

# LA DENSITÉ

→ UN ATOUT POUR  
LA SEINE-SAINT-DENIS



## → SOMMAIRE

### THÉORIE

<b>I) DENSIFIER : POURQUOI ?</b>	<b>5</b>
1) Un enjeu du développement durable	5
2) Un enjeu face à la pénurie de logements	5
3) Un enjeu d'amélioration du cadre de vie	6
<b>II) DENSIFIER : COMMENT ?</b>	<b>7</b>
1. Le cadre législatif	7
2. Les outils réglementaires	7
a) Densifier, un objectif majeur du SDRIF	7
b) Les documents d'urbanisme : définition d'une stratégie de long terme pour densifier	8
3. Les outils opérationnels	10
4. L'EPFIF, un partenaire foncier	11
5. L'intercommunalité	11
<b>III) DENSITÉ : DÉFINITION(S) ET IDÉES REÇUES</b>	<b>12</b>
1. De la densité perçue...	12
2. ... À la juste analyse de la densité	13
3. Formes d'habitat et niveaux de densité	13
<b>IV) ÉTAT DE LA DENSITÉ EN SEINE-SAINT-DENIS</b>	<b>15</b>
1. Repères sur la densité francilienne et sequano-dionysienne	15
a) La Région Ile-de-France, une urbanisation très concentrée ou diffuse ?	15
b) La Seine-Saint-Denis : une densité faible ?	15
2. État de la densité de la Seine-Saint-Denis	16
a) Une diversité de tissus urbains	16
b) Une densité selon une logique concentrique	16
c) Des secteurs à potentiels	18
3. Les grandes typologies de tissus urbain en Seine-Saint-Denis	19
<b>V) LES CRITÈRES D'INTENSITÉ URBAINE</b>	<b>21</b>
1. La mobilité	21
2. La mixité fonctionnelle	22
3. L'espace public	23
4. Les variétés typologiques	23
5. Le traitement paysager	24
6. La mixité sociale	24
7. La qualité environnementale	25
8. L'habitabilité du logement	26
<b>VI) COMMENT MESURER LA DENSITÉ ?</b>	<b>27</b>
<b>VII) COMMENT LIRE LES FICHES ?</b>	<b>29</b>

### ANALYSES THÉMATIQUES D'OPÉRATIONS EN SEINE-SAINT-DENIS

<b>BOBIGNY</b>	<b>33</b>
<b>AUBERVILLIERS</b>	<b>37</b>
<b>SAINT-DENIS</b>	<b>41</b>
<b>MONTFERMEIL</b>	<b>44</b>
<b>PANTIN</b>	<b>48</b>
<b>CLICHY-SOUS-BOIS</b>	<b>51</b>
<b>MONTREUIL</b>	<b>55</b>
<b>VILLEMOMBLE</b>	<b>59</b>
<b>AULNAY-SOUS-BOIS</b>	<b>63</b>
<b>PIERREFITTE</b>	<b>67</b>
<b>ROMAINVILLE</b> ANALYSE DÉTAILLÉE D'UNE OPÉRATION	<b>71</b>

### ANNEXES

<b>OPÉRATIONS DE DENSIFICATION EN SEINE-SAINT-DENIS</b> TABLEAU RÉCAPITULATIF	<b>84</b>
<b>GLOSSAIRE</b>	<b>87</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE</b>	<b>89</b>

La Seine-Saint-Denis se caractérise par sa diversité. La diversité de sa population, de ses atouts, mais aussi de son tissu urbain. Du tissu des faubourgs au logement social, des secteurs pavillonnaires aux zones industrielles, en passant par ses nombreux espaces verts, la ville en Seine-Saint-Denis est mixte, fruit d'une riche histoire.

Aujourd'hui, cette mixité séduit. Elle séduit d'abord les Séquano-Dionysiens qui désirent continuer de vivre là où ils ont grandi ; elle séduit aussi tous les nouveaux arrivants qui souhaitent y construire un avenir. Ces éléments renforcent le besoin de construire de nouveaux logements.

Alors la ville s'étend, s'étire et parfois risque la dispersion de ses fonctions. Nous connaissons les conséquences de l'étalement urbain : disparition d'espaces naturels, éloignement des habitations du cœur de la métropole avec pour inconvénient l'allongement des déplacements et un budget transport qui, pour les ménages comme pour les entreprises, explose.

C'est en nous appuyant sur ces constats et sur le nouveau Schéma Directeur de la Région Île-de-France que nous avons souhaité tracer un horizon économique, social, environnemental et contribuer à dessiner les contours de la Seine-Saint-Denis en 2030 : un territoire où les espaces naturels et agricoles sont préservés, où se tisse un maillage serré de transports et où la ville retrouve une densité acceptable de logements.

Les conditions de cette densification constituent l'objet de cette étude. Elle est le fruit de nombreuses heures de recherche, de conception et d'élaboration, réalisées par les équipes du CAUE 93 que je tiens à remercier et à saluer. Plusieurs cas vous sont présentés, des opérations qui, si elles sont exemplaires, ne constituent pas pour autant des modèles transposables. Chaque ville doit demeurer singulière et la liberté créatrice doit continuer d'animer les maîtres d'œuvre.

Cette étude fixe cependant des jalons utiles pour comprendre et construire, ensemble, la ville intense de demain.

**Stéphane Troussel**

Président du Conseil général de la Seine-Saint-Denis

## (1) un enjeu du développement durable

### LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN

→ En Seine-Saint-Denis, seulement 3,9% des terres sont agricoles, soit 941 ha en 2000 (Source Agreste)

→ En 2008, 41% des surfaces sont affectées à de l'habitat (Source IAU – Memento 2011)

→ En 2011, 4,2% des logements construits dans le 93 sont de l'habitat individuel (source : Sitadel)

l'augmentation du prix du carburant impacte socialement les ménages.

Après une période de ralentissement, l'étalement urbain s'est accru en Île-de-France entre 2004 et 2007 avec en moyenne la consommation de plus de 1 000 hectares de terres agricoles par an. Face à cet enjeu majeur du développement durable, économie de ressource et d'espace, la densification constitue une réponse.

Dans ce contexte, favoriser le renouvellement urbain, limiter la consommation d'espaces est aujourd'hui un enjeu essentiel pour l'aménagement urbain. Pour favoriser la ville des courtes distances, des économies d'échelles, de la multiplication des équipements, la densification favorise la proximité et l'accessibilité des services et équipements, renforce la centralité et l'attractivité urbaine.

Aujourd'hui, le constat est sans appel : l'urbanisation de ces quarante dernières années a contribué à l'étalement urbain, c'est-à-dire à l'expansion de la ville en repoussant les frontières de sa périphérie. Les conséquences de ce mode de développement organisé autour de l'automobile et de l'habitat individuel se mesurent lourdement d'un point de vue environnemental : artificialisation des sols, raréfaction des ressources naturelles, consommation des terres agricoles, pollution des sols, de l'air... Concomitamment,

## (2) un enjeu face à la pénurie de logements

### AUGMENTER L'OFFRE DE LOGEMENTS

→ En Seine-Saint-Denis, 12,8% des ménages sont considérés comme pauvres contre 7,1% à l'échelle nationale (Source : Observatoire des inégalités 2012)

→ Ce département est fortement marqué par de l'habitat insalubre et par une surpopulation des logements (Rapport 2012 sur l'état du mal-logement en France, Fondation Abbé Pierre)

→ 71% des habitants de la Seine-Saint-Denis vivent en ZUS.

tement qui connaît une progression de sa production de logements, avec sur la dernière décennie un volume annuel moyen de 5 376 logements autorisés. En 2011, 9 773 permis de construire ont été accordés.

Le département se démarque par un cumul de difficultés sur son parc de logements relativement ancien, avec 2 habitants sur 5 qui résident dans un quartier en rénovation urbaine, et avec une forte dominante de logements sociaux (36%), soit 17% de l'offre francilienne de logements sociaux (la Seine-Saint-Denis représente 12,7% de la population d'Île-de-France). Il dispose cependant d'atouts et d'opportunités avec un parc pavillonnaire important et attractif, des prix proches de ceux de la grande couronne et la présence de terrains constructibles et de grandes unités foncières. Ces contradictions séquano-dionysiennes doivent être prises en compte pour répondre à la crise du logement et aux besoins de la métropole.

La France est confrontée de façon structurelle à une pénurie de logements. L'Île-de-France, du fait de la pression foncière, est particulièrement concernée. Depuis plus de quinze ans, les volumes annuels de constructions sont nettement inférieurs aux besoins. Alors que le nombre de construction recule de 7% par an en Île-de-France, la Seine-Saint-Denis est le seul départe-

## 2 → DENSIFIER : COMMENT ?

Le programme ambitieux de construction au plan francilien est défini dans le projet de SDRIF 2013 (Schéma Directeur de la Région Île-de-France) en accord avec le projet du Grand Paris qui préconise la construction de 70 000 nouveaux logements par an en Île-de-France, dont 11 461 en Seine-Saint-Denis. Cela représente 36 % de l'effort de la petite couronne ce qui est très largement supérieur à l'actuel niveau de construction en Seine-Saint-Denis (5 400 logements/an).

Cet objectif semble très difficile à atteindre sans la mise en place d'une stratégie globale touchant à

la fois à la mobilisation du foncier, aux modes de financement, à la gouvernance des politiques d'habitat à l'échelle régionale et au financement des équipements et services nécessaires.

La seule construction massive de logements ne suffira pas à elle seule à régler le problème du logement. L'ensemble des acteurs franciliens doit construire plus sans négliger la qualité des logements. C'est aussi l'occasion, avec l'effort de construction, de recomposer et restructurer l'espace urbain et le rendre plus désirable.

### PROJECTION DÉMOGRAPHIQUE À L'HORIZON 2030 EN ÎLE-DE-FRANCE : RÉPERCUSSION DE DEUX SCÉNARIOS À L'ÉCHELLE DE LA SEINE-SAINT-DENIS

Avec une production maintenue à 40 000 logements / an en Île-de-France, l'insuffisance de la construction au regard de l'évolution démographique se traduirait par une dégradation perceptible des conditions de logement des Franciliens. Cette croissance de la population à 13 millions d'habitants se traduirait, si les niveaux de construction restaient à leurs niveaux actuels, par le moindre desserrement des ménages, la baisse de la vacance et du renouvellement urbain.

Selon ce scénario, la Seine-Saint-Denis serait particulièrement touchée. Avec une construction de l'ordre de 4 500 logements/an, une population qui augmenterait de 130 000 personnes dans le même temps, elle enregistrerait le niveau de vacance le plus faible de la région (4,6%), une moindre baisse de sa taille des ménages (2,5 en 2030 contre 2,56 pers/ménage aujourd'hui) et un

renouvellement urbain freiné alors que particulièrement nécessaire. La baisse de la décohabitation des jeunes serait encore ralentie, la Seine-Saint-Denis voyant diminuer le nombre de personnes de référence de moins de 30 ans plus rapidement qu'ailleurs. Dans ces conditions, la construction serait insuffisante pour permettre la nécessaire transformation urbaine du département.

Avec une production de 70 000 logements / an pendant 20 ans en Île-de-France, l'augmentation du volume de logements se traduirait par un assouplissement des conditions de logement des Franciliens, en favorisant un renouvellement urbain plus important (25% de la construction neuve consacrée au renouvellement immobilier) et un retour à des modes de cohabitation plus conformes aux tendances nationales. Selon cette hypothèse, la Seine-Saint-Denis pourrait gagner 270 000 habitants (source IAU 2010) à l'horizon 2030, avec une vacance revenant à 6,7 % en Seine-Saint-Denis et une taille moyenne des ménages s'abaissant à 2,4 personnes.

### (3) un enjeu d'amélioration du cadre de vie

Densifier n'implique pas seulement un objectif quantitatif. L'offre qualitative conditionne la réussite de l'objectif de densification. Construire plus de logements est aussi l'occasion de construire mieux en intégrant les problématiques et besoins des habitants : typologies diversifiées (taille des logements, statut d'occupation), modes de financements, maîtrise des factures énergétiques, amélioration des parcours résidentiels et de la mobilité, accès aux services urbains, mixité sociale pour un rééquilibrage des territoires et réduction des inégalités sociales.

### DENSITÉ + QUALITÉ = INTENSITÉ

Se référant à la ville attractive multi-fonctionnelle, la notion d'intensité urbaine est de plus en plus couramment utilisée. Associée à un habitat conçu de façon dense, l'offre urbaine (services, équipements, commerces...) est renforcée dans sa globalité.

La densité est un des outils de l'intensité urbaine, elle est une donnée quantitative, l'intensité quant à elle renseigne davantage la qualité urbaine.

### (1) le cadre législatif

Le cadre législatif a renforcé la prise en considération de la densification ; il traduit un engagement politique et doit être intégré dans les projets des collectivités territoriales depuis le début des années 2000 :

→ **Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.** Elle a pour objectif de promouvoir un aménagement plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable.

→ **Loi Grenelle I du 3 août 2009** (loi d'orientation). Elle a pour principaux objectifs en matière d'urbanisme, la lutte contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie, la gestion économe des ressources et de l'espace et insiste sur le lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun.

→ **Loi Grenelle II du 12 juillet 2010** (mise en application de la loi du Grenelle I). Elle impose aux rapports de présentation et aux PADD des SCOT et des PLU de contenir une analyse et des objectifs chiffrés des consommations de l'espace naturel et agricole pour mesurer et maîtriser les effets de l'étalement urbain. L'article L122-1-5 du code de l'urbanisme permet éga-

### DENSITÉ ET INTENSITÉ AU CŒUR DES LOIS

lement au SCOT de déterminer la valeur en dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction résultant des règles définies par le PLU. La loi rend également possible la définition dans le SCOT de secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les PLU doivent imposer une densité minimale de construction. Enfin, de la même manière, il est possible, dans les secteurs ouverts à l'urbanisation, d'imposer pour les constructions et aménagements le respect des performances énergétiques et environnementales renforcées.

→ **Loi du Grand Paris du 3 juin 2010** : En Île-de-France, sur les 70 000 logements annuels nécessaires, 35 000 logements devraient permettre le maintien en place de la population actuelle (renouvellement du parc), 25 000 logements devraient accueillir des populations nouvelles et enfin 10 000 logements devraient répondre aux besoins supplémentaires engendrés par le projet du Grand Paris.

→ **Loi du 18 janvier 2013** relative à la mobilisation du foncier public. Elle se positionne en faveur du logement et du renforcement des obligations de production de logement social.

### (2) les outils réglementaires

### LES OUTILS EXISTENT DÉJÀ

Pour densifier leur territoire et limiter la consommation d'espace, les leviers dont disposent les collectivités sont principalement les documents d'urbanisme.

#### A) DENSIFIER, UN OBJECTIF MAJEUR DU SDRIF

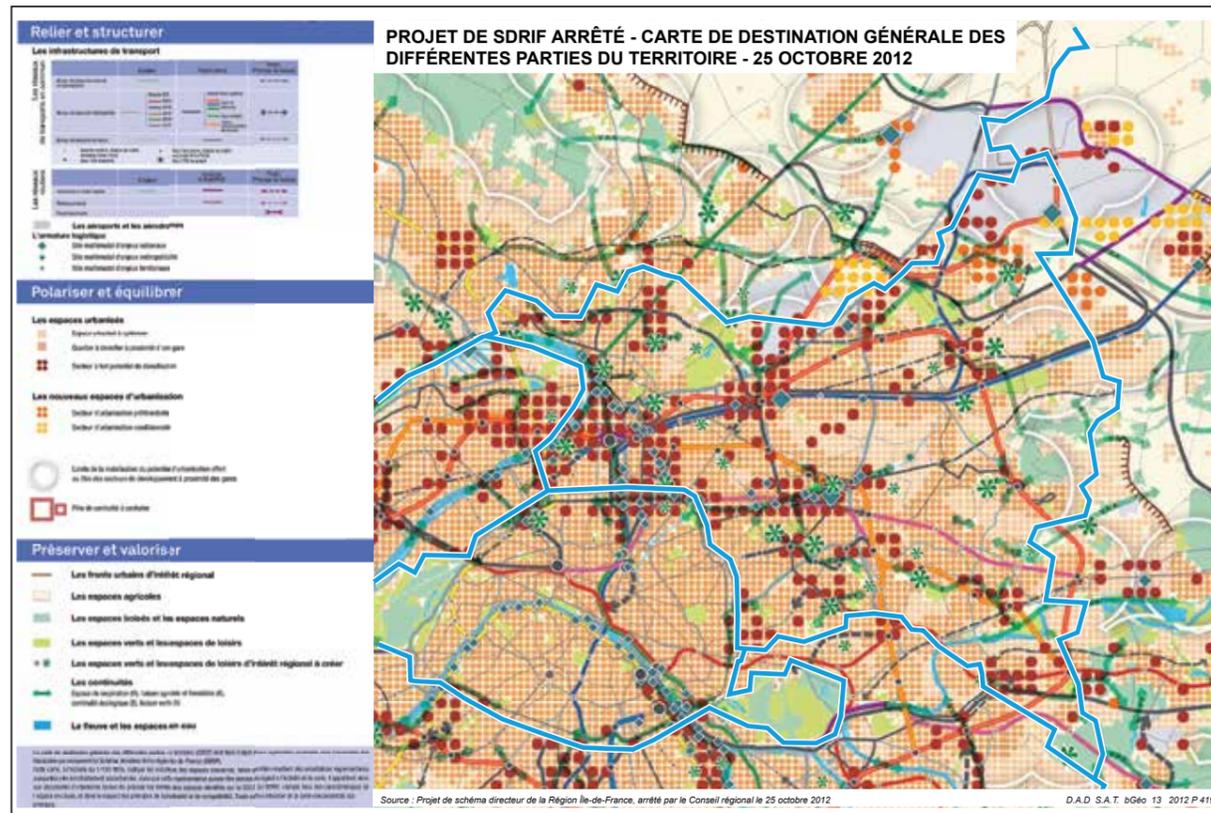
Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) a pour objectif de permettre un développement équilibré de l'Île-de-France tout en garantissant le rayonnement international de la région. La destination des différentes parties du territoire, comme la localisa-

tion préférentielle des extensions urbaines font partie des éléments du schéma qui s'imposent aux documents locaux d'urbanisme.

Le projet de SDRIF 2013 s'articule autour de deux grands objectifs transversaux : améliorer la vie quotidienne des Franciliens et consolider les fonctions métropolitaines de l'Île-de-France. Il promeut fortement les principes de renouvellement urbain renforçant la densité et l'intensité urbaine afin de répondre à la fois aux besoins de nouveaux logements et à une utilisation économe du foncier. L'accent est mis sur les ter-

ritoires les mieux desservis (1 km autour des gares, 500 m autour des stations de transport en site propre) qui devront faire l'objet d'une densification plus forte que les autres secteurs. À l'horizon 2030, est attendue une augmentation minimale de 15% de la densité d'ha-

bitants dans les secteurs bien desservis, et de la densité moyenne des secteurs dédiés à l'habitat en Île-de-France, contre 10% dans le reste du territoire (quartiers à densifier autour des gares).



carte du SDRIF

## B) LES DOCUMENTS D'URBANISME : DÉFINITION D'UNE STRATÉGIE DE LONG TERME POUR DENSIFIER

Par la définition d'un projet de territoire communal (PLU) et/ou intercommunal (SCOT), les documents de planification permettent de mieux maîtriser la densification du territoire en cohérence avec les autres politiques publiques. Ils définissent les orientations communales ou intercommunales de densification à long terme, notamment au travers de leur PADD.

Le PLH est un document obligatoire dans les communautés d'agglomération compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants. Il définit les objectifs et principes de la collectivité pour répondre aux besoins en logement. Document straté-

gique, il porte tout à la fois sur le parc public et privé, sur la gestion du parc existant et des constructions nouvelles et sur l'attention portée à des populations spécifiques. Il peut ainsi identifier des capacités de densification et préciser par commune et/ou quartier les nombres et types de logements à réaliser, les moyens fonciers à mettre en œuvre.

Le règlement du PLU constitue un réel outil en jouant notamment sur les gabarits pour définir une forme urbaine plus ou moins dense.

ARTICLE	OBJECTIF GÉNÉRAL	ORIENTATION POUR FAVORISER L'INTENSIFICATION	REMARQUES / POINT DE VIGILANCE
1 et 2	Organiser les différentes fonctions urbaines et réguler les types d'occupation du sol.	Encourager la construction de plusieurs habitations sur un même terrain et introduire de la mixité fonctionnelle.	Approche Bimby pour les terrains d'habitation individuelle.
5	Définir les superficies minimales des terrains constructibles.	Ne pas réglementer l'article pour favoriser le développement de constructions sur des parcelles de petite taille ou définir une superficie minimale peu importante	Utilisation pour définir généralement une surface minimale conséquente afin de maintenir un intérêt paysager particulier.
6 et 7	Définir l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives.	Autoriser des constructions en limites de voies ou en léger retrait pour favoriser des constructions dans une même bande et une optimisation de l'utilisation de la parcelle. Favoriser l'implantation en limite séparative afin de dégager de l'espace pour une meilleure utilisation de la parcelle et permettre des évolutions ultérieures (extensions, constructions annexes ou maisons mitoyennes). Rendre possible la construction en 2 <sup>ème</sup> ou 3 <sup>ème</sup> front bâti avec l'impossibilité de s'implanter en limite séparative pour garder une intimité tout en restant vigilant quant aux incidences des parcelles disposées en drapeau (rapport à la rue, desserte, mutabilité des terrains).	
9	Définir l'emprise au sol des constructions.	Définir une emprise au sol conséquente pour optimiser l'utilisation de la parcelle.	Possibilité de dépassement des règles, dans la limite de 30%, si présence d'équipements d'énergies renouvelables sur le bâtiment (Loi Grenelle 2).
10	Définir la hauteur des constructions.	Favoriser des hauteurs supérieures sur les fronts de rue et inférieures en cœur d'îlots.	Possibilité de dépassement des règles, dans la limite de 30%, si présence d'équipements d'énergies renouvelables sur le bâtiment (Loi Grenelle 2)
11	Aspect des constructions.	Garantir la qualité architecturale et la bonne insertion dans le tissu urbain.	– Préconisations en matière de protection patrimoniale, – Perspectives, cônes de vues à mettre en valeur.
12	Définir les obligations imposées aux constructions en matière d'aires de stationnement.	Pour réduire la place de la voiture dans la ville intense et gagner de la surface constructible : – Réduire le nombre de places de stationnement en fonction de la proximité de transports collectifs, voire les supprimer. – Intégrer des dispositions de mutualisation du stationnement (parking silo) par la suppression de l'obligation faite aux constructeurs de réaliser des places de stationnement pour les voitures et par la localisation des parkings publics sur le plan de zonage. – Fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bureaux notamment pour les véhicules motorisés (loi Grenelle 2). – Rendre obligatoire les aires de stationnement couvertes pour les deux roues non motorisés.	Le PDUIF précise des normes plafond à respecter pour les constructions de bureaux : Communes limitrophes de Paris comportant au moins une station de métro : – 1 place pour 90 m <sup>2</sup> SHON à moins de 500 m d'un point de desserte TC structurante, – 1 place pour 70 m <sup>2</sup> SHON à plus de 500 m d'un point de desserte TC structurante, Autres communes de l'agglomération – 1 place pour 60 m <sup>2</sup> SHON à moins de 500 m d'un point de desserte TC structurante, – 1 place pour 50 m <sup>2</sup> SHON à plus de 500 m d'un point de desserte TC structurante.
13	Définir les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantation.	Comptabiliser les toitures terrasses plantées et murs végétalisés dans le % d'espaces verts imposés.	
14	Définir le coefficient d'occupation du sol.	Supprimer le COS pour apporter plus de souplesse sur des petites parcelles.	Les règles de hauteur, d'emprise et d'implantation sont suffisantes pour définir le volume constructible de la parcelle.

