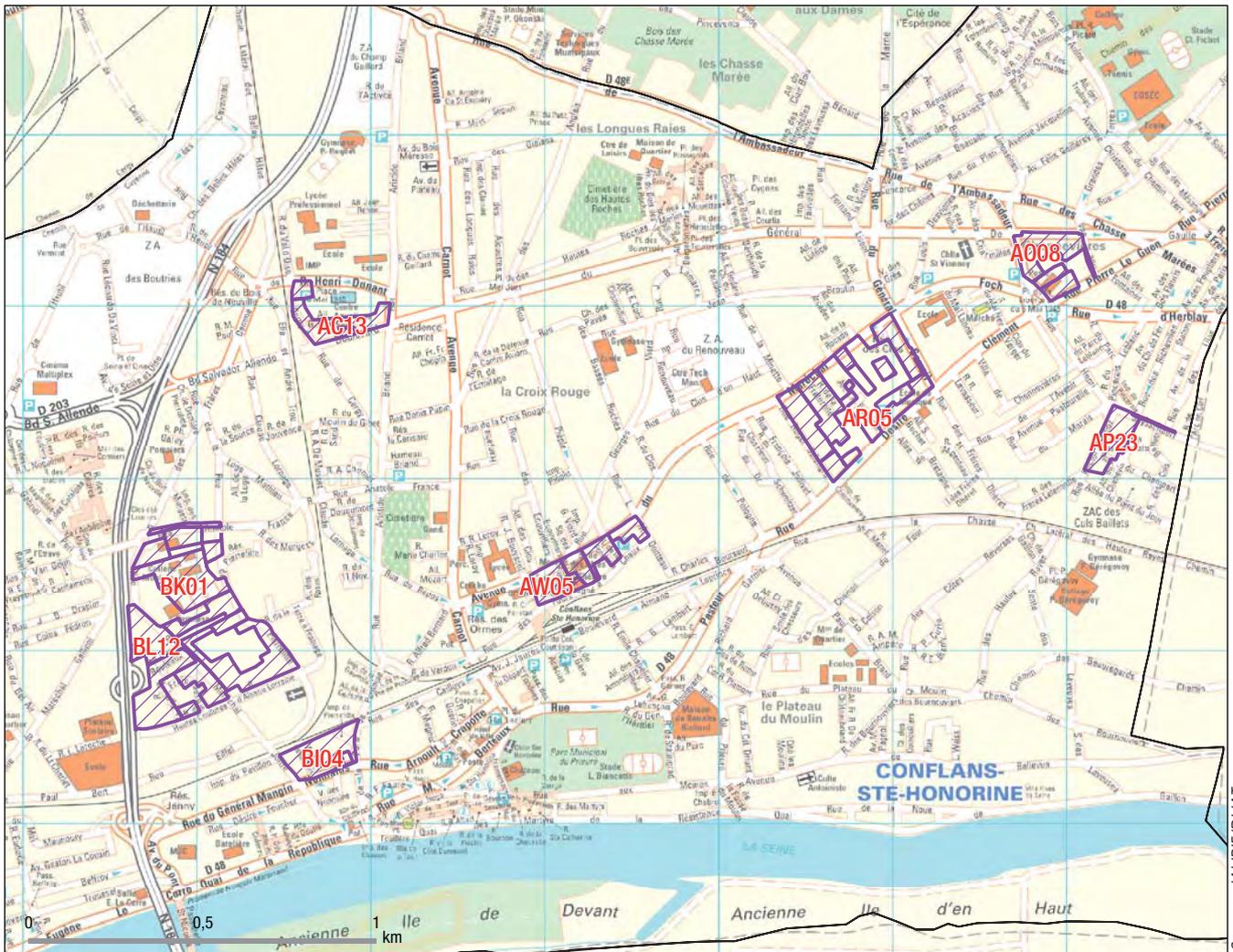
Un POS déclinant des outils de mise en œuvre intéressants

Le POS en vigueur entre 1990 et 1999 a été approuvé en 1988. Le POS mettait en évidence des besoins en logements forts, notamment des demandes importantes de logements sociaux. Pour y répondre, tout en maintenant des COS bas et tout en prévoyant des règles permettant peu d'évolutions des formes urbaines, il était prévu de créer un programme local de l'habitat (PLH), avec des actions auprès des organismes HLM sur l'attribution des logements, des actions sur les logements vacants, et de définir des actions prioritaires en faveur des personnes mal logées ou défavorisées.

Il était également prévu d'urbaniser les zones NA avec un programme d'aménagement d'ensemble qui définit les participations des constructeurs pour la réalisation des équipements publics liés à ces zones. Le POS prévoyait en outre la création d'une ZPPAU afin de préserver le caractère architectural du centre ancien.

Conflans-Sainte-Honorine

Les îlots accueillant des logements en diffus entre 1990 et 1999



2.9. Plaisir (78490) - Des opérations exemplaires en faveur d'une réelle intensification des tissus d'habitat

LE PARC DE LOGEMENTS

- Parc 1990 9 000 logements
- Parc 1999 12 000 logements
- + 33 %

LA CONSTRUCTION 1990-1999

- 3 044 logements construits dont 580 en diffus dans le tissu urbain (19 %)
- Taux de construction 1999 : 3,4 %
- 76 % de logements collectifs
- 78 % en ZAC (6 ZAC en cours en 1990 soit environ 2200 logements programmés)
- 49 % par la promotion privée
- 43 % par des organismes HLM
- 7 % par des particuliers

LES DENSITÉS

- Surface communale 1999 : 1 868 hectares dont 321 affectés à l'habitat
- Densité humaine : 1990 : 54 habitants + emplois / ha d'espace urbain
1999 : 55 habitants + emplois / ha d'espace urbain
+ 2 %
- Densité de logements dans l'urbain : 1990 : 12 logements / ha d'espace urbain
1999 : 15 logements / ha d'espace urbain
+ 22 %
- Densité de logements dans le tissu d'habitat : 1990 : 30 logements / ha d'espace d'habitat
1999 : 36 logements / ha d'espace d'habitat
+ 20 %

Localisation : frange d'agglomération

Dominante d'habitat individuel groupé

Une construction de logements très encadrée, des densités en forte hausse mais qui restent faibles

Durant la période 1990-1999, la commune de Plaisir a connu une forte dynamique de constructions de logements sur son territoire. Avec plus de 3 000 logements construits, elle atteint un taux de construction nettement supérieur à celui du département des Yvelines (1,23 % par an). Dans cette commune où dominait l'habitat individuel, 76 % des constructions sont des logements collectifs ce qui conduit à une réelle évolution des formes urbaines. On notera également les très fortes hausses de densités d'habitat dues au fait que les densités d'origine étaient plutôt faibles avec seulement 12 logements/ha d'espaces urbains en 1990. La densification du tissu urbain a donc été forte mais les densités restent très modestes. Plusieurs traits caractéristiques de la construction dans la commune méritent par ailleurs d'être soulignés. D'une part, le secteur privé et les organismes HLM se partagent dans des proportions équivalentes le marché de la construction de logements et d'autre part, la commune mobilise fortement la procédure de ZAC. En effet, près de 80 % des constructions de logements ont été réalisés dans le cadre de ZAC. Ces quelques éléments traduisent une volonté affichée par la commune de maîtriser la construction de logements dans son territoire.

Une optimisation du foncier en complément des grandes opérations publiques

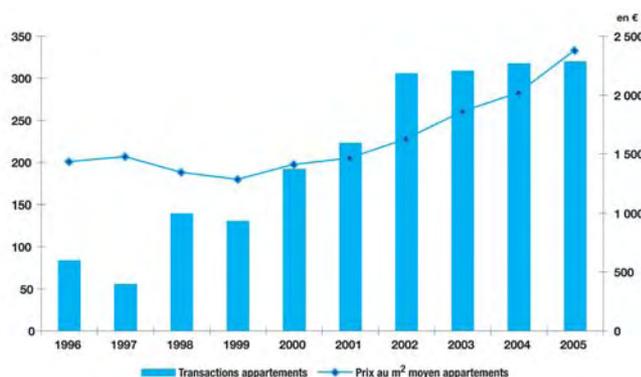
Ce premier constat permet donc d'expliquer que seulement 19 % des logements construits entre 1990 et 1999 l'ont été en diffus dans le tissu urbain. Ces constructions dans le diffus se concentrent dans deux secteurs spécifiques de la commune : au niveau du centre ville et autour du quartier de la gare RER.

Les opérations réalisées en diffus dans le tissu existant étudiées dans la partie 3 sont liées à des opérations de renouvellement de l'habitat ancien et à des opérations en dent creuse. Elles sont majoritairement le fait d'opérateurs privés et sont menées hors des ZAC communales à l'exception de l'une d'entre elles. Généralement implantées sur un parcellaire à la trame lâche avec des parcelles pouvant atteindre 5 000 à 10 000 m², ces opérations ont donné lieu dans la quasi-totalité des cas à des restructurations foncières. Les opérations ont systématiquement appliqué les COS maximum autorisés par le POS. Les densités des îlots étudiés s'échelonnaient de 12 à 32 logements/ha en 1990 et sont passées de 24 à 58 logements/ha en 1999.

Un POS affichant une volonté d'encadrer le développement au moyen de ZAC tout en offrant des potentiels en densification dans les tissus existants

Le POS de Plaisir en vigueur entre 1990 et 1999 a été approuvé le 29 septembre 1986. Dans son POS, la ville prévoyait que son rythme de construction de logements, important jusqu'au début des années 1980, connaisse un fléchissement sensible dans les années 1990. Il était alors souhaité que l'urbanisation future se fasse de façon privilégiée sous forme de ZAC, et de façon moins dense. Les perspectives d'aménagement décrites dans le POS de 1986 indiquaient que la commune voulait continuer à urbaniser de façon maîtrisée (notamment avec les ZAC Aqueduc de l'Avre et du Quartier de la gare, ainsi qu'avec la création éventuelle d'une ZAC pour le renouveau du centre ville). Préserver certains espaces n'empêchait pas de permettre la restructuration des secteurs à caractère central, afin d'envisager un nouvel équilibre entre les zones d'habitat récents et les tissus plus anciens. L'urbanisation et les grands projets d'habitat se sont donc faits par l'intermédiaire de procédures de ZAC. Mais dans les autres secteurs, le POS envisageait également la densification des tissus urbains tra-

Un marché résidentiel stable



Source : Données Notaires IDF

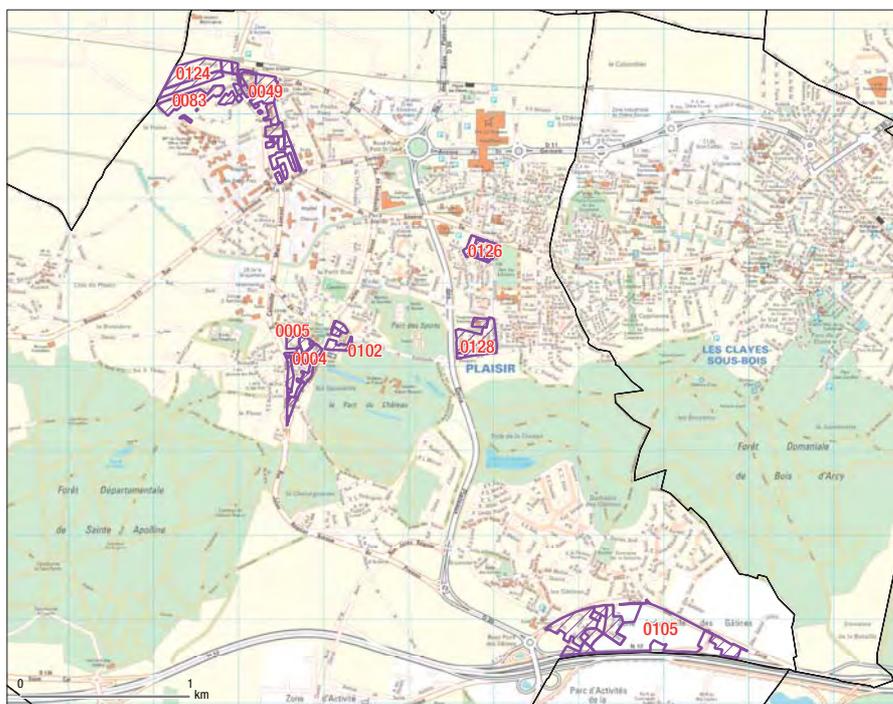
Plaisir

Les îlots accueillant des logements en diffus entre 1990 et 1999

ditionnels et mixtes. La volonté de ce POS était donc de ralentir un rythme de croissance élevé n'ayant jamais été un processus spontané mais étant lié aux volontés supra-communales de développement de la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines. Différentes zones du POS permettaient des densifications, mais plus ou moins fortes en fonction du type de zone :

- La zone UA correspond au centre aggloméré traditionnel du bourg à vocation d'habitat et de commerces formant un cadre homogène et dense. Afin d'empêcher la réalisation d'opérations immobilières importantes, un COS de 0,30 y a été fixé.
- La zone UC correspond au tissu d'habitations collectives discontinues où le COS est fixé à 0,50.
- La zone UB couvre des secteurs d'habitat traditionnel à caractère périphérique dans lesquels il y avait une volonté de densifier mais que le marché n'a pas su accompagner.

Par ailleurs, dans toutes ces zones, des dépassements de COS étaient prévus dans certains cas, notamment pour les constructions à édifier en dent creuse et il semble que ces dépassements de COS aient en effet favorisé la construction de logements en dent creuse.



Source : IAURIF/DUAT

Quelques cas exemplaires d'intensification urbaine

Des différents exemples d'opérations réalisées en diffus dans le tissu urbain existant, nous retiendrons, deux opérations originales :

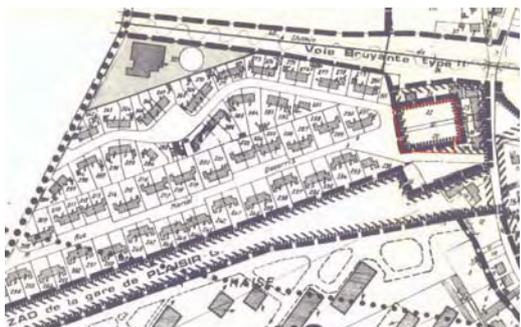


© A. Darley / IAURIF



© A. Darley / IAURIF

Une opération de maisons en bande et de petits collectifs en cœur du centre-bourg sur des parcelles sous occupées



POS 1986



© A. Darley / IAURIF

Une opération de petits collectifs en transition du quartier de gare et d'un secteur de lotissement pavillonnaire des années 1960.

2.10. Saint-Germain-lès-Corbeil (91553) - Des exemples ponctuels d'opérations dans l'habitat individuel groupé sans réelle intensification

LE PARC DE LOGEMENTS

- Parc 1990 2 000 logements
- Parc 1999 2 500 logements
- + 25 %

LA CONSTRUCTION 1990-1999

- 570 logements construits dont 136 en diffus dans le tissu urbain (24 %)
- Taux de construction 1999 : 2,8 % par an
- 49 % de logements collectifs
- 50 % de logements individuels (purs et groupés)
- 64 % en ZAC
- 64 % par la promotion privée
- 21 % par des particuliers
- 15 % par des organismes HLM

LES DENSITÉS

- Surface communale 1999 : 493 ha dont 163 affectés à l'habitat
- Densité humaine : 1990 : 28 habitants + emplois / ha d'espace urbain
1999 : 29 habitants + emplois / ha d'espace urbain + 6 %
- Densité de logements dans l'urbain : 1990 : 8 logements / ha d'espace urbain
1999 : 9 logements / ha d'espace urbain + 9 %
- Densité de logements dans le tissu d'habitat : 1990 : 14 logements / ha d'espace d'habitat
1999 : 16 logements / ha d'espace d'habitat + 9 %

Localisation : banlieue extérieure

Dominante d'habitat individuel groupé

De faibles volumes de constructions mais en densification

Entre 1990 et 1999, la construction de logements à Saint-Germain-lès-Corbeil a été faible. Avec seulement 570 logements construits, la commune a néanmoins atteint un taux de construction non négligeable au regard de la taille peu importante de son parc de logements qui s'élève à seulement 2 000 logements. De très légères hausses de densités et seulement 24 % des constructions réalisées en diffus dans le tissu urbain existant en font néanmoins une des rares communes de banlieue extérieure où domine l'habitat individuel groupé à avoir connu une intensification urbaine qui se traduit à la fois par des hausses des densités humaines et d'habitat.

Une construction en diffus limitée et localisée

Seulement 24 % des logements construits entre 1990 et 1999 l'ont été en diffus dans le tissu urbain. Ces constructions sont très localisées et se concentrent dans le centre ancien et au nord de la commune dans les secteurs de lotissements pavillonnaires.

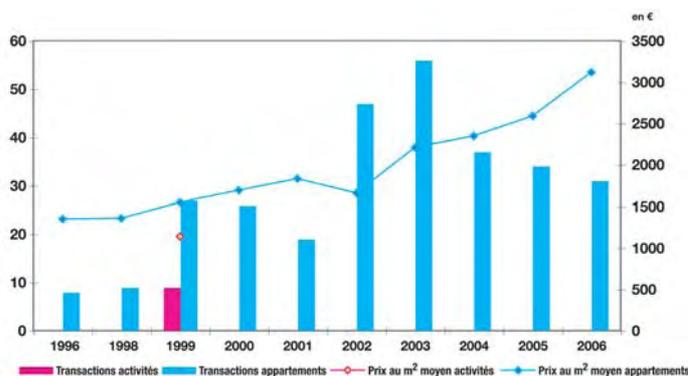
Les cas analysés montrent qu'il s'agit d'opérations en dent creuse ou réalisées en arrière de parcelles à la fois par de petits opérateurs privés et par des particuliers, qui s'insèrent dans le parcellaire existant. Ces opérations très diffuses n'ont pas conduit à de fortes hausses de population. Les densi-

tés des îlots étudiés s'échelonnaient de 9 à 26 logements/ha en 1990 et sont passées de 10 à 29 logements/ha en 1999. Situées en dehors de tous périmètres opérationnels, ces constructions appliquent des COS légèrement inférieurs à ceux autorisés par le POS.

Des processus de renouvellement encore peu développés en raison de l'époque de construction des tissus résidentiels mais des potentialités éventuelles pour les années à venir

Dans ce type de tissus d'habitat groupé, les époques de construction du parc font que le renouvellement des tissus d'habitat constitués dans les années 1980 n'est pas encore à l'ordre du jour. De plus, le POS va dans le sens d'une préservation de l'existant. Le POS en vigueur entre 1990 et 1999 a été approuvé le 24 mars 1986. Pour permettre l'animation locale et maintenir l'emploi, la commune prévoyait dans son POS de favoriser l'implantation d'artisans ou de petites entreprises. Par ailleurs elle souhaitait préserver son centre historique et le caractère résidentiel de la commune. Le règlement du POS avait donc été envisagé essentiellement en faveur de la préservation du cadre de vie. Néanmoins, on constate que les opérations étudiées n'atteignent pas les COS autorisés. Mais si la nature même des tissus pavillonnaires des 40 dernières années fait que les processus de renouvellement/densification ne se sont pas encore amorcés, il n'en reste pas moins que les faibles densités de ces tissus pourraient offrir des 15 à 30 ans de nouvelles possibilités de renouvellement. Pour cela, il faudra attendre qu'un nouveau cycle démographique entraîne des mouvements de populations et suscite de nouveaux besoins en termes d'habitat. En effet, parmi les 13 communes d'étude, Saint-Germain-lès-Corbeil affiche les plus faibles densités.

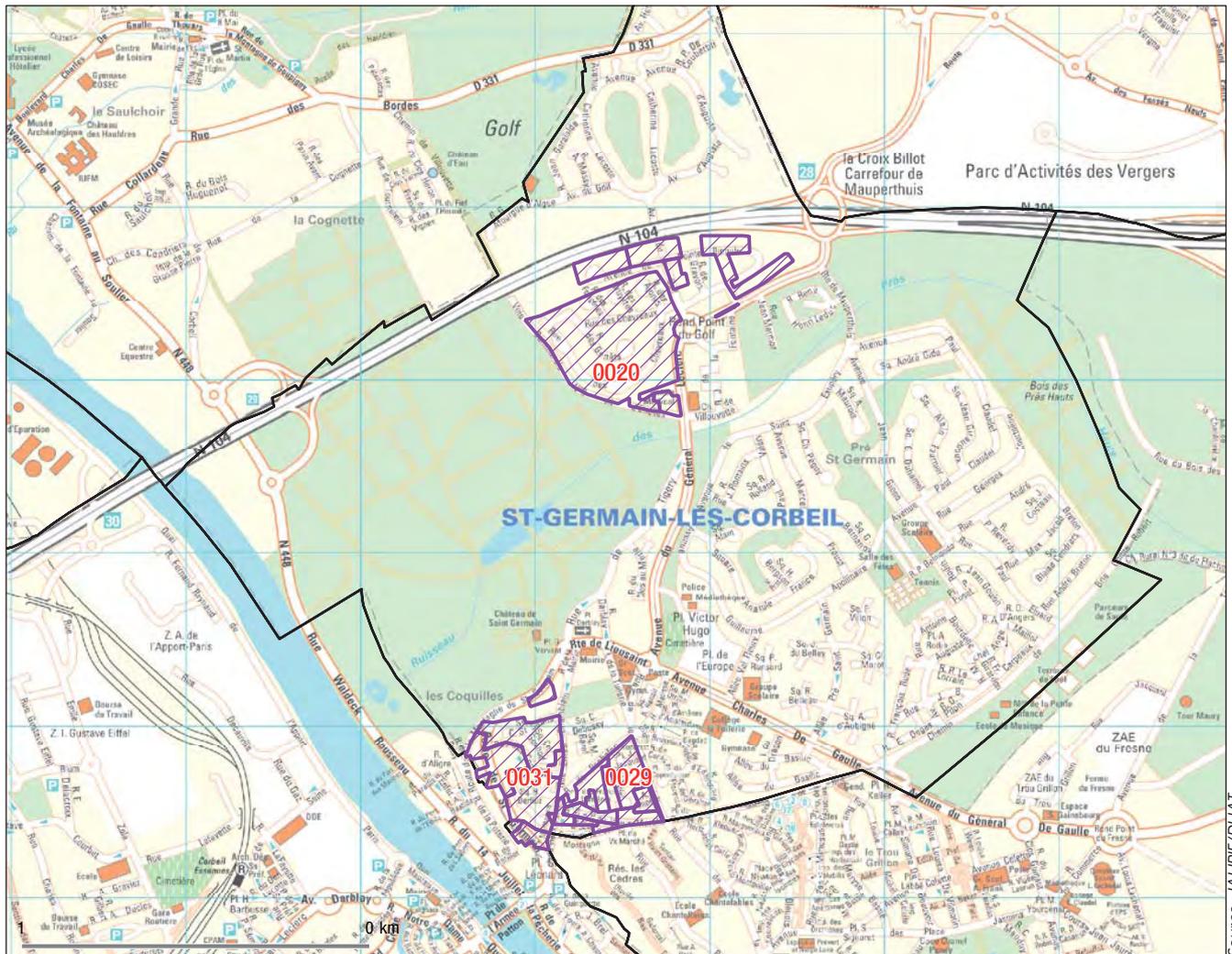
De modestes chiffres de construction qui peuvent s'expliquer par un marché peu dynamique mais qui a pourtant tendance à se valoriser doucement



Source : Données Notaires IDF

Saint-Germain-lès-Corbeil

Les îlots accueillant des logements en diffus entre 1990 et 1999



Source : AURIF/DUAT

2.II. Brie-Comte-Robert (77053) - Des constructions en faveur d'une intensification des tissus urbains en limite de l'hyper-centre

LE PARC DE LOGEMENTS

- Parc 1990 4 100 logements
- Parc 1999 5 600 logements
- + 37 %

LA CONSTRUCTION 1990-1999

- 1 400 logements construits dont 540 en diffus dans le tissu urbain (39 %)
- Taux de construction 1999 : 3,2 % par an
- 70 % de logements collectifs
- 60 % en ZAC (7 ZAC en cours en 1990)
- 75 % par la promotion privée
- 18 % par des particuliers
- 7 % par des organismes HLM

LES DENSITÉS

- Surface communale 1999 :
1 993 ha dont 202 ha affectés à l'habitat
- Densité humaine :
1990 : 44 habitants + emplois / ha d'espace urbain
1999 : 39 habitants + emplois / ha d'espace urbain
- 10 %
- Densité de logements dans l'urbain :
1990 : 11 logements / ha d'espace urbain
1999 : 11 logements / ha d'espace urbain
0 %
- Densité de logements dans le tissu d'habitat :
1990 : 24 logements / ha d'espace d'habitat
1999 : 28 logements / ha d'espace d'habitat
+ 17 %

Localisation : frange d'agglomération

Dominante d'habitat individuel

Une construction principalement privée mais encadrée par des opérations de ZAC

Dans la période 1990-1999, la commune de Brie-Comte-Robert a vu son parc de logements se renouveler fortement puisque son parc est passé de 4 100 logements à 5 600 logements. Avec un taux de construction annuel record (3,25 % par an), les tissus d'habitat se sont densifiés. En revanche, à l'échelle des espaces urbanisés de la commune, les densités ont eu tendance à diminuer car l'extension des espaces urbanisés a été proportionnellement plus élevée que l'accroissement du parc de logements. La forte extension des espaces urbanisés a été due en grande partie à la réalisation de zones d'activités au nord-ouest (Tubeuf, ...).

Une grande part de la construction a été réalisée dans le cadre d'opérations de ZAC et les deux tiers sont menés par des opérateurs privés. Enfin 70 % des constructions sont des logements collectifs, dans un tissu où dominait en 1990 l'habitat individuel. Ce processus a donc induit de nettes évolutions dans les formes urbaines.

Une construction en diffus qui a dopé l'intensification des tissus urbains

39 % des logements construits entre 1990 et 1999 l'ont été en diffus dans le tissu urbain. Ces constructions dans le diffus se concentrent toutes autour du centre historique de la commune.

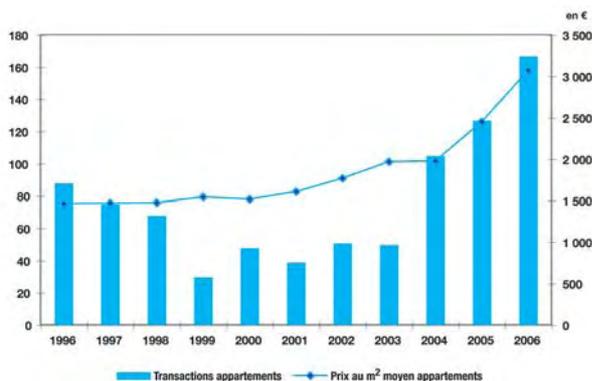
Ces opérations ont été réalisées dans les dents creuses sur des parcelles vacantes ou en renouvellement d'habitat ancien. Il s'agit dans tous les cas d'opérations de logements collectifs menées par des opérateurs privés qui se sont saisis d'opportunités foncières dans les secteurs peu denses de constructions basses, situés en limite du centre ancien. Le parcellaire composé de très grandes parcelles sur lesquelles sont implantées des maisons individuelles constitue un tissu déstructuré qui offre donc de nombreuses opportunités sous réserve d'y réaliser les restructurations foncières nécessaires. La construction d'immeubles collectifs a donc conduit à une augmentation des hauteurs de constructions changeant la physionomie du tissu urbain. Mais il s'agit néanmoins de petits collectifs qui s'inscrivent en continuité du bâti du centre ancien. Dans les îlots étudiés, les densités observées en 1990 s'échelonnaient de 4 à 17 logements/ha et sont passées de 10 à 36 logements/ha en 1999. Les COS appliqués dans ces opérations sont tous équivalents à 1 voire 1,3, ce qui correspond aux COS maximum autorisés dans le POS.

Un POS envisageant dès 1985 l'extension de l'hyper-centre mais dans des formes urbaines différentes

Le POS en vigueur entre 1990 et 1999 a été approuvé le 9 février 1985.

Le POS mettait en avant l'objectif d'intégration des nouvelles constructions surtout d'un point de vue paysager, notamment leur hauteur et leur aspect. Il ne paraissait pas souhaitable de laisser s'implanter de grands immeubles collectifs comme cela avait été le cas dans les années précédentes. Le sud-ouest de la commune était choisi comme lieu privilégié des nouvelles implantations de logements et d'équipements. Les îlots qui ont accueilli des constructions dans le diffus urbain sont tous inscrits en zone UB, principale zone d'extension de l'hyper-centre destinée à recevoir des pavillons isolés. Le POS prévoyait que les constructions en diffus s'y réaliseraient au rythme moyen d'une vingtaine de logements par an. Le règlement de la zone UB prévoyait des hauteurs maximum de R+2+C et des COS allant de 0,60 à 1. Entre les objectifs affichés dans le POS de 1985 et les évolutions urbaines observées entre 1990 et 1999, les objectifs de constructions semblent avoir été revus à la hausse sans que cela ne nécessite de modification du règlement de POS.