Par ailleurs, la loi Boutin du 25 mars 2009, a permis de mettre en place un bonus de densité (et non plus uniquement de COS) s'appliquant aux règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols :

→ Possibilité, par simple délibération, d'augmenter la densité dans le PLU, dans la limite de 20 % pour la construction ou l'extension de logements.

→ Possibilité, par simple délibération, d'augmenter la densité dans le PLU, dans la limite de 50 % pour du logement social (issu de la loi Habitat 1995)

→ Possibilité, par simple délibération, d'augmenter la densité dans le PLU, dans la limite de 20 % pour des constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (issu de la loi POPE 2005)

### (3) les outils opérationnels

Les outils classiques de l'urbanisme opérationnel permettent la mise en œuvre des documents d'urbanisme et constituent un bon levier pour favoriser la densification : la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) ou le lotissement.

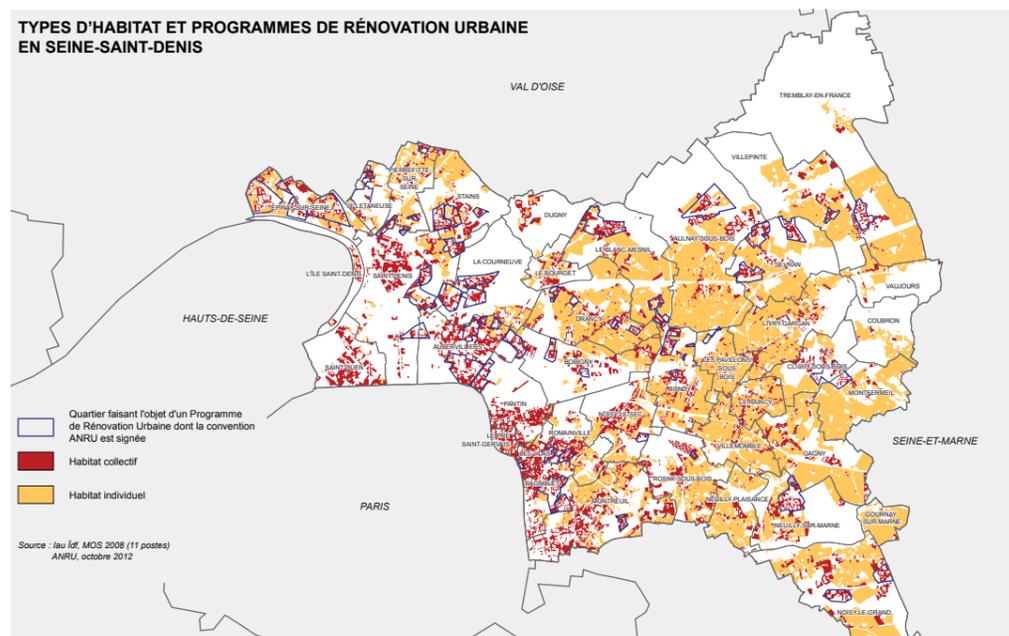
À cette fin, les cahiers des charges des prescriptions architecturales et urbaines annexés aux contrats de cessions des aménageurs sont autant d'outils pour favoriser l'intensification urbaine.

Il faut cependant souligner deux spécificités du tissu urbain de la Seine-Saint-Denis, la forte concentration de PRU (Projet de Rénovation Urbaine) et un tissu pavillonnaire conséquent.

La Seine-Saint-Denis est fortement concernée par les PRU, avec 2 habitants sur 5 résidant dans un

de ces quartiers. 31 conventions ont été signées avec l'ANRU pour un total de 14 326 démolitions. On dénombre 14 520 constructions de logements sociaux et 6 197 logements privés. Ces opérations ont permis d'apporter une autre image des quartiers de Grands Ensembles en travaillant sur de nouvelles formes urbaines, en améliorant les services tout en maintenant une certaine densité d'habitants.

Le dispositif Bimby, apparu ces dernières années, encourage le principe d'une division parcellaire. Si quelques opérations ont été réalisées en grande couronne, il n'a pas encore fait l'objet d'une évaluation de ses impacts urbains, économiques, et sociaux. Il pose également des questions sur les qualités architecturales, paysagères et urbaines auxquelles ces réalisations aboutiront.



Carte du MOS avec PRU

### (4) l'EPFIF, un partenaire foncier

→ Entre 2007 et 2011, l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France a signé 34 conventions et 12 avenants avec 24 collectivités territoriales séquano-dionysiennes. Il constitue un partenaire incontournable puisqu'il est engagé à hauteur de 575 M€ d'euros.

→ Ce portage foncier va permettre dans les dix prochaines années de construire, dans le département, 19 400 logements (sachant qu'en moyenne 30% des logements seront du locatif social) et 980 000 m<sup>2</sup> d'activités.

La maîtrise foncière est une composante importante. Créé en 2006, l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France offre aux collectivités territoriales un appui technique et financier à leurs projets urbains. L'EPFIF promeut la mixité sociale, la diversité de la ville, la qualité environnementale et l'usage économe du foncier sur les sites d'interventions. L'EPFIF a défini trois logiques d'intervention : la veille foncière (court terme 3 ans), l'impulsion (moyen terme 5 ans) et la maîtrise foncière (long terme).

### (5) l'intercommunalité

La densification des territoires ne peut se réaliser sans une réelle volonté politique. L'inscrire dans les documents d'urbanisme ne suffit pas, il est nécessaire d'engager une réflexion sur le long terme et de définir la bonne échelle territoriale d'intervention au-delà des opérations d'urbanisme. Les collectivités territoriales peuvent en faire l'un des axes majeurs de leurs projets de territoire, pour agir en faveur du rééquilibrage et de la recomposition des fonctions urbaines.

À l'horizon 2015, l'intercommunalité devrait s'étendre à toutes les communes. Plusieurs communautés d'agglomération ont déjà été créées comme Est Ensemble et Terres de France. Plaine Commune, première communauté d'agglomération en milieu urbain

dense, promeut déjà une densification à l'échelle intercommunale : tout projet urbain doit répondre à une répartition en quatre quarts (1/4 logements, 1/4 activités, 1/4 équipements/services et 1/4 espaces verts).

Organiser la gouvernance d'un territoire, penser sa juste échelle, sans limiter les interrelations, constituent les appuis d'une politique de densification.

### 3 → DENSITÉ : DÉFINITION(S) ET IDÉES REÇUES

La densité est un ratio, un rapport entre un élément quantifiable et une surface de référence.



Rosny-sous-Bois

#### (1) de la densité perçue...

La densité fait appel à une grande part de subjectivité. En effet, la densité fait peur, elle évoque les tours, les barres, la promiscuité synonyme de nuisances (embouteillages, insalubrité, manque d'espaces verts,...). Ces critères d'appréciation font écho au vécu et à la perception des habitants. De plus, les hauteurs de bâti, le schéma viaire, l'emprise au sol et la présence d'îlots verts influent sur la perception des formes urbaines (les immeubles de grande hauteur, l'habitat superposé, maisons individuelles...).

La densité perçue correspond donc à ce qui est ressenti, et s'appuie le plus souvent sur les images issues de références sociales et culturelles. Ces mul-

tiples facteurs subjectifs conduisent fréquemment à déqualifier la densité. On pourrait alors davantage parler d'impression de densité qui s'opère parfois comme l'image renvoyée par « les grands ensembles ». La perception d'une barre d'immeuble dans le 16<sup>e</sup> arrondissement de Paris ne renverra pas la même image qu'une typologie semblable en Seine-Saint-Denis.

Cette perception doit être appréhendée dans le contexte plus général de l'augmentation des problèmes de société, dans un territoire qui accueille les populations les plus fragiles socialement.

#### (2) ... à la juste analyse de la densité

- La densité ne correspond pas à des formes urbaines spécifiques.
- Une forte densité n'est pas toujours associée à une grande hauteur.
- La densité n'est pas synonyme de qualité de vie dégradée.

La densité d'une opération s'évalue en combinant objectivement la hauteur d'un édifice, sa compacité, le nombre de logements et d'habitants qu'elle abrite. Pour autant, ces critères d'analyse sont insuffisants pour construire une observation cohérente.

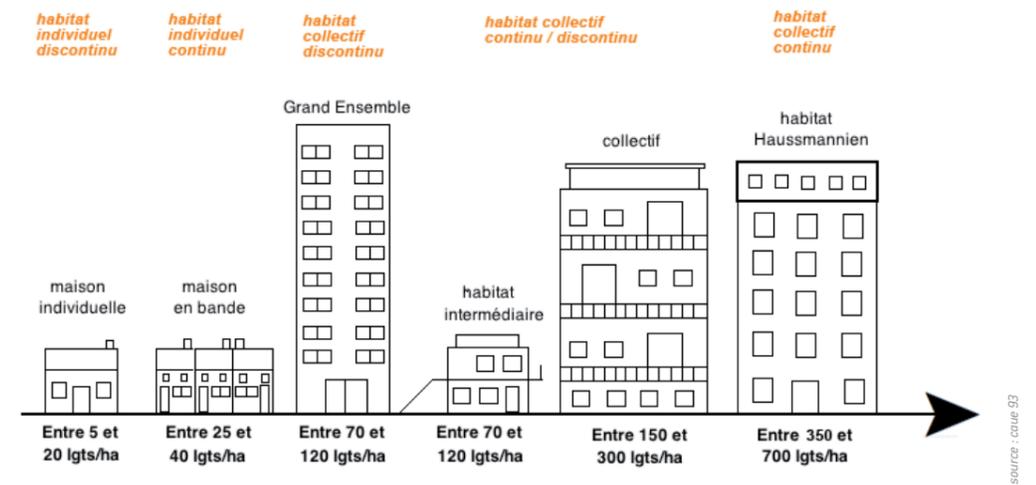
Qualité architecturale, insertion dans le paysage, degré d'appropriation des habitants, animation urbaine

- Densité résidentielle** : nombre de logements par hectare
- Densité résidentielle nette** : nombre de logements rapporté à la superficie de la parcelle de l'opération.
- Densité résidentielle brute** : nombre de logements rapporté à la superficie de la parcelle de l'opération, intégrant un coefficient d'espace public.
- Densité bâtie** : emprise au sol du bâti x hauteur moyenne par hectare
- Densité de population** : nombre d'habitants par hectare
- Densité d'emplois** : nombre d'emplois par hectare
- Densité d'activité humaine** : nombre d'habitants + nombre d'emplois par hectare

environnementale, espaces publics et transports en commun, etc, composent la nature réelle et complexe du degré d'intensité d'une opération, en incluant des éléments qualitatifs.

#### (3) formes d'habitat et niveaux de densité

Le schéma ci-dessous permet d'avoir une réelle perception du concept de densité de logements (exprimée en densité nette), de hauteurs et de formes afférentes.



sources : cadre 93

##### L'habitat individuel discontinu

Cette catégorie correspond principalement aux lotissements et constructions individuelles implantées librement sur des parcelles. Cette forme couvre un espace très important dans le département (26,8% du parc de logements et 29% du territoire).

« Plus de la moitié de l'espace bâti affecté à l'habitat est occupé par un tissu pavillonnaire modeste, orienté à l'origine vers le logement des travailleurs »

d'après le cahier de l'Observatoire départemental n°2 (Portrait de la Seine-Saint-Denis 2010, p23).

Les différentes formes bâties appartiennent à des époques très différentes qui en Seine-Saint-Denis, se développent du début du 19<sup>e</sup> siècle jusqu'à aujourd'hui (anciens quartiers de villégiature dans les années 1830-60, ou bien anciens lotissements défectueux construits durant l'Entre-deux-guerres, anciens quartiers de « mal-lotis », composés de maisonnettes ou de bicoques...)

## 4 → ÉTAT DE LA DENSITÉ EN SEINE-SAINT-DENIS

### (1) repères sur la densité francilienne et séquano-dionysienne

Depuis plus d'un siècle, les Français ont développé un intérêt marqué pour l'habitat individuel, et ce, malgré l'influence de la vie citadine. La forme privilégiée par beaucoup est celle du pavillon. Il représente à la fois une forme de logement et un mode de vie. Le pavillon au sens strict se définit par une construction individuelle, un recul par rapport à la voirie, la présence d'un terrain et l'absence de contraintes de mitoyenneté. Toutes les études démontrent que la maison individuelle est plébiscitée par 86,6% des Français de moins de 35 ans désirant acquérir un logement [source : Insee 2003].

Comme toute architecture vernaculaire, le pavillon de banlieue emprunte aussi à d'autres modèles, savants, bourgeois, urbains ou ruraux. Premier constat, le pavillon s'isole sur sa parcelle. C'est une innovation importante dans l'histoire du logement populaire. Dans l'attrait exercé par le pavillon, le jardin a sans doute joué un rôle majeur. Le jardin c'est d'abord la campagne en miniature, c'est aussi la possibilité de cultiver un potager.

#### L'habitat individuel continu

Ce type d'habitat regroupe généralement les maisons en bande ou les maisons de ville, linéaires et mitoyennes, alignées le long de l'espace public. Selon les époques leurs caractéristiques évoluent. Dans certaines communes du département qui ont conservé leur noyau de bourg ancien, on retrouve un habitat bas, d'un ou deux niveaux, alignés le long des voies.

Les cités-jardins inspirées du modèle anglais d'Ebenezer Howard offrent à la fois des logements collectifs et individuels dans un cadre très verdoyant. Les logements individuels regroupés bénéficient tous d'un jardin et les collectifs sont généralement organisés autour de vastes espaces plantés.

Ces modèles sont fortement représentés en Seine-Saint-Denis, puisque l'on dénombre 15 cités-jardins. Les plus emblématiques se situent à Stains, Blanc-Mesnil, Drancy ou au Pré-Saint-Gervais.

#### L'habitat collectif discontinu

Cette catégorie correspond aux ensembles d'immeubles collectifs organisés librement par rapport à l'espace public, prenant la forme de tours, de barres ou de plots. Ces types de bâti apparus dès l'Entre-deux-guerres se sont fortement développés dans les grands ensembles construits entre le milieu des années 50 et le milieu des années 70. Ils ont permis un large accès au confort moderne (eau courante chaude et froide, chauffage central, équipements sanitaires, ascenseur...)

et ont contribué à résorber l'habitat insalubre en apportant des réponses concrètes à la question du logement ouvrier. Il faut noter que cette forme urbaine, bien que souvent critiquée, offre une densité peu élevée.

#### L'habitat intermédiaire : alliance de l'individualisation du logement et de l'habitat collectif

Comme son nom l'indique, l'habitat intermédiaire désigne une typologie de logement médiane trouvant un compromis pertinent entre l'habitat collectif et l'habitat individuel. Cette typologie s'attache à offrir des espaces individualisés extérieurs : balcons généreux, terrasses, jardins en rez-de-chaussée, etc. Sa caractéristique principale est l'accès individualisé au logement. Cette contrainte induit donc une hauteur limitée. Les parties communes sont réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse. L'optimisation des usages individuels des espaces extérieurs, en constitue les véritables atouts.

L'habitat intermédiaire permet de combiner, d'assembler, de superposer les logements entre eux, tout en gardant une ressemblance avec l'habitat individuel.

#### L'habitat collectif continu

Cette catégorie regroupe des collectifs mitoyens et linéaires alignés le long de l'espace public et parfois regroupés sous forme d'îlots. Elle correspond aux ensembles d'immeubles collectifs situés en centre urbain, pouvant associer des activités et des bureaux.

L'immeuble haussmannien parisien en est une des illustrations. Ce modèle est issu des transformations de Paris sous le Second Empire et des aménagements haussmanniens menés de 1852 à 1870 par Napoléon III. L'habitat présente une forte densité (plus de 400 logements/ha) accompagné d'un réaménagement complet : rues et boulevards, réglementation des façades, espaces verts, mobilier urbain, égouts et réseaux d'adduction d'eau, équipements et monuments publics. Aujourd'hui, les immeubles haussmanniens sont fortement prisés.

Les petits « immeubles de rapport » sont représentés dans les faubourgs des communes proches de Paris et également le long des grands axes.

#### A) LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE, UNE URBANISATION TRÈS CONCENTRÉE OU DIFFUSE ?

→ 21% de surface urbanisée.

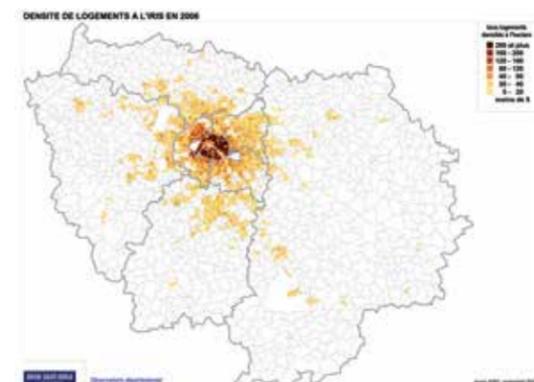
→ 46,3 % d'habitat individuel.

→ Paris et la petite couronne : 85% d'espaces urbanisés.

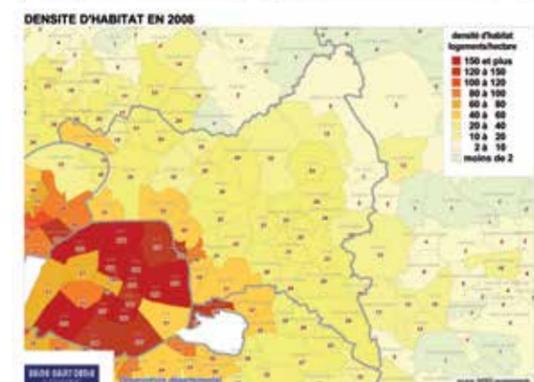
Avec environ 12 millions d'habitants, la région Île-de-France concentre 19% de la population française sur 2% de la surface totale du territoire français.

Le cœur dense de l'agglomération parisienne, Paris, les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne, représente 6% du territoire francilien pour 54% de sa population.

La densité de population y dépasse, en moyenne, 85 habitants/ha, contre 10 pour l'ensemble de l'Île-de-France.



source : CG 93



source : CG 93

#### B) LA SEINE-SAINT-DENIS : UNE DENSITÉ FAIBLE ?

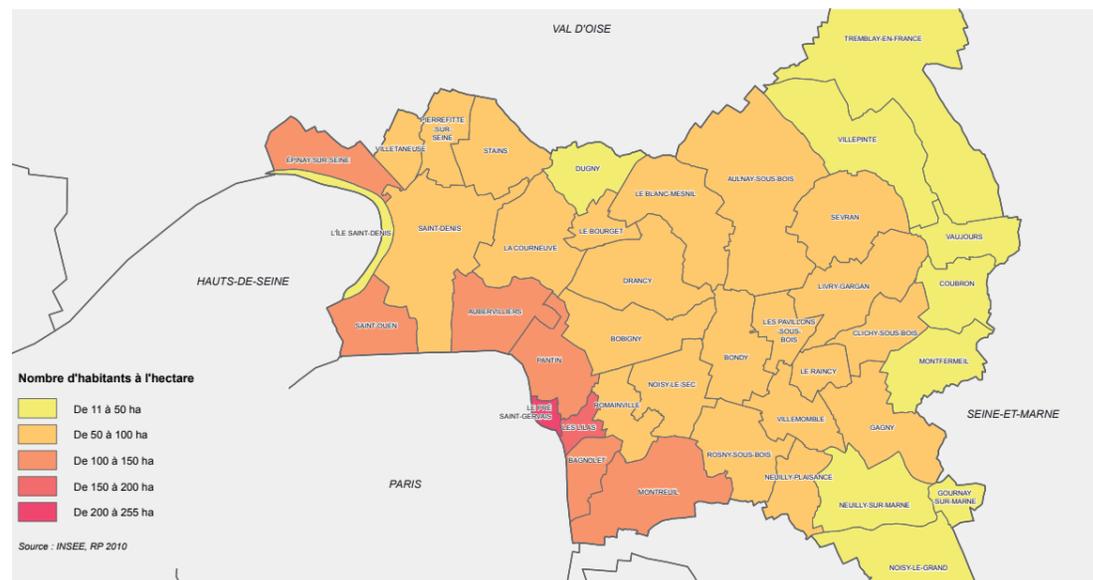
→ 29,1 % du tissu urbain occupé par la maison individuelle contre 11,6 % pour l'habitat collectif, qui représente pour autant seulement 26 % du parc de logements contre 72 % pour le collectif.

Seine (88 hab./ha et 42 logt/ha). En revanche, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne (53 hab./ha et 24 logts/ha) ont une densité comparable.

Souvent associée à son parc de logement social de grands ensembles, la Seine-Saint-Denis est pourtant caractérisée par un tissu pavillonnaire important (29,1% du tissu urbain contre 11,6% pour l'habitat collectif). La mutation du tissu pavillonnaire constitue l'un des enjeux de la densité.

Aujourd'hui, la Seine-Saint-Denis, en regroupant 64 habitants et 26 logements à l'hectare, se définit par une densité relativement faible en comparaison avec Paris (210 hab./ha et 126 logt/ha), et les Hauts-de-

## (2) état de la densité de la Seine-Saint-Denis



Densité par habitant par commune à l'Iris (INSEE 2008)

### A) UNE DIVERSITÉ DE TISSUS URBAINS

L'occupation du sol se décompose de la manière suivante :

- 29,1 % de tissu pavillonnaire soit 26 % du parc de logements,
- 26,4 % d'espace urbain ouvert (parcs, bois et forêts, culture, espaces sportifs extérieurs...),
- 13,5 % de zones d'activités,
- 11,6 % d'habitat collectif soit 72 % du parc de logements
- 11,4 % de transport (voies ferroviaires, aéroports, routes...),
- 8 % d'équipements (cimetières, santé, enseignement...).

### B) UNE DENSITÉ SELON UNE LOGIQUE CONCENTRIQUE

Dès le 19<sup>e</sup> siècle, le territoire de Seine-Saint-Denis a été façonné par l'urbanisation et l'aménagement de ses quartiers d'habitat, corrélativement à l'industrialisation. Selon les périodes d'urbanisation et le positionnement géographique (1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> couronne), les tissus urbains ne présentent pas la même structure et abritent des typologies bâties différentes. Les valeurs de densité s'en trouvent être très variables.

En terme de densité de population et de logements, la Seine-Saint-Denis se caractérise par un gradient décroissant de densité allant du centre de l'agglomération parisienne vers les franges départementales du Val-d'Oise et de la Seine-et-Marne.

Si l'on additionne les espaces considérés comme non constructibles actuellement (espaces verts et naturels, transports, équipements), on obtient 108,6 km<sup>2</sup> soit 46 % de la surface de la Seine-Saint-Denis. Les 54 % restants peuvent être considérés comme potentiellement mutables ou densifiables dans lesquels il faut distinguer d'une part, les 40,6% dédiés à l'habitat et d'autre part, les 13,5% dédiés aux activités. Le territoire se caractérise aussi par la présence importante d'infrastructures linéaires (autoroutes, anciennes RN, canaux, voies ferrées) qui créent de véritables coupures urbaines. Les processus de densification ne pourront pas s'envisager partout de la même manière (intensification dans le tissu diffus, rénovation des quartiers dégradés, densification autour des gares.)

Ainsi, les densités en proche couronne sont de l'ordre de plus de 100 hab./ha et 60 logt/ha (densité brute) pour les communes limitrophes de Paris à l'exception des Lilas et du Pré-Saint-Gervais qui avoisinent les statistiques parisiennes. Plus on s'éloigne de la capitale, plus les densités s'affaiblissent en étant en moyenne inférieures à 60 hab./ha et à 30 logt/ha à l'est du territoire à l'exception de Tremblay, Vaujours et Coubron qui font exception et ressemblent davantage aux densités de la Seine-et-Marne.

Par ailleurs, la Seine-Saint-Denis comprend des secteurs de forte densité de population et de logements correspondant en majorité aux centres villes anciens comme à Aubervilliers ou à Neuilly-Plaisance et

certains quartiers de grands ensembles d'habitats collectifs, dont un certain nombre de PRU.

Certaines communes présentent un niveau de densité atypique au regard de leur localisation : Saint-Denis, Romainville, Gagny, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand. Ces décalages s'expliquent par la monofonctionnalité de grandes emprises foncières : friches industrielles, activités, emprises ferroviaires, vastes espaces forestiers, établissements hospitaliers. Excepté ces disparités, les niveaux de densités sont homogènes et répondent à une logique concentrique.



source : INSEE 2010

	LOGEMENTS/HA	HABITANTS/HA
Le Pré-Saint-Gervais	124	259
Les Lilas	90	178
Bagnolet	58	132
Aubervilliers	53	130
Saint-Ouen	53	108
Montreuil	51	116
Pantin	48	104
Épinay-sur-Seine	45	118
Bondy	37	98
Drancy	36	86
Saint-Denis	35	86
Les Pavillons-sous-Bois	33	73
Noisy-le-Sec	32	78
Le Bourget	31	69
Romainville	31	75
Villemomble	31	69
Le Raincy	30	62
Pierrefitte-sur-Seine	30	83
Rosny-sous-Bois	30	69
Neuilly-Plaisance	26	59
Bobigny	25	72

Livry-Gargan	25	56
Clichy-sous-Bois	24	76
Le Blanc-Mesnil	24	63
Sevran	24	69
Gagny	23	57
Stains	23	63
Neuilly-sur-Marne	20	48
Noisy-le-Grand	20	49
Villetaneuse	19	55
Aulnay-sous-Bois	18	51
La Courneuve	18	50
L'Île-Saint-Denis	17	40
Gournay-sur-Marne	16	38
Montfermeil	16	45
Villepinte	12	34
Dugny	10	27
Vaujours	7	17
Tremblay-en-France	6	16
Coubron	5	11

Attention : le calcul de densité présenté ici est exprimé en densité brute. Les données obtenues prennent en compte le niveau d'équipement public de la commune (espaces publics, voirie, équipements publics, etc.).

### C) DES SECTEURS À POTENTIELS

Bien que presque totalement urbanisée, la Seine-Saint-Denis reste un territoire à fort potentiel de développement. Les mutations urbaines que l'on continue d'observer sont le signe de son attractivité, de volontés politiques et la manifestation d'un certain nombre des enjeux du développement à l'échelle métropolitaine. En effet, la Seine-Saint-Denis dispose d'un foncier mobilisable spécifique composé notamment d'emprises industrielles en cours de mutation et qui représentent aujourd'hui de réelles opportunités pour construire la métropole de demain. De même les nombreux projets d'éco quartiers qui fleurissent sur le territoire départemental dessinent les contours d'un nouveau modèle urbain pour la métropole.

La Seine-Saint-Denis reste cependant marquée par des blessures urbaines et confrontée à des difficultés sociales, traces de son histoire. Il convient aujourd'hui de poursuivre cette reconquête du territoire en retissant des liens malgré les coupures urbaines dues aux infrastructures, remailler le réseau de transports en commun dans les secteurs enclavés, mieux répartir les services et les équipements, renforcer l'attractivité des secteurs d'emploi et de formation. L'intensification d'un certain nombre de secteurs sera un des moyens pour répondre à ces enjeux.

Le projet du Nouveau Grand Paris répondra aux besoins accrus d'une mobilité francilienne. Il permettra de relier entre eux les pôles métropolitains du territoire de la Seine-Saint-Denis tels que les aéroports, les universités, les pôles urbains et également de desservir les territoires les plus enclavés. 25 futures stations, la plupart en interconnexion avec d'autres modes de transports lourds, sont prévues en Seine-Saint-Denis. D'autres projets de transport en cours sur le territoire, seront complémentaires de ce nouveau réseau et répondront à des besoins urgents pour les usagers, habitants et salariés, comme par exemple le projet de Tangentielle Nord, le prolongement de la ligne 12, de la ligne 11, de la ligne 14, T1, T4 ... Ainsi, en 2030, la Seine-Saint-Denis comptera 46 gares du réseau lourd.

Ce nouveau réseau améliorera également les conditions de transport des franciliens, en déchargeant les lignes saturées de RER et de Métro. Il facilitera les déplacements de banlieue à banlieue. Le réseau de bus sera également restructuré et renforcé, afin d'accompagner ces nouveaux projets.

Ces pôles de gare ne doivent pas se cantonner à un rôle de desserte et d'accessibilité mais bien assurer une meilleure qualité urbaine des tissus alentours. Et, le cas échéant, en fonction du foncier mobilisable, ils permettent la réalisation de nouveaux quartiers plus denses.

Certains de ces pôles sont déjà existants mais vont se renforcer. D'autres seront créés ex-nihilo et deviendront de nouvelles centralités. Par ailleurs, la pression foncière se fait déjà sentir. L'équilibre financier des opérations d'aménagement des gares peut laisser entrevoir la définition de programmes urbains denses, mixtes et complexes.

La loi sur le Grand Paris n'a pas pour unique objet la création de gares, mais elle tend aussi à développer des projets d'aménagement comme dans certains secteurs de CDT.

Points sur lesquels il convient d'être vigilant :  
→ Quel type de logements privilégier autour des pôles gares attractifs ?

– Taille des logements : petits logements pour répondre aux besoins des jeunes actifs (ou étudiants) avec une forte mobilité mais également grands logements pour accueillir les familles.

– Statut des logements : sociaux, locatifs privés, propriété.

→ Quelles formes urbaines de qualité suffisante (hauteur, compacité,...) peuvent être envisagées ?

→ Comment maintenir l'activité économique sans créer uniquement des bureaux d'affaires à proximité des nouvelles gares ?

→ Quelle place donne-t-on à la nature en ville ?

→ Quelles offres de services urbains prévoir pour garantir une animation urbaine ?

## (3) les grandes typologies de tissus urbains en Seine-Saint-Denis et leur niveau de densité

Selon les tissus, les niveaux de densité repérés présentent des disparités. Structures viaires et parcellaires, implantation du bâti, emprise au sol, sont le résultat de multiples facteurs historiques et fonciers. Ils sont l'illustration d'anciennes logiques d'aménagement (zonage), et de l'évolution de la réflexion sur l'habitat.

*Les valeurs de densité sont calculées en densité nette (surface de référence : la parcelle), permettant ainsi d'effectuer une comparaison avec les opérations exemplaires faisant l'objet d'une fiche dans la seconde partie du document.*

TISSUS PAVILLONNAIRES		
	Quartiers de « lotissements parcs ». Le Raincy	Quartiers de lotissements d'habitat ouvrier homogène. Drancy
		
CARACTÉRISTIQUES	Liés au développement du chemin de fer, dès 1830. Organisation de la trame souvent concentrique, à caractère pittoresque.	Issus des années 1920 et 1930. Trame régulière, relativement serrée.
TYPOLOGIE, HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL	Habitat individuel discontinu implanté au milieu de la parcelle. Faible hauteur / faible emprise au sol.	Habitat individuel continu implanté de limite à limite. Faible hauteur / forte emprise au sol
TAILLE DU PARCELLAIRE	Parcelles de taille moyenne à grande : valeurs moyennes comprises entre 350 m <sup>2</sup> et + de 1000 m <sup>2</sup>	Parcelles de petite taille : valeurs moyennes comprises entre moins de 200 m <sup>2</sup> 340 m <sup>2</sup>
NOMBRE MOYEN DE LOGEMENTS À L'HECTARE (DENSITÉ NETTE)	Autour de 20 logements / ha.	Autour de 40 logements / ha.

## TISSUS À VOCATION CENTRALE

Quartiers de faubourgs (1<sup>re</sup> couronne). Pantin

Quartiers centraux de 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> couronne.  
Le Blanc-Mesnil



source : géoportail

CARACTÉRISTIQUES	Tissu urbain à caractère continu. Lié au développement industriel dans le cadre de l'attractivité directe de Paris dès le milieu du 19 <sup>e</sup> siècle.	Tissu urbain mixte lié au développement ferré, dès le milieu du 19 <sup>e</sup> siècle.
TYPLOGIE, HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL	Habitat collectif dominant : immeubles de rapport ou ensembles HBM (R+6), implantation à l'alignement sur parcellaire de petite dimension. Hauteur moyenne à forte / forte emprise au sol.	Petit collectif, habitat individuel, maisons de ville (R+3). Implantation à l'alignement dominante. Hauteur faible à forte / forte emprise au sol.
TAILLE DU PARCELLAIRE	Parcelles de petite taille : valeurs moyennes comprises entre moins de 100 m <sup>2</sup> et 350 m <sup>2</sup>	Parcelles de taille moyenne : valeurs moyennes comprises entre 200 m <sup>2</sup> et plus de 400 m <sup>2</sup>
NOMBRE MOYEN DE LOGEMENTS À L'HECTARE (DENSITÉ NETTE)	150 à plus de 200 logements / ha.	100 à plus de 200 logements / ha.

## TISSUS DE GRANDS ENSEMBLES

Quartiers de l'Après-guerre (1950-1970). Pantin - Bobigny

Nouvelles opérations de logements sociaux (à partir des années 1980). La Courneuve



source : géoportail

CARACTÉRISTIQUES	Issus de la période d'après-guerre, dans un contexte de forte pénurie de logements et de reconstruction du pays. Grandes unités de logements à caractère social.	Issues des Projets de Renouveau Urbain. Remaillage viaire, et redécoupage foncier des unités d'origine. Retour à « la ville traditionnelle ».
TYPLOGIE, HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL	Habitat collectif discontinu : typologies de tours ou de barres. Implantation libre sur la parcelle. Hauteur moyenne à très forte / faible emprise au sol.	Habitat collectif, de typologies variées : petit collectif, habitat intermédiaire, individuel groupé. Le plus souvent implanté à l'alignement. Hauteur faible à forte / emprise au sol moyenne.
TAILLE DU PARCELLAIRE	Vastes unités foncières issues du remembrement parcellaire. Taille du parcellaire très élevée, rejoignant l'échelle de l'îlot, voire du quartier. Valeurs moyennes comprises entre 10 000 m <sup>2</sup> et + de 40 000 m <sup>2</sup> (1 ha à plus de 4 ha)	Taille du parcellaire relativement élevée : valeurs moyennes comprises entre 2 000 m <sup>2</sup> à 4 000 m <sup>2</sup>
NOMBRE MOYEN DE LOGEMENTS À L'HECTARE (DENSITÉ NETTE)	70 à 120 logements / ha.	50 à 200 logements / ha.

# 5 → LES CRITÈRES D'INTENSITÉ URBAINE

Huit critères ont été définis et structurent les fiches qui constituent la deuxième partie du document. Celles-ci permettent de guider l'analyse portant sur des opérations réalisées en Seine-Saint-Denis et de mettre en évidence ces critères, gages de réussite de toute opération de

densification.

L'enjeu fort pour pour la Seine-Saint-Denis est de favoriser une intensité urbaine choisie et maîtrisée.

## (1) la mobilité

Tout projet de densification doit s'articuler avec une offre en transports collectifs efficaces. En couplant qualité de la desserte et proximité des transports, cette offre devrait être le moteur d'une politique de développement urbain de désenclavement de certains territoires.

Les projets de transports en commun (Grand Paris Express, TLN, Tram, ...) sont l'occasion pour certains territoires de mettre en œuvre une stratégie de développement et de densification autour des futures stations ou pôles d'échanges. Inversement, un quartier possédant déjà une forte densité d'activité humaine accroît la rentabilité des transports publics.

Les axes structurants constituent également des secteurs à potentiel, d'autant plus lorsqu'ils font l'objet d'une requalification et de l'implantation d'un transport en commun en site propre.

La densification dans les secteurs les mieux desservis doit s'accompagner d'une politique de stationnement spécifique incitant à un usage modéré de l'automobile au profit des transports collectifs et des modes de transports doux. Le PDUIF (Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France) a mis en place un "zonage de préconisation différenciée" selon les situations urbaines en matière de stationnement public. Il est établi en fonction du niveau de la demande de stationnement par rapport à l'offre et de la qualité globale de l'offre de transports collectifs. De la même manière, le PDUIF a défini des normes plafond de stationnement pour les opérations de bureaux. Ces normes sont à intégrer dans les règlements d'urbanisme.



source : CAUE 93

Saint-Denis, logements à proximité de la station du RER B La Plaine-Stade de France



source : CAUE 93

Villemomble, opération de logements sociaux face à la ligne de tramway T4

## (2) la mixité fonctionnelle

La mixité fonctionnelle permet de trouver un équilibre entre logements, emplois, commerces et équipements, composants essentiels de la ville. Elle permet une animation du quartier. C'est aussi à l'échelle de l'opération que la mixité fonctionnelle peut y être envisagée. Un nombre croissant d'opérations offrent une programmation mixte : logements et services (crèche, EPAHD, commerces, centre de santé, etc.). C'est aussi l'occasion d'envisager la mutualisation de certains espaces (locaux techniques, stationnement, salles de réunions ou à vocation associative, mis en partage etc.).

Le développement commercial, élément fort de la vie urbaine, participe au dynamisme du territoire. Son implantation et sa vitalité constituent des leviers de densification. Les commerces de proximité renforcent la centralité à l'échelle locale, les commerces de grandes surfaces, doivent venir en complémentarité, renforcer l'attractivité du territoire.

Les services et équipements métropolitains (grands équipements sportifs, culturels, hôpitaux, universités, ...) constituent des pôles d'attractivité à grande échelle et favorisent également une intensification en services locaux et en logements aux alentours.



source : CAUE 93

Pantin au cœur d'un PRU (Grand Ensemble des Courtilières), opération regroupant des logements et le centre municipal de santé Ténine



source : CAUE 93

Le Blanc-Mesnil, ZAC cœur de ville, opérations de logements, avec implantation commerciale



source : CAUE 93

Le Raincy, dans un quartier excentré, logements et commerces de proximité en pied d'immeuble



source : CAUE 93

Noisy-le-Grand, quartier central. Opération regroupant des logements et un cinéma de quartier

## (3) l'espace public

Un espace public de qualité participe à la valorisation d'un quartier, à son identité et à la création d'une animation urbaine. Parce qu'il est le lieu d'échanges et de déplacements, il favorise le lien social et la vie collective. Il importe également de penser l'espace public comme continuité, couture urbaine et support des mobilités douces (vélos, zones 30 ou 15). Une opération de densification est donc l'occasion de renforcer les fonctions de l'espace public, en prenant en compte les usages et besoins des habitants.

Une attention particulière doit être portée aux espaces de transition, articulation entre espaces



source : CAUE 93

Tremblay-en-France, mail piéton public desservant une opération mixte implantée dans le quartier à caractère central du Vert-Galant

publics et lieux d'intimité. Ces lieux de l'entre-deux constituent les espaces où s'exprime le support d'appropriation nécessaire à la condition d'habiter. Les termes « d'espace intermédiaire » ou « d'espace de transition » peuvent désigner les espaces privatifs en prolongements extérieurs des logements, les espaces collectifs semi-privatifs mais aussi plus généralement les espaces entre l'habitation et l'espace public. Au-delà des formes et des usages, les espaces intermédiaires sont également le cadre de l'expression de certaines formes de sociabilité pour l'habitant.

Ces espaces doivent donc répondre à la double attente de l'habitant ; celle d'un espace favorisant le lien social tout en préservant les lieux d'intimité.



source : CAUE 93

La Courneuve, les jardins de Presov, mail paysager au cœur d'un quartier ANRU

## (4) la variété typologique

Un habitat dense doit pouvoir proposer une variété typologique au sein même de l'opération. Elle se traduit principalement par l'association, à des degrés divers, des trois grandes typologies d'habitat : collectif, intermédiaire et individuel. L'objectif est d'introduire au sein d'une opération dense, l'échelle de l'habitant. Cela se traduit par la variété de composition des familles, du célibataire dans un T1 à une famille nombreuse dans un T5.

Elle doit prendre en considération l'évolution de la structuration de la famille avec l'augmentation du nombre de familles monoparentales.

La question de la typologie renvoie également à l'existence de prolongements extérieurs du logement : jardins collectifs, privés ou d'agrément, loggias ou balcons. La programmation d'espaces extérieurs de qualité permet une meilleure appréciation, et donc une meilleure appropriation du logement.



source : CAUE 93

Bondy, logements individuels et collectifs



source : CAUE 93

Livry-Gargan, logements collectifs et individuels groupés

## (5) le traitement paysager

La notion de paysage doit être appréhendée à différentes échelles : quels sont les impacts de l'opération dans l'environnement urbain ? Selon le site, les choix d'organisation sont déterminants pour établir un dialogue avec le paysage proche et lointain.



Clichy-sous-Bois, dans le cadre d'un PRU, cœur d'îlot ouvert végétalisé participant au paysage de la rue

Le traitement paysager peut également être défini par des choix réglementaires : alignement sur la voie pour garantir une ambiance urbaine, préservation des percées visuelles vers des éléments forts du paysage (cœurs d'îlot vert, voies d'eau, espaces végétalisés publics), définition d'un pourcentage d'espaces plantés et de cônes de vues, etc.



Stains, quartier des trois rivières, mail public paysager

## (6) la mixité sociale

La densification peut permettre d'accroître la mixité sociale et de rééquilibrer certains territoires. Les projets de rénovation urbaine (PRU), nombreux en Seine-Saint-Denis, sont l'occasion de recréer une mixité à l'échelle du quartier par la construction de nouvelles opérations de logements comprenant à la fois du logement social et de l'accèsion à la propriété.



Romainville, Villa Respiro. Mail privatif desservant les halls d'accès aux logements en accession



Romainville, Villa Soléa

La mixité ne se résume pas seulement à l'augmentation de l'offre de logements sociaux, elle permet également à chacun d'évoluer dans son parcours résidentiel. De plus en plus d'opérations privées accueillent des logements sociaux.

## (7) la qualité environnementale

La densification et la qualité environnementale ne s'opposent pas. La densité constitue un levier pour favoriser des choix environnementaux avantageux. En effet, le regroupement d'habitants permet de réaliser des économies de foncier, mais aussi des économies d'énergie par les développements de production d'énergies renouvelables mutualisés : réseau de chaleur, utilisation de panneaux photovoltaïques sur les surfaces des toitures terrasses, etc.

Dans un tissu urbain dense, la plupart des usages de la ville sont concentrés et permettent de réduire les déplacements en voiture au profit des modes doux.

Le grand nombre d'habitants offre la possibilité de réduire la quantité nécessaire de réseaux, de rationaliser le traitement des déchets et de justifier l'intérêt et la rentabilité d'un projet d'équipement public ou de transports collectifs.



Clichy-sous-Bois. Dans le cadre du PRU, opération de logements équipée de panneaux photovoltaïques sur toiture

La compacité des formes urbaines permet aussi d'agir sur les consommations en énergie de chauffage en travaillant sur les surfaces des bâtiments.

Enfin, la densification ne s'oppose pas à la présence du végétal et des espaces verts. Il est même souhaitable de concilier la réalisation d'un juste équilibre entre espaces denses et espaces de respiration, avec la création de cœur d'îlots verts, ainsi qu'avec de nouveaux supports de végétation (terrasses, toits, murs,...). De plus, la végétalisation et la présence d'eau dans les opérations urbaines sont vecteurs de biodiversité et apportent des îlots de fraîcheur, essentiel dans un contexte de réchauffement climatique.



Saint-Denis, bassin de rétention des eaux pluviales au cœur de plusieurs opérations de logements. Ce dispositif participe également au traitement paysager de l'ensemble des espaces extérieurs.

## (8) l'habitabilité du logement

Dans une opération de logements dense, les qualités d'habitabilité sont essentielles. Espaces généreux, doubles orientations seront des atouts pour améliorer confort et usages. Les logements doivent être variés (duplex, triplex, lofts,...) afin de s'adapter à la diversité de la demande. Le juste dimensionnement



*Saint-Duen, habitat individuel groupé en fond de parcelle. Chaque unité possède son accès individualisé. Des dispositifs composent différents niveaux d'espaces de transition entre l'espace commun de desserte et les espaces extérieurs privés (murets en redents, variété des espèces végétales, etc.).*

des parties communes, la fluidité des parcours piétons doivent être pris en compte. Les éléments permettant l'individualisation des logements (espaces extérieurs privatifs : terrasses, jardins), conjuguent aujourd'hui les atouts de l'habitat individuel et du collectif. Un soin particulier doit être apporté au traitement des rez-de-chaussée et à l'adressage des bâtiments.



*Saint-Duen, habitat individuel groupé avec accès individuels depuis la rue. Le jeu des volumes pour chaque unité dégage des terrasses et permet une mise à distance de la rue pour les rez-de-chaussée tout en rythmant le linéaire de façade.*

## 6 → COMMENT MESURER LA DENSITÉ ? LES MODES DE CALCUL DES DIFFÉRENTS INDICATEURS

Le mode de calcul de la densité donne lieu à différentes pratiques dépendant des données disponibles, des enjeux et des attentes des acteurs ainsi que de l'échelle (parcelle, quartier, etc.) de leur analyse.

Ces différents modes de calcul ne sont pas comparables entre eux.

Le principe de calcul utilisé dans les fiches du document est basé sur la densité nette (cf définition ci-dessous).

### L'indicateur le plus courant : la densité résidentielle...

Les différents documents traitant de la densité utilisent le plus souvent la densité résidentielle comme indicateur de référence, qui permet de calculer le nombre de logement rapporté à une unité surfacique de référence (l'hectare).

$$\text{Densité résidentielle} = \frac{\text{nombre de logements}}{1\text{ha}}$$

### Les résultats sont pourtant variables : distinguer densité résidentielle brute et densité résidentielle nette

Les modes de calcul sont parfois divergents, donc à nuancer. Ils dépendront de ce qui est pris en compte pour la surface de référence du dénominateur commun (l'hectare). Si l'on souhaite évaluer la densité d'une opération à l'échelle d'une commune, la surface de référence (correspondant à un hectare) prend alors en compte les espaces de la ville à usage public : voirie, espaces verts, places, etc... Il s'agit alors de la densité résidentielle brute.

$$\text{Densité résidentielle brute} = \frac{\text{nombre de logements}}{\text{surface de la parcelle} + \text{coefficient d'espaces publics}}$$

### Le mode de calcul retenu comme référence pour l'étude : la densité résidentielle nette

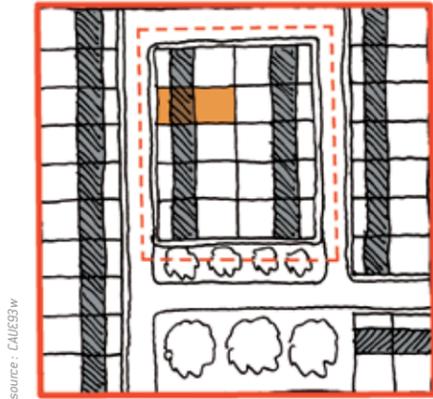
En revanche, pour mesurer la densité à l'échelle d'une opération, et rendre les valeurs comparables, l'espace de référence choisi est celui correspondant à l'assiette foncière (parcelle). Ce mode de calcul a été retenu, permettant, au sein des fiches, d'évaluer comparativement les opérations sélectionnées.

$$\text{Densité résidentielle nette} = \frac{\text{nombre de logements}}{\text{surface de la parcelle}}$$

Les valeurs obtenues par le mode calcul se rapportant à la parcelle sont donc supérieures à celles obtenues pour un calcul à l'échelle de la commune (incluant les espaces publics).