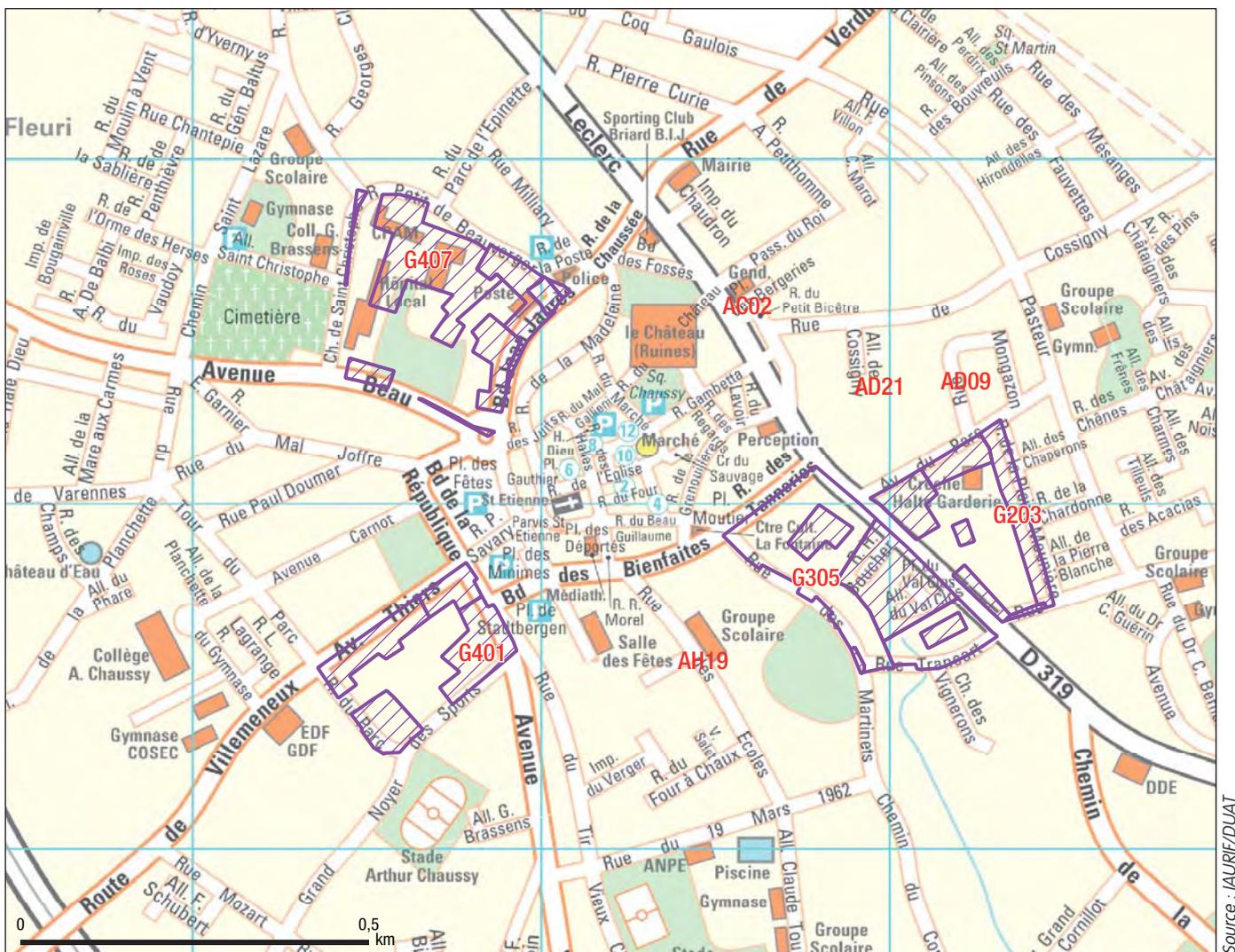
Un marché résidentiel qui a connu une valorisation tardive



Source : Données Notaires IDF

Brie-Comte-Robert

Les îlots accueillant des logements en diffus entre 1990 et 1999



Source : IAU/IF/DUAT

2.12. Melun (77288) - Une construction modeste mais des opérations en diffus qui ont conduit à une réelle intensification des tissus urbains existants

LE PARC DE LOGEMENTS

- Parc 1990 15 000 logements
- Parc 1999 17 000 logements
- + 13 %

LA CONSTRUCTION 1990-1999

- 2 000 logements construits dont 1 300 en diffus dans le tissu urbain (65 %)
- Taux de construction 1999 : 1,4 %
- 92 % de logements collectifs
- 8 % de logements individuels
- 10 % en ZAC
- 50 % par la promotion privée
- 42 % par des organismes HLM
- 8 % par des particuliers

LES DENSITÉS

- Surface communale 1999 : 864 hectares dont 273 affectés à l'habitat
- Densité humaine : 1990 : 99 habitants + emplois / ha d'espace urbain
1999 : 96 habitants + emplois / ha d'espace urbain
- 3 %
- Densité de logements dans l'urbain : 1990 : 25 logements / ha d'espace urbain
1999 : 28 logements / ha d'espace urbain
+ 10 %
- Densité de logements dans le tissu d'habitat : 1990 : 59 logements / ha d'espace d'habitat
1999 : 64 logements / ha d'espace d'habitat
+ 9 %

Localisation : agglomération desservie par les transports en commun

Dominante d'habitat individuel

Une construction modeste mais réalisée en densification du tissu urbain existant

Dans la période 1990-1999, la construction de logements dans la commune de Melun est restée modeste au regard de l'importance du parc. Toutefois, les espaces urbains et les tissus d'habitat se sont densifiés assez significativement. Les constructions neuves sont quasiment toutes des logements collectifs. Il est intéressant de noter que très peu de ces constructions ont été réalisées en ZAC mais en revanche les organismes HLM et les opérateurs privés se partageant le marché équitablement.

Des constructions en diffus dans les tissus existants sur des opportunités foncières nombreuses et sous des formes diverses

Une part importante (65 %) des logements construits entre 1990 et 1999 l'a été en diffus dans le tissu urbain existant. Un grand nombre de ces constructions se concentre dans le centre-ville même si les constructions dans le diffus ont concerné l'ensemble du territoire communal.

Parmi les cas d'opérations étudiés dans la partie 3, les processus de renouvellement / intensification ont pris des formes diverses et variées : le remplacement d'emprises d'activités par des logements, le renouvellement de l'habitat ancien et l'optimisation du foncier en dent creuse. Il s'agit principalement, mais pas exclusivement, d'opéra-

teurs privés qui ont mené des opérations de collectifs de centre-ville qui s'intègrent parfaitement dans le tissu urbain existant sans évolution marquée des formes urbaines et dans le respect des structures foncières existantes. Doté d'un bâti ancien et de grandes parcelles, le tissu offre de nombreuses opportunités et les opérations appliquent les COS maximum autorisés dans le POS, on peut donc réellement parler d'optimisation foncière. Dans les îlots étudiés, les densités observées en 1990 s'échelonnaient de 4 à 56 logements/ha et sont passées de 11 à 78 logements/ha en 1999, ce qui constitue des hausses de densités importantes.

Des règles souples au niveau du POS

Le POS en vigueur entre 1990 et 1999 a été approuvé le 3 mai 1982. A cette époque, la commune voulait maîtriser l'évolution de la structure urbaine en définissant des règles qui préservent le tissu urbain existant, tant au niveau de la hauteur que de l'implantation des futures constructions.

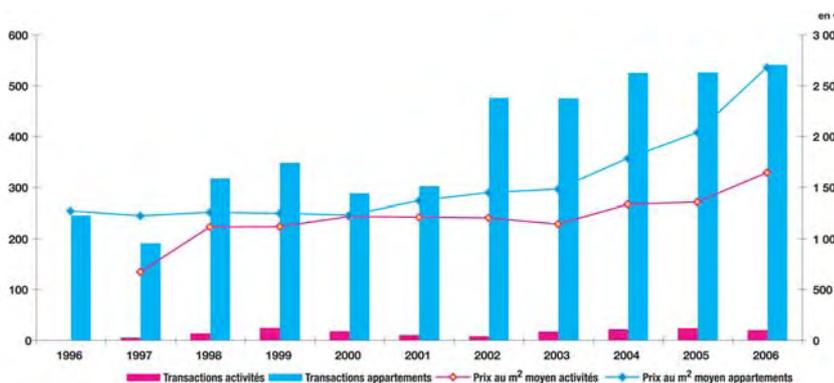
La zone UA correspondant au centre aggloméré était affectée à l'habitat, aux services et aux activités de complément. Le COS y était fixé à 1 et les hauteurs limitées à R+4 afin de le préserver mais aussi d'y favoriser le maintien et le développement des petites activités traditionnelles.

La zone UB correspondant aux zones d'extension récente de l'agglomération prévoyait un COS de 1 et des hauteurs limitées à R+6.

Dans la zone UC qui correspond à une zone vouée à l'habitat individuel discontinu, le règlement du POS confortait la présence d'habitations individuelles mais autorisait toutefois la construction d'immeubles collectifs dont la hauteur n'excédait pas R+3.

Le règlement du POS offrait donc une certaine souplesse qui a permis les nombreuses interventions visant à valoriser le foncier mobilisable dans les tissus existants.

Un marché résidentiel qui se valorise à la différence du marché d'activités qui stagne, justifiant le recyclage d'emprises d'activités vers de l'habitat



Source : Données Notaires IDF

Des exemples intéressants d'opération de renouvellement/densification

Melun

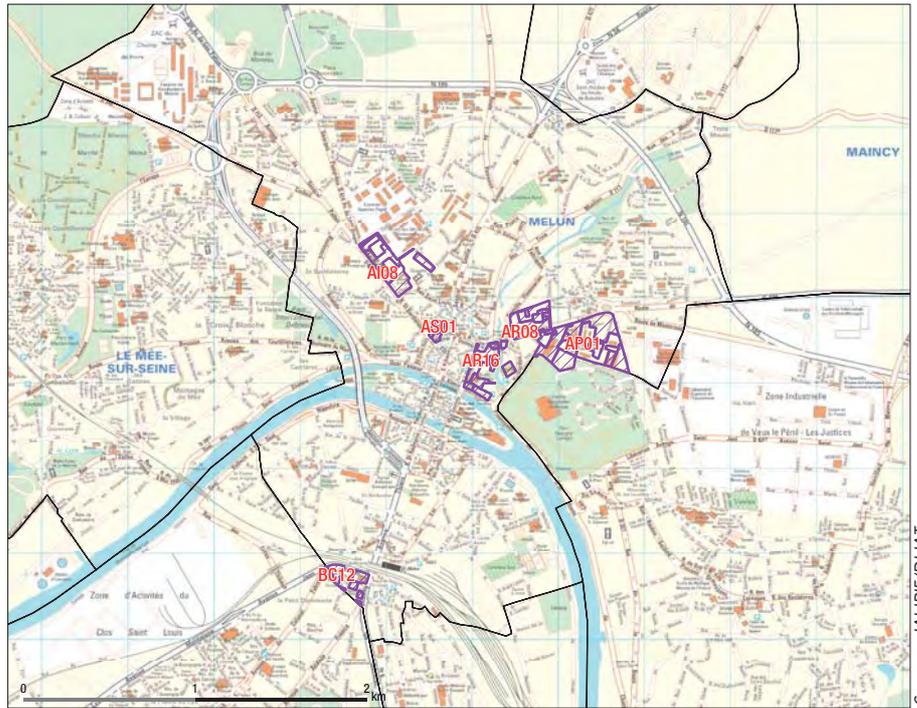
Les îlots accueillant des logements en diffus entre 1990 et 1999



© A. Darley / IAUJRF



© A. Darley / IAUJRF



Source : IAUJRF/DUAT



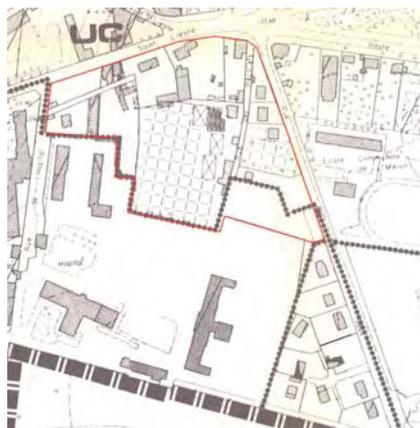
POS 1982



© A. Darley / IAUJRF



© A. Darley / IAUJRF



POS 1982

Un exemple intéressant de ZAC réalisée à proximité immédiate de la gare pour reprendre une ancienne emprise d'activités (Opération de reconversion du site Gruber).

Un exemple d'opération sociale de lotissement avec des maisons en bande qui a nécessité un travail de restructuration d'une très grande parcelle vacante.

2.13. Rambouillet (78517), - Une construction en "dé-densification" mais un bel exemple de réinvestissement de cœur d'îlot

LE PARC DE LOGEMENTS

- Parc 1990 9 900 logements
- Parc 1999 10 900 logements
- + 10 %

LA CONSTRUCTION 1990-1999

- 1 160 logements construits dont 740 en diffus dans le tissu urbain (64 %)
- Taux de construction 1999 : 1,24 % par an
- 78 % de logements collectifs
- 21 % de logements individuels
- 35 % en ZAC (2 ZAC en cours en 1990)
- 52 % par la promotion privée
- 26 % par des organismes HLM
- 22 % par des particuliers

LES DENSITÉS

- Surface communale 1999 : 3 519 hectares dont 323 affectés à l'habitat
- Densité humaine : 1990 : 47 habitants + emplois / ha d'espace urbain
1999 : 46 habitants + emplois / ha d'espace urbain
- 2 %
- Densité de logements dans l'urbain : 1990 : 14 logements / ha d'espace urbain
1999 : 14 logements / ha d'espace urbain
0 %
- Densité de logements dans le tissu d'habitat : 1990 : 35 logements / ha d'espace d'habitat
1999 : 34 logements / ha d'espace d'habitat
- 2 %

Localisation : agglomération desservie par les transports en commun

Dominante d'habitat individuel groupé

Une construction en "dé-densification"

A cette construction modeste s'ajoute un processus de "dé-densification" des tissus urbains existants dû au fait que le parc de logements ne s'est pas accru dans les mêmes proportions que les espaces urbanisés.

De petites opérations ponctuelles et disparates en diffus dans le tissu urbain existant

Pourtant une part importante (64 %) des logements construits entre 1990 et 1999 l'a été en diffus dans le tissu urbain. Ces constructions se répartissent sur l'ensemble du territoire communal. Les constructions réalisées en diffus dans le tissu urbain existant étudiées dans la partie 3, sont toutes liées à de petites opérations en dent creuse menées à l'initiative soit de petits opérateurs privés, soit de particuliers, soit d'organismes HLM. Il s'agit d'opérations modestes réalisées en dehors de ZAC dont les réalisations s'insèrent dans les formes urbaines du tissu environnant et dans la trame foncière existante. Dans les îlots étudiés, les densités observées en 1990 s'échelonnaient de 3 à 77 logements/ha et sont passées de 11 à 93 logements/ha en 1999, ce qui ne correspond pas à des hausses de densités très fortes. Les COS appliqués sont généralement les COS maximum autorisés dans le POS. En effet, dans le POS en vigueur entre

1990 et 1999 approuvé le 25 mai 1989, selon les zones, les COS fixés dans les zones urbaines vont de 0,2 à 0,7, ce qui limite fortement les possibilités de valorisation foncière.

Une opération exemplaire d'aménagement en cœur d'îlot

Il s'agit d'une opération de reprise de cœur d'îlot qui a fait l'objet d'une ZAC (ZAC de la Butte au Moulin). Conduite par la ville de Rambouillet, c'est une opération originale qui a nécessité un travail important sur le foncier et qui associe différentes formes d'habitat et différents types de financements.

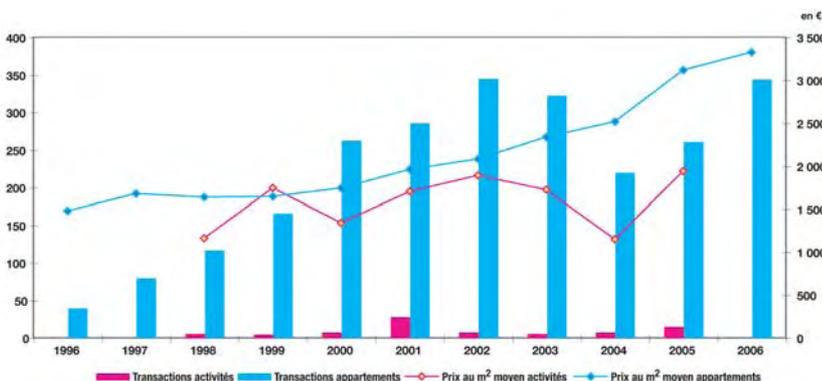


© A. Darley / IAURIF

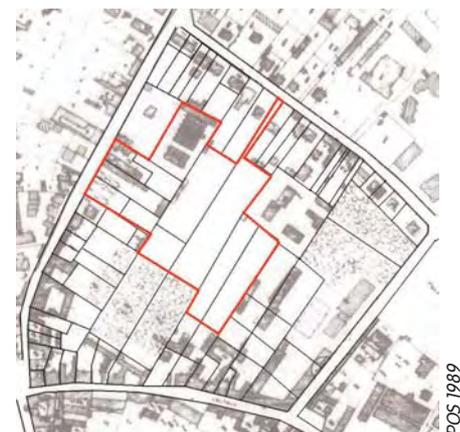


© A. Darley / IAURIF

Dans la période 1990-1999, les taux de construction sont restés modestes dans la commune de Rambouillet malgré un marché dont le dynamisme s'est accru en fin de période



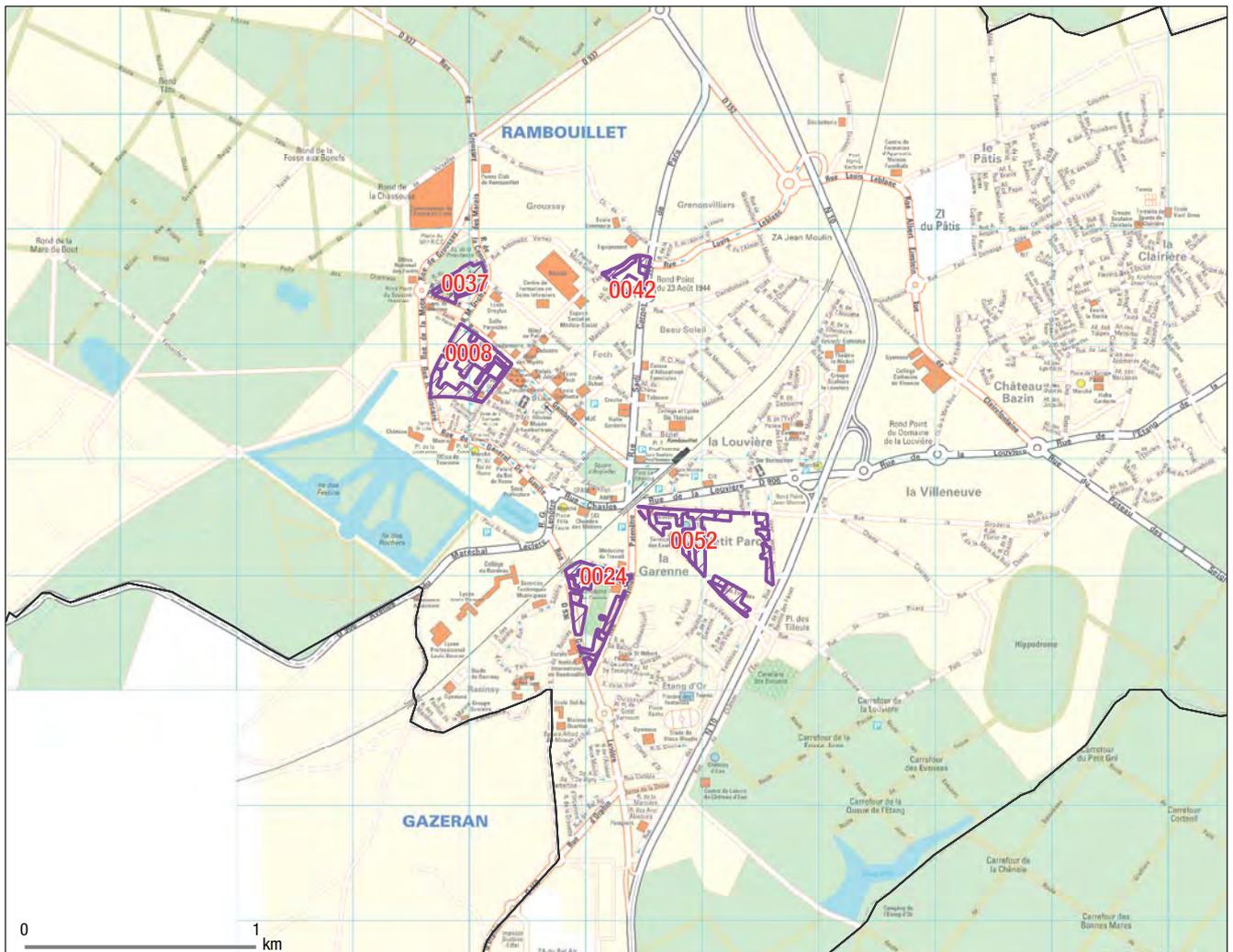
Source : Données Notaires IDF



POS 1989

Rambouillet

Les îlots accueillant des logements en diffus entre 1990 et 1999

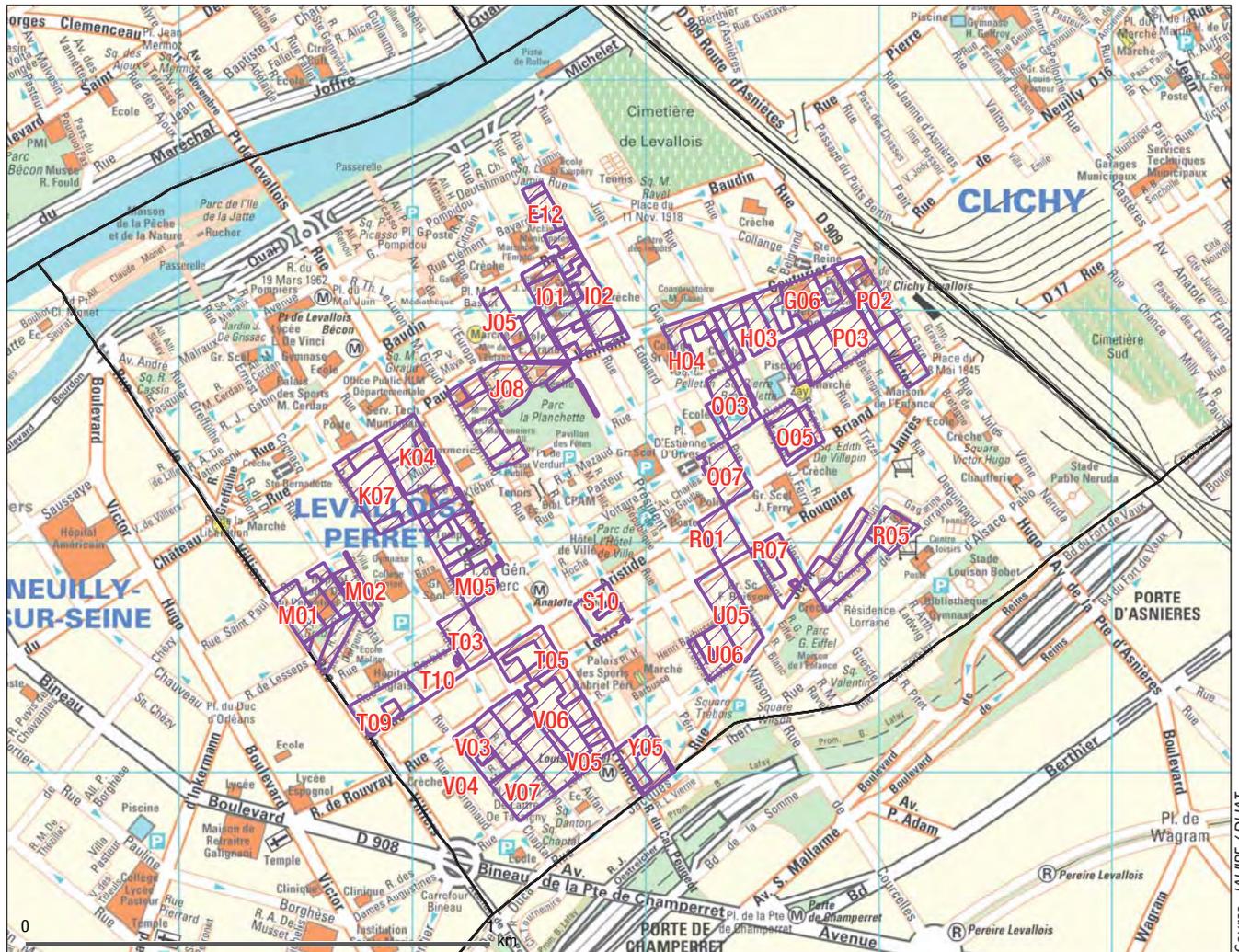


Source : IAUJIF/DUAT

3. Etude par îlot

LEVALLOIS-PERRET (92044)

Les îlots accueillant des logements en diffus entre 1990 et 1999



Source : IAUJRF / DUAT

Les constructions de logements en diffus sont situées au contact de l'hyper centre de Levallois-Perret et se répartissent sur l'ensemble du territoire communal. Six des îlots repérés ont accueilli un nombre significatif de logements en densification (îlots I01, I02, H03, G06, M05 et K04).

Exemple d'opération privée en dent creuse (Ilot Ior)

L'îlot se situe dans le nord de la commune, à 500 mètres de la station de métro Pont de Levallois Bécon et à 600 mètres de la gare SNCF de Clichy-Levallois.

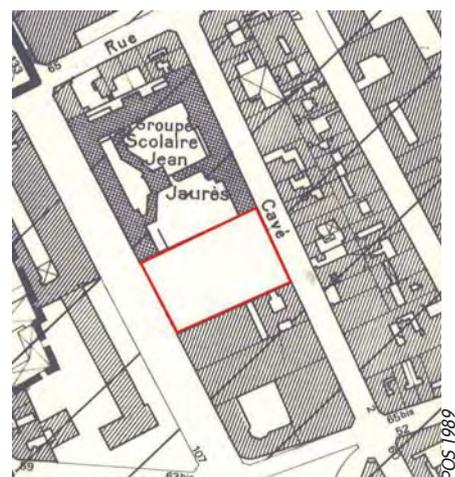
Entre 1990 et 1999, il a accueilli 116 logements collectifs neufs passant ainsi d'une densité de 160 à 256 logements à l'hectare.

Il s'agit d'une opération privée réalisée en dent creuse sur une parcelle non bâtie d'environ 2 500 m². L'opération comprend deux immeubles de 6 étages (soit un étage supplémentaire par rapport à l'existant), construits en retrait par rapport aux voies et applique un COS d'environ 3,7.

Le parcellaire foncier présente une structure régulière et s'organise selon une trame orthogonale avec des accès directs sur voirie systématiques. Il n'a pas fait l'objet de restructuration pour cette opération.

Le tissu urbain dans lequel s'inscrit cette opération est hétérogène et encore peu dense par rapport au reste de la commune. Des constructions datant de la première moitié du 20^e siècle y cohabitent avec des constructions récentes.

- 14 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 860 m²
- Occupation du sol (1990) : îlot mixte d'habitat collectif, activités
- Occupation du sol (1999) : îlot mixte d'habitat collectif, activités
- Nb de logements (1990) : 191 collectifs (environ 15 300 m² SHON)
- Nb de logements (1999) : 307 collectifs (environ 25 000 m² SHON) dt 116 neufs
- Densité de logements (1990) : 160 logts/ha
- Densité de logements (1999) : 256 logts/ha
- Nb d'habitants (1990) : 295 (1,5 habitants/lgt)
- Nb d'habitants (1999) : 459 (1,5 habitant/lgt)
- Densité de population (1990) : 246 hab/ha
- Densité de population (1999) : 382 hab/ha
- Zonage POS : UA**b**
- COS : pas de COS pour le logement, règles de gabarit
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : hors ZAC



© A. Darley / IAURF



IGN 2003

LEVALLOIS-PERRET (92044)

Exemple d'opération sociale sur d'anciennes activités (Ilot Io2)

L'îlot se situe dans le nord de la commune à 500 mètres de la station du métro Pont de Levallois et à 600 mètres de la gare SNCF de Clichy-Levallois. Il est contigu au précédent.

Entre 1990 et 1999, il a accueilli 103 logements collectifs neufs passant ainsi d'une densité de 306 à 379 logements à l'hectare.

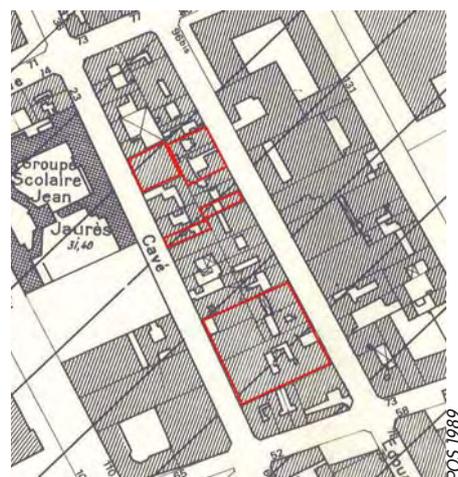
Il s'agit d'une opération sociale réalisée sur 5 anciennes parcelles d'activités qui regroupées, représentent environ 2500 m² (cf. parcelles en rouge au sud de l'îlot). Plusieurs autres petites opérations de logements ont été réalisées après 1999 sur de l'habitat ancien (cf. parcelles en rouge au nord de l'îlot), ce sont des opérations privées pour la plupart. En 1999, l'îlot ne comptait plus de surfaces d'activités.

L'opération comprend un seul immeuble traversant et s'ouvrant sur les deux voies opposées de l'îlot. La hauteur de l'immeuble atteint R+6 et s'inscrit au-dessus des hauteurs de bâti contiguës. L'opération applique un COS d'environ 3,3.

Le parcellaire foncier très morcelé de l'îlot est constitué de petites parcelles de taille homogène organisées selon une trame orthogonale avec un accès sur voirie systématique. L'opération a conduit à un regroupement de parcelles.

Le tissu urbain dans lequel s'inscrit l'opération est dense et hétérogène caractérisé par des constructions d'époques différentes et des hauteurs d'immeubles très disparates qui s'échelonnaient déjà en 1990 du R+1 au R+6.

- 31 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 320 m²
- Occupation du sol (1990) : îlot mixte d'habitat, activités
- Occupation du sol (1999) : îlot d'habitat exclusivement
- Nb de logements (1990) : 306 collectifs (environ 24 500 m² SHON)
- Nb de logements (1999) : 379 collectifs (environ 30 500 m² SHON) dt 103 neufs
- Densité de logements (1990) : 306 logts/ha
- Densité de logements (1999) : 379 logts/ha
- Nb d'habitants (1990) : 464 (1,5 habitants/lgt)
- Nb d'habitants (1999) : 645 (1,7 habitant/lgt)
- Densité de population (1990) : 464 hab/ha
- Densité de population (1999) : 645 hab/ha
- Zonage POS : UAb
- COS : pas de COS pour le logement, règles de gabarit
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : hors ZAC



LEVALLOIS-PERRET (92044)

Exemple d'opérations sociales et privées sur d'anciennes activités (Ilot Go6)

L'îlot se situe dans le Nord-Est de la commune, à 100 mètres de la gare SNCF de Clichy-Levallois.

Entre 1990 et 1999 il a accueilli 129 logements collectifs neufs passant d'une densité de 102 à 165 logements à l'hectare.

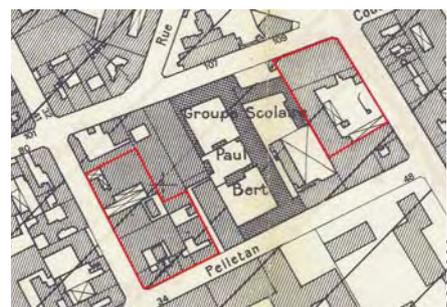
Ces 129 logements ont été construits dans le cadre de deux opérations, l'une sociale et l'autre privée, réalisées sur : 7 anciennes emprises d'activités (cf. parcelles en rouge à l'ouest de l'îlot) et 2 anciennes emprises d'activités (cf. parcelles en rouge à l'est de l'îlot).

La première opération comprend trois immeubles et la seconde, deux immeubles, tous de 6 étages réalisés en alignement des voies. Les COS appliqués dans ces opérations sont d'environ 1,8.

Le parcellaire foncier est composé de grandes parcelles d'une taille homogène et organisées selon une trame orthogonale. La grande taille des parcelles et l'alignement du bâti sur la voie conduit à laisser des cœurs d'îlot vastes et ouverts. La première opération a conduit à un re-découpage du parcellaire.

Ces opérations s'inscrivent dans un tissu urbain constitué d'un bâti peu dense composé en grande partie de locaux d'activités mais aussi d'immeubles d'habitat de faible hauteur. Les opérations ont donc conduit à un accroissement des hauteurs de bâti.

- 8 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 2 100 m²
- Occupation du sol (1990) : îlot mixte d'habitat, activités
- Occupation du sol (1999) : îlot d'habitat exclusivement
- Nb de logements (1990) : 174 collectifs (environ 14 000 m² SHON)
- Nb de logements (1999) : 277 collectifs (environ 22 200 m² SHON) dt 129 neufs
- Densité de logements (1990) : 102 logts/ha
- Densité de logements (1999) : 165 logts/ha
- Nb d'habitants (1990) : 324 (3 habitants/igt)
- Nb d'habitants (1999) : 521 (1,9 habitant/igt)
- Densité de population (1990) : 190 hab/ha
- Densité de population (1999) : 306 hab/ha
- Zonage POS : UAb
- COS : pas de COS pour le logement, règles de gabarit
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : hors ZAC



POS 1989



© A. Darley / IAU/RF



IGN 2003

Exemple de petites opérations en renouvellement de l'habitat (îlot H03)

L'îlot se situe dans la partie Nord-Est de la commune, à 200 mètres de la gare SNCF de Clichy-Levallois. Il est contigu au précédent îlot G06.

Entre 1990 et 1999, il a accueilli 147 nouveaux logements collectifs, passant ainsi d'une densité de 252 à 383 logements à l'hectare.

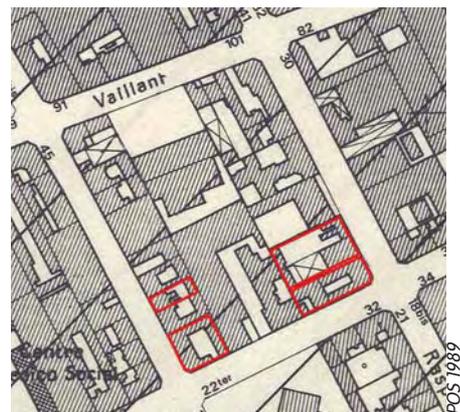
Ces constructions ont été réalisées dans le cadre de plusieurs petites opérations sociales et privées réalisées en renouvellement de l'habitat sur 5 parcelles totalisant moins de 2 000 m².

Ces opérations comprennent 4 immeubles de 5 à 7 étages et appliquent des COS équivalents à 5 environ.

Le parcellaire foncier présente une structure morcelée. Il est composé de parcelles de petite taille, organisées selon une trame orthogonale régulière. Les opérations ont conduit à des regroupements de parcelles.

Ces opérations s'inscrivent dans un tissu urbain hétérogène caractérisé par des densités déjà fortes et des hauteurs élevées.

- 22 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 450 m²
- Occupation du sol (1990) : îlot mixte d'habitat et d'activités
- Occupation du sol (1999) : îlot mixte d'habitat et d'activités
- Nb de logements (1990) : 252 collectifs (20 200 m² SHON)
- Nb de logements (1999) : 383 collectifs (30 650 m² SHON) dt 147 neufs
- Densité de logements (1990) : 252 logts/ha
- Densité de logements (1999) : 383 logts/ha
- Nb d'habitants (1990) : 406 (1,60 hab/logt)
- Nb d'habitants (1999) : 585 (1,53 hab/logt)
- Densité de population (1990) : 406 hab/ha
- Densité de population (1999) : 585 hab/ha
- Zonage POS : UAb
- COS : pas de COS pour le logement, règles de gabarit
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : hors ZAC



Exemples d'opération privée sur d'anciennes activités (îlot Ko4)

L'îlot se situe en limite de l'hyper centre de la commune, à 200 mètres de la station de métro Pont de Levallois / Bécon et à 100 mètres de la station Anatole France.

Entre 1990 et 1999, il a accueilli 95 logements collectifs neufs, passant ainsi d'une densité de 123 à 166 logements à l'hectare.

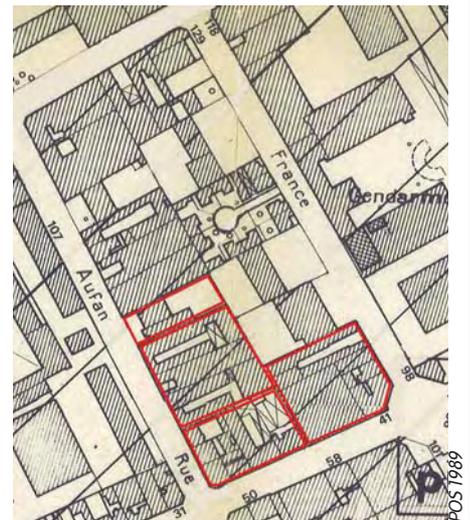
Il s'agit d'une opération privée réalisée sur 5 anciennes parcelles d'activités totalisant environ 1500 m² (cf. parcelles en rouge situées à l'angle Sud-Ouest de l'îlot). Depuis 1999, d'autres constructions de logement ont été réalisées en renouvellement de l'habitat sur les parcelles voisines (cf. autres parcelles en rouge).

L'opération comprend deux immeubles de 5 étages réalisés en alignement sur la voie et applique un COS presque équivalent à 5.

Le parcellaire foncier morcelé de l'îlot est constitué de petites parcelles qui s'insèrent dans une trame orthogonale. Elles ont toutes un accès direct aux voiries. L'opération a conduit à un regroupement de parcelles.

Cette densification s'est opérée dans un tissu urbain hétérogène et relativement peu dense par rapport à l'hyper-centre voisin. Les tailles d'immeubles s'échelonnaient en 1990 de R+1 à R+7 et les constructions neuves s'inscrivent donc dans les hauteurs de l'existant.

- 35 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 460 m²
- Occupation du sol (1990) : îlot mixte d'habitat et d'activités
- Occupation du sol en (1999) : îlot mixte d'habitat et d'activités
- Nb de logements (1990) : 197 collectifs (15 800 m² SHON)
- Nb de logements (1999) : 267 collectifs (21 400 m² SHON) dt 95 logts neufs
- Densité de logements (1990) : 123 logts/ha
- Densité de logements (1999) : 166 logts/ha
- Nb d'habitants (1990) : 295 (1,49 hab/logt)
- Nb d'habitants (1999) : 389 (1,46 hab/logt)
- Densité de population (1990) : 184 hab/ha
- Densité de population (1999) : 243 hab/ha
- Zonage POS : UAa
- COS : pas de COS pour le logement, règles de gabarit
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : hors ZAC



Exemples d'opérations sur d'anciennes parcelles d'activités (îlot Mo5)

L'îlot est situé en limite de l'hyper centre de la commune à la sortie de la station de métro Anatole France et à 200 mètres environ de la station Pont de Levallois/Bécon. Il est contigu au précédent.

Entre 1990 et 1999, il a accueilli 107 logements collectifs neufs, passant d'une densité de 194 à 250 logements à l'hectare.

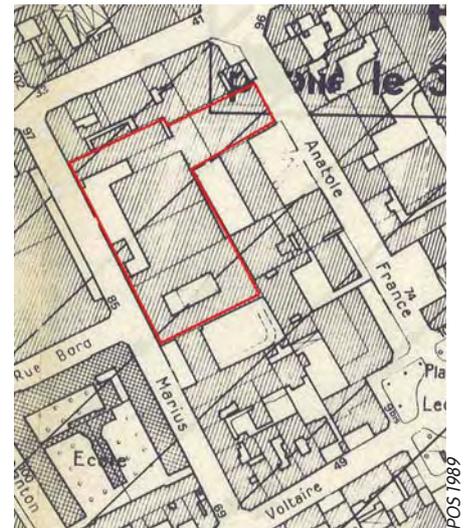
Il s'agit d'une importante opération privée réalisée sur une grande parcelle d'activités de plus de 4 000 m². Le processus s'est poursuivi par la réalisation de deux autres opérations de même nature après 1999.

L'opération comprend un immeuble de 5 étages en alignement sur la voie qui ouvre sur l'arrière sur un vaste cœur d'îlot. L'opération applique un COS d'environ 2.

Le parcellaire foncier présente une structure morcelée. Il est constitué de parcelles à la taille irrégulière organisées dans une trame orthogonale avec un accès sur voirie systématique. L'opération n'a pas nécessité de restructuration foncière.

Cette densification s'est faite dans un tissu urbain hétérogène mêlant des fonctions d'habitat et d'activités, peu dense et caractérisé par des constructions d'époques différentes. Les tailles d'immeubles étaient déjà élevées en 1990 allant de R+1 à R+7 et les constructions neuves s'inscrivent dans ces hauteurs. Le tissu urbain conserve son caractère mixte en 1999 mais présente une typologie d'habitat plus variée.

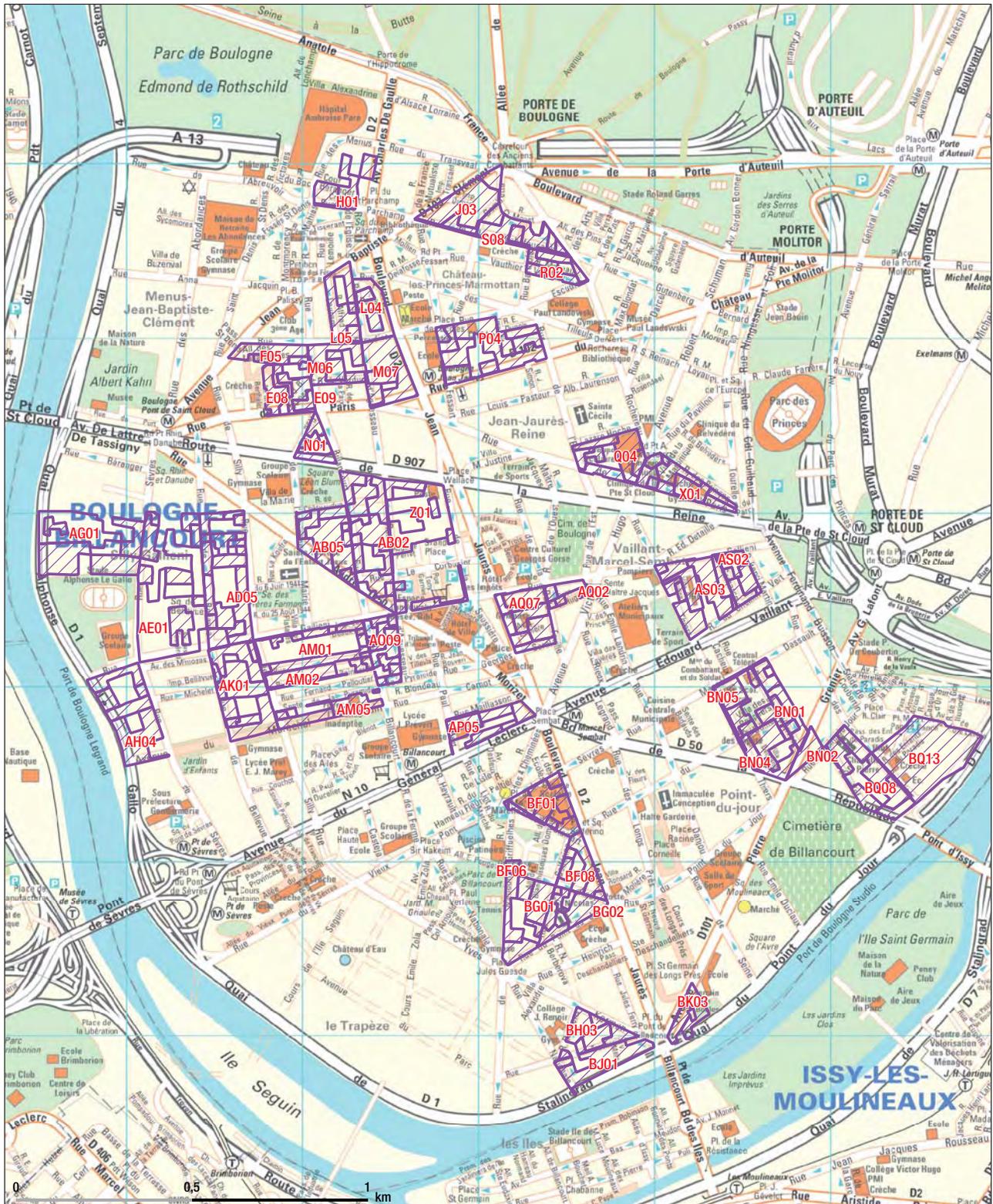
- 23 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 740 m²
- Occupation du sol (1990) : îlot mixte d'habitat, activités
- Occupation du sol (1999) : îlot mixte d'habitat, d'activités
- Nb de logements (1990) : 330 collectifs (26 400 m² SHON)
- Nb de logements (1999) : 426 collectifs (34 100 m² SHON) dt 107 logts neufs
- Densité de logements (1990) : 194 logts/ha
- Densité de logements (1999) : 250 logts/ha
- Nb d'habitants (1999) : 453 (1,37 hab/logt)
- Nb d'habitants (1999) : 652 (1,53 hab/logt)
- Densité de population (1999) : 266 hab/ha
- Densité de population (1999) : 383 hab/ha
- Zonage POS : UAa
- COS : pas de COS pour le logement, règles de gabarit
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : hors ZAC



LEVALLOIS-PERRET (92044)

BOULOGNE-BILLANCOURT (92012)

Les îlots accueillant des logements en diffus entre 1990 et 1999



Source : IAURIF / DUAT

La construction réalisée en diffus dans le tissu urbain a concerné de nombreux îlots répartis sur l'ensemble du territoire. Quatre de ces îlots ont accueilli un nombre significatif de logements en densification : les îlots AK01, AP05, AS02, BQ13.

Exemples d'opérations privées en renouvellement de l'habitat (Ilot AKOI)

L'îlot se situe à l'ouest de la commune, à 200 mètres de la station de métro Pont de Saint-Cloud.

Entre 1990 et 1999, il a accueilli 181 logements collectifs neufs, passant ainsi d'une densité de 45 à 84 logements à l'hectare.

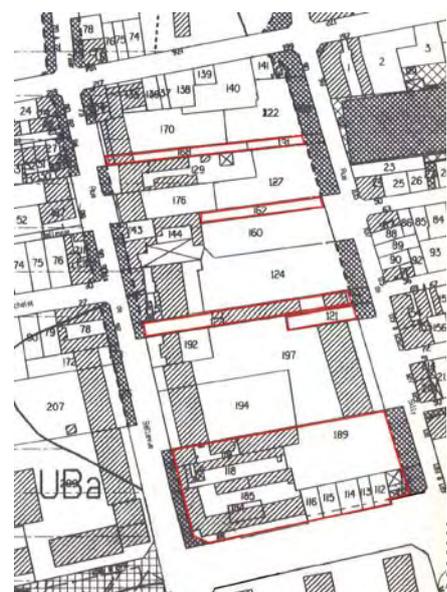
Les constructions ont été réalisées dans le cadre d'opérations privées sur une quinzaine de parcelles d'habitat représentant environ 9 000 m². Le processus amorcé dans les années 1990 s'est poursuivi depuis 1999 et des constructions de bureaux ont également été réalisées. Le cœur d'îlot reste néanmoins en grande partie ouvert et accueille encore des activités, si bien que les densités restent modestes.

Il s'agit à la fois de petites opérations d'immeubles allant de 5 à 7 étages selon la voie sur laquelle donne leur façade et d'une opération groupée plus importante réalisée au sud de l'îlot. Dans ces opérations le COS appliqué est d'environ 1,6.

Le parcellaire foncier s'organise autour de parcelles traversantes et les petites opérations de logements ont été réalisées sur des parcelles en longues bandes étroites. L'opération la plus importante a donné lieu à un regroupement de 10 parcelles.

La densification de l'habitat s'est faite dans un tissu urbain hétérogène et peu dense, caractérisé par des constructions d'époques différentes et des hauteurs relativement élevées. Les nouvelles constructions se situent toutefois au-dessus des hauteurs de 1990.

- 21 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 1 760 m²
- Occupation du sol (1990) : îlot mixte d'habitat, d'activités et d'équipements
- Occupation du sol (1999) : îlot d'habitat et de bureaux
- Nb de logements (1990) : 168 collectifs (environ 13 400 m² SHON)
- Nb de logements (1999) : 313 collectifs (environ 25 000 m² SHON) dt 181 neufs
- Densité de logements (1990) : 45 logts/ha (COS de fait = 0,3 environ)
- Densité de logements (1999) : 84 logts/ha (COS de fait = 0,6 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 322 (1,9 habitant/logt)
- Nb d'habitants (1999) : 629 (2 habitants/logt)
- Densité de population (1990) : 87 hab/ha
- Densité de population (1999) : 170 hab/ha
- Zonage POS : Uba (zones centrales à caractère d'habitat et d'activités denses où les activités ont une implantation préférentielle) COS = 2,4 pour le logement
- Périmètre opérationnel (Type ZAC) : hors ZAC



POS 1989



© A. Darley / IAURF



IGN 2003

Exemple d'une opération sociale sur une parcelle d'activités (Ilot APO5)

L'îlot se situe au centre de la commune à la sortie de la station de métro Marcel Sembat.

Entre 1990 et 1999, il a accueilli 197 logements collectifs neufs, passant ainsi d'une densité de 5 à 87 logements à l'hectare.

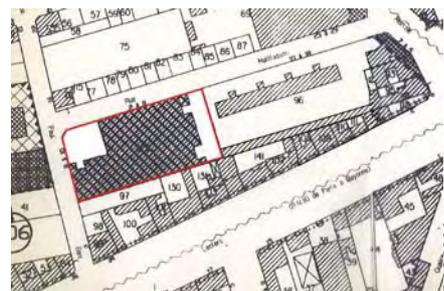
Cette densification de l'habitat s'est opérée grâce à un changement d'usage du sol : une parcelle d'activités d'environ 5 000 m² a cédé la place à une opération d'envergure d'habitat social. L'opération comprend un important immeuble de 7 étages réalisé en retrait par rapport à la voie laissant à l'angle de l'îlot un vaste espace ouvert. L'opération applique le COS maximum autorisé.

Le parcellaire foncier très morcelé de l'îlot se compose de parcelles de taille irrégulière (2 grandes parcelles de plus de 1 000 m² et des petites parcelles) ayant toutes un accès sur rue et organisées selon une trame orthogonale. L'opération réalisée n'a pas nécessité de restructuration foncière.

La densification s'est faite dans un tissu urbain hétérogène caractérisé par des fonctions mixtes et des constructions d'époques différentes. L'opération atteint une hauteur de R+8 et s'inscrit dans des hauteurs nettement plus élevées que celles observées dans l'îlot.

Dans le POS approuvé en 1989, l'îlot est inscrit en zone UB (zones centrales à caractère d'habitat et d'activités denses où les activités ont une implantation préférentielle).

- 20 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 1 000 m²
- Occupation du sol (1990) : îlot mixte d'habitat et d'activités
- Occupation du sol (1999) : îlot d'habitat exclusivement
- Nb de logements (1990) : 10 collectifs et individuels (environ 800 m² SHON)
- Nb de logements (1999) : 182 collectifs et individuels (environ 14 560 m² SHON) dt 197 construits entre 1990 et 1999
- Densité de logements (1990) : 5 logts/ha (COS de fait = 0,04 environ)
- Densité de logements (1999) : 87 logts/ha (COS de fait = 0,7 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 21 (2 habitants/logt)
- Nb d'habitants (1999) : 284 (1,5 habitants/logt)
- Densité de population (1990) : 10 hab/ha
- Densité de population (1999) : 135 hab/ha
- Zonage POS : Uba (zones centrales à caractère d'habitat et d'activités denses où les activités ont une implantation préférentielle)
- COS = 2,4 pour le logement
- Périmètre opérationnel (Type ZAC) : hors ZAC



Exemple d'une opération privée sur plusieurs parcelles d'activités (Ilot ASo2)

L'îlot se situe dans la partie Est de la commune, à 400 m environ de la station de métro Marcel Sembat et à 200 mètres environ de la station de métro Porte de Saint-Cloud.

Entre 1990 et 1999, il a accueilli 138 logements collectifs neufs, passant ainsi d'une densité de 80 à 195 logements à l'hectare.

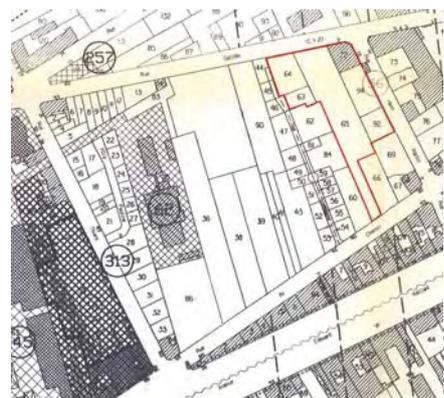
Ces constructions ont été réalisées dans le cadre d'une opération privée qui a réuni 6 parcelles représentant environ 2 200 m² anciennement occupées par des activités.

Il s'agit d'une opération groupée qui comprend 3 immeubles de 6 étages situés en léger retrait par rapport à la voie. L'opération applique le COS maximum autorisé laissant très peu d'espaces ouverts sur les parcelles.

L'opération a conduit à un regroupement de 6 parcelles.

Le tissu urbain dans lequel s'intègre l'opération était constitué pour l'essentiel d'activités mais aussi de villas d'habitation aujourd'hui protégées dans le PLU. Les activités ont été entièrement remplacées par des opérations privées d'habitat. Les constructions réalisées entre 1990 et 1999 ont conduit à un accroissement des hauteurs et des emprises bâties.

- 5 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 2 200 m²
- Occupation du sol en 1990 : îlot mixte d'habitat et d'activités
- Occupation du sol en 1999 : îlot d'habitat exclusivement
- Nb de logements (1990) : 88 collectifs et individuels (environ 7 040 m² SHON)
- Nb de logements (1999) : 214 collectifs et individuels (environ 17 120 m² SHON) dt 138 construits entre 1990 et 1999
- Densité de logements (1990) : 80 logts/ha (COS de fait = 0,6 environ)
- Densité de logements (1999) : 195 logts/ha (COS de fait = 1,6 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 102 (1,1 habitant/logt)
- Nb d'habitants (1999) : 403 (1,8 habitant/logt)
- Densité de population (1990) : 92 hab/ha
- Densité de population (1999) : 366 hab/ha
- Zonage POS : Uba (zones centrales à caractère d'habitat et d'activités denses où les activités ont une implantation préférentielle)
- COS = 2,4 pour le logement
- Périmètre opérationnel (Type ZAC) : hors ZAC



Un ancien site Renault cède la place à une ZAC mixte (Ilot BQ13)

L'îlot se situe au Sud-Est de la commune en bordure de Seine (Quai du Point du Jour), à proximité immédiate du Pont d'Issy et à 500 mètres environ de la station de métro Porte de St Cloud.

Entre 1990 et 1999, il a accueilli 226 nouveaux logements collectifs sur un ancien site Renault.

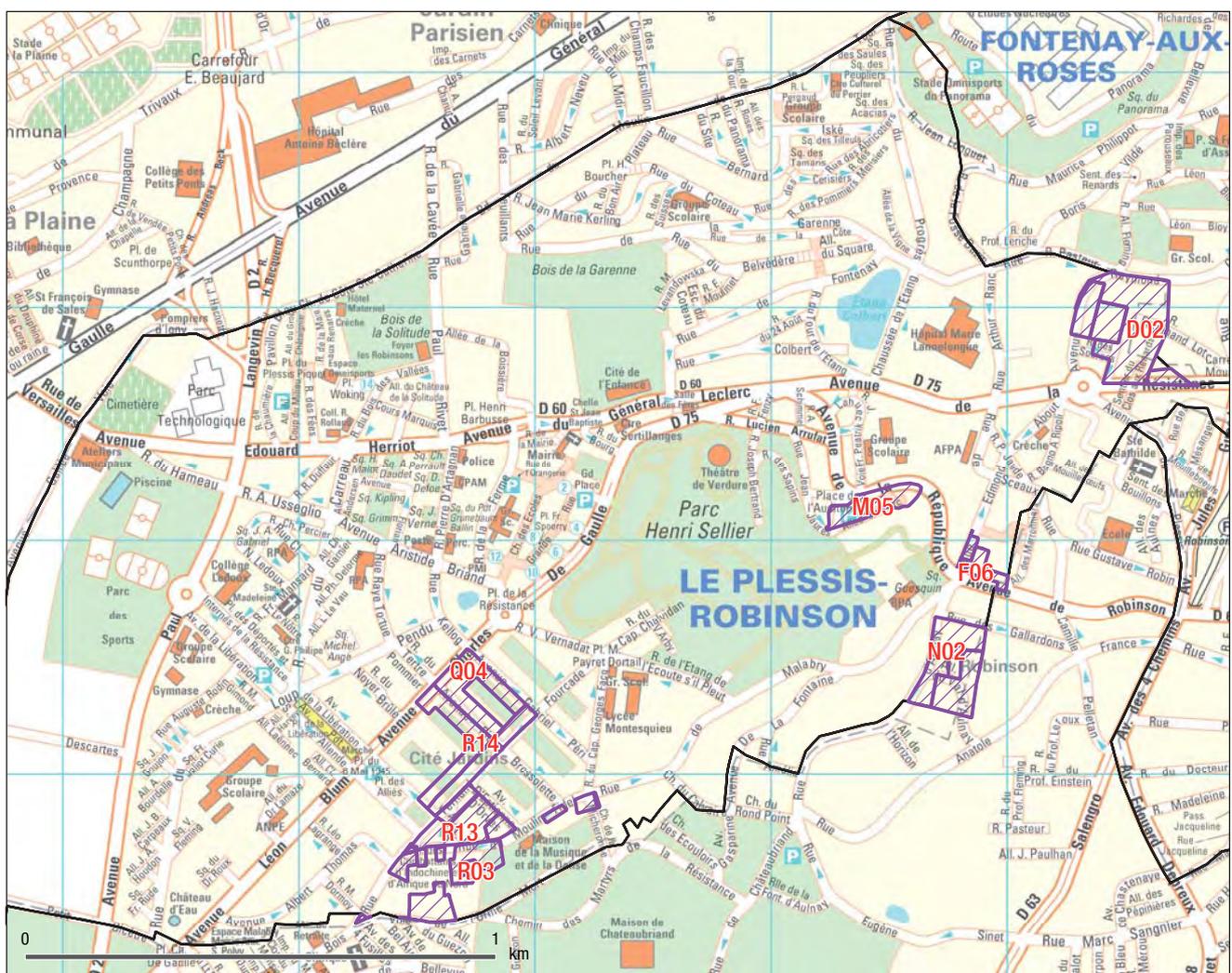
Ces constructions ont été réalisées dans le cadre de la ZAC du Point du Jour. Il s'agit d'une opération mixte de logements et de bureaux qui couvre 7 ha environ. La SEM 92 en est l'aménageur. Le programme de logements est de 380 logements et une centaine environ était déjà réalisée en 1990. L'opération applique un COS de 2 et se compose d'immeubles de logements pouvant atteindre jusqu'à 8 étages. Le parcellaire foncier a fait l'objet d'un re-découpage parcellaire dans le cadre de la ZAC.

- 10 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 4 700 m²
- Occupation du sol en 1990 : îlot d'activités en chantiers
- Occupation du sol en 1999 : îlot mixte d'habitat et d'activités (de bureau)
- Compte tenu de la nature du tissu de cet îlot en 1990, on ne peut ici renseigner le nombre de logements ou d'habitants ni effectuer les calculs de densité, de m² SHON ou encore de COS de fait.
- Nb de logements (1999) : 242 collectifs (environ 19 360 m² SHON) dt 226 construits entre 1990 et 1999.
- Densité de logements (1999) : 51 logts/ha (COS de fait = 0,4 environ)
- Nb d'habitants (1999) : 553 (2,3 habitants/logt)
- Densité de population (1999) : 117 hab/ha
- Zonage POS : ZAC
- COS : pas de COS, règlement de la ZAC
- Périmètre opérationnel (Type ZAC) : ZAC du Point du jour (anciens terrains Renault) approuvée le 23 Mars 1988



LE PLESSIS-ROBINSON (92060)

Les îlots accueillant des logements en diffus entre 1990 et 1999



Les constructions de logements réalisées en diffus dans le tissu urbain ne concernent que très peu d'îlots et se concentrent autour de 3 secteurs de la commune. Quatre de ces îlots ont accueilli un nombre significatif de logements : les îlots D02, Q04, R03 et N02.

Exemple d'une opération privée de petits collectifs en remplacement de pavillons (Ilot D02)

L'îlot est situé dans la partie Nord-Est de la commune à environ 350 mètres de la station de RER de Robinson.

Entre 1990 et 1999, il a accueilli 59 logements collectifs neufs, passant ainsi d'une densité de 32 à 43 logements par hectare.

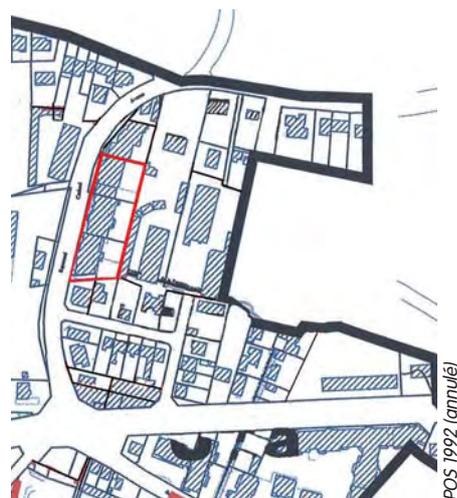
Ces constructions ont été réalisées dans le cadre d'une opération privée réalisée sur des parcelles anciennement occupées par des pavillons et représentant environ 3 000 m². Ce processus de reconversion amorcé dans les années 1990, s'est poursuivi le long de ce front de rue profitant de l'effet d'entraînement de l'opération d'aménagement d'entrée de ville.