La densité peut varier considérablement. D'où la nécessité de choisir avec pertinence la surface sur laquelle le calcul doit être fait. Les densités nettes et brutes sont utilisées à différentes étapes de l'aménagement, selon l'échelle d'intervention.

Note rapide sur l'occupation du sol n°383, IAU, juin 2005.



chaque parcelle comporte un seul logement à R+1

**Densité résidentielle**  
 → Densité nette (à l'échelle de la parcelle) = 50 logements / ha  
 → Densité brute (à l'échelle de l'îlot) = 33 logements / ha  
 → Densité brute (à l'échelle du quartier) = 29 logements / ha

**Densité bâtie**  
 → Densité nette (à l'échelle de la parcelle) = 6 000 m<sup>2</sup> / ha  
 → Densité brute (à l'échelle de l'îlot) = 3 960 m<sup>2</sup> / ha  
 → Densité brute (à l'échelle du quartier) = 3 480 m<sup>2</sup> / ha

**D'autres indicateurs pour compléter l'analyse**

La densité résidentielle est le reflet partiel d'une réalité du territoire. Le croisement des données permet une analyse plus fine de l'état d'occupation résidentielle réelle du sol, et du niveau de l'offre urbaine, pour l'emploi notamment.

- Densité bâtie : emprise au sol du bâti x hauteur moyenne par hectare.
- Densité de population : nombre d'habitants par hectare.
- Densité d'emplois : nombre d'emplois par hectare.
- Densité d'activité humaine : nombre d'habitants + nombre d'emplois par hectare.

**L'indicateur réglementaire : le COS**

Le COS est l'outil réglementaire qui permet de définir un droit à bâtir sur une parcelle. Il est la densité rendue possible par le règlement d'urbanisme. Cependant, il ne permet pas de maîtriser la forme urbaine. Celle-ci est modulée par d'autres règles : la hauteur, le rapport du bâtiment avec la rue ou les autres bâtiments, l'emprise au sol, etc.



Un même COS peut produire des formes urbaines très différentes, selon la taille et la forme des parcelles.

1) Articles 5 à 10 des règlements des plans locaux d'urbanisme ou plans d'occupation du sol.

**COMMENT LIRE LES FICHES ?  
MODE D'EMPLOI**

**MÉTHODE**

À destination des élus locaux et des techniciens, ce document se propose, à travers une sélection d'opérations exemplaires de Seine-Saint-Denis, de porter à connaissance les réalisations denses de logements construites par les opérateurs publics et privés. Cette sélection, loin d'être exhaustive, dans un souci de représentativité du territoire, s'appuie sur les critères suivants :

- situation géographique (1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> couronne) de la commune concernée,
- niveau de densité de l'opération,
- typologie(s) d'habitat,
- critères d'intensité urbaine : mobilité, mixité fonctionnelle, espace public, variétés typologiques, traitement paysager, qualité environnementale, habitabilité du logement, tels que définis dans la partie théorique (cf. chapitre V, Les critères d'intensité urbaine).

**LECTURE DES FICHES**

Page 1 : fiche d'identité de l'opération contexte et mutation foncière

Niveau de densité exprimé en densité nette (nombre de logements rapportés à la parcelle). Classement décroissant.

Principal critère d'intensité urbaine retenu, parmi les critères définis au chapitre V.

Contexte de l'opération : mode d'occupation des sols (MOS) du secteur. Permet de comprendre dans quel type de tissu est implantée l'opération (tissu mixte, monofonctionnel, bordant un axe structurant, etc.).

Mutabilité de la parcelle de l'opération : explicite le changement d'affectation de la parcelle, son délai de mutation et la nature de l'opérateur (privé/public).



Schéma de référence exprimant la typologie d'habitat correspondant à un niveau de densité nette moyen généralement observé.

Projet(s) de la commune ou du territoire soutenant le processus de densification.

UNE OPÉRATION DE DENSIFICATION DANS UN CADRE DE PROJET

La Plaine-Saint-Denis, une des plus grandes zones industrielles d'Europe au début du 20<sup>e</sup> siècle, a été créée dans les années 1870. Sa reconversion a débuté à la fin des années 80 avec :

- L'adoption en 1988 d'un schéma directeur d'aménagement d'habitat résidentiel
- L'opération d'habitat par le SDI (Société Industrielle de Développement) en 1997
- L'adoption d'un schéma directeur « secteur résidentiel » dans le Livre Blanc de l'île de France en 2002
- L'adoption de la charte d'aménagement d'habitat résidentiel en 2002

La commune de la Plaine-Saint-Denis a une dynamique de projet :

- L'adoption du Schéma de l'habitat en octobre 2008
- L'adoption d'un schéma directeur d'aménagement d'habitat résidentiel en 2011
- Le développement d'opérations pilotes de quartier avec notamment la construction de T.4.2 et l'opération du mail piétonnier
- L'opération d'aménagement des berges de la Seine-Saint-Denis
- La grande opération d'aménagement parisiens lancée en 2014 au quartier de Saint-Louis, Lundy Plages, Île de France
- Le plan d'urbanisme approuvé en 2015 par le conseil municipal de la commune

LE RÉGLEMENTAIRE DU PROJET

Le projet de densification est régi par les règles de gabarit et d'implantation des bâtiments :

- Zone UP de Pl.4.2, article 10 du règlement d'urbanisme de la commune, une grande densité de logements (habitat)
- Zone UP de Pl.4.2, article 11 du règlement d'urbanisme de la commune, une grande densité de logements (habitat)
- Zone UP de Pl.4.2, article 12 du règlement d'urbanisme de la commune, une grande densité de logements (habitat)

INDICATEUR	INDICATEUR LE CADRE DE PROJET	INDICATEUR PROJET
Superficie	100 000 m <sup>2</sup>	100 000 m <sup>2</sup>
Superficie bâtie	100 000 m <sup>2</sup>	100 000 m <sup>2</sup>
Superficie d'habitat	100 000 m <sup>2</sup>	100 000 m <sup>2</sup>
Superficie d'habitat collectif	100 000 m <sup>2</sup>	100 000 m <sup>2</sup>
Superficie d'habitat individuel	100 000 m <sup>2</sup>	100 000 m <sup>2</sup>
Superficie d'habitat collectif individuel	100 000 m <sup>2</sup>	100 000 m <sup>2</sup>
Superficie d'habitat individuel collectif	100 000 m <sup>2</sup>	100 000 m <sup>2</sup>
Superficie d'habitat collectif collectif	100 000 m <sup>2</sup>	100 000 m <sup>2</sup>
Superficie d'habitat individuel individuel	100 000 m <sup>2</sup>	100 000 m <sup>2</sup>
Superficie d'habitat individuel individuel collectif	100 000 m <sup>2</sup>	100 000 m <sup>2</sup>
Superficie d'habitat individuel collectif collectif	100 000 m <sup>2</sup>	100 000 m <sup>2</sup>
Superficie d'habitat collectif collectif collectif	100 000 m <sup>2</sup>	100 000 m <sup>2</sup>

Représentation schématique du gabarit de l'opération dans son contexte urbain immédiat.

Tableau comparatif des éléments réglementaires de l'opération et du projet.

# ANALYSES THÉMATIQUES

→ DIX OPÉRATIONS DE DENSIFICATION EN SEINE-SAINT-DENIS

FAÇADE URBAIN ET PETITES UNITÉS DE VOLUME

Les opérations de densification doivent respecter les règles de gabarit et d'implantation des bâtiments, mais aussi la qualité de l'habitat individuel et collectif.

LES CRITÈRES D'INTENSITÉ

La commune de la Plaine-Saint-Denis a une dynamique de projet :

- L'adoption du Schéma de l'habitat en octobre 2008
- L'adoption d'un schéma directeur d'aménagement d'habitat résidentiel en 2011
- Le développement d'opérations pilotes de quartier avec notamment la construction de T.4.2 et l'opération du mail piétonnier
- L'opération d'aménagement des berges de la Seine-Saint-Denis
- La grande opération d'aménagement parisiens lancée en 2014 au quartier de Saint-Louis, Lundy Plages, Île de France
- Le plan d'urbanisme approuvé en 2015 par le conseil municipal de la commune

LES CRITÈRES D'INTENSITÉ

La commune de la Plaine-Saint-Denis a une dynamique de projet :

- L'adoption du Schéma de l'habitat en octobre 2008
- L'adoption d'un schéma directeur d'aménagement d'habitat résidentiel en 2011
- Le développement d'opérations pilotes de quartier avec notamment la construction de T.4.2 et l'opération du mail piétonnier
- L'opération d'aménagement des berges de la Seine-Saint-Denis
- La grande opération d'aménagement parisiens lancée en 2014 au quartier de Saint-Louis, Lundy Plages, Île de France
- Le plan d'urbanisme approuvé en 2015 par le conseil municipal de la commune

Au moins un des critères d'intensité (définis au chapitre 4 de la 1<sup>re</sup> partie du document) sert d'appui à l'analyse de l'opération de logements. En complément, l'analyse architecturale et la qualité d'insertion du projet est abordée de façon systématique. Pour la fiche présentant l'opération située à Romainville, tous les critères d'intensité urbaine ont été traités.

Synthèse de l'analyse et points de vigilance offrant un premier niveau de lecture de la fiche.

# BOBIGNY

→ 366 LOGEMENTS/HA

CRITÈRE > MIXITÉ FONCTIONNELLE / ESPACES PUBLICS



source Atelier Castro et Denissof

Vue depuis le mail Jean Rostand.



source wikipedia

## FICHE TECHNIQUE

**Adresse**  
ZAC Jean Rostand, angle des  
rues Sigmund Freud et Mathurin  
Renaud

**Typologie d'habitat**  
→ habitat collectif sur  
alignement  
→ habitat individuel en cœur  
d'îlot

**Maîtrise d'ouvrage**  
Nexity Apollonia  
**Maîtrise d'œuvre**  
Atelier Castro Denissof et J-M Culas

**Date de réalisation**  
2004

**Surface du terrain**  
0,5 ha

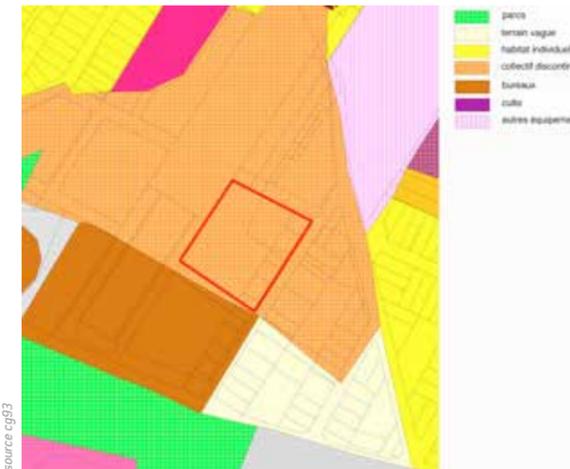
**Nombre de niveaux**  
R+1 à R+11

**Programme** : 183 logements  
→ 168 logements collectifs en  
accession et locatifs sociaux  
→ 12 logements individuels  
→ 3 maisons de villes  
→ 5 locaux d'activités

**Typologie des logements**  
8 T1, 43 T2, 92 T3, 35 T4, 4 T5  
et 1 T6

**Nombre d'habitants**  
450 (estimation)

**Stationnement**  
nr



source cg93

**DENSIFICATION DANS LE CADRE D'UNE ZAC : CRÉATION D'UN QUARTIER MIXTE À L'ARTICULATION D'UN SECTEUR ADMINISTRATIF ET D'UN TISSU PAVILLONNAIRE**

## MUTABILITÉ DE LA PARCELLE

Cette opération est implantée sur d'anciens terrains maraîchers, transformés en Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) créée en 2000 sur un périmètre de 6,6 hectares. L'objectif d'**aménagement un nouveau quartier mixte** comprenant des bureaux, logements, espaces publics, commerces et services, vise à **renforcer le statut de « Ville Préfecture »** de la commune de Bobigny.

## TYPE DE MUTABILITÉ

échelle de la parcelle

échelle de l'îlot

échelle du quartier

«spontanée» : issue de l'initiative privée

«volontaire» : issue de la puissance publique

X

X

1999

COS RÉEL : 0,2



2002

COS RÉEL : 0,2



2008

COS RÉEL : 3,2



source géoportail

## UNE OPÉRATION DANS UN SECTEUR EN MUTATION ET QUI S'INSCRIT DANS UN TERRITOIRE DE PROJETS

### Une opération de logement au cœur d'une ZAC à caractère central

→ Créée en 2000, la ZAC Jean Rostand, multifonctionnelle et dense, couvre plus de 6 hectares. Elle se situe dans un environnement où cohabitent les grandes instances et services de l'État (Palais de justice, Chambre de commerce, Caisse d'assurance maladie) et un habitat pavillonnaire.

→ Elle permet de créer une nouvelle

centralité à l'échelle de la ville dans un quartier dont la vocation était essentiellement pavillonnaire et maraîchère. L'offre urbaine est riche : bureaux, logements, espaces publics et espaces verts, commerces, services de proximité, résidence hôtelière. Le nouveau quartier se trouve directement desservi par le tramway T1, le métro ligne 5 se trouvant dans un périmètre proche, mais reste difficilement relié au centre-

ville (voie rapide urbaine N186 qui constitue une coupure urbaine).

### Projets de transport

À l'échelle de la commune, les projets de transports lourds sont nombreux :

- Trois gares Grand Paris Express ;
- Deux gares pour la ligne Tangentielle Nord ;
- Bus à haut niveau de service TZen 3 (RN3).

### LE RÈGLEMENT DU POS ET LE PROJET

→ La zone UY du PLU (ZAC Jean Rostand) est divisée en deux secteurs : UYa et UYb.

→ L'opération implantée dans la zone UYa dont la vocation est d'accueillir des constructions nouvelles de toute nature (logements, commerces, équipements).

→ La zone UYa est divisée en deux sous-secteurs « afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions au sein de leur environnement » : UYa1 (façade bâtie du mail central) et UYa2 (partie du pro-

gramme jouxtant le tissu pavillonnaire).

→ Le règlement d'urbanisme et ses règles de gabarit favorisent une forte densification au cœur de la ZAC, tout en prenant en compte le tissu pavillonnaire environnant dans lequel elle s'insère.



	ZONE UYA1 DU PLU	ZONE UYA2 DU PLU	ÉLÉMENTS DE L'OPÉRATION
<b>DROITS DES SOLS</b>			
<b>HAUTEUR</b>	33 m	15 m	33 m le long du mail central, (proportionnel à l'espace public non construit) et 15 m côté tissu pavillonnaire.
<b>EMPRISE AU SOL</b>	Pas de CES	Pas de CES	75% de la surface est bâtie
<b>COS</b>	Pas de COS mais indication de 50 000m <sup>2</sup> pour l'habitat au total sur toute la ZAC	idem	COS réel de 3,2. Avec ses 183 logements, cette opération implantée sur un seul et même îlot, représente presque 1/3 des 646 logements réalisés sur l'ensemble de la ZAC.
<b>RETRAIT/ALIGNEMENT</b>	La façade de la construction projetée doit être implantée sur l'alignement existant ou futur pour un linéaire représentant au minimum 60% de la longueur de cet alignement. Implantation en limite séparative ou en retrait H/3 = L avec retrait minimum de 8 m si baies desservant pièces principales ou de travail et 2,50 m si autre cas.	idem	Forte densité, hauteurs importantes (jusqu'à R+10) et alignement le long du mail central, définissent une façade très urbaine. Petits volumes et retraits des constructions en cœur d'îlot, petits volumes et alignements le long des axes secondaires jouxtant le tissu pavillonnaire.
<b>SURFACE DE PLANCHER</b>	50 000 m <sup>2</sup> de logements sur toute la ZAC	50 000 m <sup>2</sup> de logements sur toute la ZAC	15 842 m <sup>2</sup> soit 1/3 des logements prévus sur l'ensemble de la ZAC



Plan Masse ZAC Jean Rostand



Vue sur immeuble de bureaux, logements et mail central

**COUTURE ENTRE UNE NOUVELLE CENTRALITÉ DENSE ET UN QUARTIER PAVILLONNAIRE.**

**ALLIANCE DE DEUX AMBIANCES URBAINES, POUR UNE DENSITÉ MAÎTRISÉE.**



Promenade Jean Rostand, première séquence



Promenade Jean Rostand, seconde séquence



Promenade Jean Rostand, troisième séquence, jeux pour enfants



Venelle

## Qualité des espaces publics et intensité urbaine du nouveau quartier, pour une densité réussie

La forte densité de logements s'accompagne ici d'une

large offre urbaine : mixité fonctionnelle, proximité avec le tramway T1, vaste promenade paysagère constituant un espace de « respiration ». L'ensemble de ces éléments font de ce quartier un véritable lieu d'intensité urbaine.

### LE MAIL JEAN ROSTAND

→ La ZAC Jean Rostand s'organise autour du mail paysager « promenade Jean Rostand », dont il constitue l'axe majeur. La fonction de cet aménagement est d'ouvrir le nouveau quartier vers le reste de la ville.

→ Par son échelle, son traitement de qualité, le mail contribue à renforcer le caractère de centralité urbaine de ce secteur mixte. Large de 52 m et long de 300 m, il est composé de deux voies latérales avec de larges trottoirs plantés et d'un terre-plein central piétonnier et paysager. Ce dernier est organisé suivant trois séquences successives correspondant chacune à une thématique permettant de varier les ambiances de la promenade.

→ Équipé d'aires de jeux pour enfants, d'espaces d'agrément et de repos, il s'adresse à tous les usagers du quartier.

→ À l'Est de la ZAC, le long des commerces, une voie à sens unique est traitée en zone de rencontre où le piéton est prioritaire et la circulation des véhicules apaisée et limitée à 30 km/heure. Ce traitement de la voirie garantit accessibilité et sécurité des piétons pour cette séquence équipée de commerces et de services de proximité.

→ Ce mail constitue donc un véritable lieu d'attractivité pour les riverains, pour les salariés également usagers des commerces, notamment de la restauration, très active le midi.

### ARTICULER UNE NOUVELLE CENTRALITÉ ET UN TISSU PAVILLONNAIRE ANCIEN

→ La parcelle est construite sur son pourtour, laissant un cœur traversant qui propose une variété typologique : immeuble de logements collectifs de onze étages en façade du mail planté central et habitat intermédiaire de quatre étages en alignement sur les rues secondaires. Les accès s'effectuent depuis la rue, et le cœur d'îlot.

→ Cette organisation permet de dégager en cœur d'îlot, des jardins, allées et venelles plantées et protégées.

→ Le long du mail planté, le découpage de la façade par un jeu de loggias sur deux niveaux, réduit l'effet massif de l'ensemble. Le socle de l'immeuble se développe sur deux niveaux, il accueille des commerces.

→ Les « maisons sur le toit », de hauteurs variées couronnent le bâtiment, et rappellent le tissu pavillonnaire.

→ Adossé à ce corps principal de logements, côté cœur d'îlot, un ensemble de petits volumes organisés en unités individuelles et petits collectifs, proposent des hauteurs de un à quatre niveaux. Ils en reprennent certains éléments : ampleur des halls et paliers d'étage sur double hauteur. Cette plus petite échelle s'accorde avec la faible hauteur des ensembles collectifs avoisinants.

→ La dégressivité des gabarits sur la vaste parcelle traversante constitue une accroche avec le tissu pavillonnaire environnant.

## PETIT QUARTIER D'HABITAT RÉSIDENTIEL EN CŒUR D'ÎLOT : DÉFINIR DIFFÉRENTES ÉCHELLES D'INTIMITÉ

Accessible depuis la promenade Jean Rostand et la rue Mathurin Renaud par deux entrées sécurisées, l'îlot de l'opération de logements est rendu **traversant pour les habitants**.

→ Une venelle intérieure dessert plusieurs unités d'habitat : la grande unité d'habitats collectifs à R+11, de l'habitat individuel à R+1 et enfin deux cours plantées, sécurisées, en cœur d'îlot. Celles-ci desservent chacune des petits ensembles d'habitat collectif à R+4 et d'habitats individuels à R+1.

→ L'espace semi-public intérieur offre donc des **ambiances et traitements différenciés qui marquent les multiples possibilités d'appropriation**.

→ **Les jardinets des logements**, sont bien entretenus dans les cours intérieures privées, mais le sont beaucoup moins le long de la venelle centrale qui reçoit davantage de passage.



Cour intérieure sécurisée

source CAUE93



Autre cour intérieure sécurisée

source CAUE93



Vue intérieure de la cour

source CAUE93

### À RETENIR

→ Création d'un nouveau quartier, lieu d'intensité urbaine avec mixité des fonctions dans un secteur auparavant majoritairement pavillonnaire.

→ Une composition urbaine très structurée qui fait varier les échelles du bâti pour recréer une diversité d'ambiances au sein du quartier et s'intégrer au tissu existant.

→ Grande variété de typologies de logements et d'échelles au sein d'une opération très dense.

→ Des prolongements extérieurs pour tous les logements : loggias, terrasses, balcons ou jardins.

### POINTS DE VIGILANCE

→ Vaste îlot traversant avec un accès restreint aux seuls habitants, absence de porosité entre les espaces extérieurs piétons (espace public des rues et îlots de logements traversants construit suivant le même principe d'organisation).

# AUBERVILLIERS

## → 297 LOGEMENTS/HA

CRITÈRES > PAYSAGE / DÉVELOPPEMENT DURABLE

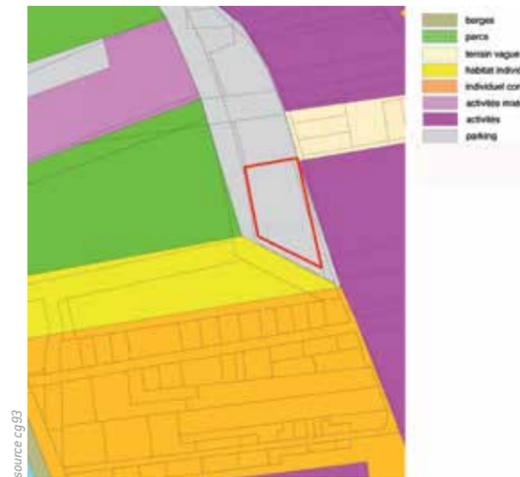


source wikipedia



source CAUE 93

Opération Oxygène vue depuis le parc Eli Lotar



source cg93

**DENSIFICATION AU CŒUR D'UN ANCIEN QUARTIER INDUSTRIEL EN MUTATION, À PROXIMITÉ D'UN PARC PAYSAGER ET DU CANAL SAINT-DENIS**

### MUTABILITÉ DE LA PARCELLE

Cette opération de logements collectifs est implantée sur une parcelle initialement en friche puis transformée en zone de stationnement. Elle constitue la dernière tranche d'opérations de la ZAC du Marcreux initiée par la ville d'Aubervilliers en 1999 et réalisée par l'aménageur Sequano.