L'opération comprend 3 petits immeubles collectifs situés en léger retrait par rapport à la voie et ne dépassant pas deux étages. Le COS appliqué pour cette opération est d'environ 1,5.

Le parcellaire de l'îlot s'organise selon une trame orthogonale. L'opération s'inscrit dans le parcellaire existant et n'a pas nécessité de restructuration.

L'opération s'est faite dans un tissu urbain très hétérogène, qui mêlait petites activités, habitat pavillonnaire et collectif d'époques différentes. Les nouvelles constructions s'inscrivent en dessous des hauteurs d'habitat collectif existant mais occupent des emprises bâties plus importantes.

- 39 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 1 000 m²
- Occupation du sol (1990) : îlot d'habitat et d'activités
- Occupation du sol (1999) : îlot d'habitat exclusivement
- Nb de logements (1990) : 128 collectifs et individuels (11 520 m² SHON environ)
- Nb de logements (1999) : 173 collectifs et individuels (15 570 m² SHON environ) dt 59 logements construits entre 1990 et 1999
- Densité de logements (1990) : 32 logts/ha (Cos de fait = 0,3 environ)
- Densité de logements (1999) : 43 logts/ha (Cos de fait = 0,4 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 292 (2,3 habitants/igt)
- Nb d'habitants (1999) : 332 (1,9 habitants/igt)
- Densité de population (1990) : 73 hab/ha
- Densité de population (1999) : 83 hab/ha
- Zonage POS : pas de POS
- COS :
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : hors ZAC



POS 1992 (annulé)

Nb : le parcellaire ci-dessous est postérieur à la période 1990-1999



© A. Darley / IAU/RF



IGN 2003

Exemple de densification d'un ensemble d'habitat collectif (Ilot Qo4)

L'îlot est situé dans la partie sud de la commune à plus de 800 mètres de la station de RER de Robinson.

Entre 1990 et 1999, il a accueilli 53 logements collectifs neufs, passant ainsi d'une densité de 62 à 86 logements par hectare.

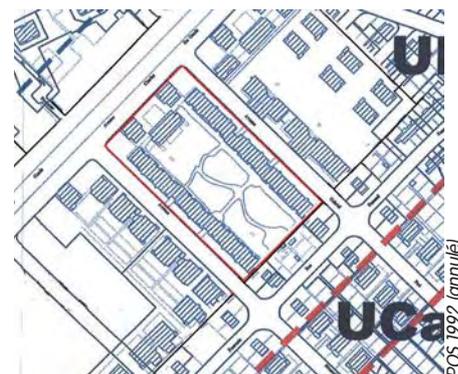
Il s'agit d'une opération de logements sociaux réalisée en front de rue dans un ensemble d'habitat social datant des années 1930 suite à la démolition d'une partie des constructions anciennes. L'opération a été menée par l'office HLM du 92.

L'opération se compose de trois immeubles de 6 étages maximum, elle a conduit par conséquent à un accroissement important des hauteurs. En effet, avec cette opération le COS sur la parcelle y est passé de 0,5 à 0,7.

Issu de l'opération de grand ensemble dans laquelle s'inscrivent ces constructions neuves, le parcellaire est composé d'une seule parcelle.

L'opération s'est faite dans un tissu urbain très homogène d'opérations d'ensembles d'habitat social datant des années 1930. Elle s'insère dans une opération plus vaste de restructuration de la Cité Jardins Haute.

- 1 parcelle
- Taille moyenne de parcelle : 21 000 m²
- Occupation du sol (1990) : îlot d'habitat exclusivement
- Occupation du sol (1999) : îlot d'habitat exclusivement
- Nb de logements (1990) : 130 collectifs (10 400 m² SHON environ)
- Nb de logements (1999) : 181 collectifs (14 480 m² SHON environ) dt 53 construits entre 1990 et 1999
- Densité de logements (1990) : 62 logts/ha (Cos de fait = 0,5 environ)
- Densité de logements (1999) : 86 logts/ha (Cos de fait = 0,7 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 185 (1,4 habitants/igt)
- Nb d'habitants (1999) : 511 (2,8 habitants/igt)
- Densité de population (1990) : 88 hab/ha
- Densité de population (1999) : 243 hab/ha
- Zonage POS : pas de POS
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : hors ZAC



Nb : le parcellaire ci-dessous est postérieur à la période 1990-1999



© A. Darley / IAUJRF



IGN 2003

LE PLESSIS-ROBINSON (92060)

Exemple d'une petite opération privée au cœur d'un îlot pavillonnaire (Ilot No2)

L'îlot est situé dans la partie Sud-Est de la commune, à environ 600 mètres de la station de RER de Robinson.

Entre 1990 et 1999, il a accueilli 34 logements neufs, passant ainsi d'une densité de 59 à 73 logements par hectare.

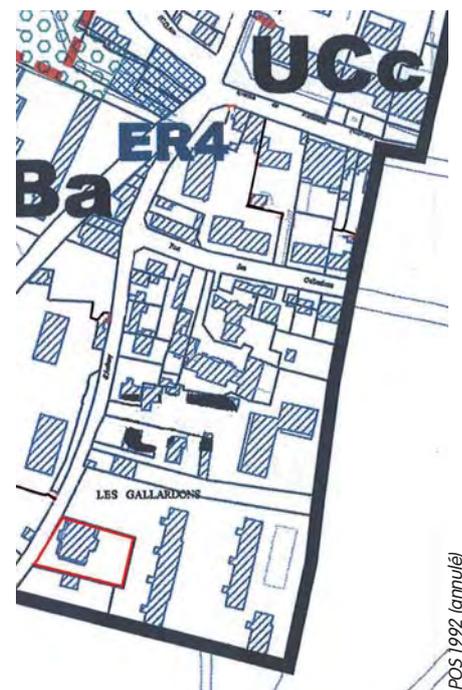
Il s'agit de petites opérations privées réalisées sur des parcelles accueillant antérieurement des pavillons, de 1 000 m² à 2 000 m² environ. Le processus de renouvellement amorcé dans les années 1990 s'est poursuivi après 1999 sous la forme d'opérations privées en dent creuse ou sur du tissu pavillonnaire en cœur d'îlot.

Les opérations se composent de petits immeubles collectifs de deux étages et appliquent des COS de 1,3 à 1,5.

Elle s'inscrit dans un parcellaire morcelé composé de petites et de grandes parcelles : une grande parcelle au sud de l'îlot accueille un ensemble d'habitat collectif dense, tandis que les petites parcelles au nord accueillent de l'habitat pavillonnaire.

Le tissu urbain dans lequel s'inscrit l'opération est hétérogène car il mêle de l'habitat pavillonnaire disparate et un ensemble d'habitat collectif.

- 22 parcelles
- Taille moyenne de parcelles : 1 000 m²
- Occupation du sol (1990) : îlot d'habitat et d'infrastructure de transport
- Occupation du sol (1999) : îlot d'habitat exclusivement
- Nb de logements (1990) : 131 collectifs et individuels (11 790 m² SHON environ)
- Nb de logements (1999) : 160 collectifs et individuels (14 400 m² SHON environ) dt 34 neufs
- Densité de logements (1990) : 59 logts/ha (Cos de fait = 0,5 environ)
- Densité de logements (1999) : 73 logts/ha (Cos de fait = 0,6 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 305 (2,3 habitants/lgt)
- Nb d'habitants (1999) : 310 (1,9 habitants/lgt)
- Densité de population (1990) : 139 hab/ha
- Densité de population (1999) : 141 hab/ha
- Zonage POS : pas de POS
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : Hors ZAC



Nb : le parcellaire ci-dessous est postérieur à la période 1990-1999



LE PLESSIS-ROBINSON (92060)

Exemple d'une importante opération privée sur un espace urbain ouvert (Ilot Ro3)

L'îlot est situé au sud de la commune, à la limite communale de Châtenay-Malabry et à plus d'un kilomètre de la gare RER la plus proche.

Entre 1990 et 1999, il a accueilli 143 logements collectifs neufs, passant ainsi d'une densité de 4 à 24 logements par hectare.

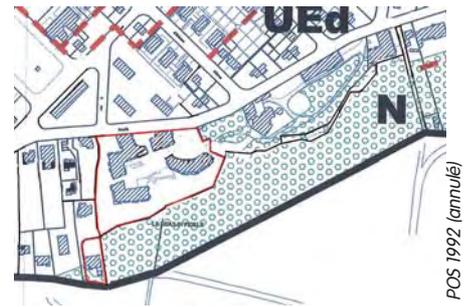
Cette densification s'est principalement opérée grâce à la réalisation d'une importante opération privée d'habitat collectif sur environ 13 000 m² d'espace urbain vacant ainsi que par la réalisation d'une maison individuelle sur une petite parcelle au sud de l'îlot.

L'opération comprend 4 immeubles de 3 à 4 étages et applique un COS de 1.

Elle s'inscrit dans un parcellaire à la structure irrégulière composé de petites parcelles d'habitat pavillonnaire à l'ouest et de grandes parcelles à l'est. L'opération réalisée entre 1990 et 1999 s'est faite sur une parcelle unique acquise par la commune dans le cadre de l'exercice de son droit de préemption.

Le tissu urbain environnant est hétérogène : on trouve de l'habitat pavillonnaire et du petit collectif de ville ancien. L'opération neuve reste dans les hauteurs des petits collectifs présents dans l'îlot sur le même front de rue.

- 12 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 5 600 m²
- Occupation du sol en 1990 : îlot d'habitat exclusivement
- Occupation du sol en 1999 : îlot d'habitat exclusivement
- Nb de logements (1990) : 29 collectifs et individuels (2 610 m² SHON environ)
- Nb de logements (1999) : 163 collectifs et individuels (14 670 m² SHON environ) dt 143 construits entre 1990 et 1999
- Densité de logements (1990) : 4 logts/ha (Cos de fait = 0,04 environ)
- Densité de logements (1999) : 24 logts/ha (Cos de fait = 0,2 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 69 (2,4 habitants/lgt)
- Nb d'habitants (1999) : 267 (1,6 habitants/lgt)
- Densité de population (1990) : 10 hab/ha
- Densité de population (1999) : 40 hab/ha
- Zonage POS : pas de POS
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : hors ZAC



Nb : le parcellaire ci-dessous est postérieur à la période 1990-1999



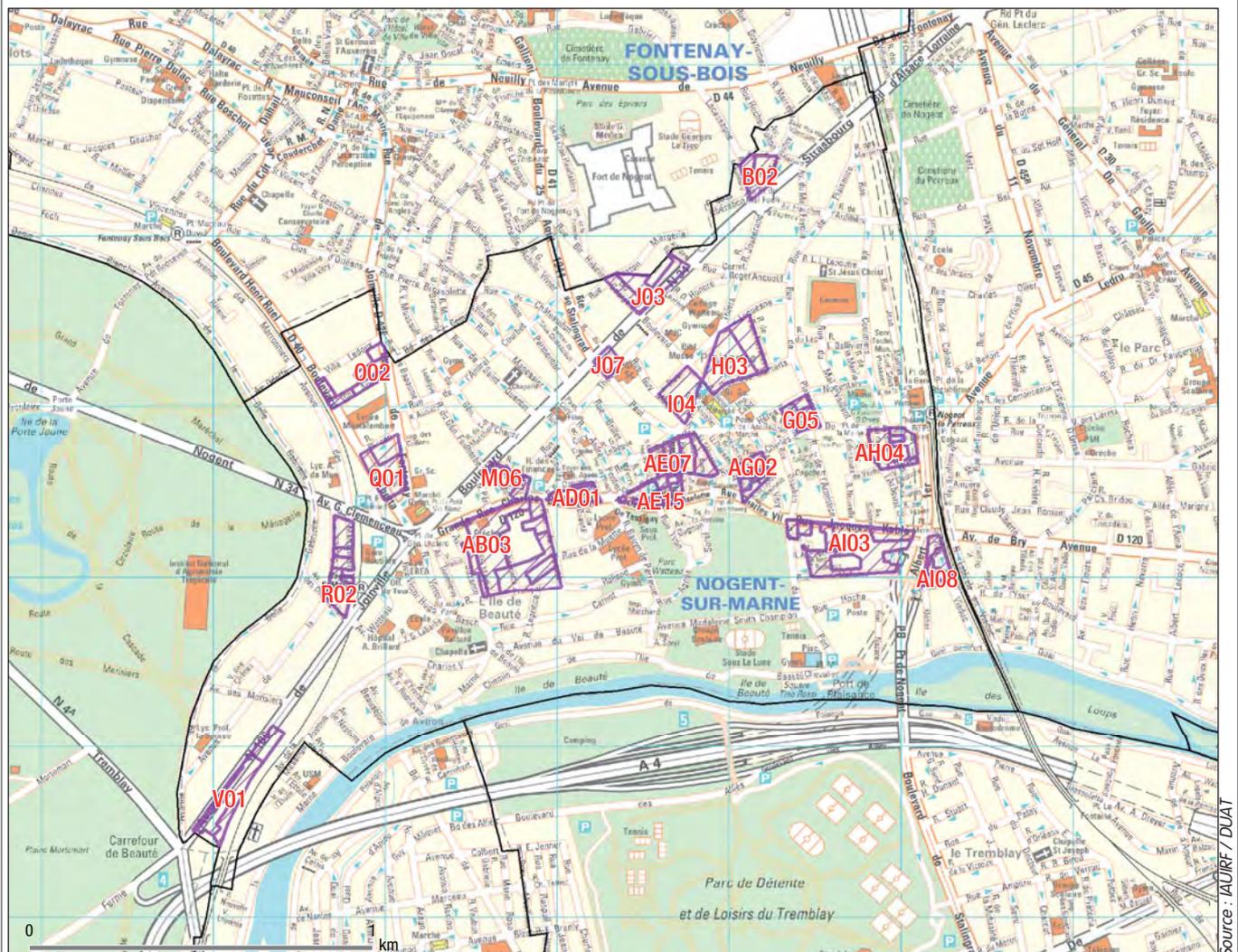
© A. Darley / IAUJRF

IGN 2003

LE PLESSIS-ROBINSON (92060)

NOGENT-SUR-MARNE (94052)

Les îlots accueillant des logements en diffus entre 1990 et 1999



Plus d'une vingtaine d'îlots ont accueilli des constructions de logements en diffus dans le tissu urbain. Ces constructions se répartissent sur tout le territoire communal bien que l'essentiel se concentre dans le centre-ville. Cinq de ces îlots ont accueilli un nombre significatif de logements en densification : les îlots AI08, AI03, AH04, I04 et AE07.

Exemple d'une opération privée en renouvellement de l'habitat ancien (Ilot AEO7)

L'îlot se situe dans le centre-ville, à environ 700 mètres de la station de RER de Nogent-le-Perreux.

Entre 1990 et 1999, il a accueilli 50 logements collectifs neufs, passant ainsi d'une densité de 126 à 232 logements par hectare.

Ces constructions ont été réalisées dans le cadre d'une opération privée d'habitat collectif, dernière tranche d'opération de renouvellement urbain qui a porté sur l'ensemble de l'îlot.

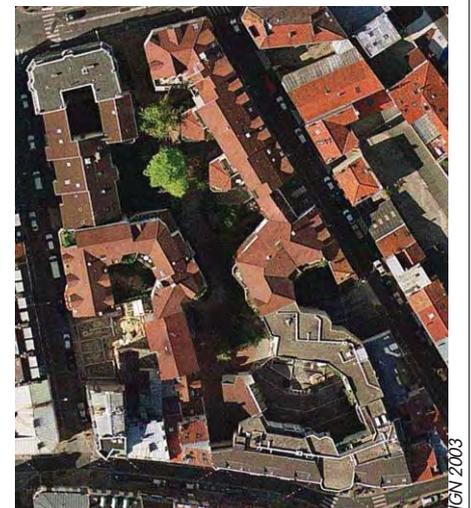
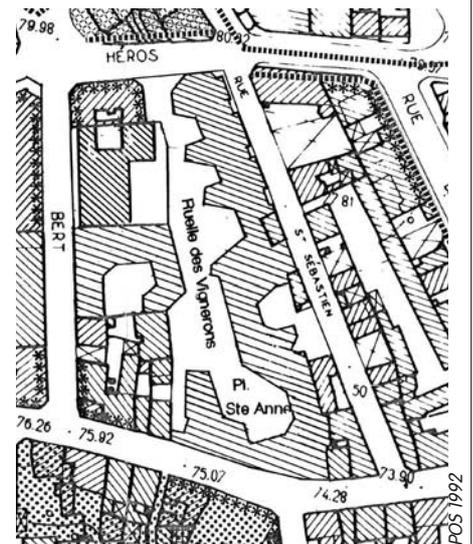
L'opération de renouvellement a consisté en une opération groupée d'immeubles collectifs de 5 étages qui occupent un peu plus de la moitié de l'îlot soit environ 3 000 m².

Ce renouvellement de l'habitat s'est accompagné d'une augmentation significative de population notamment parce que le nombre d'habitants par logement a lui aussi légèrement augmenté.

Le parcellaire foncier a fait l'objet d'un regroupement de parcelles dans le cadre de l'opération.

L'opération s'est réalisée dans un tissu urbain dense de centre-ville composé de logements collectifs allant de R+2 à R+3. L'opération a donc conduit à une augmentation des hauteurs de bâti au niveau de R+5.

- 5 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 1 000 m²
- Occupation du sol (1990) : îlot d'habitat et de chantiers
- Occupation du sol (1999) : îlot d'habitat exclusivement
- Nb de logements (1990) : 63 collectifs (5 040 m² SHON environ)
- Nb de logements (1999) : 116 collectifs (9 280 m² SHON environ) dt 50 logements construits entre 1990 et 1999
- Densité de logements (1990) : 126 logts/ha (Cos de fait = 1 environ)
- Densité de logements (1999) : 232 logts/ha (Cos de fait = 1,9 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 116 (1,8 habitants/lgt)
- Nb d'habitants (1999) : 255 (2,2 habitants/lgt)
- Densité de population (1990) : 232 hab/ha
- Densité de population (1999) : 510 hab/ha
- Zonage POS : Uda
- COS : Pas de limite de COS
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : hors ZAC



NOGENT-SUR-MARNE (94052)

Exemple d'une opération privée mixte en renouvellement de l'habitat (Ilot AHo4)

L'îlot se situe à la sortie de la station RER de Nogent-le-Perreux.

Entre 1990 et 1999, il a accueilli 79 nouveaux logements, passant ainsi d'une densité de 47 à 96 logements par hectare.

Ces constructions ont été réalisées dans le cadre d'une opération mixte d'habitat et de bureaux effectuée en front de rue en renouvellement d'habitat collectif ancien sur environ 10 000 m².

L'opération a consisté en la réalisation de deux immeubles de logements de 4 à 5 étages et d'un immeuble de bureaux de 5 à 6 étages.

Le parcellaire régulier composé de petites parcelles a fait l'objet d'un regroupement de plusieurs parcelles pour réaliser l'opération.

Celle-ci s'insère dans un tissu urbain ancien composé principalement de logements collectifs en R+2, R+3. Les nouvelles constructions en R+5 (R+8 pour les bureaux) ont donc conduit à une augmentation des hauteurs de bâti observées dans l'îlot.

L'opération s'inscrit dans une procédure de ZAC. La ZAC Centre Ville dont l'aménageur est la SAIEM, a été créée en 1990 et s'étend sur 8 500 m². Le programme de la ZAC comprend 264 logements et près de 3 000 m² de bureaux. L'opération applique donc un COS de 2,8.

- 24 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 750 m²
- Occupation du sol (1990) : îlot d'habitat et de chantiers
- Occupation du sol (1999) : îlot d'habitat exclusivement
- Nb de logements (1990) : 85 collectifs et individuels (7 650 m² SHON environ)
- Nb de logements (1999) : 173 collectifs et individuels (15 570 m² SHON) dt 79 construits entre 1990 et 1999
- Densité de logements (1990) : 47 logts/ha (Cos de fait = 0,4 environ)
- Densité de logements (1999) : 96 logts/ha (Cos de fait = 0,9 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 145 (1,70 habitants/lgt)
- Nb d'habitants (1999) : 265 (1,53 habitants/lgt)
- Densité de population (1990) : 80 hab/ha
- Densité de population (1999) : 147 hab/ha
- Zonage POS : ZAC
- COS : règlement de ZAC
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : ZAC Multisites centre ville pour partie de l'îlot



NOGENT-SUR-MARNE (94052)

Exemple des petites opérations privées en dent creuse (Ilot AI03)

L'îlot est situé au sud-est de la commune, à 500 mètres environ de la station RER de Nogent-le-Perreux.

Entre 1990 et 1999, il a accueilli 65 logements collectifs neufs, passant ainsi d'une densité de 23 à 35 logements à l'hectare.

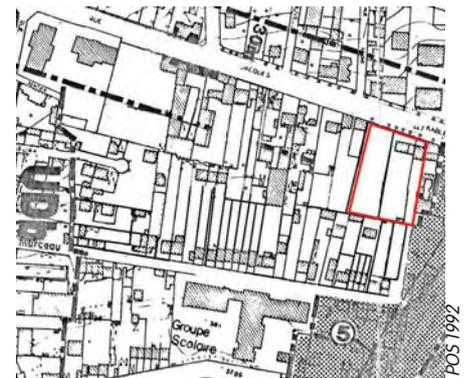
Ces constructions ont été réalisées dans le cadre de trois petites opérations privées d'habitat collectif sur 3 parcelles quasiment inoccupées représentant à peine 2 000 m² chacune.

Les opérations se composent de petits collectifs de 3 à 4 étages et appliquent des COS d'environ 1.

Le parcellaire est structuré en longues parcelles étroites selon une trame orthogonale. L'opération s'est inscrite dans ce parcellaire sans en modifier la structure.

Le tissu urbain environnant mêle des constructions d'époques variées et différents types d'habitat : individuel pavillonnaire et immeubles collectifs, dont les hauteurs s'échelonnent de R+1 à R+5.

- 65 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 738 m²
- Occupation du sol (1990) : îlot mixte d'habitat et d'activités
- Occupation du sol (1999) : îlot mixte d'habitat et d'activités
- Nb de logements (1990) : 109 collectifs et individuels (9 810 m² SHON environ)
- Nb de logements (1999) : 169 collectifs et individuels (15 210 m² SHON environ) dt 65 construits entre 1990 et 1999
- Densité de logements (1990) : 23 logts/ha (COS de fait = 0,2 environ)
- Densité de logements (1999) : 35 logts/ha (COS de fait = 0,3 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 234 (2,1 hab/igt)
- Nb d'habitants (1999) : 350 (2 hab/igt)
- Densité de population (1990) : 49 hab/ha
- Densité de population (1999) : 73 hab/ha
- Zonage POS : UAa, UDb, UCd, UHa
- COS : pas de limite en UAa et UDb, 0,70 en UCd et 1,90 en UHa
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : hors ZAC



© A. Darley / IAURF

IGN 2003

NOGENT-SUR-MARNE (94052)

Exemple d'opération privée en dent creuse, amorce d'un processus de densification encore en cours aujourd'hui (Ilot Io4)

L'îlot est situé à proximité du centre ville, à 800 m environ de la station de RER de Nogent le Perreux et à 800 mètres environ de la gare de RER de Nogent-sur-Marne.

Entre 1990 et 1999, il a accueilli 54 nouveaux logements collectifs, passant ainsi d'une densité de 30 à 63 logements par hectare.

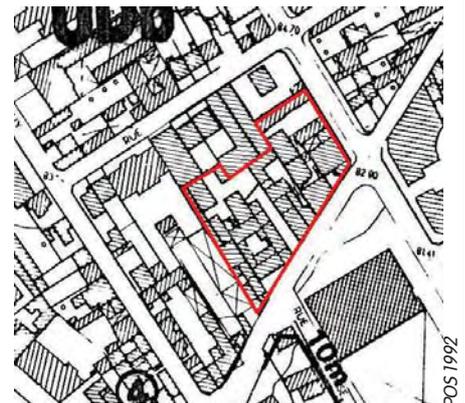
Ces constructions ont été réalisées dans le cadre d'une opération groupée privée en renouvellement du tissu urbain ancien. Cette opération de renouvellement s'étend sur plusieurs petites parcelles représentant 2 000 m² de terrain. Ce processus amorcé dans les années 1990, se poursuit après la période (cf. ensembles des parcelles en rouge).

L'opération se compose d'un immeuble de 4 étages implanté en front de rues avec commerces en rez-de-chaussée. Elle applique un COS de 2.

Le parcellaire présente une structure morcelée composée de très petites parcelles accueillant de l'habitat individuel pavillonnaire et d'autres plus grandes sur lesquelles le processus de densification a eu lieu. Les opérations ont permis des regroupement de parcelles.

L'opération s'inscrit dans un tissu urbain qui mêle différents types d'habitat et des constructions d'époques variées (bâti pavillonnaire du début du siècle et immeubles d'habitat collectif). Les nouvelles constructions se situent au-dessus des hauteurs de bâti de l'îlot et ont conduit à réduire l'emprise bâti au sol.

- 17 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 647 m²
- Occupation du sol en 1990 : îlot d'habitat exclusivement
- Occupation du sol en 1999 : îlot d'habitat exclusivement
- Nb de logements (1990) : 33 collectifs et individuels (2 970 m² SHON environ)
- Nb de logements (1999) : 69 collectifs et individuels (6 210 m² SHON environ) dt 54 logements construits entre 1990 et 1999
- Densité de logements (1990) : 30 logts/ha (COS de fait = 0,3 environ)
- Densité de logements (1999) : 63 logts/ha (COS de fait = 0,6 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 56 (1,7 hab/lgt)
- Nb d'habitants (1999) : 118 (1,7 hab/lgt)
- Densité de population (1990) : 51 hab/ha
- Densité de population (1999) : 107 hab/ha
- Zonage POS : UDb
- COS : pas de limite fixée
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : hors ZAC



POS 1992



© A. Darilev / IAUFR

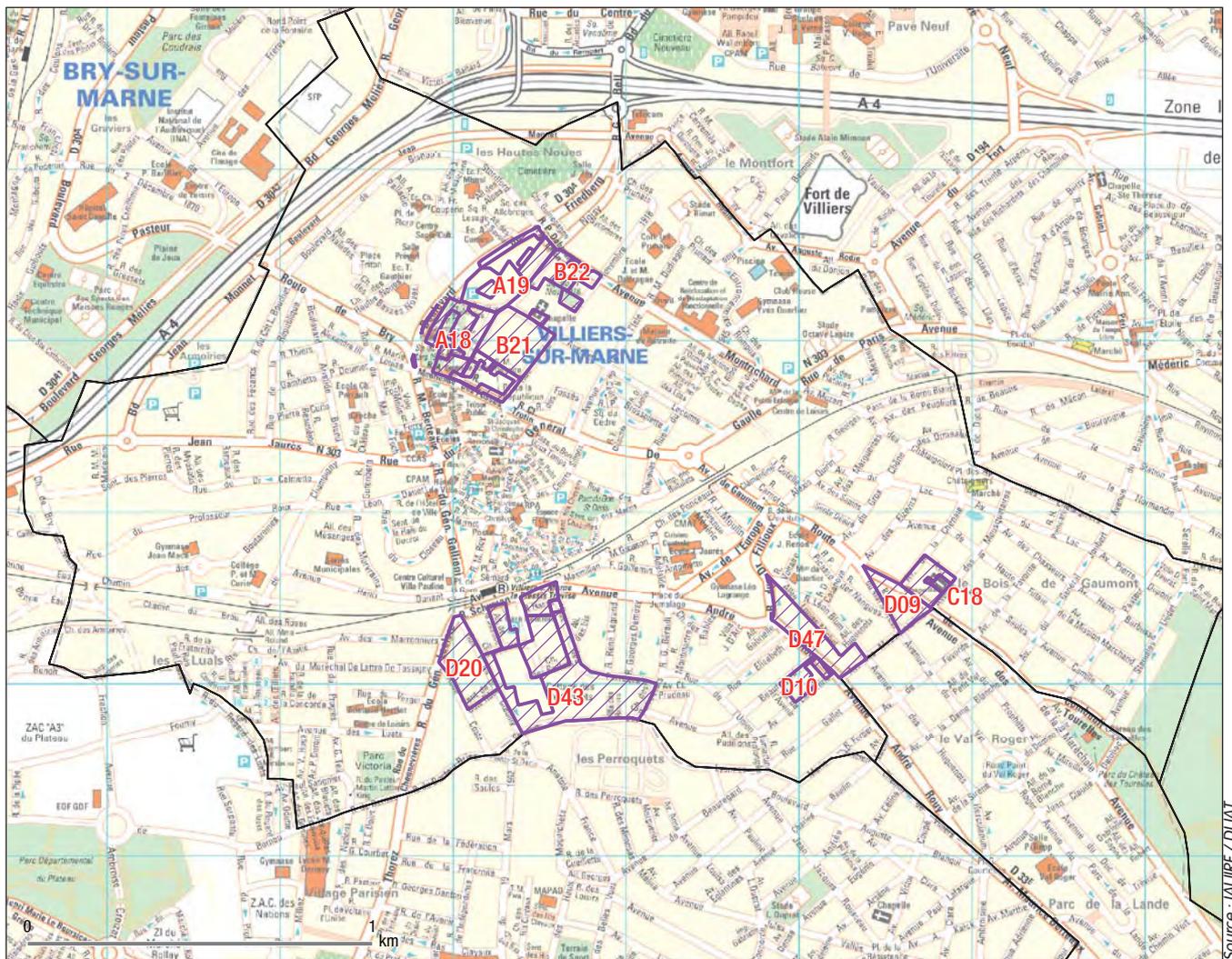


IGN 2003

NOGENT-SUR-MARNE(94052)

VILLIERS-SUR-MARNE (94079)

Les îlots accueillant des logements en diffus entre 1990 et 1999



Les constructions de logements réalisées en diffus dans le tissu urbain sont localisées dans trois secteurs en particulier et se limitent à peu d'îlots (9 au total). Quatre des îlots repérés ont accueilli un nombre significatif de logements en densification : les îlots A18, B21, B22 et D20.