### TYPE DE MUTABILITÉ

échelle de la parcelle

échelle de l'îlot

échelle du quartier **X**

«spontanée» : issue de l'initiative privée

«volontaire» : issue de la puissance publique **X**

2002

COS RÉEL : 0



source géoportail

2008

COS RÉEL : 0



2012

COS RÉEL : 2



## UNE OPÉRATION QUI S'INSCRIT DANS UN TERRITOIRE DE PROJETS

### À l'échelle du quartier, la ZAC du Marcreux

→ Couvrant une superficie de 7,7 hectares, le programme de la ZAC multifonctionnelle du Marcreux, dont la convention a été

signée en 1989, comprend : 30 000 m<sup>2</sup> de logements et 120 000 m<sup>2</sup> de bureaux, activités et commerces.

Le programme immobilier « Oxygène » vient clore l'aménagement de la ZAC.

### À l'échelle du territoire, le projet du Parc-Canal offre un réaménagement paysager du canal Saint-Denis

→ Le projet du Parc-Canal définit un parc public d'un type nouveau, « en chapelet », constitué d'un réseau d'espaces verts de tailles variées rattaché au Canal Saint-Denis et à la Seine, et assurant la liaison

avec les parcs existants.

→ Le projet prévoit 53 hectares organisés autour de 34 « prairies », mettant en relation les quartiers et le canal, redonnant une place au piéton au cœur de l'activité

portuaire dominante.

→ Les parcs Eli Lotar (limitrophe de l'opération) et du Pont Tournant à Aubervilliers préfigurent cet ensemble paysager.

### À l'échelle du Grand Paris, une commune intégrée au périmètre du CDT « Territoire de la culture et de la création »

## LES ÉLÉMENTS DU PAZ (PLAN D'AMÉNAGEMENT DE ZONE) DE LA ZAC DU MARCREUX ET LE PROJET

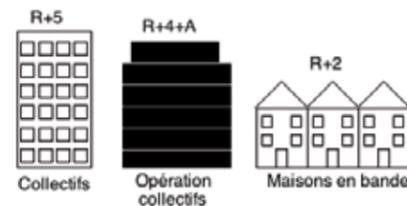
→ L'opération se situe dans la zone ZB du PAZ, zone mixte où peuvent s'implanter des activités, des bureaux, des logements, des commerces et des équipements.

→ Située en secteur de ZAC, elle est soumise au PAZ de 1999 qui permet de réglementer les droits d'utilisation des sols lorsque le POS était jugé inadapté (ou n'existait pas).

→ Afin de permettre un meilleur aménagement global des communes, la Loi SRU a créé en 2000 les PLU et supprimé la possibilité de créer des PAZ. Depuis

cette loi, les ZAC sont obligatoirement soumises au règlement d'urbanisme local, que ce soit le POS ou le PLU. Toutefois, les anciens PAZ approuvés continuent à être appliqués dans le territoire

de leurs ZAC, tant qu'ils ne sont pas intégrés à un PLU.



RÈGLEMENT DU PAZ		ÉLÉMENTS DE L'OPÉRATION	
<b>DROITS DES SOLS</b>			
HAUTEUR	21 m	21 m soit R+6	
EMPRISE AU SOL	Pas de CES	→ 84% d'emprise au sol → en accompagnement d'une SHON maximale, le règlement d'urbanisme incite à la densification, notamment les articles 9 et 13 qui n'imposent ni coefficient d'emprise au sol, ni seuil minimum d'espaces libres.	
COS	Pas de COS mais indication de 30 000 m <sup>2</sup> pour l'habitat au total dans toute la ZAC.	→ COS réel de 2 → Le règlement du PAZ n'impose pas de COS mais un maximum de surface à construire exprimé en Surface Hors Œuvre Nette (SHON).	
RETRAIT/ ALIGNEMENT	Implantation par rapport à la rue Marcel Carné : soit à l'alignement, soit en retrait, soit en surplomb minimum à 6 m de la voie publique. Implantation par rapport au chemin du Marcreux : soit à l'alignement, soit en retrait au moins égal au 1/3 de la hauteur du bâtiment.	L'opération s'implante à l'alignement par rapport à la rue Marcel Carné et au chemin du Marcreux.	
SHON	20 000 m <sup>2</sup> de logements sur toute la ZAC	3338 m <sup>2</sup>	

## Un objet architectural fort pour densifier la lisière d'un site paysager de parc et de canal

### INSERTION DANS UN NOUVEAU TISSU URBAIN ET PAYSAGER : DENSIFIER POUR METTRE EN VALEUR L'ESPACE PUBLIC

#### MISE EN VALEUR DES ATOUTS PAYSAGERS DU SITE : LE CANAL ET LE PARC ELI LOTAR

→ Située au cœur de la ZAC du Marcreux, l'opération bénéficie d'une double **proximité avec le canal Saint Denis** aménagé en circulation douce, et avec le nouveau **parc urbain Eli Lotar**. Réalisé par l'agence TER en 2001 sur un ancien site d'usine et mitoyen des studios de cinéma Ciné Lumière, ce parc se développe en longueur depuis l'opération de logements, vers le canal Saint-Denis. Ce jardin paysager intègre une double **vocation sociale et environnementale**. Lieu de rencontre et d'agrément pour les habitants et usagers du quartier (nombreux espaces de jeux, espaces de repos, végétalisation adaptée et très variée), des dispositifs intégrés permettent la bonne **gestion des eaux pluviales de la ZAC**.

→ Conçu comme un véritable espace public et doté d'une passerelle de franchissement du canal, le parc Eli Lotar constitue un **lieu d'attractivité pour le quartier, et au delà**.

→ L'enjeu urbain de l'opération de logements consistait donc en une insertion de qualité propre à **mettre en valeur les atouts paysagers du site**, tout en en tirant partie.

#### UN BÂTIMENT COMME ÉLÉMENT FORT DU PAYSAGE

→ Le bâtiment se présente comme **élément fort du paysage**, et construit un fond de perspective pour le parc paysager Eli Lotar. L'assemblage de grands volumes colorés qui abritent des duplex dont les baies sont travaillées en double hauteur donnent une **échelle urbaine** au bâtiment.

→ La composition de la façade principale propose un traitement singulier avec de grands volumes en saillie, permettant de le distinguer des autres opérations de logements de la ZAC, dont les typologies s'apparentent à la maison individuelle.

→ Le jeu des volumes est valorisé par les teintes des façades et la végétation qui prend place dans les jardins et sur les terrasses. L'emploi de teintes « rouille » ou brique, **évoque le passé industriel, les maisons ouvrières**, ou encore les opérations de logement plus récentes qui longent la lisière sud du parc.

→ La fragmentation en grands volumes, chacun abritant une cellule de logement, offre un **compromis entre l'unité d'habitat individuel et l'habitat collectif**. Cette opération constitue une nouvelle proposition pour l'habitat collectif.

#### DES LOGEMENTS QUI TIRENT PROFIT DU SITE

→ Les logements profitent d'un **environnement de qualité** : nombreux duplex, larges baies sur une double hauteur. Le bâtiment est composé de trois parties dont le corps principal est à R+4 et les attiques sont traités en maisons sur le toit, de deux niveaux (duplex) élevant la construction à R+6. Les logements en RDC sont traités en petits volumes en saillie de la façade principale. Ils s'élèvent à R+1, comme des maisons individuelles. Ils bénéficient de **jardins et d'entrées privatives**, parfois directement depuis la rue, et constituent la partie d'habitat individuel du programme.

→ La majorité des logements disposent d'**expositions sud et ouest, vers le parc et le canal**. Les grandes baies vitrées des attiques et les loggias permettent aux logements de profiter pleinement de l'ensoleillement plein Sud. Les duplex, par une volumétrie découpée du bâti, sont dotés de **grandes terrasses offrant des vues sur le grand territoire** (Tour Eiffel, Sacré Cœur).

→ L'opération s'inscrit donc dans un **rapport de proximité avec son environnement immédiat**, où le contact avec le paysage est privilégié.



Façade principale depuis l'allée centrale du parc paysager.



Détails de la façade principale, vue sur les jeux de volume.



Façade principale faisant face au parc Eli Lotar, vue depuis la rue Marcel Carné.



Maison individuelle avec accès depuis la rue Marcel Carné.

### UN TRAITEMENT QUALITATIF DES ACCÈS, HALLS D'ENTRÉE ET PARKINGS

- Le hall d'accès à la partie collective du programme est traité comme une pièce paysagère. Il s'ouvre sur un **patio végétalisé faisant écho au parc**, protégé depuis la rue par une clôture en serrurerie légère, et par les coursives des parties communes aux étages. L'accès aux logements est traité comme un **parcours semi-extérieur**, ouvrant vers le paysage du parc et du canal.
- Les entrées des logements en RDC donnent directement sur l'espace public, établissant une relation avec l'environnement proche.
- On note la qualité de traitement des parkings en RDC, qui **évite l'effet de socle aveugle sur rue**.

### DENSIFIER : UNE OPPORTUNITÉ POUR UNE DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

- Dès sa conception, ce programme s'est inscrit dans une **démarche de développement durable**. Elle s'illustre ici par la mise en place d'éléments de « technologie environnementale ». En effet, les 20m<sup>2</sup> de **panneaux photovoltaïques** disposés en toiture (non perceptibles depuis la rue) sont **utilisés pour l'éclairage des parties communes**.
- Les grandes baies vitrées des logements, sources de lumière et de chaleur, participent elles aussi à l'économie d'énergie (apport de chaleur passive). Des **toitures végétalisées** assurent une part de l'isolation et recueillent les eaux de pluie.
- Par ailleurs, la faisabilité de cette opération ne permettant pas la construction des places de parkings en infrastructure, elles ont été réalisées en deux niveaux de **parking en superstructure**. Les habitats individuels, les jardins et les halls sont ainsi accolés aux deux niveaux de parking, les dissimulant depuis l'espace public, hormis la rampe d'accès. Cette disposition de places de parking en superstructure en RDC permet d'envisager leur **réversibilité**.

### À RETENIR

- Mutation d'une ancienne friche industrielle.
- Une opération qui tire partie du site, entre parc et canal.
- Nombreux dispositifs pour une démarche de développement durable.
- Mixité programmatique avec des logements collectifs et individuels au sein d'une même opération.

### POINT DE VIGILANCE

- Traitement des limites entre jardins privatifs en RDC et espace public de la rue.



Hall d'accès traité en patio.

source CAUE93



Angle urbain entre la rue Marcel Carné et le chemin du Marcreux desservant les accès aux parkings.

source CAUE93



La résidence oxygène face à une opération d'habitats individuels groupés.

source CAUE93



Vue sur le canal Saint-Denis.

source CAUE 93



Coupe

source O'Zone Architecture

# SAINT-DENIS

→ 280 LOGEMENTS/HA  
CRITÈRE > VARIÉTÉ TYPOLOGIQUE



Vue de l'immeuble donnant sur l'avenue du Président Wilson.

source Simoneau et Hennig Architectes



source cg93

**DENSIFICATION D'UN AXE STRUCTURANT DE PREMIÈRE COURONNE DE LA PLAINE-SAINT-DENIS, UN SECTEUR INDUSTRIEL EN MUTATION**

### MUTABILITÉ DE LA PARCELLE

Cette opération de logements en accession est le résultat du regroupement de deux parcelles sur lesquelles ont été démolis un entrepôt et un petit immeuble de logements sociaux. La parcelle la plus grande appartenait à un unique propriétaire privé et la plus petite parcelle regroupant les logements sociaux appartenait à la ville. **Ce regroupement a permis ainsi d'obtenir un linéaire de façade et de soustraire le projet à de nombreuses contraintes d'accès, de disposition en cœur d'îlot et de vue.**

### TYPE DE MUTABILITÉ

- échelle de la parcelle X
- échelle de l'îlot
- échelle du quartier
- «spontanée» : issue de la commande privée X
- «volontaire» : issue de l'initiative publique

1999 COS RÉEL : 0,5



2002 COS RÉEL : 0,5



2008 COS RÉEL : 2,2



source géoportail

### FICHE TECHNIQUE

- Adresse**  
191-193 avenue du Président Wilson
- Typologie d'habitat**  
→ habitat collectif à l'alignement sur avenue  
→ habitat intermédiaire et individuel groupé en cœur d'îlot, organisés en petits plots.
- Maîtrise d'ouvrage**  
SCI Saint-Denis Wilson
- Maîtrise d'œuvre**  
Simoneau et Hennig Architectes
- Date de réalisation**  
→ mars 2006 pour le collectif  
→ juin 2007 pour l'habitat intermédiaire et individuel en cœur d'îlot
- Surface du terrain**  
0,2 ha
- Nombre de niveaux**  
R+1 à R+7
- Programme** : 56 logements  
→ 42 logements (simplex duplex en attique)  
→ 14 simplex et duplex, type loft (en cœur d'îlot)  
→ 2 locaux d'activités en RDC du collectif
- Typologie des logements**  
→ Logements collectifs : 3 studios, 22 T2, 11 T3, 3 T4 et 3 T5  
→ Logements intermédiaires et individuels : 7 T3 et 7 T4
- Nombre d'habitants**  
150 (estimation)
- Stationnement**  
56 places de stationnement en sous-sol



source wikipedia

## UNE OPÉRATION QUI S'INSCRIT DANS UN TERRITOIRE DE PROJETS

**La Plaine-Saint-Denis, une des plus grandes zones industrielles d'Europe au début du XX<sup>e</sup> siècle, en crise dans les années 1970.**

Une renaissance à partir des années 80 :

- Création en 1985 d'un syndicat intercommunal Plaine Renaissance.
- Secteur identifié comme secteur stratégique dans le Livre Blanc de l'Île-de-France en 1990.
- Projet urbain élaboré par le GIE Hip-

podamos 93 approuvé en 1992.

→ Création de la communauté d'agglomération Plaine Commune en 2000.

**La mutation de la Plaine-Saint-Denis dans une dynamique de projets**

- Construction du Stade de France et Coupe du monde de football 1998.
- Amélioration des dessertes : RER B et D (1998), et prolongement de la ligne 12 (2012).
- Aménagements d'espaces publics de

qualité avec notamment la couverture de l'autoroute A1, la création du mail paysager par M. Corajoud et l'aménagement des berges du canal Saint-Denis.

- De grandes opérations d'aménagement parmi lesquelles : le quartier du Stade, Landy Pleyel, Icade EMGP, etc.
- Un pôle urbain majeur en Île-de-France avec 20 000 emplois nouveaux et 5000 logements construits.

## LE RÈGLEMENT DU POS ET LE PROJET

Aucun COS n'est imposé, les règles de gabarit et d'implantation encadrent la densité.

- Zone UP M du POS : elle réunit, dans des formes relativement denses, une grande diversité des fonctions urbaines.
- Zone UP Ma du POS : pour ce sous

secteur, certaines règles (implantation, hauteurs, gabarits) sont renforcées, afin de préserver les continuités et l'aspect du paysage urbain.



ARTICLES DU POS*	RÈGLES DE LA ZONE UP MA DU POS	POUR L'OPÉRATION
COS	Pas de COS	COS réel de 2,2
SHON*	5332 m <sup>2</sup> possible	4 461 m <sup>2</sup> réalisés
EMPRISE AU SOL	Pas de CES mais obligation d'avoir 15 % de la parcelle plantée.	60% d'espaces bâtis 15 % d'espaces plantés 5% d'espaces en pleine terre.
SUR RUE HAUTEUR / RETRAIT/ ALIGNEMENT	R+7 mais dernier niveau d'attique en retrait (3m) Implantation sur alignement. Retraits ponctuels autorisés entre le 3 <sup>e</sup> et 5 <sup>e</sup> niveau inclus.	R+7 Alignement du bâti permettant la préservation de la structure de l'axe urbain : continuité du bâti et respect de l'aspect du paysage urbain. Deux derniers niveaux d'attique* traités en duplex en retrait réduisent l'effet de massivité de la construction.
EN CŒUR D'ÎLOT HAUTEUR / RETRAIT/ ALIGNEMENT	Même hauteur que le mitoyen limitée à 24 m si adossement à la limite, sinon retrait 4 m avec hauteur limitée à 10,5 m. Retrait d'au moins 4 m entre les constructions (si pièces secondaires), et d'au moins 8 m (si pièces principales).	R+1 et R+2 Echelle plus intime en cœur d'îlot.

\*Cette opération a été réalisée sous l'ancien POS. Le PLU a été approuvé en 2009.

\*Attique : partie supérieure de la façade, qui se distingue des étages courants inférieurs (retrait, matériaux, couleurs, etc.)

\*Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012, la « surface de plancher » est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.



Vue depuis une terrasse du cœur d'îlot.



Plan masse du projet, montrant l'organisation des volumes, des espaces extérieurs à caractère privatif (jardins, terrasses), et des espaces extérieurs communs.



Vue depuis le cœur d'îlot.



Vue sur l'habitat intermédiaire du cœur d'îlot.



Plots en cœur d'îlot, vue sur terrasse privative et accès individualisés aux logements.



Entrepôt industriel.

## Façade urbaine et petites unités en cœur d'îlot : trois typologies pour une densité maîtrisée

L'opération offre une déclinaison des typologies d'habitat : un immeuble d'habitat collectif à l'alignement sur l'avenue Wilson, de l'habitat intermédiaire qui reprend le principe des maisons individuelles superposées et de l'habitat individuel en cœur d'îlot vert.

### ENTRE L'URBAIN ET L'INTIME

→ La composition tripartite classique de l'immeuble implanté côté avenue (piéd d'immeuble commerçant, quatre niveaux d'étages courants, attique se développant en duplex), **vient structurer un paysage urbain en mutation.**

→ Chacun des bâtiments propose un découpage des volumes, contribuant à **réduire l'effet de grande échelle et d'uniformité.**

→ Le jeu de volumes des attiques et de l'habitat en cœur d'îlot, traités en retraits et décalages, offrent des espaces extérieurs à **caractère privé facilitant l'appropriation.** Cependant, les vues (depuis la rue vers l'attique et en cœur d'îlot sur les espaces extérieurs privés) sont multipliées.

### RÉFÉRENCES INDUSTRIELLES SANS PASTICHE : DENSIFIER EN S'INSÉRANT DANS L'ENVIRONNEMENT BÂTI

→ La brique de parement venant en remplissage d'une structure métallique, opère une **référence directe au bâti environnant** (entrepôts, ateliers, etc.)

→ Par les références multiples aux caractéristiques du secteur, **le projet réalise une synthèse de ses influences et de son histoire.** L'opération s'inscrit dans une démarche de « citation » et évite le pastiche.

→ **Qualité des matériaux**, de mise en oeuvre et cohérence esthétique du projet.

### UN CŒUR D'ÎLOT DE QUALITÉ À CARACTÈRE INDIVIDUEL

→ Pour le cœur d'îlot **référence est faite à la maison individuelle**, typologie d'habitat présente dans le quartier au sein de plusieurs îlots.

→ **Qualité de traitement des limites** entre espaces communs et espaces extérieurs privés (végétaux, variété des dispositifs de clôture, qualité des matériaux)

→ **Grande qualité d'entretien de ces espaces extérieurs**, qu'ils soient privés ou semi-privés, leur niveau d'appropriation **renforce la qualité de traitement paysager.**

### À RETENIR

→ Une densification réussissant l'insertion dans un environnement bâti en mutation.

→ Une opération qui participe à la restructuration de l'avenue grâce à une architecture volontairement contemporaine avec une écriture post-industrielle.

→ Une forte densité face à un axe majeur.

→ Une densité équilibrée en cœur d'îlot.

→ Une mixité programmatique : collectif et individuel.

→ Des prolongements extérieurs généreux : balcons, terrasses et jardins.

→ Une opération privée qui dépasse le cadre classique de l'opération standard de promotion.

### POINTS DE VIGILANCE

→ Distinction sociale de l'attique (les plus beaux logements sont directement identifiables depuis la rue).

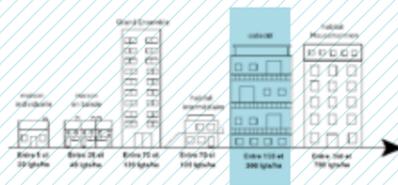
→ Opération non traversante, fond de parcelle bordé par une aire de stationnement privée et une station de lavage automobile. Absence de porosité entre l'espace public urbain et les espaces extérieurs semi-privés de l'opération.

→ Mutabilité du cœur d'îlot à moyen et long termes (petites unités du cœur d'îlot pouvant contraindre la densification des parcelles mitoyennes).

# MONTFERMEIL

➔ 256 LOGEMENTS/HA

CRITÈRES > MIXITÉ FONCTIONNELLE / ESPACES PUBLICS



Vue depuis la place Notre-Dame des Anges.



source wikipedia

## FICHE TECHNIQUE

### Adresse

Place Notre-Dame des Anges, à l'angle du bd Bargue et de la rue Notre-Dame des Anges

### Typologie d'habitat

Habitat collectif

### Maîtrise d'ouvrage

I3F

### Maîtrise d'œuvre

Tecnova Architecture

### Date de réalisation

Janvier 2010

### Surface du terrain

2 300m<sup>2</sup>

### Nombre de niveaux

R+5

### Programme

- 59 logements sociaux en PLUS CD, PLAI et PLUS
- 4 locaux d'activités

### Typologie des logements

- 4 T1
- 10 T2
- 22 T3
- 21 T4
- 1 T5

### Nombre d'habitants

160 (estimation)

### Stationnement

75 places en souterrain



DENSIFICATION À L'ARTICULATION D'UN QUARTIER PAVILLONNAIRE ET D'UN VASTE SECTEUR EN PRU

## MUTABILITÉ DE LA PARCELLE

Cette opération de logements collectifs est implantée sur une **grande parcelle d'angle** du tissu pavillonnaire qui comportait un pavillon. Elle se situe dans la **pointe sud** du secteur du PRU de Clichy-Montfermeil. Ces logements sont destinés pour 50% au relogement.

## TYPE DE MUTABILITÉ

échelle de la parcelle

échelle de l'ilot

échelle du quartier X

«spontanée» : issue de l'initiative privée

«volontaire» : issue de la puissance publique X

2002

COS RÉEL : 0



2008

COS RÉEL : 0



2012

COS RÉEL : 2,4



source géoportail

## UNE OPÉRATION QUI S'INSCRIT DANS UN SECTEUR DE PROJETS

### Un PRU intercommunal

L'opération de logements se situe au cœur du PRU de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil, premier PRU intercommunal dont la convention a été signée en 2004.

Ce site a été profondément remanié dans sa structure foncière, sa propriété patrimoniale et sa morphologie urbaine.

→ Première phase : relogement des ménages issus des copropriétés dégradées, recomposition de l'habitat (démolition, reconstruction, réhabilitation) et de la trame viaire, requalification des équipements et

services publics.

→ Deuxième phase en cours : diversification de l'offre de l'habitat ; développement commercial et économique.

### Projets de transports :

→ station du Nouveau Grand Paris (boucle grand Est de la ligne rouge) qui permettra la desserte et le désenclavement des quartiers d'habitat collectif, tout en étant le support d'une nouvelle centralité urbaine.

→ prolongement du tram-train T4 (desservant directement l'opération de loge-

ments), connecté au futur Métro.

### Un secteur inclus le projet de développement territorial Est Seine-Saint-Denis

Ce secteur de projet regroupe 5 communes, dont 2 communautés d'agglomération. Il a été identifié comme étant situé au cœur de trois secteurs stratégiques : Paris, Roissy, Marne-la-Vallée.

## LE RÈGLEMENT DU PLU ET LE PROJET

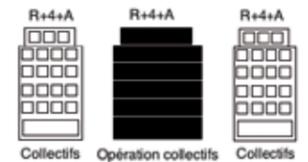
Cette opération se situe dans la zone UPM, caractérisée par « une zone urbaine traditionnelle affectée à l'habitat collectif et individuel, aux activités commerciales et de services ». Le règlement qui s'applique sur cette zone s'appuie sur l'outil réglementaire de secteur de Plan Masse\*.