Exemple d'opération mixte en renouvellement d'habitat pavillonnaire (Ilot Ar8)

L'îlot se situe dans la partie Nord de la commune, à 600 mètres environ de la station RER de Villiers-sur-Marne.

Entre 1990 et 1999, il a accueilli 298 logements collectifs neufs, passant ainsi d'une densité très faible de 4 à une densité de 84 logements par hectare.

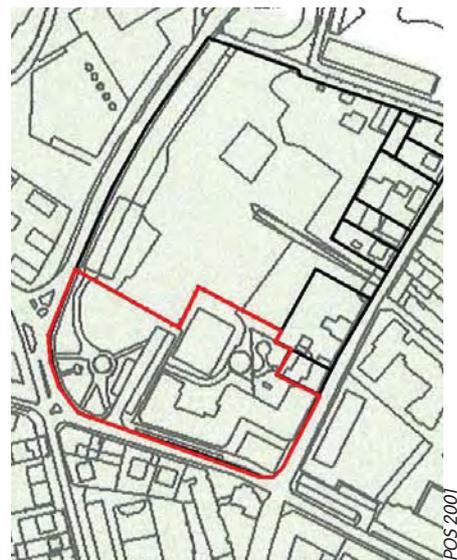
Ces constructions ont été réalisées dans le cadre d'une opération de logements collectifs réalisée sur d'anciennes parcelles d'habitat pavillonnaire. Cette opération conduite par la SEM de la commune (SEMAVIL) a fait l'objet d'une procédure de ZAC et mêle logements privés et logements sociaux.

La ZAC s'étend au total sur 6 ha et son programme compte 638 logements collectifs ainsi que des bureaux. La phase de l'opération qui nous intéresse est composée de deux immeubles de 4 étages et occupe environ 1,5 ha. Le COS pratiqué y équivaut à 1,5.

Le parcellaire foncier hérité du parcellaire pavillonnaire a fait l'objet d'un redécoupage dans le cadre de l'aménagement de la ZAC.

Le tissu urbain environnant est principalement pavillonnaire. A l'échelle de l'îlot, l'accroissement des hauteurs a donc été important. Toutefois, les emprises bâties ont eu tendance à se réduire, l'opération conservant de vastes espaces ouverts.

- 30 parcelles
- Taille moyenne de parcelles : 1 200 m²
- Occupation du sol (1990) : îlot mixte d'habitat, équipements et chantiers
- Occupation du sol (1999) : îlot mixte d'habitat et d'équipement
- Nb de logements (1990) : 14 collectifs et individuels (1 260 m² SHON environ)
- Nb de logements (1999) : 304 collectifs et individuels (27 360 m² SHON environ) dt 298 neufs
- Densité de logements (1990) : 4 logts/ha (COS de fait = 0,04 environ)
- Densité de logements (1999) : 84 logts/ha (COS de fait = 0,8 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 29 (2 hab/lgt)
- Nb d'habitants (1999) : 672 (2,2 hab/lgt)
- Densité de population (1990) : 8 hab/ha
- Densité de population (1999) : 187 hab/ha
- Zonage POS : UDb, ZAC
- COS : 0,40 à 0,60
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : ZAC P&M Curie



Nb : le parcellaire ci-dessous est postérieur à la période 1990-1999



© A. Darley / IAURF



IGN 2003

VILLIERS-SUR-MARNE (94079)

Exemple d'opération mixte en renouvellement de l'habitat pavillonnaire (Ilot B21)

L'îlot B21 se situe dans la partie Nord de la commune, à proximité immédiate du précédent îlot étudié et à 600 mètres environ de la station RER de Villiers-sur-Marne.

Entre 1990 et 1999, il a accueilli 184 logements collectifs neufs, passant ainsi d'une densité de 14 à 56 logements à l'hectare.

Ces constructions ont également été réalisées dans le cadre de la ZAC Curie conduite par la SEMAVIL. La phase de l'opération qui nous intéresse a été réalisée sur d'anciennes parcelles d'habitat pavillonnaire d'une surface équivalente à 1,5 ha. Elle est composée de deux immeubles de 4 étages et le COS pratiqué y équivaut à 1.

Cette densification importante de l'habitat s'est opérée grâce à la réalisation d'une importante opération de logements collectifs en renouvellement de l'habitat pavillonnaire dans le cadre d'une procédure de ZAC. L'opération mêle habitat social et privé.

Ici aussi, le parcellaire foncier hérité du parcellaire pavillonnaire a fait l'objet d'un redécoupage dans le cadre de l'aménagement de la ZAC.

Le tissu environnant est constitué de pavillons anciens. De la même manière que dans le cas précédent, l'opération a conduit à une augmentation des hauteurs et une diminution des emprises bâties.

- 38 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 1 105 m²
- Occupation du sol (1990) : îlot d'habitat et chantiers
- Occupation du sol (1999) : îlot d'habitat exclusivement
- Nb de logements (1990) : 60 collectifs et individuels (5 400 m² SHON environ)
- Nb de logements (1999) : 239 collectifs et individuels (21 510 m² SHON environ) dt 184 neufs
- Densité de logements (1990) : 14 logts/ha (COS de fait = 0,13 environ)
- Densité de logements (1999) : 56 logts/ha (COS de fait = 0,5 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 142 (2,4 hab/lgt)
- Nb d'habitants (1999) : 469 (2 hab/lgt)
- Densité de population (1990) : 34 hab/ha
- Densité de population (1999) : 112 hab/ha
- Zonage POS : UDb, UEb, ZAC
- COS : 0,40 à 0,60
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : ZAC P & M Curie



Nb : le parcellaire ci-dessous est postérieur à la période 1990-1999



© A. Dorley / IAUJRF



IGN 2003

VILLIERS-SUR-MARNE (94079)

Exemple de petite opération privée de collectif en cœur d'îlot pavillonnaire (Ilot B22)

L'îlot se situe dans la partie Nord de la commune, il est contigu aux îlots précédents et se trouve à 700 mètres de la station RER de Villiers-sur-Marne.

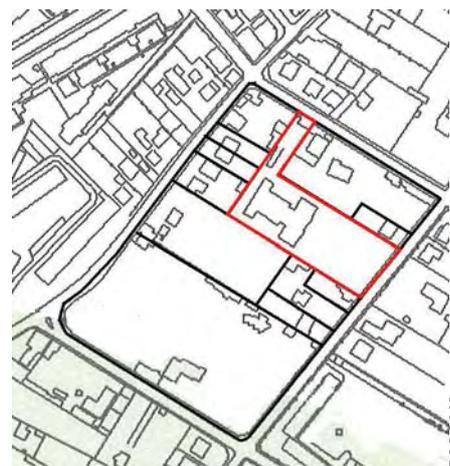
Entre 1990 et 1999, il a accueilli 41 logements collectifs neufs, passant ainsi d'une densité de 4 à 17 logements par hectare.

Ces constructions ont elles aussi été réalisées dans le cadre de la ZAC Curie mais elles correspondent à une tout autre logique. L'opération est implantée sur une parcelle offrant une dent creuse dans le tissu et située en plein cœur de l'îlot d'étude.

Il s'agit d'une opération privée composée d'un seul immeuble de 4 étages qui applique un COS très bas en raison du classement de la moitié de la parcelle en espace boisé.

Cette opération s'inscrit dans le parcellaire existant, situé en plein cœur de l'îlot, elle ne dénature pas le caractère pavillonnaire du tissu urbain mais elle contribue à accroître la densité bâtie dans un tissu qui est très peu dense.

- 16 parcelles
- Taille moyenne de parcelles : 2 125 m²
- Occupation du sol en 1990 : îlot d'habitat et chantiers
- Occupation du sol en 1999 : îlot d'habitat et d'équipement local
- Nb de logements (1990) : 13 individuels (1 300 m² SHON environ)
- Nb de logements (1999) : 56 collectifs et individuels (5 040 m² SHON environ) dt 41 construits entre 1990 et 1999
- Densité de logements (1990) : 4 logts/ha (COS de fait = 0,04 environ)
- Densité de logements (1999) : 17 logts/ha (COS de fait = 0,15 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 57 (4,4 hab/lgt)
- Nb d'habitants (1999) : 146 (2,6 hab/lgt)
- Densité de population (1990) : 16,8 hab/ha
- Densité de population (1999) : 43 hab/ha
- Zonage POS : UEb, ZAC
- COS : 0,40
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : ZAC P&M Curie



Nb : le parcellaire ci-dessous est postérieur à la période 1990-1999



VILLIERS-SUR-MARNE (94079)

Exemple de constructions pavillonnaires réalisées par des particuliers (Ilot D2o)

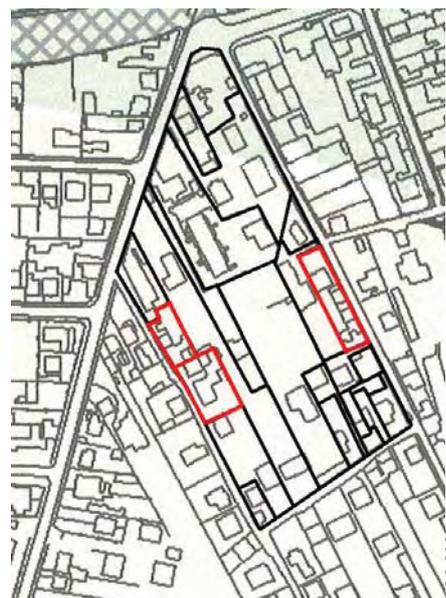
L'îlot est situé dans la partie Sud de la commune, à environ 50 mètres de la station RER de Villiers-sur-Marne.

Entre 1990 et 1999, il a accueilli 46 nouveaux logements individuels, passant ainsi d'une densité de 17 à 34 logements par hectare.

Cette densification de l'habitat s'est opérée grâce à la réalisation de pavillons par des particuliers, en dent creuse, en fonds de parcelles mais aussi en reconstruction de pavillons existants. Trois des parcelles ayant accueilli ces constructions ont pu être identifiées.

Il s'agit d'opérations menées pas des particuliers qui s'inscrivent dans le parcellaire existant et qui profitent d'un COS permettant d'accroître les emprises bâties au niveau des parcelles. La proximité de la gare a pu exercer un effet positif sur le marché qui a conduit les particuliers à optimiser l'usage des parcelles.

- 36 parcelles
- Taille moyenne de parcelles : 666 m²
- Occupation du sol (1990) : îlot d'habitat exclusivement
- Occupation du sol (1999) : îlot d'habitat exclusivement
- Nb de logements (1990) : 41 individuels (4 100 m² SHON environ)
- Nb de logements (1999) : 82 individuels (8 200 m² SHON environ) dt 46 neufs
- Densité de logements (1990) : 17 logts/ha (COS de fait = 0,04 environ)
- Densité de logements (1999) : 34 logts/ha (COS de fait = 0,2 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 128 (3 hab/lgt)
- Nb d'habitants (1999) : 147 (1,8 hab/lgt)
- Densité de population (1990) : 53,3 hab/ha
- Densité de population (1999) : 61,2 hab/ha
- Zonage POS : UDb
- COS : 0,40 à 0,60
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : hors ZAC



Nb : le parcellaire ci-dessous est postérieur à la période 1990-1999



© A. Darley / IAUJRF

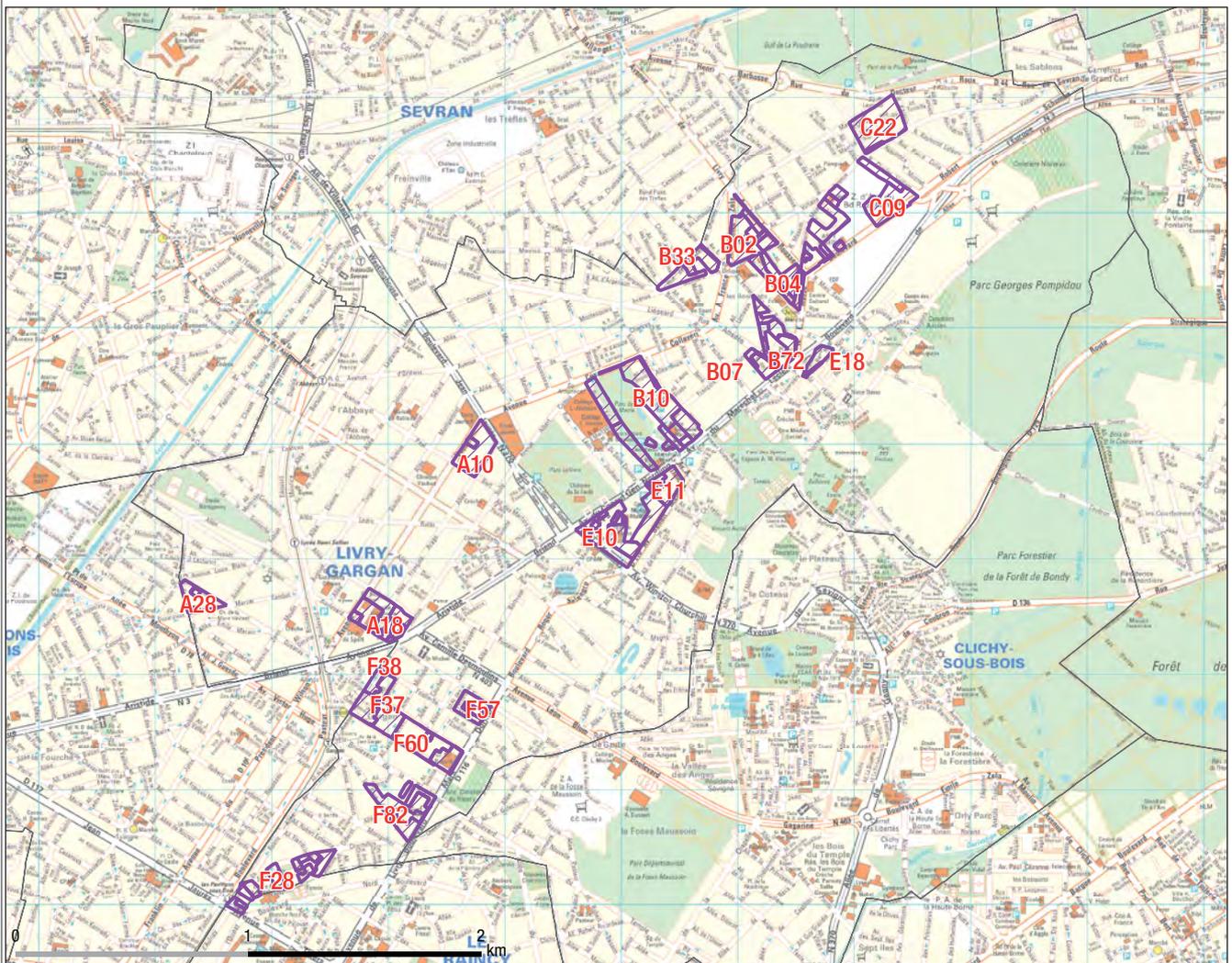


IGN 2003

VILLIERS-SUR-MARNE (94079)

LIVRY-GARGAN (93046)

Les îlots accueillant des logements en diffus entre 1990 et 1999



Les constructions de logements réalisées en diffus dans le tissu urbain touchent principalement les secteurs qui se situent dans l'axe de la RN3. Quatre des îlots repérés ont accueilli un nombre significatif de logements : les îlots B10, B72, F28 et F57.

Exemple d'opération privée en renouvellement d'habitat pavillonnaire (Ilot Bio)

L'îlot se situe dans le centre de la commune, à plus d'un kilomètre de la station de tramway "l'Abbaye".

Entre 1990 et 1999, il a accueilli 45 logements collectifs neufs, passant ainsi d'une densité de 23 à 26 logements par hectare.

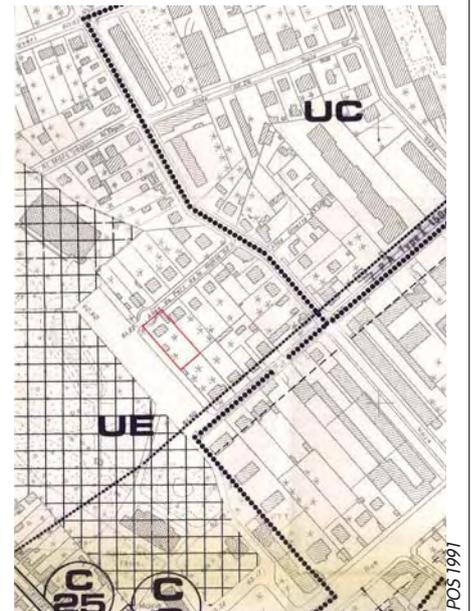
Ces constructions ont été réalisées dans le cadre d'une petite opération de promotion privée en cœur d'îlot sur une parcelle d'environ 1 500 m² occupée par de l'habitat individuel.

L'opération se compose d'un petit immeuble collectif de 3 étages et applique un COS de 2,4.

Le parcellaire présente une structure régulière avec des parcelles de taille homogène, organisées selon une trame orthogonale. Elles bénéficient toutes d'un accès direct systématique sur voirie.

Le tissu urbain dans lequel s'inscrit cette opération est peu dense, il se caractérise par des constructions d'habitat d'époques et de natures très variées. L'opération a conduit à une augmentation des hauteurs et des emprises bâties qui sans dénaturer le tissu, souligne la limite de l'îlot en vis-à-vis du parc.

- 91 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 1 440 m²
- Occupation du sol en 1990 : îlot mixte d'habitat et d'équipements
- Occupation du sol en 1999 : îlot mixte d'habitat et d'équipements
- Nb de logements (1990) : 299 collectifs et individuels (environ 26 910 m² SHON)
- Nb de logements (1999) : 344 collectifs et individuels (environ 30 960 m² SHON) dt 45 construits entre 90 et 99
- Densité de logements (1990) : 23 logts/ha (COS de fait = 0,2 environ)
- Densité de logements (1999) : 26 logts/ha (COS de fait = 0,2 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 609 (2 habitants/igt)
- Nb d'habitants (1999) : 695 (2 habitants/igt)
- Densité de population (1990) : 46 hab/ha
- Densité de population (1999) : 53 hab/ha
- Zonage POS : UA, UC, UE
- COS :
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : hors ZAC



© A. Darley / IAUJRF



IGN 2003

LIVRY-GARGAN (93046)

Exemple d'une importante opération privée en renouvellement de pavillon, amorce d'un processus (Ilot B72)

L'îlot se situe dans le nord de la commune, à plus d'un kilomètre de la station RER de Sevrans Livry.

Entre 1990 et 1999, il a accueilli 92 logements collectifs neufs, atteignant ainsi une densité de 75 logements par hectare en 1999. L'îlot statistique n'existait pas en 1990.

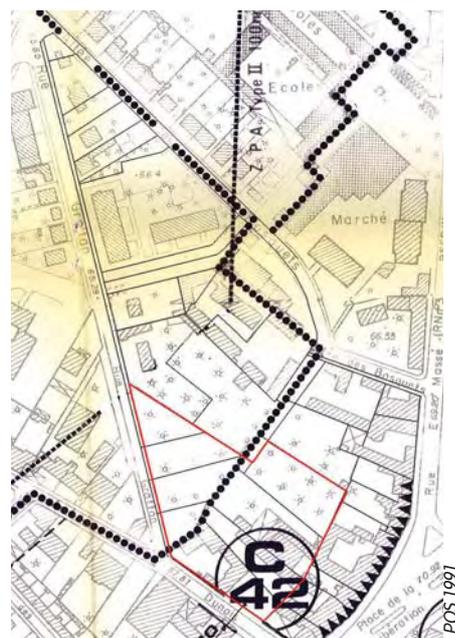
Ces constructions ont été réalisées dans le cadre d'une importante opération privée d'habitat collectif réalisée sur 5 parcelles inoccupées et 3 parcelles bâties représentant près d'1 ha.

Il s'agit d'une opération groupée qui se compose de trois immeubles de 5 étages dont deux sont en alignement sur la voie et un troisième en arrière de parcelle. Les constructions réalisées entre 1990 et 1999 ne constituent qu'une première phase d'opération.

L'opération a conduit à un regroupement de parcelles.

Le tissu urbain dans lequel s'est implantée cette opération était peu dense composé d'un bâti très hétérogène et de qualité très variable (collectifs de centre-ville en front de RN3, petits locaux d'activités et pavillons dispersés).

- 34 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 823 m²
- Occupation du sol (1990) : îlot mixte d'habitat et d'activités
- Occupation du sol (1999) : îlot mixte d'habitat et d'activités
- Nb de logements (1990) : pas d'info
- Nb de logements (1999) : 210 collectifs et individuels (environ 18 900 m² SHON) dt 92 construits entre 90 et 99
- Densité de logements (1990) : pas d'info
- Densité de logements (1999) : 75 logts/ha (COS de fait = 0,7 environ)
- Nb d'habitants (1990) : pas d'info
- Nb d'habitants (1999) : 392 (1,9 habitants/lot)
- Densité de population (1990) : pas d'info
- Densité de population (1999) : 140 hab/ha
- Zonage POS : UA, UC
- COS :
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : hors ZAC



© A. Darley / IAURF



IGN 2003

LIVRY-GARGAN (93046)

Exemple d'opération privée en dent creuse (Ilot F28)

L'îlot se situe à l'extrême sud de la commune, à 20 mètres environ de la station de tramway "Les Pavillons sous Bois".

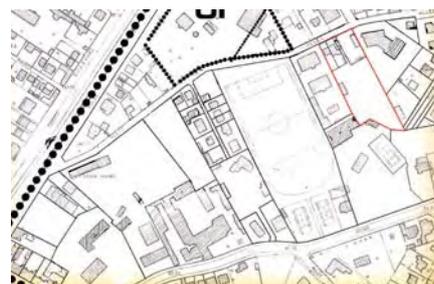
Entre 1990 et 1999, il a accueilli 45 logements collectifs neufs, passant ainsi d'une densité de 25 à 35 logements par hectare.

Ces constructions ont été réalisées sur une parcelle inoccupée dans le cadre d'une opération privée. L'opération se compose d'un immeuble de 3 étages qui occupe l'arrière de la parcelle et applique un COS de 1,5.

Le parcellaire morcelé de l'îlot présente une structure très irrégulière. L'opération s'est quant à elle réalisée dans le cadre d'un aménagement d'arrière de parcelle.

Le tissu urbain environnant est peu dense, composé d'habitat principalement datant d'époques différentes, certaines constructions de la seconde moitié du 20^e siècle cohabitant avec des constructions plus récentes.

- 39 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 1 100 m²
- Occupation du sol (1990) : îlot mixte d'habitat, d'activités et d'équipements
- Occupation du sol (1999) : îlot d'habitat et d'équipements
- Nb de logements (1990) : 106 collectifs et individuels (environ 9 540 m² SHON)
- Nb de logements (1999) : 149 collectifs et individuels (environ 13 410 m² SHON) dt 45 construits entre 90 et 99
- Densité de logements (1990) : 25 logts/ha (COS de fait = 0,2 environ)
- Densité de logements (1999) : 35 logts/ha (COS de fait = 0,3 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 203 (1,9 habitants/lgt)
- Nb d'habitants (1999) : 219 (1,5 habitants/lgt)
- Densité de population (1990) : 47 hab/ha
- Densité de population (1999) : 51 hab/ha
- Zonage POS : UA, UE
- COS :
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : hors ZAC



POS 1991



© A. Darley / IAU/RF



IGN 2003

LIVRY-GARGAN (93046)

Une opération privée en cœur d'îlot pavillonnaire (Ilot F57)

L'îlot F57 se situe dans la partie Sud de la commune, à environ 650 mètres de la station de tramway "Gargan".

Entre 1990 et 1999, il a accueilli 43 logements collectifs neufs, passant ainsi d'une densité de 37 à 67 logements par hectare.

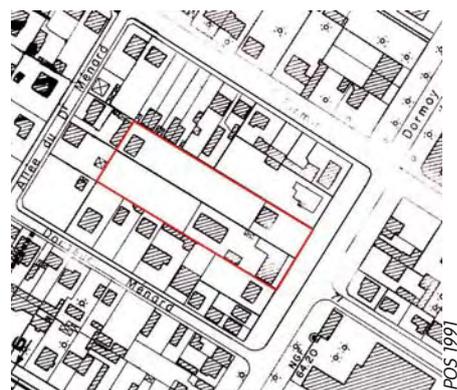
Ces constructions ont été réalisées dans le cadre d'une opération groupée privée réalisée sur 4 parcelles inoccupées ou occupées par des pavillons (deux d'entre elles situées en cœur d'îlot) totalisant 3 500 m² environ.

L'opération se compose de deux immeubles de 3 étages réalisés en milieu de parcelle et applique un COS de 1.

Le parcellaire de l'îlot présente une structure régulière avec une taille homogène de petites parcelles organisées dans une trame orthogonale. L'opération a ici conduit à un regroupement de 4 parcelles en 2 parcelles.

L'opération s'inscrit dans un tissu urbain pavillonnaire homogène et peu dense. La réalisation de deux immeubles d'habitat collectif induit une augmentation des hauteurs bâties mais pas des emprises au sol.

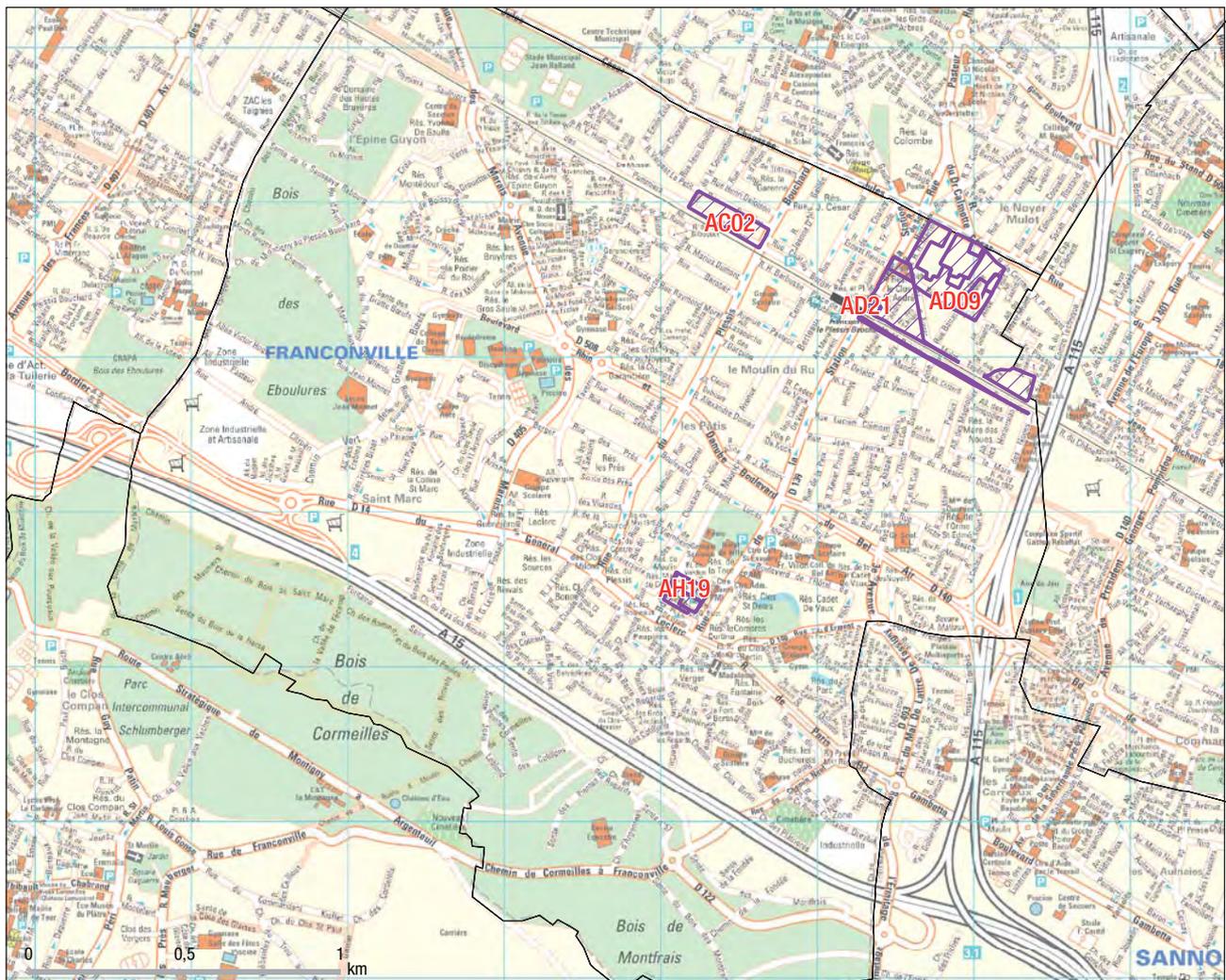
- 32 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 406 m²
- Occupation du sol (1990) : îlot d'habitat exclusivement
- Occupation du sol (1999) : îlot d'habitat exclusivement
- Nb de logements (1990) : 37 individuels (environ 3 700 m² SHON)
- Nb de logements (1999) : 67 collectifs et individuels (environ 6 030 m² SHON) dt 43 neufs
- Densité de logements (1990) : 28 logts/ha (COS de fait = 0,3 environ)
- Densité de logements (1999) : 51 logts/ha (COS de fait = 0,5 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 88 (2,4 habitants/lgt)
- Nb d'habitants (1999) : 117 (1,7 habitants/lgt)
- Densité de population (1990) : 68 hab/ha
- Densité de population (1999) : 90 hab/ha
- Zonage POS : UE
- COS :
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : hors ZAC



LIVRY-GARGAN (93046)

FRANCONVILLE (95252)

Les îlots accueillant des logements en diffus entre 1990 et 1999



Les constructions de logements réalisées en diffus dans le tissu urbain se sont faites autour de la gare RER. Cette densification n'a concerné que peu d'îlots d'habitat. Toutefois, trois des îlots repérés ont accueilli un nombre significatif de logements en densification : les îlots AD09, AD21 et AH19.

Exemple d'opération privée réalisée en renouvellement du bâti existant (Ilot AD09)

L'îlot AD09 se situe dans la partie Nord Est de la commune, à environ 250 mètres de la station RER de Franconville Le Plessis Bouchard.

Entre 1990 et 1999, il a accueilli 89 logements collectifs neufs, passant ainsi d'une densité de 15 à 28 logements par hectare.

Ces constructions ont été réalisées dans le cadre d'une opération groupée d'initiative privée sur 7 parcelles occupées par des constructions d'habitat et d'activités et couvrant une surface d'environ 5 500 m².

L'opération se compose de deux immeubles de 4 étages : un premier en front de rue et un second en arrière de parcelle. L'opération applique un COS maximum autorisé (1,2) environ ce qui relève nettement le COS observé dans le reste de l'îlot.

Le parcellaire qui offre une structure régulière est composé de petites parcelles qui, dans le cadre de cette opération, ont fait l'objet d'un regroupement.

Le tissu urbain environnant peu dense, est composé de bâti de nature et de qualité très disparate. L'opération s'inscrit dans les hauteurs existantes mais contribue en revanche à accroître la densité bâtie au niveau de l'îlot.

- 75 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 773 m²
- Occupation du sol (1990) : îlot d'habitat et d'activités
- Occupation du sol (1999) : îlot d'habitat et d'activités
- Nb de logements (1990) : 84 individuels et collectifs (environ 7 560 m² SHON)
- Nb de logements (1999) : 163 individuels et collectifs (environ 14 670 m² SHON) dt 89 construits entre 90 et 99
- Densité de logements (1990) : 15 logts/ha (COS de fait = 0,1 environ)
- Densité de logements (1999) : 28 logts/ha (COS de fait = 0,2 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 191 (2,3 habitants/lgt)
- Nb d'habitants (1999) : 286 (1,7 habitants/lgt)
- Densité de population (1990) : 33 hab/ha
- Densité de population (1999) : 49 hab/ha
- Zonage POS : UG, UA, NAb
- COS : 0,40 en UG, 1,2 en UA, COS nul en NAb en l'absence d'un plan d'aménagement général
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : hors ZAC



POS 1989



© A. Darley / IAUJRF



TGN 2003

FRANCONVILLE (95252)

Exemple d'opération d'habitat collectif en renouvellement de pavillonnaire (Ilot AD21)

L'îlot se situe dans la partie Nord-Est de la commune, à environ 20 mètres de la station RER de Franconville Le Plessis Bouchard. Il est contigu à l'îlot précédent.

Entre 1990 et 1999, il a accueilli 38 nouveaux logements collectifs, atteignant ainsi en 1999 une densité de 17 logements par hectare. L'îlot statistique n'existait pas en 1999.

Ces constructions ont été réalisées dans le cadre d'une opération groupée d'initiative privée réalisée sur 6 parcelles occupées par des pavillons et de petits collectifs. Les constructions réalisées entre 1990 et 1999 ne représentent qu'une première tranche de l'opération.

Elle se compose de deux immeubles de 3 étages situés en léger retrait par rapport à la voie.

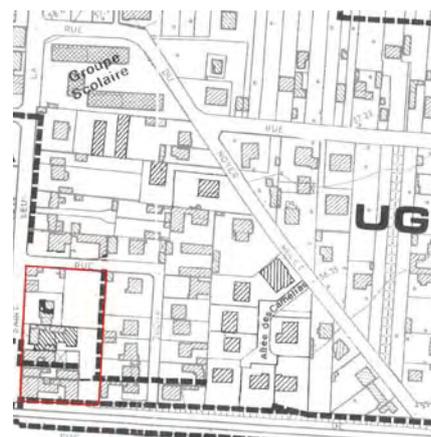
Le parcellaire présente une structure régulière avec une taille des parcelles homogène : l'opération a conduit à un regroupement de 6 parcelles en 2.

Le tissu urbain environnant, composé principalement de pavillons et de maisons de ville, est relativement homogène et dense. L'opération contribue donc à un léger accroissement des hauteurs mais augmente pas la densité bâtie à l'échelle de l'îlot.



© A. Darley / IAURF

- 41 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 1 488 m²
- Occupation du sol en 1990 : îlot d'habitat et d'équipements
- Occupation du sol en 1999 : îlot d'habitat et d'équipements
- Nb de logements (1990) : pas d'info
- Nb de logements (1999) : 105 individuels et collectifs (environ 9 450 m² SHON) dt 38 construits entre 90 et 99
- Densité de logements (1990) : pas d'info
- Densité de logements (1999) : 17 logts/ha (COS de fait = 0,1 environ)
- Nb d'habitants (1990) pas d'info
- Nb d'habitants (1999) : 214 (2 habitants/lgt)
- Densité de population (1990) : pas d'info
- Densité de population (1999) : 35 hab/ha
- Zonage POS : UA, UG
- COS : 1,2 en UA, 0,40 en UG
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : hors ZAC



POS 1989



IGN 2003

FRANCONVILLE (95252)

Exemple d'opération privée sur une ancienne parcelle d'activités (Ilot AH19)

L'îlot se situe dans la partie Sud de la commune, à plus d'un kilomètre de la station RER de Franconville Le Plessis Bouchard.

Entre 1990 et 1999, il a accueilli 249 logements collectifs neufs, passant ainsi d'une densité de 51 à 278 logements par hectare.

Ces constructions ont été réalisées dans le cadre de la ZAC Mail du Centre conduite par la SEERI.

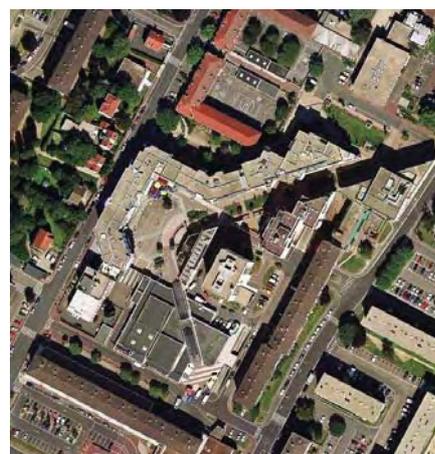
La ZAC s'étend sur 2 ha et le programme prévoyait en 1986 la réalisation de 225 logements.

L'opération se compose d'un important immeuble traversant de 5 étages et applique un COS de 1.

L'opération a bien sûr fait l'objet d'une restructuration du parcellaire qui a touché l'ensemble de l'îlot.

Le tissu urbain dans lequel s'inscrit cette opération est composé d'immeubles collectifs type grands ensembles datant de la seconde moitié du 20^e siècle.

- 12 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 916 m²
- Occupation du sol en 1990 : îlot mixte d'habitat, d'activités et d'infrastructure de transport
- Occupation du sol en 1999 : îlot mixte d'habitat et d'activités
- Nb de logements (1990) : 56 individuels et collectifs (environ 5 040 m² SHON)
- Nb de logements (1999) : 306 individuels et collectifs (environ 27 540 m² SHON) dt 249 construits entre 90 et 99
- Densité de logements (1990) : 51 logts/ha (COS de fait = 0,5 environ)
- Densité de logements (1999) : 278 logts/ha (COS de fait = 2,5 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 89 (1,6 habitants/lgt)
- Nb d'habitants (1999) : 489 (1,6 habitants/lgt)
- Densité de population (1990) : 81 hab/ha
- Densité de population (1999) : 444 hab/ha
- Zonage POS : ZAC
- COS : pas de COS, règlement de ZAC
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : ZAC Mail du Centre



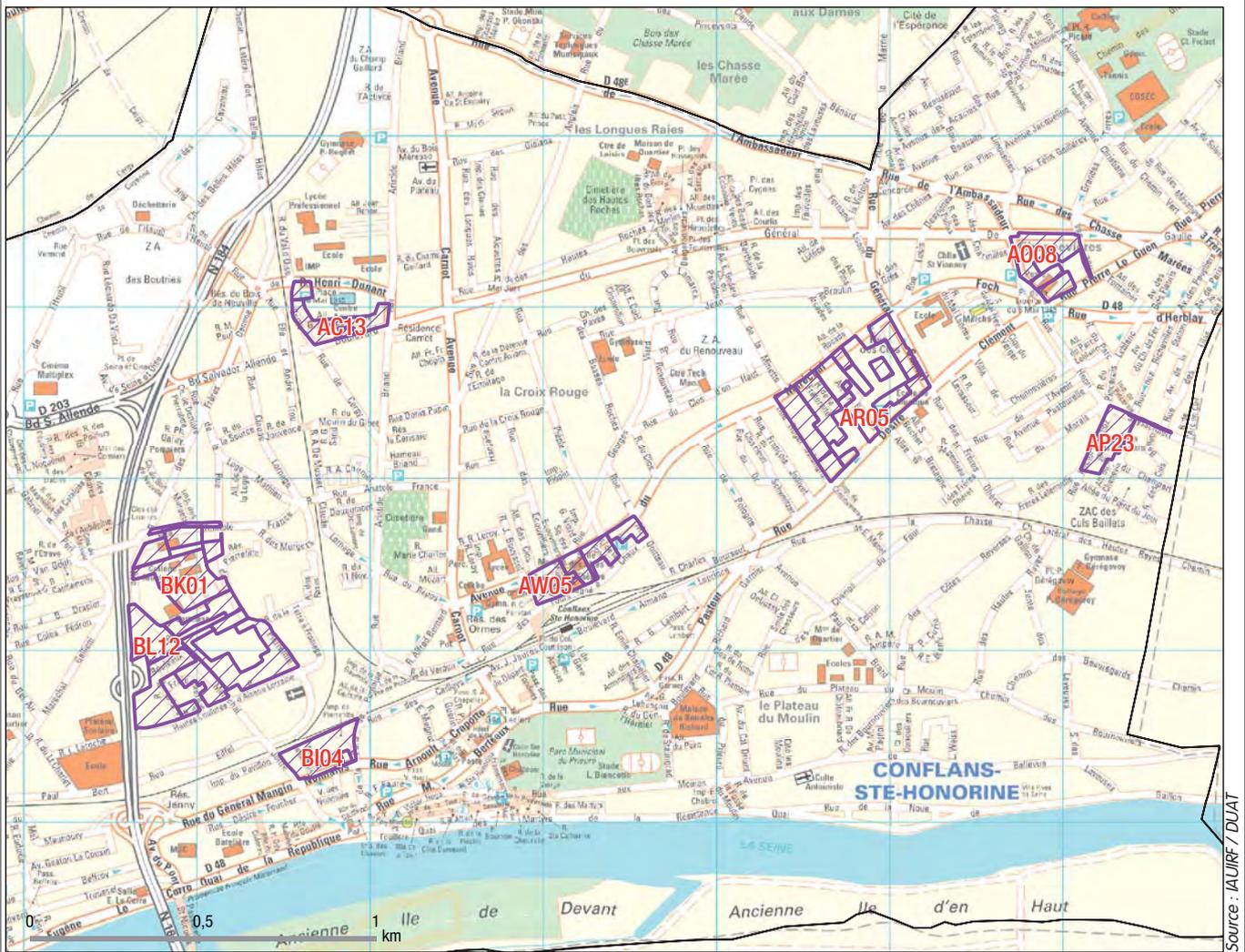
© A. Donley / IAUIRT

IGN 2003

FRANCONVILLE (95252)

CONFLANS-SAINTE-HONORINE (78172)

Les îlots accueillant des logements en diffus entre 1990 et 1999



Les constructions de logements réalisées en diffus dans le tissu urbain se situent principalement dans des secteurs situés en périphérie du centre ville. Trois des îlots repérés ont accueillis un nombre significatif de logements en densification : les îlots AC13, AO08 et AR05.

Une opération de constructions individuelles en lotissement (Ilot AC13)

L'îlot se situe au nord ouest de la commune, à plus d'un kilomètre de la station RER de Conflans Sainte Honorine.

Entre 1990 et 1999, il a accueilli 36 logements individuels neufs, passant ainsi d'une densité de 2 à 15 logements par hectare.

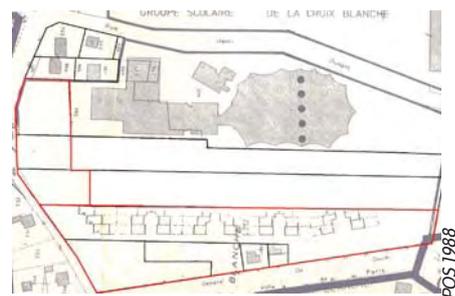
Ces constructions ont été réalisées dans le cadre d'une opération de pavillons individuels en lotissement sur 8 anciennes parcelles inoccupées pour la plupart ou occupées par des pavillons pour deux d'entre elles (les pavillons ont été conservés).

L'opération qui s'étend sur près de la moitié de l'îlot occupe environ 2 ha. Les 36 logements réalisés entre 1990 et 1999 sont la première tranche d'une opération de 50 logements au total. Le COS appliqué ici équivaut à 0,25.

La trame parcellaire a entièrement été remaniée.

L'opération s'inscrit dans un tissu urbain peu dense composé de pavillons dispersés et d'équipements publics qui créent des ruptures dans la trame urbaine.

- 64 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 656 m²
- Occupation du sol (1990) : îlot d'habitat exclusivement
- Occupation du sol (1999) : îlot d'habitat exclusivement
- Nb de logements (1990) : 8 individuels (environ 800 m² SHON)
- Nb de logements (1999) : 62 individuels (environ 6 200 m² SHON) dt 36 neufs
- Densité de logements (1990) : 2 logts/ha (COS de fait = 0,02 environ)
- Densité de logements (1999) : 15 logts/ha (COS de fait = 0,15 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 25 (3 habitants/lgt)
- Nb d'habitants (1999) : 258 (4 habitants/lgt)
- Densité de population (1990) : 6 hab/ha
- Densité de population (1999) : 61 hab/ha
- Zonage POS : UG
- COS : 0,40
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : hors ZAC



© A. Darley / IAURF

IGN 2003

CONFLANS-SAINTE-HONORINE
(78172)

Exemple de reconversion d'activités (Ilot AOo8)

L'îlot se situe dans la partie Est de la commune, à plus d'un kilomètre de la station RER de Conflans-Sainte-Honorine.

Entre 1990 et 1999, il a accueilli 47 logements collectifs neufs, passant ainsi d'une densité de 10 à 22 logements à l'hectare.

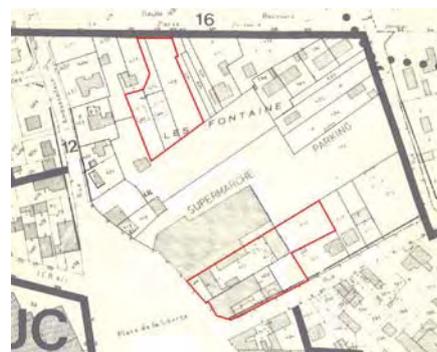
Ces constructions ont été réalisées dans le cadre d'une opération de petits collectifs sur 6 anciennes parcelles d'activités d'une surface totale de 6 000 m² environ (cf. parcelles en rouge au sud de l'îlot). Notons que ce processus de densification s'est poursuivi après 1999 sur les parcelles représentées en rouge au Nord de l'îlot.

L'opération de 47 logements réalisée sur la période se compose de 4 immeubles de 3 étages et applique le COS maximum autorisé (0,4).

L'opération s'inscrit dans le parcellaire existant qui présente une structure régulière.

Le tissu urbain environnant est peu dense et il est marqué par son hétérogénéité et la diversité des constructions. Dans ce contexte, l'opération contribue à renforcer la densité mais ne suffit pas à recréer un lien quelconque.

- 34 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 970 m²
- Occupation du sol en 1990 : îlot mixte d'habitat, activités et équipements
- Occupation du sol en 1999 : îlot d'habitat et d'équipements
- Nb de logements (1990) : 33 individuels (environ 3 300 m² SHON)
- Nb de logements (1999) : 74 individuels (environ 7 400 m² SHON) dt 47 construits entre 90 et 99
- Densité de logements (1990) : 10 logts/ha (COS de fait = 0,1 environ)
- Densité de logements (1999) : 22 logts/ha (COS de fait = 0,2 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 82 (2,5 habitants/lgt)
- Nb d'habitants (1999) : 128 (1,7 habitants/lgt)
- Densité de population (1990) : 25 hab/ha
- Densité de population (1999) : 39 hab/ha
- Zonage POS : UG, UAb
- COS : 0,40
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : hors ZAC



POS 1968



© A. Darley / IAUJRF



IGN 2003

CONFLANS-SAINTE-HONORINE
(78172)

Exemple d'une opération sociale en renouvellement de l'habitat (Ilot AR05)

L'îlot se situe dans la partie Sud de la commune, à environ 900 mètres de la station RER de Conflans-Sainte-Honorine.

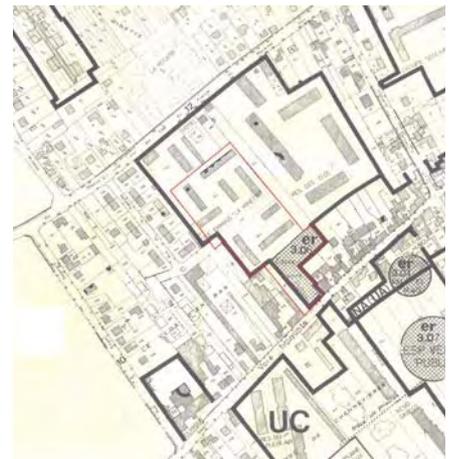
Entre 1990 et 1999, il a accueilli 136 logements collectifs neufs, passant ainsi d'une densité de 32 à 42 logements par hectare.

Ces constructions ont été réalisées dans le cadre d'une opération d'habitat social en renouvellement d'un ancien ensemble collectif situé en cœur d'îlot. L'opération concerne une parcelle d'environ 1,5 ha.

L'opération se compose de 8 immeubles de 3 étages. Les 136 logements réalisés entre 1990 et 1999 ne sont qu'une première tranche de l'opération.

L'opération a permis d'accroître fortement la densité de logements ainsi que la densité bâtie sur la parcelle. Le tissu urbain environnant composé d'un bâti de centre-ville sur le front Sud Est de l'îlot, d'ensembles collectifs et de pavillons permet difficilement à l'opération de trouver une accroche dans la trame existante.

- 109 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 982 m²
- Occupation du sol (1990) : îlot mixte d'habitat, d'activités et d'équipements
- Occupation du sol (1999) : îlot d'habitat et d'équipements
- Nb de logements (1990) : 348 collectifs et individuels (environ 31 320 m² SHON)
- Nb de logements (1999) : 451 collectifs et individuels (environ 40 590 m² SHON) dt 136 construits entre 90 et 99
- Densité de logements (1990) : 32 logts/ha (COS de fait = 0,3 environ)
- Densité de logements (1999) : 42 logts/ha (COS de fait = 0,4 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 908 (2,6 habitants/lgt)
- Nb d'habitants (1999) : 1 081 (2,4 habitants/lgt)
- Densité de population (1990) : 85 hab/ha
- Densité de population (1999) : 101 hab/ha
- Zonage POS : UG, UC, UAa
- COS : 0,40 à 0,70
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : hors ZAC



POS 1988



© A. Darley / IAURF

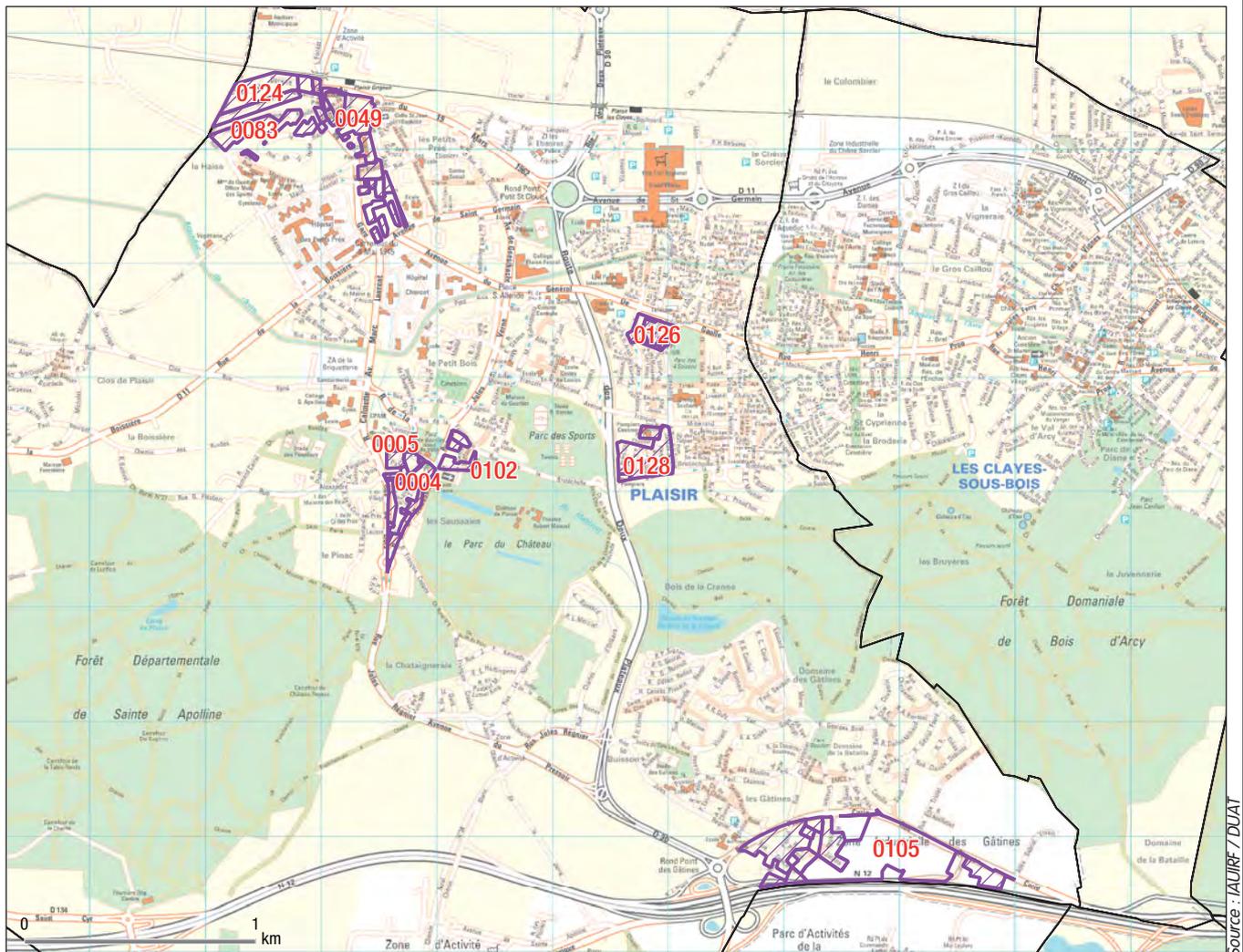


IGN 2003

CONFLANS-SAINTE-HONORINE
(78172)

PLAISIR (78490)

Les îlots accueillant des logements en diffus entre 1990 et 1999



Les constructions de logements réalisées en diffus dans le tissu urbain se sont localisées autour de la gare d'une part et dans le centre-ville d'autre part. Quatre des îlots repérés ont accueilli un nombre significatif de logements : les îlots 0004, 0049, 0083 et 0124

Une importante opération privée en renouvellement de pavillonnaire (Ilot 0004)

L'îlot se situe dans le centre de la commune, à plus d'un kilomètre de la station RER de Plaisir Grignon.

Entre 1990 et 1999, il a accueilli 55 logements collectifs neufs, passant ainsi d'une densité de 12 à 24 logements par hectare.

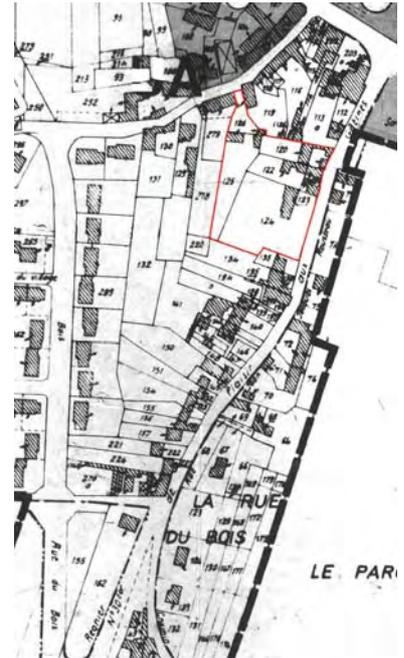
Ces constructions se sont réalisées dans le cadre d'une opération groupée d'initiative privée sur 6 parcelles sous occupées représentant une surface d'environ 1 ha.

Cette opération se compose de plusieurs petits immeubles en bande de deux étages organisés autour de voies piétonnières créées à l'intérieur des parcelles. Les 55 logements construits entre 1990 et 1999 ne constituent que la première phase de l'opération.

L'opération a conduit à un redécoupage complet du parcellaire foncier et de la trame viaire.

Le tissu urbain environnant est composé de maisons de ville. Dans ce contexte, l'opération s'inscrit en continuité de l'existant en tentant de recréer des formes urbaines empruntées à la maison de ville et permet d'ouvrir le cœur de l'îlot.

- 62 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 660 m²
- Occupation du sol en 1990 : îlot d'habitat et d'équipements
- Occupation du sol en 1999 : îlot d'habitat et d'équipements
- Nb de logements (1990) : 51 collectifs et individuels (4 590 m² SHON environ)
- Nb de logements (1999) : 100 collectifs et individuels (9 000 m² SHON environ) dt 55 construits entre 1990 et 1999
- Densité de logements (1990) : 12 logts/ha (Cos de fait = 0,1 environ)
- Densité de logements (1999) : 24 logts/ha (Cos de fait = 0,2 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 124 (2,4 habitants/lgt)
- Nb d'habitants (1999) : 200 (2 habitants/lgt)
- Densité de population (1990) : 30 hab/ha
- Densité de population (1999) : 49 hab/ha
- Zonage POS : UA
- COS : 0,30 pour l'habitat
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : hors ZAC



POS 1986



© A. Darley / IAURF



IGN 2003

PLAISIR (78490)

Plusieurs opérations privées d'habitat collectif en dent creuse (Ilot 0049)

L'îlot se situe dans le Nord Ouest de la commune, à 20 mètres de la station RER de Plaisir Grignon.

Entre 1990 et 1999, il a accueilli 406 logements collectifs neufs, passant ainsi d'une densité de 29 à 58 logements.

Ces constructions s'inscrivent pour partie dans la ZAC du Quartier de la gare aménagée par la SEM de la ville sur des parcelles inoccupées situées en face de la gare RER.

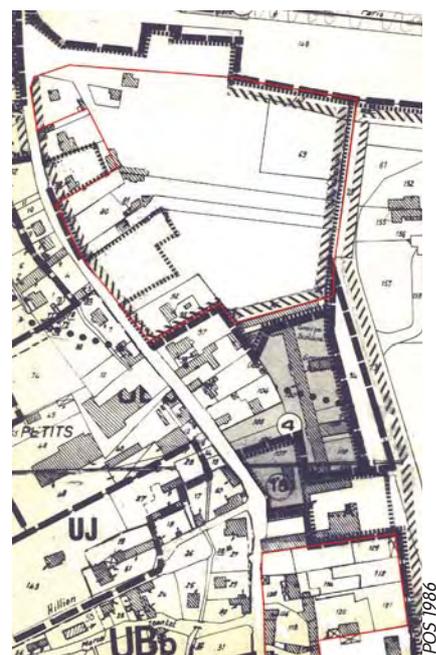
L'opération de ZAC couvre 10 ha et le programme prévoit la réalisation de 724 logements et 18 300 m² d'activités. Le COS appliqué équivaut à 0,85.

Les quelques 70 autres logements réalisés entre 1990 et 1999 ont été construits dans le cadre d'une opération groupée d'initiative privée au sud de l'îlot sur des parcelles également vacantes. Il s'agit d'une opération de deux immeubles de 4 étages.

Chacune de ces deux opérations a nécessité un redécoupage du parcellaire.

Dans ce cas, la proximité de la station RER a créé un facteur favorable à la valorisation d'un tissu urbain sous occupé. Au regard de la taille importante des parcelles au nord de l'îlot, seule une procédure de ZAC pouvait permettre une intervention lourde permettant d'ouvrir l'îlot sur la station de RER.

- 29 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 3 650 m²
- Occupation du sol en 1990 : îlot d'habitat, d'activités, d'équipements et de chantiers
- Occupation du sol en 1999 : îlot d'habitat, d'activités et d'équipements
- Nb de logements (1990) : 308 collectifs et individuels (27 720 m² SHON environ)
- Nb de logements (1999) : 618 collectifs et individuels (55 620 m² SHON environ) dt 406 construits entre 1990 et 1999
- Densité de logements (1990) : 29 logts/ha (Cos de fait = 0,3 environ)
- Densité de logements (1999) : 58 logts/ha (Cos de fait = 0,5 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 550 (1,8 habitants/lgt)
- Nb d'habitants (1999) : 1240 (2 habitants/lgt)
- Densité de population (1990) : 52 hab/ha
- Densité de population (1999) : 117 hab/ha
- Zonage POS : ZAC
- COS : pas de COS
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : ZAC du quartier de la gare approuvé le 31/12/1986



PLAISIR (78490)

Une opération privée d'habitat collectif en renouvellement de l'habitat ancien (Ilot 0083)

L'îlot se situe à la limite Nord ouest de la commune, à environ 150 mètres de la station RER de Plaisir Grignon.

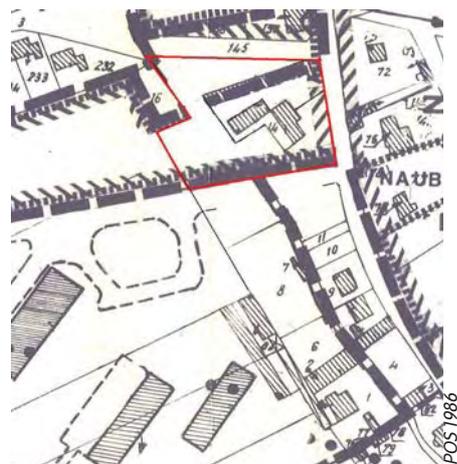
Entre 1990 et 1999, il a accueilli 58 logements collectifs neufs, passant ainsi d'une densité de 32 à 38 logements par hectare.

Ces constructions ont été réalisées dans le cadre d'une opération privée d'habitat collectif sur une parcelle unique de 5 000 m² environ située en entrée d'îlot.

L'opération se compose de deux immeubles de 4 étage et applique le COS maximum autorisé.

Elle s'inscrit dans un tissu urbain très disparate composé à l'ouest de grands ensembles, au sud de quelques pavillons et au nord de maisons de ville.