Cette zone couvre à la fois :

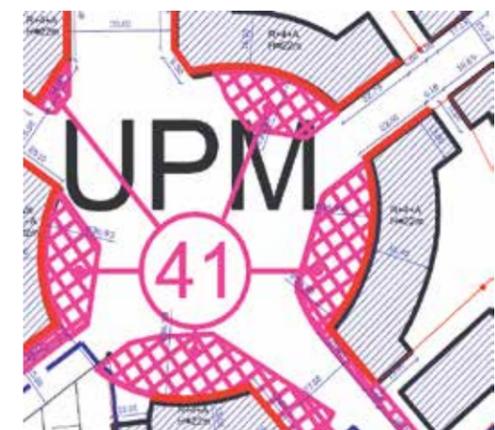
→ la partie sud du quartier du Grand Ensemble des Bosquets

→ un secteur d'habitat pavillonnaire

→ des activités dégradées ou en friche jouxtant le rond-point de la Haute-Borne, remplacé par la Place Notre-Dame des Anges.



Extraits du plan masse du secteur UPM, source PLU Montfermeil



### LEGENDE

- CHAUSSÉE VIAIRE
- TROTTOIR
- PROJET DE TRACÉ DU TRAM-TRAIN
- PISTE CYCLABLE
- DÉMOLITION (LOGEMENT, EQUIPEMENT, ACTIVITES, COMMERCE)
- CONSTRUCTION LOGEMENT NEUF
- OPERATIONS EN PROJET

- Emprises maximales des constructions en superstructure
- Emplacement réservé

ARTICLES DU PLU	ZONE UPM DU PLU	ÉLÉMENTS DE L'OPÉRATION
HAUTEUR	R+4+Attique soit 22 m	40 % d'espace bâti
EMPRISE AU SOL	Pas de CES	60% d'espace bâti 15 % d'espaces plantés 5% d'espaces en pleine terre.
COS	Pas de COS	COS réel de 2,4 qui illustre la volonté de densifier.
RETRAIT/ ALIGNEMENT	Référence au Plan Masse avec alignement sur rue.	→ Strict respect du plan masse du règlement : alignement sur rue, linéaire de la façade qui épouse la forme de la place et permet de la structurer. → Le recours au dispositif de plan masse, traduit une volonté de densification du secteur, avec une organisation du bâti particulièrement structurée, cohérente avec les enjeux du site : limite de PRU, accroche et couture urbaine, centralité commerciale avec passage d'un transport en site propre.
SHON	5 500m <sup>2</sup>	5 500m <sup>2</sup>

\* La démarche réglementaire de secteur de plan masse, traduit une volonté d'encadrement de la conception architecturale. Une pièce graphique de référence constituée de représentations en plan et parfois en 3 dimensions (hauteurs, gabarits y sont alors déterminés) constitue un outil réglementaire au caractère planificateur.

« Le recours au plan de masse est surtout utile lorsque la structure foncière du secteur n'apparaît pas adaptée à la réglementation souhaitée, autrement dit lorsque la fixation de règles par terrains ne permet pas de réaliser l'objectif d'urbanisme poursuivi. (...) L'expression graphique (...) permet de s'affranchir de la structure foncière en déterminant concrètement l'urbanisation future du secteur. »

source GRIDAUH

## Densifier pour réaliser une nouvelle polarité commerciale dans un tissu urbain hétérogène

→ Cette opération de logements vient **structurer une place, dans un secteur urbain sensible** constitué d'un tissu discontinu d'habitat de grands ensembles en cours de rénovation et d'un secteur pavillonnaire.

→ **Les parcelles d'angles**, souvent délicates à traiter notamment en situation de carrefour ou de rond-point, **constituent de vrais enjeux d'aménagement**. Ces « accroches » urbaines doivent être réussies pour permettre de structurer l'espace public et rendre cohérent l'aménagement dans la profondeur des îlots adjacents.

→ L'opération, au grand linéaire de façade, répond aux éléments graphiques du **secteur de plan masse**. La façade épouse strictement la courbe du rond-point, le bâtiment est implanté à l'alignement.

→ Un **cahier des charges des prescriptions architecturales**, édicté par l'aménageur (AFTRP), encadre fortement la conception du projet.

→ Composition classique tripartite de la façade (soubassement accueillant des commerces, étages courants et couronnement). Le linéaire de façade des étages courants est travaillé selon trois séquences verticales. Deux parties latérales recevant un parement en brique brun sont traitées en léger retrait, et viennent s'accrocher à un corps central en enduit clair.

→ Ce type de découpage appuyé par le jeu des coloris, **permet de tempérer l'aspect massif du bâtiment**, évitant l'effet monumental.



source CAUE93



source CAUE93

A droite l'opération, et une opération voisine présentant le même programme.



source CAUE93

Traitement de l'angle urbain, évitant l'effet pignon.



source CAUE93

Espaces publics et stationnements.



source CAUE93

Opération de logement voisine avec commerces en RDC.



source CAUE93

Traitement de façade du linéaire commercial.

→ Le **traitement spécifique des angles** (notamment la continuité des balcons filants offre de vraies façades urbaines) **évite l'effet de pignon et assure une bonne articulation des rues à la place**.

→ Le traitement du RDC accueillant les commerces, reçoit un parement de type pierre naturelle, laissant une large part aux vitrines qui viennent se retourner dans les angles. Qualité, unité de traitement et articulation des angles urbains garantissent la **lisibilité et l'attractivité de l'appareil commercial**.

→ Le respect de ces principes de composition par les autres opérateurs **renforce la cohérence de la place**.

### DENSIFIER : CRÉER L'OPPORTUNITÉ DU DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL

→ La ville souhaitait dynamiser le commerce de cet ancien quartier dégradé. **Répondre à une demande locale** en terme de services et commerces de proximité, et **couvrir une zone de chalandise dépassant le secteur local**, constituaient le double objectif de cette démarche volontariste.

→ Le choix des commerces s'est établi en **partenariat** avec les bailleurs sociaux des opérations de logements et la ville. À terme, la dizaine de cellules commerciales offrira une large gamme de services à caractère médical (pharmacie, laboratoire d'analyses médicales, opticien, pôle médical), de commerces (boulangerie, supérette) et de service à la personne (halte-jeux). **La qualité des commerces et services a constitué un des enjeux de la réussite du projet**.

→ La modération des loyers (bailleurs sociaux), le classement du secteur en ZFU (Zone Franche Urbaine), la participation financière de l'ANRU **ont contribué au financement du projet**.

→ Ce quartier propose donc des commerces et des services de proximité, contribuant à **créer un lieu de centralité et d'intensité urbaine**, dont le rayonnement dépasse le secteur local. **L'arrivée du tram-train T4 viendra conforter cette nouvelle centralité**.

### ACCOMPAGNER LA DENSIFICATION PAR DES ESPACES PUBLICS DE QUALITÉ POUR RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ

→ Cette opération de logements s'articule avec les opérations voisines en cours d'achèvement, autour du rond-point. En complément d'une offre commerciale et de services, **l'aménagement de nouveaux espaces publics présente un caractère de place urbaine** qui remplit la fonction de centralité.

→ L'espace public de la place est aménagé de façon **hiérarchisée**. Espaces dédiés aux piétons, végétalisation, espaces de desserte des stationnements offrent des statuts clairement identifiables. Les **matériaux de revêtement sélectionnés avec soin** viennent renforcer la qualité de ces espaces, **facilitant leurs usages et appropriation**.

→ L'implantation de places de stationnement rend parfaitement accessible l'appareil commercial de la place. L'ouverture aux usagers d'autres secteurs contribue par ailleurs au **désenclavement du quartier**.

### À RETENIR

→ Une opération qui s'inscrit dans une nouvelle centralité avec l'implantation de commerces et de services de qualité, et qui constituera un lieu d'intensité avec la perspective de l'arrivée du tram train T4.

→ La qualité de l'aménagement de l'espace public comme un élément fort du projet.

→ Un traitement délicat et fortement encadré pour l'aménagement de cette parcelle en angle située autour d'un rond point.

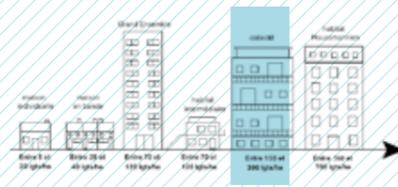
### POINT DE VIGILANCE

→ Dispositif réglementaire de secteur de plan masse et prescriptions architecturales contraignant fortement la conception du projet.

# PANTIN

## → 243 LOGEMENTS/HA

CRITÈRES > ESPACES PUBLICS / TRAITEMENT PAYSAGER / MONTAGE



source Censi et Jacquot

Vue aérienne de l'opération et du parc traversant.



source wikipedia

### FICHE TECHNIQUE

**Adresse**  
ZAC Centre-ville, 25/29 rue Etienne Marcel

**Typologie d'habitat**  
Habitat collectif

**Maîtrise d'ouvrage**  
Groupe Arc

**Maîtrise d'œuvre**  
Cenci et Jacquot

**Date de réalisation**  
2007

**Surface du terrain**  
0,53 ha

**Nombre de niveaux**  
R+6 et R+4

**Programme**  
129 logements collectifs en accession à la propriété

**Typologie des logements**  
26 T2, 58 T3, 34 T4 et 11 T5 en duplex dans les derniers niveaux

**Nombre d'habitants**  
358 (estimation)

**Stationnement**  
145 places en un seul niveau de sous-sol (mutualisation avec opération de logements sociaux)



source cg93

**DENSIFICATION D'UN TISSU MIXTE DE PREMIÈRE COURONNE EN MUTATION, AVEC INTÉGRATION D'UN JARDIN PUBLIC**

### MUTABILITÉ DE LA PARCELLE

L'opération vient s'implanter sur le groupement de deux parcelles ; l'une était occupée par des entrepôts, des petites activités industrielles et l'autre accueillait trois immeubles de logements. Ces terrains font partie de la ZAC centre ville, couvrant une surface de 4,15 ha.

### TYPE DE MUTABILITÉ

- échelle de la parcelle
- échelle de l'îlot
- échelle du quartier X
- «spontanée» : issue de l'initiative privée
- «volontaire» : issue de la puissance publique X

1999 COS RÉEL : 1



2002 COS RÉEL : 1



2008 COS RÉEL : 2



source géoportail

### UNE OPERATION QUI S'INSCRIT DANS UN TERRITOIRE DE PROJETS

#### ZAC Centre-ville

→ Située au Sud-Est de la commune, au cœur de la ville entre deux axes structurants (avenue Jean Lolive et canal de l'Ourcq), la ZAC créée en 2003 (approuvée en juin 2007), a pour objectif de venir renforcer un centre-ville attractif et dynamique, en mutation, tout en favorisant la mixité fonctionnelle, composante identitaire forte du quartier.

#### Programme de la ZAC

- 30 000 m<sup>2</sup> de logements (390 nouveaux logements environ).
- 2 150 m<sup>2</sup> de commerces.
- 28 000 m<sup>2</sup> d'activités (extension des ateliers Hermès).
- aménagement des espaces publics (place, jardin public en coeur d'îlot, ...)

#### Les atouts d'un centre-ville proche de Paris, déjà bien équipé :

- Offre de transports en commun diversifiée : bus, métro (ligne 5), RER E, tramway (ligne T3, reliant Paris).
- Équipements majeurs (Mairie, Centre National de la Danse).
- Canal de l'Ourcq (axe paysagé aménagé en liaisons douces et objet de nombreux projets urbains).

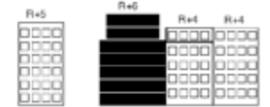
### LE REGLEMENT DU PLU ET LE PROJET

→ Cette opération se situe dans la zone UA du PLU, zone urbaine mixte.

→ Constitué postérieurement à la réalisation du projet, le règlement de la ZAC n'a pas prévalu pour l'opération. L'ensemble des constructions et des aménagements de ce programme s'inscrivent

donc dans le respect des règles du PLU.

→ La souplesse réglementaire, et l'incitation à la densité, s'accompagnent d'une volonté d'encadrer l'insertion architecturale des projets. L'article 11 du règlement y est particulièrement détaillé.



ARTICLES DU PLU	ZONE UYA1 DU PLU	ÉLÉMENTS DE L'OPÉRATION
HAUTEUR	16,5m soit R+6	Strict respect de la règle
EMPRISE AU SOL	Pas de CES dans les 15 premiers mètres depuis la voie publique et ensuite 50% d'espace non bâti dont 50% de jardins en pleine terre.	62% d'emprise non bâtie, qui laissent place au traitement privatif des rez-de-chaussée, et à l'implantation d'un espace végétal paysager ayant fonction de filtre entre le jardin public et le programme.
COS	Pas de COS	COS élevé : 2
RETRAIT/ALIGNEMENT	Implantation à l'alignement actuel ou futur de la voie publique. Implantation sur limites séparatives. Distance de 6m si baies constituant l'éclairage premier de pièces principales ou 3m pour les constructions sur une même parcelle.	→ Le PLU n'impose pas de COS dans cette zone à caractère mixte. Cette absence est compensée par les règles de gabarit. L'usage de ces dispositifs réglementaires indique ici une volonté nette de densification du secteur, notamment par l'obligation de construire dans une bande de 15 m de profondeur, avec un bâti en alignement sur rue à 16,5m de hauteur. Cette réglementation garantit une forte densité et une continuité du bâti.
BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ	Création d'une bande perpendiculaire à l'alignement d'une voie, emprise publique ou limite voie privée d'une profondeur de 15 m.	→ Le fort niveau de densité est prolongé en cœur d'îlot avec une hauteur du bâti à 16,5m : la bande E de constructibilité -15m- y est appliquée, le mail paysager longeant le projet étant considéré comme emprise publique. → Le règlement permet tout de même de préserver ce cœur d'îlot en y instaurant au moins 50% d'espaces libres non bâtis dont 50% de jardins en pleine terre.
SHON	14 845m <sup>2</sup>	10 574m <sup>2</sup>



Plan masse



Vue depuis la rue Etienne Marcel.

source Censi et Jacquot

## Densifier un tissu constitué de centre-ville. Allier un grand nombre de logements au traitement paysager d'un parc public.

→ L'opération de 129 logements se développe sur une **parcelle fine, longue, et traversante**. Bordée sur ses deux limites latérales par des espaces verts développés en longueur, l'un public, l'autre privé ; les logements offrent des **vues dégagées**.

→ L'implantation propose 5 plots à R+6 orientés vers le jardin public, reliés sur toute leur longueur par un corps de bâtiment plus fin. Sur la parcelle voisine, une petite enclave accueille un sixième plot.

→ Le découpage en plots permet une **insertion fine dans le tissu urbain**.

→ Les appartements **disposent tous de prolongements extérieurs** : balcons pour les étages, terrasses et toits-terrasse pour les attiques, jardinets.

### CRÉER UN JARDIN TRAVERSANT EN CŒUR D'ÎLOT POUR UNE DENSITÉ MAÎTRISÉE

→ L'opération de logements est accompagnée sur toute sa profondeur d'un **jardin public paysagé** (programmé dans la ZAC), créé grâce à une servitude d'utilité publique pour espace vert. Réalisé par l'agence Pena&Pena, en parallèle de la construction des logements, son périmètre délimite un emplacement réservé sur une parcelle en lanière traversante de 3 500m<sup>2</sup> (160 m de long ; 22 m de large), entre les rues Etienne Marcel et Hoche.

→ La variation des ambiances de promenade que constituent les trois séquences paysagères, permet de **déjouer l'effet de "couloir" de la longue parcelle**. La variété des essences et le choix de leur implantation en bordure d'opération permettent de **préserver les espaces extérieurs privatifs** des rez-de-chaussée.

→ L'opération de logements a donc été l'occasion d'intégrer un espace public qualitatif à l'échelle du quartier et de l'îlot. Visible depuis la rue et traversant, il permet d'**ouvrir l'îlot en le connectant au reste de la ville et participe à la valorisation globale du secteur**.

### MONTAGE : DENSIFIER POUR AGIR SUR LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES HABITANTS

→ L'opération est implantée sur l'un des quatre îlots de la ZAC, l'îlot Montgolfier de 12 674m<sup>2</sup>. Cette opération a été lancée à l'initiative de la municipalité, faisant l'objet d'un **concours de charge foncière** piloté par la SEMIP, aménageur local, sur la base d'un **programme arrêté dans ses gabarits et ses prix de sortie**.

→ La densification réalisée sur ces parcelles a permis de **réduire la charge foncière par logement** et de favoriser le parcours résidentiel des Pantinois : 101 d'entre eux ont pu faire l'acquisition à la livraison, soit 80% de l'opération. La volonté de la ville est que soient proposées, dans le parc libre, des réponses adaptées.

#### À RETENIR

- Volonté nette de densification au travers du règlement du PLU avec une densité maîtrisée grâce à l'échelle du bâti avec un découpage en 5 +1 plots.
- Compensation de l'effet de densité par la création d'un jardin public paysagé bordant l'opération.
- Une opération proposant des logements en accession à la propriété pour favoriser le parcours résidentiel des habitants.
- Des prolongements extérieurs généreux pour tous les logements.

#### POINT DE VIGILANCE

- Nature enclavée du parc public, pouvant induire des conflits d'usages.



Passerelle en bois, colonne vertébrale du parc.

source CAUE93



Vue depuis le mail central paysagé.

source CAUE93



Jeux pour enfants.

source CAUE93



RDC protégés par un espace filtre végétalisé du mail non accessible.

source CAUE93

# CLICHY-SOUS-BOIS

→ **238 LOGEMENTS/HA**  
CRITÈRE > MOBILITÉ / HABITABILITÉ

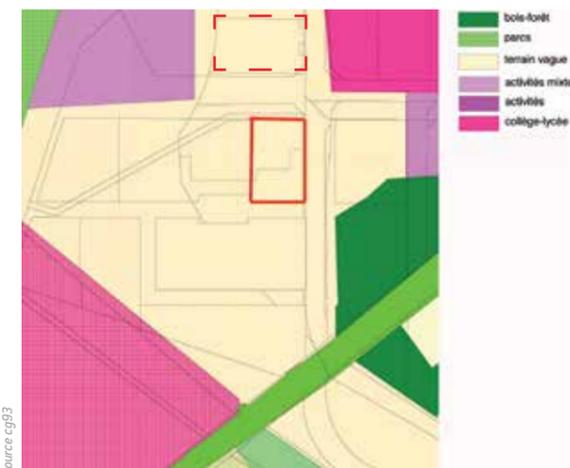


source wikipedia



source S. Luca

Vue depuis l'allée Etienne Rolland.



source c93

**DENSIFICATION D'UNE FRICHE AU SEIN D'UN NOUVEAU QUARTIER PÉRIURBAIN, INSCRIT EN PROGRAMME DE RÉNOVATION URBAINE (PRU)**

Le projet architectural comprend deux terrains en vis-à-vis, au nord et au sud de l'allée Romain Rolland. L'opération occupant la parcelle sud fait l'objet de la présente analyse.

#### MUTABILITÉ DE LA PARCELLE

Cette opération est implantée sur un vaste terrain en friche, découpé en petites unités foncières afin de permettre la construction de nouveaux logements (destinés en partie au relogement), et d'équipements. Le découpage foncier s'est accompagné d'un nouveau maillage viaire.

#### TYPE DE MUTABILITÉ

échelle de la parcelle

échelle de l'îlot

échelle du quartier

«spontanée» : issue de l'initiative privée

«volontaire» : issue de la puissance publique

2002

COS RÉEL : 0

2008

COS RÉEL : 0

2012

COS RÉEL : 1,9



source géoportail

## UNE OPÉRATION QUI S'INSCRIT DANS UN SECTEUR DE PRU EN PROFONDE MUTATION

### Un PRU intercommunal

L'opération de logements se situe au cœur du PRU de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil, premier PRU intercommunal dont la convention a été signée en 2004.

Ce site a été profondément remanié dans sa structure foncière, sa propriété patrimoniale et sa morphologie urbaine.

→ Première phase : relogement des ménages issus des copropriétés dégradées, reconstitution de l'habitat (démolition, reconstruction, réhabilitation) et de la trame viaire, requalification des équipements et services publics.

→ Deuxième phase en cours : diversification de l'offre de l'habitat ; développement commercial et économique.

### À l'échelle de l'opération

→ Le secteur immédiat de l'opération (lot A6) accueille des programmes multifonctionnels : logements, groupe scolaire et édifice religieux.

→ Implanté à l'extrémité d'un îlot de 3 parcelles ; bordé de 3 voies, dont l'une structurante verra le passage d'un transport en commun en site propre (Ligne T4 du tram-train), le terrain de l'opération se trouve dans une situation urbaine délicate.

### Un secteur inclus le projet de développement territorial Est Seine-Saint-Denis

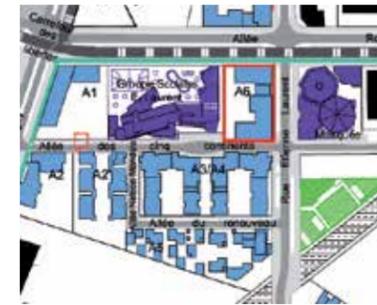
Ce secteur de projet regroupe 5 communes, dont 2 communautés d'agglomération. Il a été identifié comme étant situé au cœur de trois secteurs stratégiques : Paris, Roissy, Marne-la-Vallée.

### Projets de transports :

→ station du Nouveau Grand Paris (boucle grand Est de la ligne rouge) qui permettra la desserte et le désenclavement des quartiers d'habitat collectif, tout en étant le support d'une nouvelle centralité urbaine.

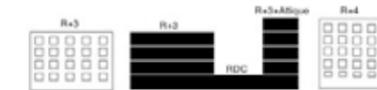
→ prolongement du tram-train T4 (des-

servant directement l'opération de logements), connecté au futur Métro.



PROJET DE TRACE DU TRAM-TRAIN  
CONSTRUCTION LOGEMENT NEUF  
EQUIPEMENT / ACTIVITE

masse du PRU : élaborés par un Architecte-Urbaniste coordonnateur, ses éléments détaillés viennent en cohérence avec les enjeux de chacun des lots du projet.



→ Pour chaque opération de logements réalisée dans le cadre du PRU, un cahier des charges des prescriptions urbaines est transmis aux équipes de maîtrise d'œuvre. Ce cahier des charges est issu des orientations du Plan Masse et s'inscrit dans le respect du règlement de la zone UR du POS. Une exception est faite pour les hauteurs des constructions, le cahier des charges autorise une hauteur maximale à R+4 sur l'allée Romain Rolland et R+3 sur le reste de la parcelle ; le règlement du POS autorise quant à lui, une hauteur maximale à R+5 sur toute la parcelle.



Plan masse



Vue depuis le cœur d'îlot.

ARTICLES DU POS	ZONE UR DU POS	POUR L'OPÉRATION
HAUTEUR	21 m soit R+4+combles ou R+5.	RDC, R+3 et R+4 → Répond aux prescriptions du cahier des charges des prescriptions urbaines du PRU limitant les hauteurs à R+4.
EMPRISE AU SOL	CES maximum de 60% ou 65% si le stationnement est entièrement réalisé en souterrain ou entièrement intégré à la construction à usage principal.	55% d'emprise au sol réalisée, inférieure au seuil maximal de la règle. Cette mesure offre la possibilité de densifier, à condition d'intégrer de façon maîtrisée le stationnement.
COS	Pas de COS.	1,9
RETRAIT/ALIGNEMENT	→ Aligement sur rue ou retrait entre 3 et 6m.  → Implantation soit sur les 2 limites séparatives, soit en retrait sur une ou deux limites séparatives latérales avec un retrait d'au moins égal à la moitié de la hauteur qui ne doit pas être inférieur à 4m.	→ L'alignement sur rue permet de structurer l'angle et d'offrir trois façades au caractère urbain. Dans ce cas de figure, les prescriptions urbaines du PRU obligent à la surélévation d'un demi-niveau, créant ainsi un soubassement, traité ici en socle. → Implantation en retrait sur la limite séparative latérale avec un retrait de 10 à 18m : création d'un cœur d'îlot semi-ouvert à caractère plus intime.
SHON	4 500 m <sup>2</sup>	3 838 m <sup>2</sup>

Une opération dense au centre d'un nouveau quartier en secteur de PRU. Structurer le nouveau paysage urbain côté rue et favoriser l'appropriation et l'intimité en cœur d'îlot.