- 9 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 10 000 m²
- Occupation du sol (1990) : îlot d'habitat exclusivement
- Occupation du sol (1999) : îlot d'habitat et d'équipements
- Nb de logements (1990) : 292 collectifs (23 360 m² SHON environ)
- Nb de logements (1999) : 346 collectifs et individuels (31 140 m² SHON environ) dt 58 construits entre 1990 et 1999
- Densité de logements (1990) : 32 logts/ha (Cos de fait = 0,3 environ)
- Densité de logements (1999) : 38 logts/ha (Cos de fait = 0,3 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 838 (2,9 habitants/lgt)
- Nb d'habitants (1999) : 876 (2,5 habitants/lgt)
- Densité de population (1990) : 92 hab/ha
- Densité de population (1999) : 96 hab/ha
- Zonage POS : UC
- COS : 0,50
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : hors ZAC



PLAISIR (78490)

Une petite opération privée en renouvellement de l'habitat (Ilot 0124)

L'îlot se situe à la limite Nord Ouest de la commune, à environ 200 mètres de la station RER de Plaisir Grignon.

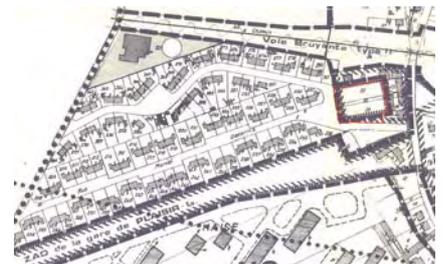
Entre 1990 et 1999, il a accueilli 47 logements collectifs neufs, passant ainsi d'une densité de 14 à 26 logements par hectare.

Ces constructions ont été réalisées dans le cadre d'une opération groupée d'immeubles collectifs d'initiative privée. L'opération s'est développée sur 3 parcelles vacantes représentant une surface totale de 5 000 m² environ.

L'opération se compose de 3 petits immeubles collectifs de 2 étages et applique le COS maximum autorisé.

L'opération a conduit à un regroupement de 3 parcelles. Elle s'inscrit dans la continuité d'un tissu urbain pavillonnaire de lotissement et conduit à augmenter les densités à l'échelle de l'îlot sans pour autant dénaturer le tissu environnant.

- 113 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 407 m²
- Occupation du sol en 1990 : îlot d'habitat exclusivement
- Occupation du sol en 1999 : îlot d'habitat exclusivement
- Nb de logements (1990) : 66 collectifs et individuels (5 940 m² SHON environ)
- Nb de logements (1999) : 119 collectifs et individuels (10 710 m² SHON environ) dt 47 construits entre 1990 et 1999
- Densité de logements (1990) : 14 logts/ha (Cos de fait = 0,1 environ)
- Densité de logements (1999) : 26 logts/ha (Cos de fait = 0,2 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 165 (2,5 habitants/lgt)
- Nb d'habitants (1999) : 230 (1,9 habitants/lgt)
- Densité de population (1990) : 36 hab/ha
- Densité de population (1999) : 50 hab/ha
- Zonage POS : UGb
- COS : 0,30
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : hors ZAC



POS 1986



© A. Darley / IAU/RF

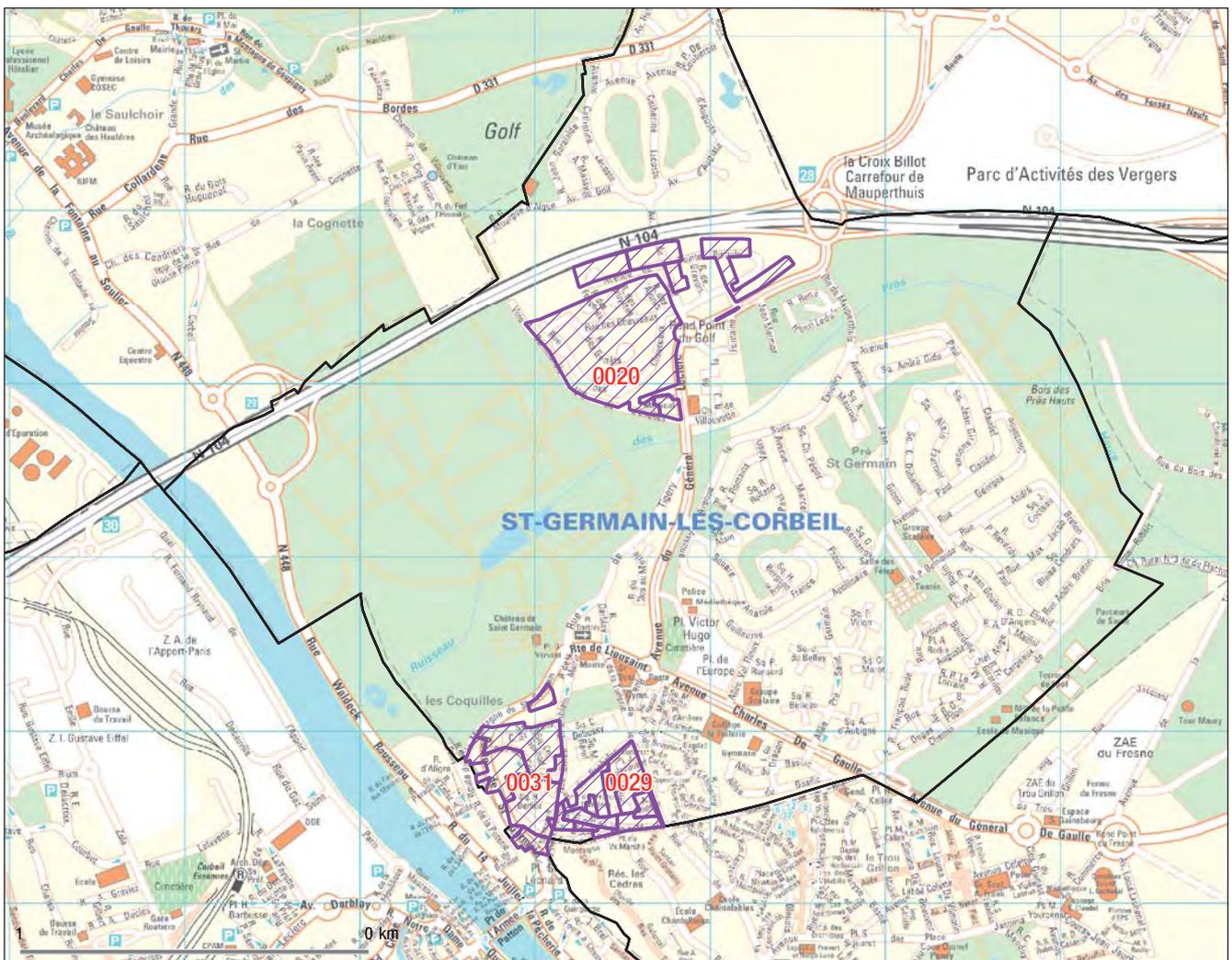


IGN 2003

PLAISIR (78490)

SAINT-GERMAIN-LÈS-CORBEIL (91553)

Les îlots accueillant des logements en diffus entre 1990 et 1999



Source : IAURIF / DUAT

Les constructions de logements réalisées en diffus dans le tissu urbain se situent principalement en périphérie du centre ville. Deux des îlots repérés ont accueilli un nombre significatif de logements : les îlots 0031 et 0029.

Exemple d'opération privée en renouvellement d'habitat pavillonnaire (Ilot 0029)

L'îlot se situe au Sud Ouest de la commune, à environ plus d'un kilomètre de la gare RER de Corbeil-Essonnes.

Entre 1990 et 1999, il a accueilli 10 logements neufs, passant ainsi d'une densité de 26 à 29 logements par hectare.

Ces constructions ont été réalisées dans le cadre de petites opérations groupées privées réalisées sur des arrières de parcelles dans le tissu pavillonnaire. Ce processus de densification s'est poursuivi après 1999.

Dans le cadre de ces opérations, sur une parcelle d'environ 25 000 m², en arrière du pavillon existant, il a été construit environ 5 à 6 logements supplémentaires, ce qui équivaut à un COS de 0,25. Une opération de petits collectifs réalisée plus récemment (cf. photo ci-dessous) a permis de réaliser sur une même parcelle une trentaine de logements, ce qui équivaut à un COS de 1.

- 19 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 2 700 m²
- Occupation du sol (1990) : îlot d'habitat exclusivement
- Occupation du sol (1999) : îlot d'habitat exclusivement
- Nb de logements (1990) : 137 collectifs et individuels (environ 12 330 m² SHON)
- Nb de logements (1999) : 151 collectifs et individuels (environ 13 590 m² SHON) dt 10 neufs
- Densité de logements (1990) : 26 logts/ha (COS de fait = 0,2 environ)
- Densité de logements (1999) : 29 logts/ha (COS de fait = 0,2 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 294 (2,1 habitants/igt)
- Nb d'habitants (1999) : 362 (2,4 habitants/igt)
- Densité de population (1990) : 56 hab/ha
- Densité de population (1999) : 69 hab/ha
- Zonage POS : UH, UC
- COS : 0,40 en UH, 0,50 en UC
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : hors ZAC



© A. Darley / IAURF



IGN 2003



© A. Darley / IAURF

SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL (91553)

Exemple d'opération groupée de petites maisons individuelles au cœur du tissu pavillonnaire (Ilot 0031)

L'îlot se situe au Sud Ouest de la commune, à environ un kilomètre de la station RER de Corbeil-Essonnes.

Entre 1990 et 1999, il a accueilli 12 logements neufs, passant ainsi d'une densité de 9 à 10 logements par hectare.

Ces constructions ont été, pour l'essentiel, réalisées dans le cadre d'une petite opération groupée réalisée sur une parcelle inoccupée située au cœur d'une zone résidentielle de lotissement datant des années 1980.

L'opération se compose d'un petit immeuble collectif de 4 logements en front de rue et de 2 x 2 maisons mitoyennes situées en arrière de parcelle. Le COS appliqué dans cette opération équivaut à environ 0,3.

L'opération s'inscrit au cœur d'un tissu pavillonnaire où l'offre de maisons propose des surfaces habitables et des surfaces de jardin nettement plus élevées. Par ailleurs, il s'agit d'un tissu constitué récemment et qui n'a pas encore amorcé de renouvellement. L'opération observée reste donc un cas unique dans l'îlot.

- 8,7 ha
- 34 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 2 550 m²
- Occupation du sol en 1990 : îlot d'habitat exclusivement
- Occupation du sol en 1999 : îlot d'habitat exclusivement
- Nb de logements (1990) : 78 individuels (environ 7 800 m² SHON)
- Nb de logements (1999) : 87 collectifs et individuels (environ 7 830 m² SHON) dt 12 construits entre 90 et 99
- Densité de logements (1990) : 9 logts/ha (COS de fait = 0,09 environ)
- Densité de logements (1999) : 10 logts/ha (COS de fait = 0,09 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 250 (3,2 habitants/igt)
- Nb d'habitants (1999) : 221 (2,5 habitants/igt)
- Densité de population (1990) : 29 hab/ha
- Densité de population (1999) : 25 hab/ha
- Zonage POS : UH
- COS : 0,40
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : hors ZAC



© A. Darley / IAUJRF

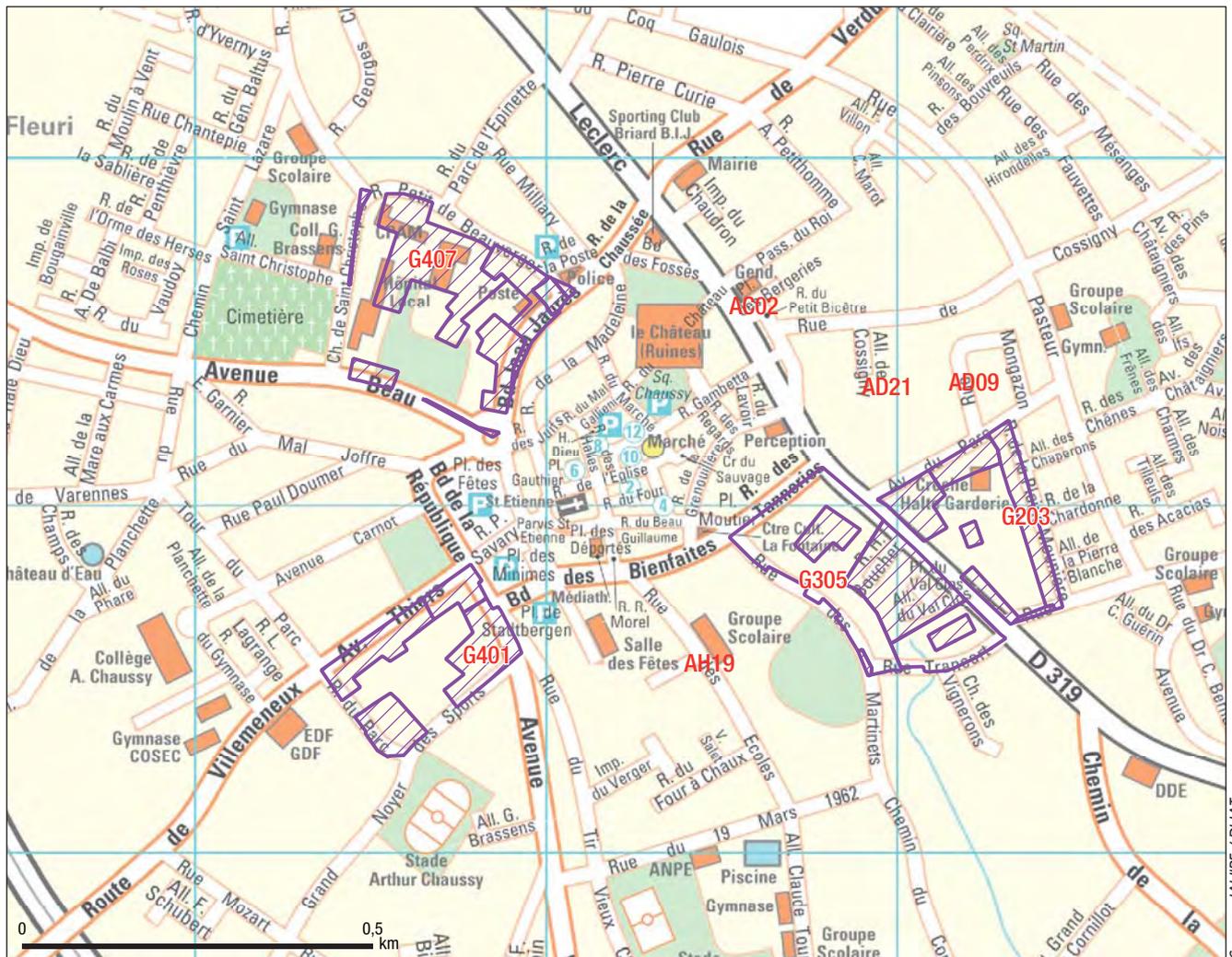


IGN 2003

SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL (91553)

BRIE-COMTE-ROBERT (77053)

Les îlots accueillant des logements en diffus entre 1990 et 1999



Les constructions de logements réalisées en diffus dans le tissu urbain se situent principalement à la périphérie directe du centre historique. Quatre des îlots repérés ont accueilli un nombre significatif de logements : les îlots G407, G401, G203, G305.

Exemple d'opérations en dent creuse (Ilot G407)

L'îlot se situe dans la partie Nord Ouest de la commune.

Entre 1990 et 1999, il a accueilli 44 logements neufs, passant ainsi d'une densité de 4 à 10 logements par hectare.

Ces constructions ont été réalisées dans le cadre principalement d'une opération de logements collectifs en arrière de parcelles et de deux maisons individuelles réalisées sur une parcelle inoccupée en cœur d'îlot.

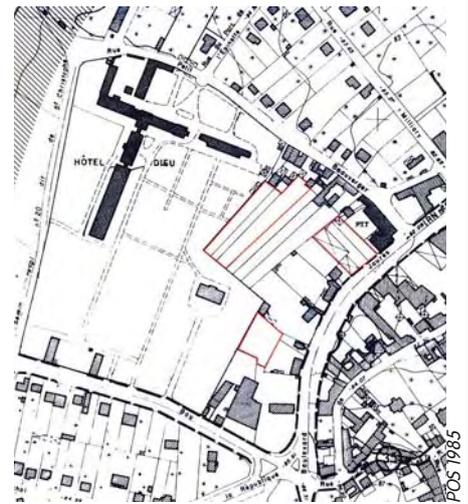
La principale opération compte une quarantaine de logements et se compose d'un immeuble de trois étages. Elle applique un COS qui équivaut à 1,3 environ et s'inscrit dans les hauteurs du bâti existant situé au nord-est de l'îlot.

L'opération a donné lieu à un regroupement de trois arrières de parcelles étroites dont une offre un accès sur la voie.

Le tissu urbain environnant est composé de quelques équipements, de maisons de ville et de pavillons dispersés, les nombreuses parcelles sous-occupées offrent à cet endroit de nombreuses possibilités de valorisation.

La densification s'est accompagnée d'une hausse significative de population.

- 32 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 2 280 m²
- Occupation du sol en 1990 : îlot d'habitat et d'équipements
- Occupation du sol en 1999 : îlot d'habitat et d'équipements
- Nb de logements (1990) : 31 collectifs et individuels (environ 2 790 m² SHON)
- Nb de logements (1999) : 75 collectifs et individuels (environ 6 750 m² SHON) dt 44 construits entre 90 et 99
- Densité de logements (1990) : 4 logts/ha (COS de fait = 0,04 environ)
- Densité de logements (1999) : 10 logts/ha (COS de fait = 0,09 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 66 (2 habitants/lgt)
- Nb d'habitants (1999) : 332 (4 habitants/lgt)
- Densité de population (1990) : 9 hab/ha
- Densité de population (1999) : 45 hab/ha
- Zonage POS : UB (zone d'extension destinée à recevoir des pavillons isolés)
- COS : 1 en UBa / 0,60 en UBc
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : hors ZAC



Exemple d'opérations de petits collectifs dans le tissu pavillonnaire (Ilot G401)

L'îlot se situe dans la partie Sud Ouest de la commune.

Entre 1990 et 1999, il a accueilli 52 logements collectifs neufs, passant ainsi d'une densité de 5 à 19 logements par hectare.

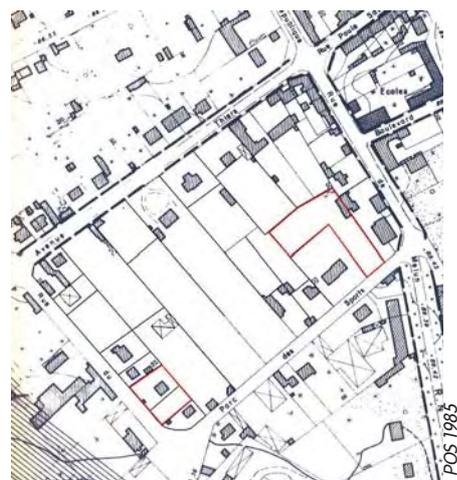
Ces constructions ont été réalisées dans le cadre de deux opérations réalisées sur des parcelles inoccupées et en remplacement d'un pavillon.

La première opération se compose de trois petits immeubles collectifs de deux étages et compte environ 25 logements. Elle occupe une parcelle d'un seul tenant d'une surface équivalente à 2 000 m² (soit un COS équivalent à 1).

La seconde opération a fait l'objet d'un regroupement de deux parcelles faisant à elles deux à peine 1 500 m². Elle se compose d'un immeuble de 2 étages aligné sur la voie.

Ici encore, le tissu urbain est très peu dense, il se compose de maisons de ville et de pavillons et offre de nombreuses possibilités de valorisation compte-tenu de la sous-occupation du parcellaire.

- 34 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 1 176 m²
- Occupation du sol (1990) : îlot d'habitat exclusivement
- Occupation du sol (1999) : îlot d'habitat exclusivement
- Nb de logements (1990) : 21 collectifs et individuels (environ 1 890 m² SHON)
- Nb de logements (1999) : 76 individuels (environ 7 600 m² SHON) et 52 neufs
- Densité de logements (1990) : 5 logts/ha (COS de fait = 0,05 environ)
- Densité de logements (1999) : 19 logts/ha (COS de fait = 0,2 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 48 (2,3 habitants/lgt)
- Nb d'habitants (1999) : 135 (1,8 habitants/lgt)
- Densité de population (1990) : 12 hab/ha
- Densité de population (1999) : 34 hab/ha
- Zonage POS : UB (zone d'extension destinée à recevoir des pavillons isolés)
- COS : 1 en UBa / 0,60 en UBb
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : hors ZAC



© A. Darley / IAURF



IGN 2003

BRIE-COMTE-ROBERT (77053)

Une importante opération de logements collectifs sur un espace ouvert (Ilot G203)

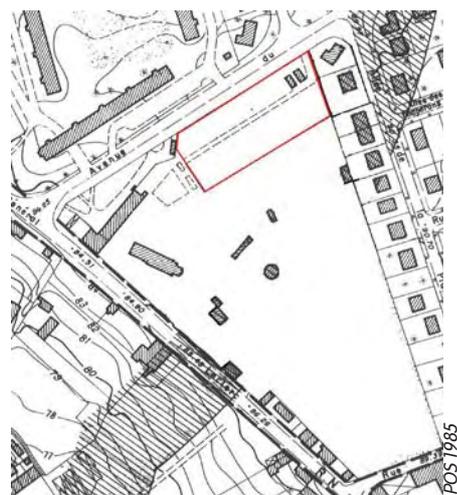
L'îlot se situe dans la partie Est de la commune.

Entre 1990 et 1999, il a accueilli 54 logements collectifs neufs, passant ainsi d'une densité de 5 à 18 logements par hectare.

Ces constructions ont été réalisées dans le cadre d'une importante opération de logements collectifs implantée sur une parcelle vacante d'à peine 5 000 m² située en limite Nord d'îlot.

L'opération se compose d'un immeuble de 3 étages et applique un COS de 1. Elle constitue une opération isolée dans un environnement urbain très peu dense composé d'un grand ensemble au nord, d'un espace vert au sud et de pavillons à l'est.

- 21 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 1 950 m²
- Occupation du sol (1990) : îlot d'habitat exclusivement
- Occupation du sol (1999) : îlot d'habitat exclusivement
- Nb de logements (1990) : 22 individuels (environ 2 200 m² SHON)
- Nb de logements (1999) : 76 collectifs et individuels (environ 6 840 m² SHON) dt 54 construits entre 90 et 99
- Densité de logements (1990) : 5 logts/ha (COS de fait = 0,05 environ)
- Densité de logements (1999) : 18 logts/ha (COS de fait = 0,2 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 47 (2,1 habitants/lgt)
- Nb d'habitants (1999) : 95 (1,25 habitants/lgt)
- Densité de population (1990) : 11,5 hab/ha
- Densité de population (1999) : 23,2 hab/ha
- Zonage POS : UB (zone d'extension destinée à recevoir des pavillons isolés)
- COS : 0,60
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : hors ZAC



BRIE-COMTE-ROBERT (77053)

Exemples d'opérations privées d'habitat collectif de centre-ville en dent creuse (Ilot G305)

L'îlot se situe dans la partie Est de la commune.

Entre 1990 et 1999, il a accueilli 109 logements neufs, passant ainsi d'une densité de 17 à 36 logements par hectare.

Ces constructions ont été réalisées dans le cadre de plusieurs opérations privées de petits collectifs de centre-ville et de maisons individuelles implantés sur des parcelles vacantes ou occupées par du bâti ancien.

Chacune des opérations situées en limites Sud-Ouest et Nord-Ouest de l'îlot répond à des règles identiques, il s'agit d'immeubles de 2 étages + combles, alignés sur la voie qui s'inscrivent dans la continuité du front que forment les maisons de villes dans ce secteur.

Ces opérations s'inscrivent le plus souvent dans le parcellaire existant.

Par ailleurs, une opération groupée de maisons individuelles s'est implantée en limite Nord-Est. Elle a fait l'objet d'un regroupement de plusieurs parcellaires et d'une procédure de lotissement.

L'îlot situé en contact avec le centre ancien a donc été et continue d'être, l'objet de rationalisations de l'usage des parcelles et de valorisations immobilières qui ont pris des formes différentes. Ces différences s'expliquent par le fait que dans le POS approuvé en 1985, l'îlot est pour moitié inscrit en zone UA (zone du centre ancien où seules les reconstructions et les réhabilitations sont autorisées) et pour moitié inscrit en zone UB (Principale zone d'extension destinée à recevoir des pavillons isolés).

- 69 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 800 m²
- Occupation du sol (1990) : îlot d'habitat exclusivement
- Occupation du sol (1999) : îlot d'habitat exclusivement
- Nb de logements (1990) : 92 collectifs et individuels (environ 8 280 m² SHON)
- Nb de logements (1999) : 197 individuels (environ 19 700 m² SHON) dt 109 neufs
- Densité de logements (1990) : 17 logts/ha (COS de fait = 0,15 environ)
- Densité de logements (1999) : 36 logts/ha (COS de fait = 0,4 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 245 (2,7 habitants/lgt)
- Nb d'habitants (1999) : 368 (1,9 habitants/lgt)
- Densité de population (1990) : 44,5 hab/ha
- Densité de population (1999) : 67 hab/ha
- Zonage POS : UAb / UBb
- COS : pas de COS en UA / 0,60 en UBb
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : hors ZAC



POS 1985



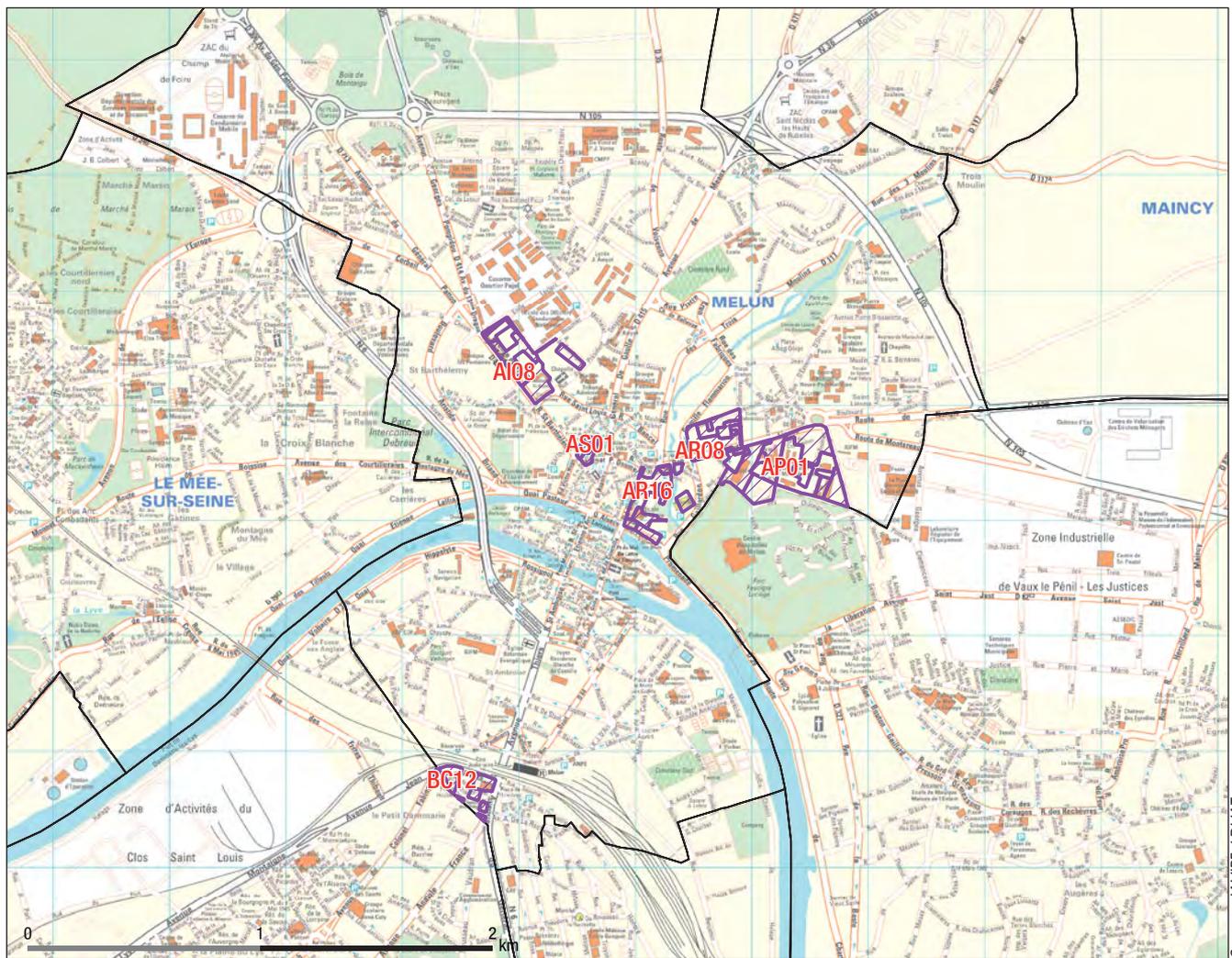
© A. Darley / IAU1RF



IGN 2003

MELUN (77288)

Les îlots accueillant des logements en diffus entre 1990 et 1999



Les constructions de logements réalisées en diffus dans le tissu urbain ont touché l'ensemble des zones d'habitat de Melun, bien qu'une grande part se situent à proximité immédiate du centre-ville. Six des îlots repérés ont accueillis un nombre significatif de logements : les îlots BC12, AI08, AS01, AR16, AR08 et AP01.

Exemples d'opérations en dent creuse (Ilot A1o8)

L'îlot se situe dans la partie Ouest de la commune, à plus d'un kilomètre de la station RER de Melun.

Entre 1990 et 1999, il a accueilli 68 logements collectifs neufs, passant ainsi d'une densité de 17 à 27 logements par hectare.

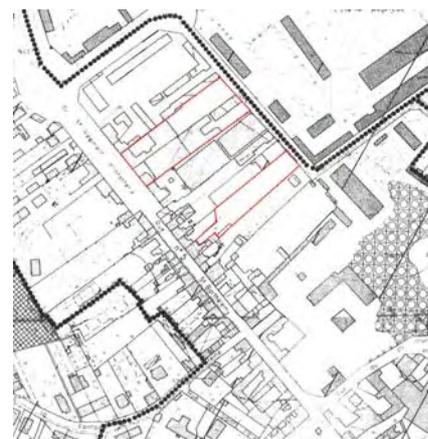
Ces constructions ont été réalisées dans le cadre de deux petites opérations de logements collectifs sur des parcelles vacantes ou occupées par de petits locaux d'activités.

Ces opérations se composent d'immeubles de 4 étages situés en alignement le long de la voie, l'arrière de chaque parcelle restant ouvert. Le COS appliqué dans le cadre de ces opérations équivaut à 1.