### DES FAÇADES URBAINES QUI SOULIGNENT L'ANGLE DE RUE

→ Le plan masse propose une implantation du bâti à l'alignement sur les trois rues bordant l'îlot, donnant un caractère urbain à l'opération. L'organisation du plan en U laisse un recul important côté mitoyen latéral (façade arrière de l'école), dégagant un cœur d'îlot protégé.

→ Les trois façades sont traitées suivant une composition tripartite : un soubassement travaillé en socle **marque et préserve les RDC**, un volume traité en enduit blanc pour les étages courants, et enfin un attique en retrait traité comme un volume indépendant en aluminium laqué qui **repren l'expression du pavillonnaire**. La composition donne à l'ensemble un caractère urbain. Le travail volumétrique pour chacune des parties, appuyé par un coloris qui lui est propre (brun pour le soubassement, enduit blanc et touches de couleurs primaires pour les étages courants, et gris pour l'attique), **permet d'atténuer la massivité de la construction**.

→ Les rez-de-chaussée, **conformément aux prescriptions urbaines du cahier des charges du PRU, sont surélevés d'un demi-niveau**. Traités ici en béton moulé reprenant une expression minérale, leur épaisseur permet de protéger les baies des logements, et d'en **garantir l'intimité**.

### TRAITEMENT DE QUALITÉ DU CŒUR D'ÎLOT FLUIDITÉ DES ESPACES EXTÉRIEURS

→ En cœur d'îlot, **différentes fonctions cohabitent** : stationnement, desserte des quatre halls traversants, accès aux jardins privés des logements en rez-de-chaussée.



Vue sur la zone de stationnement extérieure depuis l'allée des Cinq Continents.

→ Le parti pris de l'équipe de maîtrise d'œuvre propose une **fluidité des espaces extérieurs** du cœur d'îlot, qui s'inscrit en continuité avec l'espace de la rue sans marquage net des espaces privés (jardins). Une voie carrossable assure la desserte des stationnements et des allées des parties communes piétonnes.

#### UN TRAITEMENT DU SOL POUR DES STATUTS ET DES FONCTIONS BIEN DÉFINIS

→ La **séparation des différentes fonctions** est assurée par un **traitement différencié au sol**. Les douze places de stationnement et leur voie de desserte sont clairement définies : traitement bitumé dans le prolongement de la rue et murets séparatifs préservant les parties communes piétonnes.

→ Pour les parties communes piétonnes, le traitement au sol détermine les différents statuts : **revêtement minéral** pour les espaces communs, **espaces végétalisés** pour les jardins privés. De simples haies de petits arbustes en constituent les **espaces filtres** (absence de clôture grillagée). Ce type de dispositif léger offre une **continuité visuelle des espaces**, et ne semble pas compromettre l'appropriation par les habitants.

→ Les limites des jardins en rez-de-chaussée s'inscrivent en continuité avec les parties communes offrant alors une possibilité d'appropriations partagées.

#### DES "UNITÉS DE VOISINAGE" GRÂCE À LA MULTIPLICITÉ DES ACCÈS AUX LOGEMENTS

→ La multiplicité des accès aux logements permet d'**éviter l'effet de promiscuité**. Les 47 logements sont desservis par quatre halls traversants, bénéficiant de l'éclairage naturel. On dénombre 12 appartements pour chacun des halls ce qui constitue **une bonne échelle pour créer des « unités de voisinage »**.

→ Le traitement semi-ouvert du cœur d'îlot lui confère un statut semi-public et **évite l'écueil du "tout sécurisé"**. La porosité avec l'espace public de la rue est privilégiée, tout en préservant le statut résidentiel et intime des accès aux halls.

#### S'INTÉGRER À UN ENVIRONNEMENT EN PROJET

→ Les architectes ont eu en charge, en complément de cette opération, un lot voisin au nord, marquant chacun un angle urbain. Ces **situations opérationnelles sont particulièrement délicates** : le traitement des angles de rues constitue des articulations urbaines. Tout en préservant l'identité de chacune, **le cahier des charges préconise la recherche d'une harmonie entre les deux constructions**. Une école et une future mosquée constituent par ailleurs un enjeu d'insertion architecturale et urbaine du projet.

→ L'opération contribue à **construire l'urbanité du quartier** et à établir des relations avec les îlots proches dans une **recherche de diversité architecturale**.

#### À RETENIR

→ Une opération de logement de qualité architecturale, urbaine et paysagère qui s'inscrit dans le cadre d'un PRU intercommunal.

→ Un travail très soigné sur les limites entre espaces privé, semi-privé et public qui permet de marquer nettement les différents statuts.

→ Une écriture et une composition architecturales qui, dans ce secteur en profonde mutation, affirment un caractère urbain.

#### POINT DE VIGILANCE

→ En cœur d'îlot, traitement des limites entre espaces collectifs et jardins privés pouvant induire une ambiguïté de statut.



Jardins privés en RDC.

source CAUE93



Allée de desserte des halls et une rampe PMR (personnes à mobilité réduite).

source CAUE93



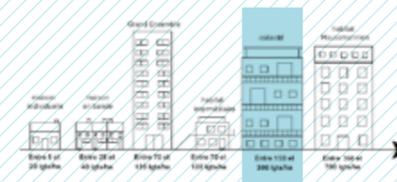
Vue depuis l'allée Romain Rolland.

source S.Lucas

# MONTREUIL

→ 123 LOGEMENTS/HA

CRITÈRES > MONTAGE / HABITABILITÉ



da



Façade principale, côté place.

source GRAAM



source c93

DENSIFICATION EN AUTO-PROMOTION DANS UN SECTEUR URBAIN MIXTE DE PREMIÈRE COURONNE



source wikipedia

#### FICHE TECHNIQUE

**Adresse**  
2 place de la Fraternité

**Typologie d'habitat**  
habitat collectif

**Maîtrise d'ouvrage**  
→ Privée  
→ Fiderim (tuteur)

**Maîtrise d'œuvre**  
Agence GRAAM

**Date de réalisation**  
Juillet 2008

**Surface du terrain**  
732m<sup>2</sup>

**Nombre de niveaux**  
R+3

**Programme**  
9 logements en accession à la propriété

**Typologie des logements**  
3 T5 (triplex), 3 T3 (simplex), 3 T3 (duplex)

**Nombre d'habitants**  
35 (estimation)

**Surface hors œuvre nette (SHON)**  
1 088 m<sup>2</sup>

**Stationnement**  
10 places de stationnement dont une en RDC sur rue (PMR)

#### MUTABILITÉ DE LA PARCELLE

Cette opération de logements collectifs est implantée sur une parcelle occupée précédemment par un bâtiment d'activité à R+1. Elle est comprise dans le **périmètre de la ZAC de la Fraternité** créée en décembre 2011. Une intervention publique lourde est entreprise par le biais d'acquisitions foncières dans le cadre d'un PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés).

#### TYPE DE MUTABILITÉ

échelle de la parcelle	X
échelle de l'îlot	
échelle du quartier	
«spontanée» : issue de l'initiative privée	X
«volontaire» : issue de la puissance publique	

2002 COS RÉEL : 1,1



source géoportail

2008 COS RÉEL : 1,5



## UNE OPÉRATION QUI S'INSCRIT DANS UN SECTEUR DE PROJETS

→ L'opération est comprise dans le périmètre de la **ZAC de la Fraternité** créée en décembre 2011, située à l'ouest de la rue de Paris sur le périmètre retenu par l'État dans le cadre du Programme National de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

→ **Enjeux du projet de ZAC** : secteur de

faubourg et porte de Paris (forte pression foncière) ; résorption de l'habitat indigne (maintien de la population).

→ **Programme de la ZAC** : 80 000 m<sup>2</sup> de SHON de logements, soit environ 1 000 logements, dont 40% de logements sociaux ; 33 000 m<sup>2</sup> de SHON prévus pour l'activité artisanale, commerciale et le

secteur tertiaire.

→ **Objectifs** : développer une offre diversifiée de logements ; créer et rénover les espaces et équipements publics ; mettre en valeur le patrimoine et le tissu culturel du secteur ; maintenir et développer la mixité des fonctions et de l'offre commerciale.

## LE RÈGLEMENT DU POS ET LE PROJET

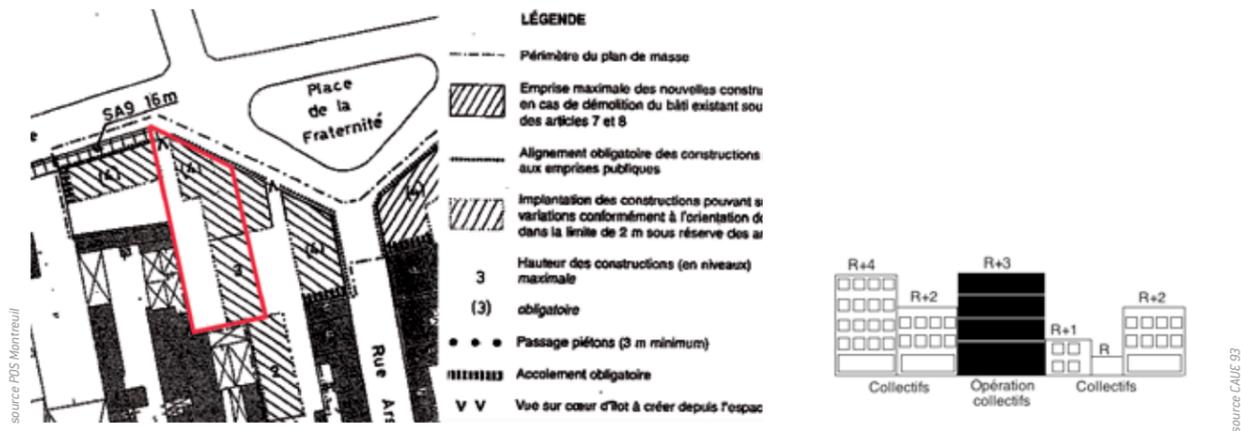
→ Au moment de la délivrance du permis de construire en mars 2005, la parcelle était classée au regard du POS dans le « Secteur Plan Masse Fraternité ».

→ Le parti urbain de ce Plan masse consiste à conforter l'implantation des bâtiments en bordure de rue – à l'alignement – ainsi que les angles faisant

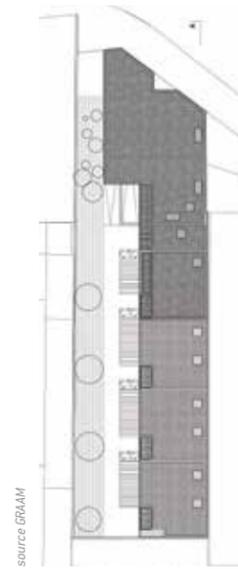
face à la pointe de la place, grâce à la construction de bâtiments d'une relative symétrie et d'une hauteur obligatoire de 3 niveaux sur rez-de-chaussée.

→ Lors du passage du POS au PLU en mai 2011, cette zone est devenue zone UC, indice « t ». La zone UC correspond aux centralités commerçantes existantes ou projetées. L'indice « t »

correspondant aux secteurs situés à proximité des points d'accès aux transports collectifs. Les règles de densité (emprise au sol et hauteurs) et de stationnement sont adaptées à la desserte par les transports collectifs.



« SECTEUR PLAN MASSE FRATERNITÉ » ET POS	ÉLÉMENTS DE L'OPÉRATION
<b>HAUTEUR</b>	Obligation de 4 niveaux sur rue et autorisation de 3 niveaux maximum en cœur d'îlot.
<b>EMPRISE AU SOL</b>	Doit être conforme au document graphique du plan masse. Espaces verts au moins 20% de la superficie du terrain. CES de 45% et jardin en pleine terre de 300 m <sup>2</sup> soit 40% de la surface du terrain.
<b>COS</b>	Absence de COS → L'absence de COS est compensée par les éléments graphiques et les indications de hauteurs inscrits, dans le secteur de plan de masse. COS réel de 1,5.
<b>RETRAIT/ALIGNEMENT</b>	Doit être conforme au document graphique du plan masse c'est-à-dire à l'alignement sur rue, sur la limite séparative est avec murs aveugles. → Le programme est conforme au document graphique du Plan Masse, qui illustre les enjeux urbains du site : angle de rue, secteur centre-ville, bonne desserte en transports en commun.
<b>SURFACE DE PLANCHER</b>	1 100 m <sup>2</sup> 1 088 m <sup>2</sup> → L'opération aurait pu supporter davantage de logements, mais le coût des parkings, imposés par la réglementation (1 place de stationnement pour 100m <sup>2</sup> SHON), en limite le nombre à 10 logements maximum. → Seuls 9 logements et un local d'activité ont donc pu être construits.



Plan Masse



Coupe AA

## Habitat participatif en bois alliant densité et qualité de vie

### DE L'AUTO-PROMOTION À LA PROMOTION PRIVÉE PARTICIPATIVE

Cette opération nommée Diwan naît dans les années 2000 de la volonté d'artistes et d'architectes montreuillois de construire en **auto-promotion** des appartements qui pourraient être utilisés à la fois comme lieu de travail et lieu d'habitation. Leur projet est de construire un bâtiment neuf, en utilisant des **matériaux innovants comme le bois**, tout en conservant une **économie globale** de réalisation compatible avec des budgets serrés.

### RÔLE DE LA MUNICIPALITÉ

→ En soutien à leur initiative, la mairie de Montreuil aide la maîtrise d'ouvrage à trouver un terrain adapté pour accueillir leur projet.

→ Après plusieurs propositions et échecs d'acquisition de terrain, la commune leur cède en 2006 un terrain situé 2 place de la Fraternité au prix de vente fixé par France Domaines, **moins coûteux que le prix du marché local**. Cependant, la **municipalité exige une contrepartie** : les logements créés devront s'adresser en priorité aux **montreuillois** et être commercialisés à des **prix accessibles**.

### CONTRAINTES DE TERRAIN

→ La parcelle cédée pour ce projet est étroite et offre peu d'orientations. Elle est soumise à un **plan de secteur qui impose une volumétrie dépassant de beaucoup le projet initial** (1 100 m<sup>2</sup> SHON au lieu de 700). Il faut donc construire plus sur une plus petite surface, avec l'obligation d'être en **R+3 sur rue et R+2 maximum en cœur d'îlot**.

→ L'agence GRAAM, à qui revient le projet, prend le parti de la **diversité** : le projet sera divisé en 9 lots de configurations différentes (au lieu des 6 lots identiques dans le projet antérieur), avec pour objectif de **préserver la qualité des espaces** (hauteur sous plafond, ouvertures) et d'**optimiser les vues**.

### FORME JURIDIQUE

→ À l'origine du projet, 6 ateliers-logements devaient être réalisés. Les initiateurs s'étaient donc réunis **sous la forme d'une indivision**, chacun finançant son propre logement. Découragés par la **lenteur de l'opération**, certains sont partis. Cette forme juridique d'indivision s'est donc avérée **inadaptée à la poursuite du**



Portail semi-opaque permettant les percées visuelles.



Les trois triplex sous forme de maisons groupées.



source GRAM

Densifier : une opportunité pour promouvoir la qualité et l'innovation



source GRAM



source GRAM

Le jardin comme espace extérieur partagé.



source GRAM

projet dans sa nouvelle configuration du projet.

→ En 2006, le projet entre alors dans le cadre de la **promotion immobilière, la maîtrise d'ouvrage se constituant en SCI** Diwan. Cette dernière apporte les garanties du système de la VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) qui **protège les futurs acquéreurs** d'une faillite éventuelle des promoteurs.

**MONTAGE FINANCIER**

→ Ce **montage s'avère complexe** et de nombreuses banques refusent de financer un habitat collectif construit exclusivement en bois.

→ Le Crédit Foncier accepte finalement de financer ce projet en **obligeant le groupe à s'affilier à un tuteur** : la Fiderim. Cette dernière a vocation de **répondre aux attentes spécifiques des petites structures de promotion**, agissant à l'échelle de la ville ou d'une région. Elle est capable de fédérer des moyens financiers et techniques importants. En acceptant d'accompagner le projet Diwan, elle n'exige pas de reprendre la maîtrise d'ouvrage, mais veut **rentrer à part égale dans la SCI et impose un cahier des charges**.

**UN PROJET AMBITIEUX D'HABITAT COLLECTIF EN BOIS**

→ Le projet **s'inscrit pleinement dans la politique urbaine** de la ville qui cherche à **résorber l'habitat insalubre** du Bas Montreuil tout en proposant des opérations d'habitat où **s'articulent densité urbaine et qualité de vie**.

→ En respectant le Plan Masse de secteur, l'édifice, en **position de vigie**, offre une **percée visuelle sur toute la longueur de la parcelle**.

→ Deux parties composent l'opération. Donnant sur la place, un volume partiellement sur pilotis à R+3, abrite un porche d'entrée desservant le hall d'accès. A l'intérieur de la parcelle, une allée conduit à un escalier menant aux trois duplex, elle dessert également en RDC les 3 triplex organisés en maisons groupées. Cette disposition a permis de **tirer le meilleur parti d'une parcelle tout en longueur**.

→ Une **structure en bois** constitue le mode constructif, principe encore **peu utilisé pour la construction d'habitat collectif**. Ce choix de matériau a été favorisé d'une part, pour ses **qualités écologiques** (chantier sec, réduction des déchets, performance thermique, etc.), et pour la **réduction du temps et des coûts de construction**.

**USAGES PARTAGÉS**

→ Une bande de jardin en pleine terre court tout le long du mitoyen. Les copropriétaires **ont convenu de partager cet espace vert**, et de ne pas diviser l'espace extérieur des trois triplex envisagé dans un premier temps.

→ Ce jardin permet d'assurer la desserte des logements et d'**accueillir les différentes initiatives collectives**. Il est le reflet d'une **volonté de vivre ensemble**, d'un projet de vie qui, initialement prévoyait, au sein même du bâtiment au RDC sur rue, des locaux partagés. Mais, **faute de financements**, ils ont été vendus en locaux d'activités qui accueillent aujourd'hui une société de graphiste et un dojo taekwondo.

**À RETENIR**

→ *Une opération de logements collectifs réalisée en autopromotion, et qui malgré des difficultés de montage a pu se concrétiser.*

→ *Une forme de parcelle toute en longueur dont les architectes ont tiré le meilleur parti grâce à une disposition particulière des espaces.*

→ *Une expérience intéressante et inhabituelle avec l'utilisation du bois pour la construction d'un programme de logements collectifs. Le bois étant considéré comme un matériau écologique et économique qui permet un habitat « accessible à tous ».*

**POINT DE VIGILANCE**

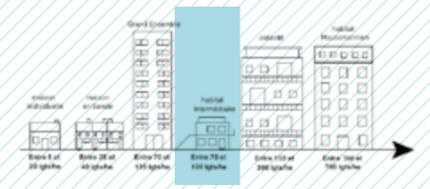
→ *Fort marquage social.*

→ *Usages partagés de l'espace extérieur relevant de l'initiative des copropriétaires, principe difficile à pérenniser.*

# VILLEMOMBLE

## → 121 LOGEMENTS/HA

CRITÈRE > TRAITEMENT PAYSAGER / MIXITÉ SOCIALE

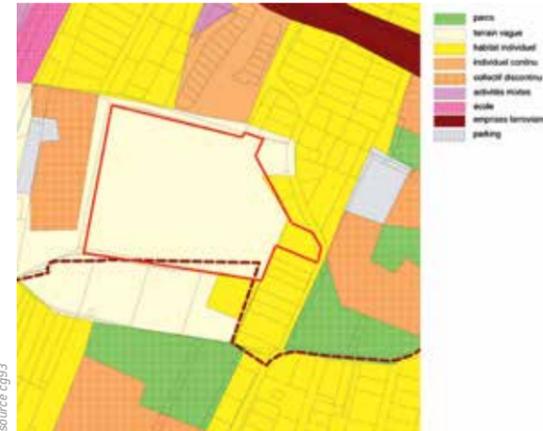


source wikipedia



source O'Zone Architecture

L'opération de logements et ses façades principales, dans un contexte urbain de pavillons et de grands ensembles.



source cg93

**DENSIFICATION EN SECTEUR RÉSIDENTIEL DE COTEAU, EXCENTRÉ, DOMINÉ PAR L'HABITAT PAVILLONNAIRE ET LES GRANDS ENSEMBLES**

**MUTABILITÉ DE LA PARCELLE**

Cette opération de logements est implantée sur une friche d'anciennes carrières souterraines de gypse abandonnées en 1965 et partiellement comblées.

Anciennement classée UI (zone industrielle), la parcelle est devenue constructible suite à une modification du POS, changée en zone UE (zone d'habitat pavillonnaire et de petits immeubles collectifs à caractère discontinu), zone caractérisant la majeure partie du secteur.

**TYPE DE MUTABILITÉ**

échelle d'une parcelle	X
échelle d'un îlot	
échelle d'un quartier	
«spontanée» : issue de l'initiative privée	X
«volontaire» : issue de la puissance publique	



source géoportail

**FICHE TECHNIQUE**

- Adresse :** rue François Mauriac et 28 avenue Edmond Hutret
- Typologie d'habitat** : habitat collectif et intermédiaire
- Maîtrise d'ouvrage** : Nexity Apollonia
- Maîtrise d'œuvre** : O'Zone Architecture et Jean-François Morel
- Date de réalisation** : 2012
- Surface du terrain** : 2 ha
- Nombre de niveaux** : R+1 à R+3
- Programme** : 244 logements
  - 161 logements en accession
  - 83 logements sociaux
- Typologie des logements**
  - Logements sociaux : 13 studios, 39 T2, 14 T3, 16 T4, 1 T5.
  - Logements en accession : 31 studios, 43 T2, 63 T3, 19 T4, 5 T5.
- Nombre d'habitants** : 500 (estimation)
- Stationnement**
  - Parking en surface : 116 places
  - Parking sous-terrain : 161 places

## UN POTENTIEL DE MUTATION DU SECTEUR LIÉ AU PROJET DE GARE GRAND PARIS

→ Le site se trouve dans le secteur d'influence du territoire de développement territorial « entre Marne et Bois ».  
→ Un projet de station du Nouveau Grand Paris (reliant Saint-Denis Pleyel à Noisy-Champs) est prévu sur la commune. L'arrivée d'un transport lourd permettra d'améliorer la desserte de ce territoire essentiellement résidentiel et ainsi de miser

sur l'évolution du tissu urbain.  
→ Une servitude foncière jouxtant l'opération (angle sud-ouest du terrain), destinée autrefois à l'aménagement de l'A103, constitue un secteur à enjeux: 30 ha de superficie de terrain viendraient compléter la trame verte et bleue de l'Est Parisien.

## LE RÈGLEMENT DU POS & LE PROJET

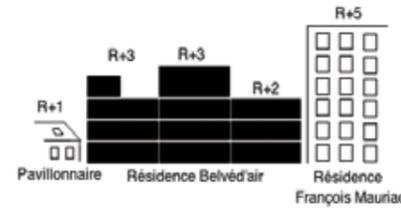
COS, règles d'alignement et d'implantation encadrent la densification du secteur.