Ces opérations s'inscrivent dans la structure parcellaire existante composée de parcelles en bandes étroites traversantes pour une partie d'entre elles, les autres ayant déjà fait l'objet d'une division en deux. Seule une des deux opérations a donné lieu au regroupement de deux parcelles en front de rue.

L'îlot est construit de manière continue le long de sa limite Sud mais la rue opposée qui forme sa limite nord accueillait seulement de petites activités ou des arrières de parcelles. Les opérations réalisées entre 1990 et 1999 ont introduit des logements sur cette façade de l'îlot et permis de créer un début de front urbain le long de cette rue.

- 27 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 2666 m²
- Occupation du sol (1990) : îlot mixte d'habitat, d'activités
- Occupation du sol (1999) : îlot d'habitat
- Nb de logements (1990) : 124 collectifs et individuels (environ 11 160 m² SHON)
- Nb de logements (1999) : 195 collectifs et individuels (environ 17 550 m² SHON) dt 68 construits entre 90 et 99
- Densité de logements (1990) : 17 logts/ha (COS de fait = 0,1 environ)
- Densité de logements (1999) : 27 logts/ha (COS de fait = 0,2 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 260 (2 habitants/lgt)
- Nb d'habitants (1999) : 401 (2 habitants/lgt)
- Densité de population (1990) : 36 hab/ha
- Densité de population (1999) : 56 hab/ha
- Zonage POS : UA
- COS : 1
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : hors ZAC



POS 1982



© A. Darley / IAUJF



© A. Darley / IAUJF

MELUN (77288)

Exemple d'opération groupée de logements en bande sur grande parcelle (Ilot AP01)

L'îlot se situe dans la partie Est de la commune, à plus d'un kilomètre de la station RER de Melun.

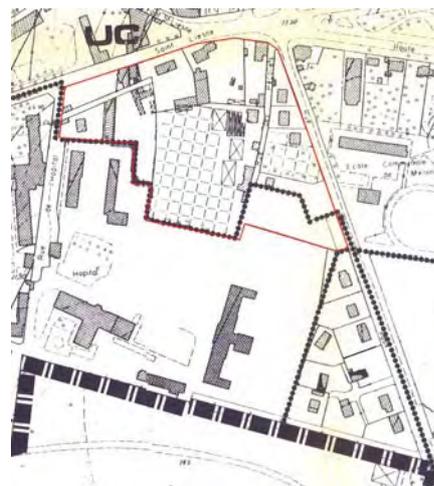
Entre 1990 et 1999, il a accueilli 91 logements collectifs neufs, passant ainsi d'une densité de 4 à 11 logements par hectare.

Ces constructions ont été réalisées dans le cadre d'une opération sociale groupée développée à l'angle Nord-Est de l'îlot sur une parcelle quasiment inoccupée de 8 000 m².

L'opération se compose de 8 ensembles de maisons en bandes et petits collectifs organisés autour d'une trame de voies secondaires créées dans le cadre de l'opération. Le COS appliqué équivaut à 1.

L'opération a été réalisée sur une parcelle unique, elle s'inscrit dans un tissu urbain distendu où les équipements occupent l'essentiel de l'espace. Profitant d'une petite centralité créée autour d'un carrefour à l'angle, cette opération a marqué le début d'un processus de densification qui s'est poursuivi après 1999 sur l'ensemble des parcelles représentées en rouge.

- 51 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 2400 m²
- Occupation du sol (1990) : îlot d'habitat et d'équipements
- Occupation du sol (1999) : îlot d'habitat et d'équipements
- Nb de logements (1990) : 52 individuels et collectifs (environ 4 680 m² SHON)
- Nb de logements (1999) : 134 individuels et collectifs (environ 12 060 m² SHON) dt 91 neufs
- Densité de logements (1990) : 4 logts/ha (COS de fait = 0,04 environ)
- Densité de logements (1999) : 11 logts/ha (COS de fait = 0,1 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 92 (1,8 habitants/lgt)
- Nb d'habitants (1999) : 490 (3,6 habitants/lgt)
- Densité de population (1990) : 7,5 hab/ha
- Densité de population (1999) : 40 hab/ha
- Zonage POS : UA, UC
- COS : 1 en UA et en UC
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : hors ZAC



POS 1982



© A. Darley / IAUJRF

© A. Darley / IAUJRF

MELUN (77288)

Exemple d'opération de reconversion d'activités (Ilot ARo8)

L'îlot se situe dans la partie Est de la commune, à plus d'un kilomètre de la station RER de Melun.

Entre 1990 et 1999, il a accueilli 100 logements collectifs neufs, passant ainsi d'une densité de 56 à 68 logements par hectare.

Ces constructions ont été réalisées dans le cadre des deux opérations de logements collectifs : l'une réalisée sur 2 anciennes parcelles d'activités représentant une surface de 4000 m² et l'autre sur une seule parcelle de 4000 m² en remplacement d'activités également.

Ces opérations se composent d'immeubles de 4 étages situés en front de rue et en arrière de parcelle. Les COS appliqués équivalent à 1.

Les opérations s'inscrivent dans la structure parcellaire existante. Seule l'une d'entre elles a fait l'objet d'un regroupement de deux parcelles.

Ces deux opérations s'inscrivent dans un tissu urbain déjà dense situé en limite du centre-ville sur lequel plusieurs petites opérations réalisées au coup par coup ont eu pour but de rationaliser l'usage des parcelles et optimiser les droits à construire. En 1999, on ne compte déjà plus aucune activité sur cet îlot.

- 46 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 782 m²
- Occupation du sol (1990) : îlot mixte d'habitat et d'activités
- Occupation du sol (1999) : îlot d'habitat exclusivement
- Nb de logements (1990) : 203 collectifs et individuels (environ 18 270 m² SHON)
- Nb de logements (1999) : 246 collectifs et individuels (environ 22 140 m² SHON) dt 100 neufs
- Densité de logements (1990) : 56 logts/ha (COS de fait = 0,5 environ)
- Densité de logements (1999) : 68 logts/ha (COS de fait = 0,6 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 304 (1,5 habitants/lgt)
- Nb d'habitants (1999) : 471 (1,9 habitants/lgt)
- Densité de population (1990) : 84,4 hab/ha
- Densité de population (1999) : 131 hab/ha
- Zonage POS : UC, UA
- COS : 1
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : hors ZAC



MELUN (77288)

Exemple d'opération privée en renouvellement de l'habitat ancien (Ilot AR16)

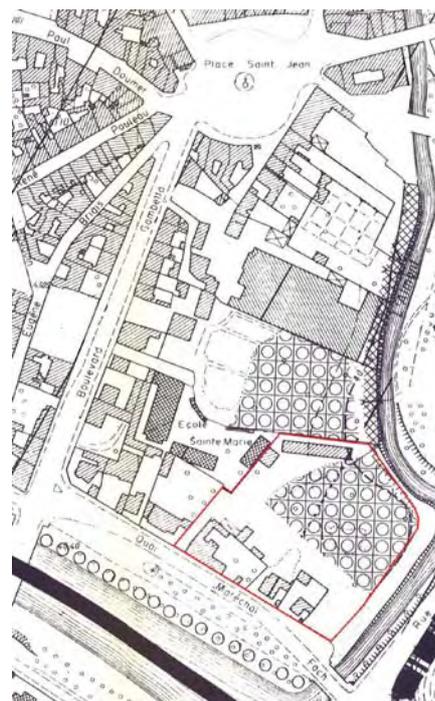
L'îlot se situe dans la partie Est de la commune, à plus d'un kilomètre de la station RER de Melun.

Entre 1990 et 1999, il a accueilli 164 logements collectifs neufs, passant ainsi d'une densité de 10 à 28 logements par hectare.

Ces constructions ont été réalisées dans le cadre d'une opération privée de logements collectifs implantés en front de rue mais qui ont amorcé un processus de revalorisation qui s'est étendu en arrière de l'îlot. L'opération s'est implantée sur une grande parcelle et deux petites parcelles représentant une surface de 1,1 ha, les deux tiers de la parcelle étant classés en espace boisé.

L'opération se compose d'immeubles de 5 étages implantés en alignement de la rue.

- 35 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 2 742 m²
- Occupation du sol (1990) : îlot mixte d'habitat, d'activités et d'équipements
- Occupation du sol (1999) : îlot mixte d'habitat, d'activités et d'équipements
- Nb de logements (1990) : 91 individuels et collectifs (environ 8 190 m² SHON)
- Nb de logements (1999) : 268 individuels et collectifs (environ 24 120 m² SHON) dt 164 neufs
- Densité de logements (1990) : 10 logts/ha (COS de fait = 0,08 environ)
- Densité de logements (1999) : 28 logts/ha (COS de fait = 0,2 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 168 (1,8 habitants/lgt)
- Nb d'habitants (1999) : 398 (1,5 habitants/lgt)
- Densité de population (1990) : 17 hab/ha
- Densité de population (1999) : 41 hab/ha
- Zonage POS : UA
- COS : 1
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : hors ZAC



POS 1982



© A. Darley / IAU/RF



IGN 2003

MELUN (77288)

Exemple de réaménagement d'anciennes parcelles d'activités (Ilot BC12)

L'îlot se situe au sud de la commune, à environ 30 mètres de la station RER de Melun.

Entre 1990 et 1999, il a accueilli 264 logements collectifs neufs, passant ainsi d'une densité de 0,3 à 78 logements par hectare.

Ces constructions ont été réalisées dans le cadre de la ZAC Gruber aménagée par Les Nouveaux Constructeurs. Il s'agit d'une importante opération de réaménagement d'anciennes emprises industrielles s'étendant sur plus de 16 ha. L'opération a été lancée en 1991 et le PAZ approuvé en 1995.

450 logements y ont été programmés et 20 000 m² de bureaux, ce qui équivaut à un COS de 0.35.

- 3,4 ha
- 8 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 4 250 m²
- Occupation du sol (1990) : îlot mixte d'habitat et d'activités
- Occupation du sol (1999) : îlot mixte d'habitat et d'activités
- Nb de logements (1990) : 1 individuel (environ 100 m² SHON)
- Nb de logements (1999) : 265 collectifs et individuels (environ 23 850 m² SHON) dt 264 neufs
- Densité de logements (1990) : 0,3 logts/ha (COS de fait = 0,003 environ)
- Densité de logements (1999) : 78 logts/ha (COS de fait = 0,7 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 3,3 habitants/igt
- Nb d'habitants (1999) : 443 (1,7 habitants/igt)
- Densité de population (1990) : 1 hab/ha
- Densité de population (1999) : 130 hab/ha
- Zonage POS : ZAC
- COS : Pas de COS, règlement de ZAC
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : ZAC



POS 1982



© A. Darley / IAUJRF

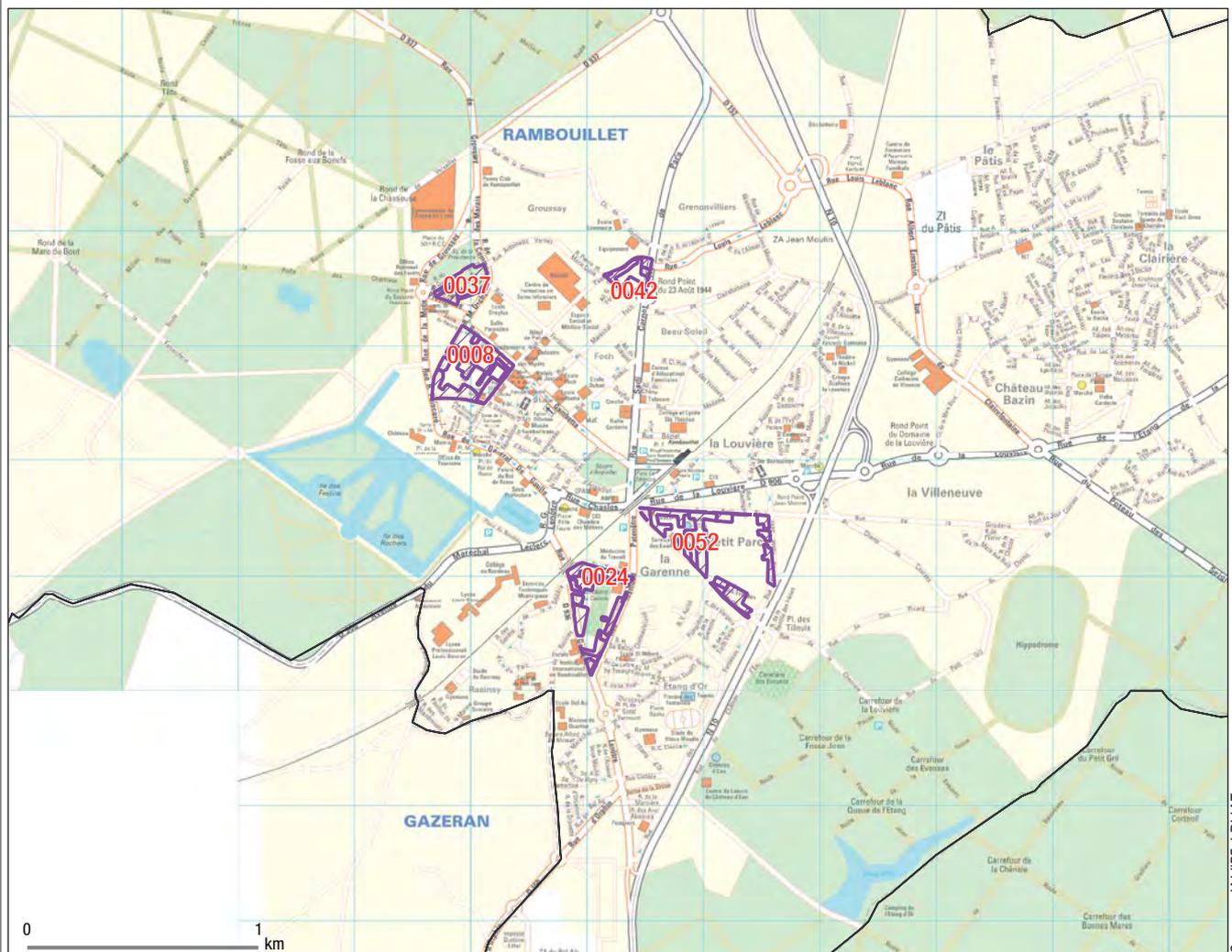


IGN 2003

MELUN (77288)

RAMBOUILLET (78517)

Les îlots accueillant des logements en diffus entre 1990 et 1999



Les constructions de logements réalisées en diffus dans le tissu urbain se situent principalement dans le centre ville et en périphérie du centre ville. Cinq des îlots repérés ont accueilli un nombre significatif de logements : les îlots 0008, 0037, 0042, 0024 et 0052.

Exemple d'opération d'aménagement de cœur d'îlot (Ilot 0008)

L'îlot se situe dans la partie Ouest de la commune, à environ 800 mètres de la gare RER de Rambouillet.

Entre 90 et 99, il a accueilli 80 logements neufs, passant ainsi d'une densité de 30 à 35 logements par hectare.

Ces constructions ont été réalisées dans le cadre de la ZAC de la Butte au Moulin créée en 1989 et modifiée en 1994.

La ZAC, dont l'aménageur est la mairie de Rambouillet, a permis la réalisation de 72 logements dont 21 logements sociaux et la création de 8 lots pour des particuliers. Elle occupe une emprise de 2 ha.

L'opération se compose de logements collectifs en front de rues et logements individuels en cœur d'îlot. Le COS appliqué dans cette opération équivaut à 0,4.

La présence de grandes parcelles en cœur d'îlot a donné lieu à une restructuration complète du foncier. L'opération a également permis de créer des cheminements entre la rue Gambetta au nord et le centre-ville au sud, désenclavant ainsi le cœur de l'îlot. Cette ouverture des cœurs d'îlot a été poursuivie dans d'autres secteurs du centre-ville de Rambouillet.

- 58 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 1 241 m²
- Occupation du sol (1990) : îlot mixte d'habitat, d'activités et d'équipements
- Occupation du sol (1999) : îlot mixte d'habitat, d'activités et d'équipements
- Nb de logements (1990) : 215 collectifs et individuels (environ 19 350 m² SHON)
- Nb de logements (1999) : 251 collectifs et individuels (environ 22 590 m² SHON) dt 80 neufs
- Densité de logements (1990) : 30 logts/ha (COS de fait = 0,3 environ)
- Densité de logements (1999) : 35 logts/ha (COS de fait = 0,3 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 349 (1,6 habitants/lgt)
- Nb d'habitants (1999) : 498 (2 habitants/lgt)
- Densité de population (1990) : 48,5 hab/ha
- Densité de population (1999) : 69 hab/ha
- Zonage POS : ZAC, UA, UE
- COS : 0,85 en UA, 0,45 en UE
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : ZAC



POS 1989



© A. Darley / IAUJRF



IGN 2003

Exemple d'opération en prolongement de grand ensemble (Ilot 0037)

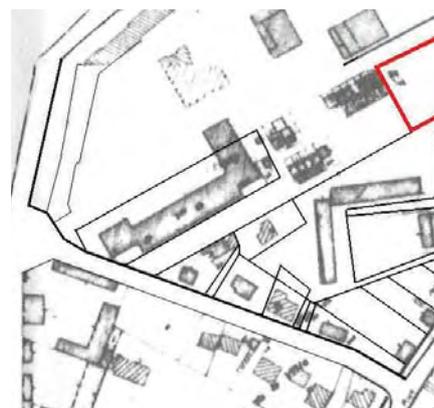
L'îlot se situe dans la partie Nord Ouest de la commune, à plus d'un kilomètre de la station RER de Rambouillet.

Entre 90 et 99, il a accueilli 81 logements collectifs neufs, passant ainsi d'une densité de 77 à 93 logements par hectare.

Ces constructions ont été réalisées dans le cadre d'une opération d'habitat social implantée en continuité d'un ensemble datant des années 1970. L'opération s'étend sur 2 parcelles laissées vacantes en limite d'îlot d'une surface équivalent à 5 000 m².

L'opération comprend 2 immeubles de trois étages implantés de part et d'autre d'un mail planté traversant l'îlot et créé dans le cadre de la requalification de l'ensemble. L'opération applique le COS maximum autorisé.

- 19 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 1 368 m²
- Occupation du sol (1990) : îlot d'habitat exclusivement
- Occupation du sol (1999) : îlot d'habitat exclusivement
- Nb de logements (1990) : 200 collectifs et individuels (environ 18 000 m² SHON)
- Nb de logements (1999) : 242 collectifs et individuels (environ 21 780 m² SHON) dt 81 neufs
- Densité de logements (1990) : 77 logts/ha (COS de fait = 0,7 environ)
- Densité de logements (1999) : 93 logts/ha (COS de fait = 0,8 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 609 (3 habitants/lgt)
- Nb d'habitants (1999) : 663 (2,7 habitants/lgt)
- Densité de population (1990) : 234 hab/ha
- Densité de population (1999) : 255 hab/ha
- Zonage POS : UC
- COS : 0,70
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : hors ZAC



POS 1989



© A. Darley / IAUJRF



IGN 2003

RAMBOUILLET (78517)

Exemple de réaménagement d'îlot à travers plusieurs opérations (Ilot 0042)

L'îlot se situe dans la partie Nord de la commune, à environ 750 mètres de la station RER de Rambouillet.

Entre 90 et 99, il a accueilli 60 logements neufs, passant ainsi d'une densité de 3 à 35 logements par hectare.

Ces constructions ont été réalisées dans deux cadres :

Une première opération privée de lotissement d'une grande parcelle inoccupée d'environ 7 000 m².

Une seconde opération groupée de collectifs, d'initiative privée s'étendant sur deux parcelles de 8 000 m² au total.

La première opération se compose de 8 lots qui ont fait l'objet d'une procédure de lotissement, vendus à des particuliers pour des constructions de maisons individuelles. Le COS appliqué équivalait à 0,2.

La seconde opération se compose de 3 séries de maisons en bande implantées autour d'un espace vert et le long d'une voie piétonnière. Le COS appliqué équivalait à 0,4.

L'îlot a donc fait l'objet d'une restructuration complète de son parcellaire, d'une part par division de parcelle et d'autre part par un regroupement de deux parcelles.

Deux types de formes urbaines s'y rencontrent sans aucune relation. La seconde présente l'avantage d'offrir un nombre important de logements et la possibilité d'ouvrir l'îlot.

- 11 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 1 900 m²
- Occupation du sol (1990) : îlot d'habitat et de chantiers
- Occupation du sol (1999) : îlot d'habitat exclusivement
- Nb de logements (1990) : 7 individuels (environ 700 m² SHON)
- Nb de logements (1999) : 73 individuels (environ 7 300 m² SHON) dt 60 construits entre 90 et 99
- Densité de logements (1990) : 3 logts/ha (COS de fait = 0,03 environ)
- Densité de logements (1999) : 35 logts/ha (COS de fait = 0,3 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 20 (3 habitants/lgt)
- Nb d'habitants (1999) : 128 (1,8 habitants/lgt)
- Densité de population (1990) : 9,5 hab/ha
- Densité de population (1999) : 61 hab/ha
- Zonage POS : UE
- COS : 0,45
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : hors ZAC



POS 1999



© A. Darley / IAU/RF



IGN 2003

RAMBOUILLET (78517)

Exemple d'opération privée d'habitat collectif en dent creuse (îlot 0052)

L'îlot se situe dans la partie Sud de la commune de Rambouillet, à environ 150 mètres de la station RER de Rambouillet.

Entre 90 et 99, il a accueilli 52 logements collectifs neufs, passant ainsi d'une densité de 13 à 16 logements par hectare.

Ces constructions ont été réalisées dans le cadre d'une opération groupée d'initiative privée réalisée sur une parcelle inoccupée d'environ 1ha.

L'opération se compose de deux immeubles de trois étages desservis par une voie privée créée dans le cadre de l'opération. Le COS appliqué dans le cadre de cette opération équivalait à 0,5.

L'opération s'inscrit dans le parcellaire existant composé de longues parcelles étroites.

L'îlot est entièrement inoccupé sur les arrières de parcelles. Certaines ont déjà été divisées en deux permettant ainsi des cessions et une réutilisation du foncier disponible. Le processus de revalorisation amorcé entre 1990 et 1999, s'est donc poursuivi après la période. La proximité de la gare a très certainement favorisé ce processus.

- 114 parcelles
- Taille moyenne de parcelle : 1 333 m²
- Occupation du sol (1990) : îlot mixte d'habitat, d'activités et de chantiers
- Occupation du sol (1999) : îlot mixte d'habitat, d'activités et de chantiers
- Nb de logements (1990) : 193 collectifs et individuels (environ 17 390 m² SHON)
- Nb de logements (1999) : 243 collectifs et individuels (environ 21 870 m² SHON) dt 52 construits entre 90 et 99
- Densité de logements (1990) : 13 logts/ha (COS de fait = 0,1 environ)
- Densité de logements (1999) : 16 logts/ha (COS de fait = 0,1 environ)
- Nb d'habitants (1990) : 435 (2,2 habitants/igt)
- Nb d'habitants (1999) : 498 (2 habitants/igt)
- Densité de population (1990) : 29 hab/ha
- Densité de population (1999) : 33 hab/ha
- Zonage POS : UE, UA, UH, UC, ND
- COS : 0,45 en UE ; 0,85 en UA ; 0,20 en UH ; 0,70 en UC
- Périmètre opérationnel (type ZAC) : hors ZAC



POS 1989



© A. Darley / IAUJRF



IGN 2003

RAMBOUILLET (78517)

Annexes

ANNEXE 1 : Tableau de synthèse des observations faites sur les 52 îlots d'étude

Nom commune + n° îlot	Densité en 1990 Lgt / ha en 1990	Densité en 1999 Lgt / ha en 1999	Hausse de densité (%)	Rayon de 500 m d'une gare	Chgt d'usage du sol	Opération en dents creuses	Renouvellement de l'habitat	Type d'opérateur (privé, HLM, particuliers)	Accroissement des hauteurs	Accroissement population	Taille de parcelles Petite (<1000 m²), moyenne 1000-2000 m²), grande (≥ 2 000 m²)	Restructuration foncière	COS	ZAC
Levallois				X	X	X	X		X	X		X	X	X
Ilot IO1	160	256	60	X		X		privé	X	X	860 m²			
Ilot IO2	306	379	24	X	X	X		social	X	X	320 m²	X		
Ilot G06	102	165	62	X	X		X	social	X	X	2 100 m²	X		
Ilot H03	252	383	52	X			X	social	X	X	450 m²	X		
Ilot K04	123	16	35	X	X	X		privé		X	460 m²	X		
Ilot M05	194	250	29	X	X	X		privé		X	740 m²			
Boulogne							X							
Ilot AK01	45	84	87	X				privé	X	X	1 760 m²		2,4	
Ilot AP05	5	87	-	X	X			social	X	X	1 000 m²		2,4	
Ilot AS02	80	78	140	X	X			privé	X	X	2 200 m²		2,4	
Ilot BQ13	-	51	-	X	X			privé social	X	X	4 700 m²	X		X
Le Plessis-Robinson							X							
Ilot D02	32	43	34	X			X	privé		X	1 026 m²	X		
Ilot Q04	62	86	39			X		social	X	X	21 000 m²			
Ilot N02	59	73	24			X		privé			1 000 m²			
Ilot R03	4	24	500			X		privé		X	4 466 m²			
Nogent							X							
Ilot AE07	126	232	84				X	privé	X	X	1 000 m²	X		
Ilot AH04	47	96	104	X			X	privé	X	X	750 m²	X		X
Ilot AI08	-	109	-	X			X	privé	X	X	636 m²	X	1,90	
Ilot AI03	23	35	50	X		X		privé		X	738 m²			
Ilot IO4	30	63	110			X		privé	X	X	647 m²			
Villiers							X							
Ilot A18	4	84	-				X	social	X	X	1 200 m²	X		X
Ilot B21	14	56	300				X	privé social	X	X	1 100 m²	X		X
Ilot B22	4	17	325			X		privé	X	X	2 100 m²	X		X
Ilot D20	17	34	100	X		X		particuliers		X	666 m²		0,4 0,6	
Livry-Gargan							X							
Ilot B10	23	26	13				X	privé		X	1 440 m²			
Ilot B72	-	75	-			X		privé	X	X	823 m²	X		
Ilot F28	25	35	45	X		X		privé	X	X	1 100 m²			
Ilot E57	28	51	81			X	X	privé	X	X	406 m²	X		
Franconville														
Ilot AD09	15	28	87	X		X		privé		X	800 m²	X	1,2 0,4	
Ilot AD21	-	17	-	X		X		privé	X	X	1500 m²	X	1,2 0,4	
Ilot AH19	51	278	445			X		privé		X	900 m²	X		X
Conflans Ste-Honorine														
Ilot AC13	2	15	650			X		privé		X	656 m²	X	0,4	
Ilot AO08	10	22	120		X			privé	X	X	970 m²		0,4	
Ilot AR05	32	42	31				X	social		X	982 m²		0,7 0,4	
Plaisir							X							
Ilot 0004	12	24	100				X	privé		X	660 m²	X	0,3	
Ilot 0049	29	58	100	X		X		privé		X	3 650 m²	X		X
Ilot 0083	32	38	19	X			X	privé	X	X	10 000 m²		0,5	
Ilot 0124	14	26	86	X			X	privé		X	407 m²		0,3	
St-Germain-lès-Corbeil							X							
Ilot 0029	26	29	11				X	privé		X	2 700 m²		0,5 0,4	
Ilot 0031	9	10	11				X	privé particuliers			2 500 m²		0,4	
Brie-Comte Robert														
Ilot G407	4	10	150			X		privé	X	X	2 300 m²	X	1 0,6	
Ilot G401	5	19	280			X	X	privé	X	X	1 200 m²	X	1 0,6	
Ilot G203	5,4	18,5	243			X		privé	X	X	2 000 m²		0,6	
Ilot G305	17	36	112			X	X	privé		X	800 m²	X	- 0,6	
Melun														
Ilot AI08	17	27	59			X		social		X	2 700 m²		1	
Ilot AP01	4	11	175			X		privé		X	24 00 m²		1	
Ilot AR08	56	68	21		X			privé		X	800 m²	X	1	
Ilot AR16	10	28	180				X	privé		X	2 700 m²		1	
Ilot BC12	0,3	78	-	X	X			privé social	X	X	4 200 m²	X		X
Rambouillet														
Ilot 0008	30	35	17			X		privé		X	1 200 m²	X	0,85 0,45	X
Ilot 0037	77	93	21			X		social		X	1 400 m²		0,7	
Ilot 0042	3	35	-			X		privé		X	1 900 m²	X	0,45	
Ilot 0052	13	16	23	X		X		privé		X	1 300 m²		0,5	

ANNEXE 2 : Bibliographie

1. Cadrage général

- Etude d'estimation de capacités foncières dans le secteur de Montreuil. DESS URBAM Paris X Nanterre / IAURIF, 2005. 264 p.
- Etude des processus de mutation urbaine dans le Nord des Hauts-de-Seine. DESS URBAM Paris X Nanterre / IAURIF, 2005. 254 p.
- Notes et fiches produites par le groupe d'experts foncier en vue de la révision du SDRIF. DREIF, CRIF, IAURIF, AEV, AFTRP, Septembre 2006. 79 p.
- Les processus de recyclage urbains en petite couronne parisienne : exemples du Kremlin-Bicêtre et de Vitry-sur-Seine. DESS URBAM Paris X Nanterre / IAURIF, 2006. 205 p.

2. Démarches communales

- Construire mieux et plus dans l'agglomération. Cahier de l'IAURIF n°76, juin 1985. 155 p.
- Relance de l'urbanisme opérationnel. Cahiers de l'IAURIF n°80, mars 1987. 166 p.
- Les enjeux du renouvellement urbain. IAURIF, octobre 2003. 62 p.

3. Plans d'occupation des sols

- Boulogne-Billancourt. POS approuvé le 30/01/1989
- Brie-Comte-Robert. POS approuvé le 19/12/1985
- Conflans-Sainte-Honorine. POS approuvé le 26/09/1988
- Franconville. POS applicable par anticipation au 16/11/1989
- Levallois-Perret. POS approuvé le 15/01/1989
- Livry-Gargan. POS approuvé le 28/06/1991
- Melun. POS approuvé le 03/05/1982
- Nogent-sur-Marne. POS approuvé le 30/06/1992
- Plaisir. POS approuvé le 29/09/1986
- Plessis-Robinson. POS approuvé le 15/01/1992 (annulé)
- Rambouillet. POS approuvé le 25/05/1989
- Saint-Germain-lès-Corbeil. POS approuvé le 24/03/1986