La parcelle est classée en majeure partie en zone UE et pour le reste en zone UG.

→ Zone UE : zone d'habitat pavillonnaire

et de petits immeubles collectifs à caractère discontinu. Sur cette partie de la parcelle se trouve implanté l'ensemble du bâti.

→ Zone UG : zone pavillonnaire traditionnelle. Une partie du stationnement en surface a été aménagée sur l'enclave parcellaire Est du site, classée UG.



ARTICLES DU POS	ZONE UE DU POS	POUR L'OPÉRATION
COS	0,8	0,8
SHON	15 958 m <sup>2</sup> = 462 m <sup>2</sup> (UG) + 15 496 m <sup>2</sup> (UE)	15 683 m <sup>2</sup> (transfert de COS)
EMPRISE AU SOL	40 % maximum dévolus à la construction. 40 % minimum de l'emprise foncière doivent être plantés dont 25 % en terrain naturel.	Espaces communs paysagés (ruelles piétonnes desservant les logements). Chaque logement dispose d'un espace extérieur privatif, jardins pour les RDC. Un espace vert planté borde le terrain (terrain naturel).
HAUTEUR	R+3 et 13 m	R+1 à R+3
RETRAIT & ALIGNEMENT	Implantation en retrait de 4 m par rapport à l'alignement (9m de l'axe des voies publiques). Limites séparatives : au moins 8m de distance (si ordre discontinu). Voies privées : emprise au moins égale à 10m.	Le caractère discontinu du bâti est renforcé par une implantation dégagée des limites séparatives, traité en retrait d'alignement par rapport à la voie principale.



Plan masse



Vue depuis le mail central du premier plateau sur les typologies intermédiaires et leurs espaces extérieurs individualisés (balcons, terrasses, jardins).

## Densifier un coteau

Pour s'adapter à la topographie, cet ensemble de logements dense et atypique propose sur un système de plateaux, un cadre de vie résidentiel à caractère piéton.  
Le projet intègre et met en scène le rapport au paysage.

### COTEAU ET PLATEAUX : DENSIFIER EN RESPECTANT LA GÉOGRAPHIE

→ La géographie de coteau présente un fort dénivelé, le double classement de la parcelle (UE, UG), les règles d'implantation et de gabarits ont contraint fortement l'organisation du plan masse. Le parti pris architectural propose une organisation des logements répartis en cinq unités, dont quatre sont implantées suivant un système de plateaux étagés.

Un cinquième ensemble de logements développé en longueur, referme la parcelle grâce à une façade en retrait d'alignement sur la rue François Mauriac et l'avenue Edmond Hurtret tout en constituant le socle d'accroche des plateaux intérieurs.

→ Les quatre unités intérieures sont desservies par un réseau de venelles structurées à partir d'un mail central. Ce dispositif d'espaces communs de desserte « hors-sol », reconstitue un paysage intime à caractère résidentiel, tout en offrant des vues vers le grand paysage.

### DENSIFIER EN INTÉGRANT LE PAYSAGE

→ Le Plateau d'Avron est une butte-témoin partagée entre les communes de Rosny-sous-Bois, Villemomble et Neuilly-Plaisance. Une partie du Plateau d'Avron, inconstructible notamment sur la commune de Neuilly-Plaisance, a été affectée en parc de 31 hectares. Inauguré en 1999, classé site Natura 2000, il présente un intérêt écologique pour sa faune et sa flore. Son extension est prévue sur la commune de Rosny-sous-Bois.

→ Le rapport au paysage a constitué un des axes du projet, et bien que hors périmètre, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France a été sollicité au titre de la protection des paysages et des sites. Depuis le lointain, le projet étagé vient épouser la topographie naturelle du site. Depuis les venelles, des percées ménagent des vues vers le grand paysage.

### DENSIFIER ET FAIRE RÉFÉRENCE AU TISSU ENVIRONNANT

→ Matériaux et coloris reprennent les teintes dominantes du tissu pavillonnaire environnant établissant un dialogue avec l'environnement bâti.

→ Les typologies d'habitat sont diversifiées : habitat collectif, intermédiaire et unités à caractère individuel. Les logements disposent chacun d'un prolongement extérieur (balcons, terrasses, jardins). L'opération répond au souhait d'individualisation, qui fait écho à la typologie pavillonnaire du secteur.

→ La composition découpée des volumes, appuyée par une gamme colorée, les jeux de retraits et d'avancées contribuent à réduire la massivité de l'ensemble.

→ Le caractère résidentiel de l'opération se manifeste par un recul sur la rue. Les espaces privatifs en RDC doublés d'une allée piétonne de desserte des logements constituent autant d'espaces filtres entre la rue et les logements. Les constructions sont en retrait par rapport aux limites séparatives : un espace végétal naturel, une zone de stationnement et une voie privée bordent la parcelle, faisant apparaître l'ensemble de logements comme une entité autonome.

→ Le traitement monumental côté rue François Mauriac fait, quant à lui, écho aux ensembles de logements collectifs du secteur.



Vue depuis le tissu pavillonnaire.



Vue depuis le mail central du premier plateau vers l'horizon.



Vue sur l'allée piétonne desservant les logements côté rue François Mauriac.



Façade des logements donnant sur la rue François Mauriac.

## DENSIFIER EN FAVORISANT LA MIXITÉ SOCIALE

→ Le programme comprend **161 logements en accession à la propriété et 83 logements sociaux**. Il s'inscrit dans une démarche communale d'extension du parc social. **L'opération immobilière de densification constitue donc une opportunité pour la collectivité permettant d'accompagner les parcours résidentiels des habitants.**

→ Les logements sont répartis dans douze bâtiments, dont quatre sont exclusivement dédiés aux logements sociaux (bâtiment A3, D3, D1, C1 et quatre logements dans le bâtiment A1, voir plan masse). Ces bâtiments **forment des entités indépendantes** situées principalement sur le front ouest de l'opération et font face à l'ensemble des logements sociaux collectifs en R+5 de la résidence François Mauriac.

→ L'opération comprend donc 34% de logements sociaux et offre une **majorité de deux pièces**, mais un seul cinq pièces. **16 duplex, soit 20% du programme social, sont proposés et illustrent la volonté d'élargir l'offre typologique d'habitat.**

## À RETENIR

- Forte densité dans un tissu à dominante pavillonnaire.
- Une opération qui révèle le paysage.
- Un épanelage des hauteurs (R+1 à R+3) qui suit la topographie du site
- Une mixité programmatique : accession et sociale.
- Des prolongements extérieurs pour tous les logements : balcons, terrasses et jardins.

## POINTS DE VIGILANCE

- Caractère fermé de l'opération, et organisation hors-sol d'une grande partie du programme.
- Vues multipliées en cœur d'opération, sur les espaces extérieurs individualisés (effet de promiscuité).
- Nature isolée du secteur : mono-fonctionnalité résidentielle, faible desserte actuelle en transport en commun.



Ruelles piétonnes desservant les logements implantés sur plateau.



Vue depuis la rampe ouest d'accès aux parkings bordant la partie sociale du programme.

# AULNAY-SOUS-BOIS

→ **67 LOGEMENTS/HA**  
CRITÈRE > VARIÉTÉ TYPOLOGIQUE



Plots d'habitat collectif de l'opération, donnant sur une nouvelle voie.



source wikipedia

## FICHE TECHNIQUE

- Adresse**  
120 rue Maximilien de Robespierre
- Typologie d'habitat**  
→ trois plots d'habitat collectif  
→ deux plots d'habitat intermédiaire  
→ dix-sept maisons de ville
- Maîtrise d'ouvrage**  
Groupe Polylogis
- Maîtrise d'œuvre**  
Jean-Claude Brehier
- Date de réalisation**  
→ Collectifs : décembre 2010  
→ Maisons de ville : mars 2011
- Surface du terrain**  
1,1 ha
- Nombre de niveaux**  
R+1+combles à R+3+attique
- Programme** : 76 logements  
→ 59 logements collectifs sociaux locatifs  
→ 17 maisons de ville en accession sociale à la propriété
- Typologie des logements**  
→ 3 studios, 19 T2, 22 T3, 17 T4 et 15 T5  
→ 25 duplex comprenant l'ensemble des 17 maisons de ville et 8 logements répartis dans le programme collectif
- Nombre d'habitants**  
220 (estimation)
- Stationnement**  
→ 19 places de stationnement en surface  
→ 74 places de stationnement en sous-sol dont 10 boxes en RDC



**DENSIFICATION D'UN TERRAIN NU EN LIMITE DE SECTEUR DE REQUALIFICATION D'HABITAT COLLECTIF ET DE SECTEUR PAVILLONNAIRE**

## MUTABILITÉ DE LA PARCELLE

L'opération est implantée sur une parcelle de grande dimension issue du découpage d'une friche.

## TYPE DE MUTABILITÉ

échelle d'une parcelle	X
échelle d'un îlot	
échelle d'un quartier	
«spontanée» : issue de l'initiative privée	
«volontaire» : issue de la puissance publique	X

**2002** COS RÉEL : 0



**2008** COS RÉEL : 0



**2012** COS RÉEL : 0,5



source géoportail

## UNE OPÉRATION QUI S'INSCRIT DANS UN TERRITOIRE DE PROJETS

La partie Nord d'Aulnay-sous-Bois, au sein de laquelle est située l'opération, est caractérisée par des secteurs de grands ensembles et de grandes copropriétés faisant l'objet d'un PRU et de plans de sauvegarde.

En complément de la requalification de l'habitat existant, ces importants projets prévoient :

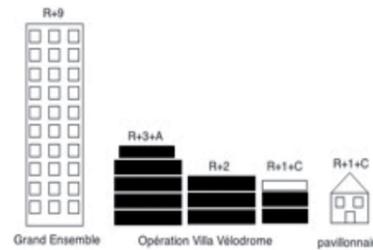
→ le désenclavement des quartiers d'ha-

bitation :

- clarification des espaces extérieurs, maillage viaire, requalification de la voirie ;
- implantation de nouveaux équipements, commerces et secteurs d'activité ;
- la densification résidentielle avec diversification de l'offre de logements ;
- la requalification de l'ex RN2 en boulevard urbain et pôle de centralité ;
- parc paysager et un terrain de sport

réalisés ;

- logements, commerces, activités prévues ;
- Gare Grand Paris en projet (ligne rouge), dans le cadre du projet de CDT Est Seine-Saint-Denis.



L'opération est implantée sur une parcelle partagée suivant un double zonage UG (pavillonnaire) et UC (habitat collectif)

## LE RÈGLEMENT DU POS & LE PROJET

COS, règles d'alignement et d'implantation encadrent la densification du secteur.

ARTICLES DU POS	ZONE UE DU POS	MAISONS DE VILLE	ZONE UC DU PLU	ZONE UC DU PLU	ENSEMBLE DE L'OPÉRATION RÉALISÉE
COS	0,45	0,3	1	1	0,5
HAUTEUR	Façade 6m et hauteur maximale 10m	R+1+combles	20m maximum et 12m pour les constructions implantées le long d'une voie limitrophe à la zone UG.	R+3+attique	R+1+combles & R+3+attique* Variété des typologies : maisons individuelles et habitat collectif
EMPRISE AU SOL	Absence CES* mais 40% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre	CES de 40%	40% naturel.	31%	26%
RETRAIT / ALIGNEMENT	Retrait de l'alignement d'au moins 4m. Implantation en retrait des deux limites séparatives et de celles de fond de terrain. Implantation de constructions sur un même terrain, retrait au moins égal à la hauteur maximale de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 m.	Les règles ne permettent pas une densité élevée. Il est néanmoins possible de concevoir un programme d'habitat individuel groupé de 26 logements/ha, niveau de densité supérieure au niveau de densité du tissu pavillonnaire environnant (12 logements/ha).	Alignement sur rue ou retrait d'au moins 4m. Retrait d'au moins une des limites séparatives avec un retrait d'au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction avec un minimum de 8 m.	Le retrait d'alignement sur rue permet de générer en RDC des espaces extérieurs privatifs pour les logements. Ce dispositif confère à la partie collective du programme un caractère résidentiel.	Pour la parcelle classé en UC, les règles de gabarit associées à un COS élevé ont permis d'implanter un programme d'habitat collectif et intermédiaire, augmentant ainsi la densité globale de l'opération.
BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ	19 m à partir de l'alignement	Respect de la règle	Pas de bande de constructibilité	Respect de la règle	Retraits par rapport à la rue. Variable selon le type de programme (collectif / individuel)
SURFACE DE PLAN-CHER	1 486 m <sup>2</sup>	964 m <sup>2</sup>	5 222 m <sup>2</sup>	5 222 m <sup>2</sup>	Au total 6 186 m <sup>2</sup>

\* Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

\*Attique : partie supérieure de la façade, qui se distingue des étages courants inférieurs (retrait, matériaux, couleurs, etc.)



Plan masse



Vue 3D de l'opération

## Trois typologies d'habitat graduellement résidentialisées pour une couture urbaine entre grands ensembles et tissu pavillonnaire

→ L'opération s'inscrit dans une logique de désenclavement du quartier par la création d'une voie nouvelle, tout en associant des préoccupations résidentielles.

### TROIS TYPOLOGIES D'HABITAT POUR OPÉRER UNE COUTURE URBAINE

→ Les 4 plots d'habitat collectif et intermédiaire associés aux 17 maisons de ville, composent l'ensemble de l'opération. Par leurs gabarits différenciés et articulés, ces éléments s'insèrent dans un tissu hétérogène permettant d'opérer une couture urbaine entre les deux grandes typologies dominantes d'habitat collectif et pavillonnaire.

### HABITAT COLLECTIF ET INTERMÉDIAIRE : REDÉFINIR UNE ÉCHELLE URBAINE

→ Le parti pris architectural d'un découpage du programme collectif selon trois unités permet de retrouver une échelle juste entre le grand ensemble et le tissu pavillonnaire. Des jeux de volumes redécoupent chacun des plots en dégagant des espaces extérieurs individuels (balcons, terrasses), et permettent d'atténuer l'effet massif. Réunis par un bandeau filant maçonné recevant les accès aux halls d'entrée, les plots offrent une unité, et présentent une identité collective plus marquée. Ils redessinent une échelle urbaine le long d'une voie nouvelle.

→ À proximité du tissu pavillonnaire, des logements intermédiaires à R+2 répartis en deux petits plots constituent une articulation avec les maisons individuelles groupées du reste du programme.

### HABITAT INDIVIDUEL DE L'OPÉRATION : S'ACCORDER AVEC LE TISSU PAVILLONNAIRE

→ Les 17 maisons de ville reprennent l'écriture littérale de la maison individuelle avec leurs toitures double pentes, et l'intégration de garages. À la fois implantées en zone UC et UG, les maisons organisées en bande le long d'une large voie de desserte traitée en impasse privée, offrent un paysage résidentiel marqué.

### RÉSIDENTIALISER POUR AMÉLIORER L'APPROPRIATION

Les éléments réglementaires n'étant pas similaires (retraits, bande de constructibilité), l'implantation des différentes constructions offre un rapport à la rue variable.

→ Une relative proximité avec l'espace de la rue pour les trois plots d'habitat collectif et pour l'unité d'habitat intermédiaire, est atténuée par l'individualisation des jardinets de la plupart des rez-de-chaussée.

→ Pour les 17 maisons de ville, le caractère privé est particulièrement marqué : un accès fermé (portail) depuis la rue limite l'accès à la voie de desserte intérieure. Cette disposition de « mise à distance de la rue » reprend le principe de retrait caractéristique du tissu pavillonnaire, et affirme nettement le caractère individuel de l'opération, afin d'en améliorer l'appropriation.



Habitat collectif depuis la rue Maximilien de Robespierre.



Habitat collectif depuis la nouvelle rue des Lilas.



Partie intermédiaire du programme et terrasses privées.



Maisons de ville, partie du programme en zone UC, vue sur la bande de jardin arrière.

## DENSIFIER : UNE OPPORTUNITÉ POUR L'ACCESSION SOCIALE

→ Les logements sociaux en accession sont exclusivement répartis dans les 17 maisons de ville. La distinction des typologies architecturales renforcée par les dispositifs de clôture, **accentue la différenciation de statut des logements**. Les logements en accession à la propriété sont clairement identifiables.

→ Dans le cadre du PRU des quartiers nord d'Aulnay-sous-Bois et le relogement de ses habitants, **la commune a cédé le terrain de cette opération** au groupe Polylogis qui s'est engagé à livrer à l'Office Public de l'Habitat d'Aulnay-sous-Bois (Aulnay Habitat) ce programme.

La société de promotion immobilière Logih, filiale du groupe Polylogis, a réalisé et cédé à Aulnay Habitat **59 logements locatifs sociaux en PLUS-CD** dans les bâtiments de collectifs et sous la forme d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA). **35 de ces logements sont attribués au relogement du PRU.**

→ **Les maisons de ville sont des programmes de logements d'accession sociale à la propriété.** Elles ont été réalisées et cédées à Aulnay Habitat par la Société Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété, LogiCap, filiale du groupe Polylogis.



Les maisons de ville, partie du programme en zone UG.

source CAUE 93

## À RETENIR

→ Une variété typologique voulue avec une graduation des échelles du bâti pour une insertion entre pavillonnaire et collectif.

→ Un programme diversifié avec une partie en accession sociale à la propriété proposant des maisons de ville.

→ Des espaces extérieurs en prolongement de la plupart des logements : balcons ou terrasses.



Depuis la nouvelle rue des Lilas, vue sur les RDC résidentialisés la partie collective du programme.

source CAUE 93

## POINTS DE VIGILANCE

→ Caractère fermé de l'habitat individuel du programme, absence de porosité avec l'espace public de la rue.

→ Pour la partie collective du programme, les clôtures des rez-de-chaussée résidentialisés (jardinets) assurées par de simples dispositifs de grille, ne préservent pas l'intimité des habitants (ajout d'occultations individuelles au moyen de canisses), et génèrent des problèmes de transition entre l'espace public de la rue et les espaces privés.



Borne de tri sélectif des déchets, avec dispositif d'aspiration pneumatique.

source CAUE 93

# PIERREFITTE

→ **57 LOGEMENTS/HA**  
CRITÈRE > HABITABILITÉ



source wikipedia



source Arc/Pôle Architecture

Vue depuis la venelle, façade Est de l'opération



source cg93

**DENSIFICATION SUR UNE PARCELLE EN DRAPEAU DANS UN SECTEUR PAVILLONNAIRE**

## MUTABILITÉ DE LA PARCELLE

Ces onze maisons individuelles en bande sont implantées sur trois parcelles regroupées sous forme de drapeau ; elles sont privées de façade sur rue. L'accès aux logements, perpendiculaire à la rue Anatole France et auparavant traité en impasse, desservait des entrepôts et garages. Aujourd'hui, avec la démolition d'une habitation, cette impasse a été agrandie afin d'accueillir les 13 places de stationnement et une aire de retournement.

## TYPE DE MUTABILITÉ

échelle d'une parcelle	X
échelle d'un îlot	
échelle d'un quartier	
«spontanée» : issue de l'initiative privée	
«volontaire» : issue de la puissance publique	X

**2002** COS RÉEL : 0,6



**2008** COS RÉEL : 0



**2012** COS RÉEL : 0,55



source géoportail

## UNE OPÉRATION QUI S'INSCRIT DANS UN TERRITOIRE DE PROJETS

**Commune intégrée au CDT** « Territoire de la culture et de la création ».

**Dans un secteur proche de l'opération :** l'implantation des Archives Nationales, équipement public majeur, constitue un levier de développement du secteur des Tartres, et plus largement des quartiers alentours. Cette opération couvrant 40 hectares, est située à la lisière de Saint-Denis, Stains et Pierrefitte-sur-Seine. 33 hectares sont traités en ZAC, dont l'objectif est de proposer une offre urbaine diversifiée : logements, activités, commerces, services, équipements,

### LE RÈGLEMENT DU POS ET LE PROJET

→ Lors de la délivrance du permis de construire en 2006, ces trois parcelles se situaient dans la zone UG du POS, zone pavillonnaire traditionnelle. Au passage du POS en PLU en 2010, cette zone est devenue une zone classée UCb destinée à l'accueil de l'habitat collectif.

espaces verts, espaces publics, maraîchage et jardins familiaux maintenus, transports en commun (ligne Tangentielle Nord).

**L'opération est située dans un secteur de mutation :**

→ intensification de l'urbanisation en encourageant la mutation des tissus urbains dont les droits à construire sont renforcés : modification du zonage avec passage d'un classement UG (pavillonnaire) à UCb (petits collectifs).

→ opérations ANRU (réhabilitation de l'habitat et résidentialisation), construc-

tion de nouveaux logements (petits collectifs présentant une mixité des typologies d'habitat).

→ renfort de l'axe structurant Nungesser et Coli. Il devient un axe stratégique en raison du développement du projet des Tartres et de la construction des Archives Nationales : densification résidentielle (petits collectifs), développement de l'appareil commercial.

**Des règles souples qui favorisent la densification du secteur**

→ Malgré le faible COS, les règles ont permis de réaliser onze maisons en bande en fond de parcelle d'une densité de 57 logements/ha, augmentant ainsi la densité du tissu pavillonnaire environnant (entre 22 et 30 logements/ha).



ZONE UR DU POS	POUR L'OPÉRATION	
<b>DROITS DES SOLS</b>		
<b>HAUTEUR</b>	3 niveaux (R+2) et 9 m	RDC, R+1 et R+2
<b>EMPRISE AU SOL</b>	40% et 45% de la superficie doivent être plantés dont 35% en pleine terre.	Strict respect de la règle : chaque maison est dotée d'un jardin, les espaces extérieurs communs recevant également un aménagement végétalisé.
<b>COS</b>	0,6	0,55. Aux vues des contraintes de terrain et du règlement du POS, l'opération de logements vient s'implanter en second rang. De la surface totale des droits à construire se trouvent déduits 87m <sup>2</sup> de SHON ramenant à 0,55 un COS réglementaire de 0,6.
<b>RETRAIT/ALIGNEMENT</b>	Retrait d'au moins 4 m de l'alignement d'une voie publique. Retrait d'au moins 8 m par rapport aux limites séparatives. En cas de murs aveugles ou façades percées de baie d'une hauteur au moins à 1,70 m, retrait d'au moins 2,50 m.	→ Le classement en zone dite pavillonnaire n'interdit pas ici les opérations de logements groupés. Réglementairement, l'opération de maisons en bande constitue un unique bâtiment. → Concernant la zone accueillant le terrain de sport voisin les règles d'implantation en limites latérales autorisent les constructions, ce qui a permis l'implantation de l'opération au fond de la parcelle en drapeau.
<b>SHON</b>	1 160 m <sup>2</sup>	1 073 m <sup>2</sup>



Zone de stationnement et maisons en fond de parcelle, vues depuis la rue Anatole France.

## Densité et protection de l'intimité au cœur d'un secteur pavillonnaire

### UN PLAN-MASSE QUI FAVORISE L'INDIVIDUALISATION DES LOGEMENTS

→ La configuration particulière du site a conduit les architectes à composer le plan masse autour du principe **d'habitat individuel en bande**, organisé suivant un système de maisons en L mitoyennes en retrait de la rue (fond de parcelle en drapeau).

→ Cette disposition a permis de dégager une venelle piétonne pour la desserte de chaque unité.

→ L'accès privatif, grille et code d'entrée, **renforce ce degré d'intimité.**

### DENSIFIER UN TISSU PAVILLONNAIRE : RÉFÉRENCE CONTEMPORAINE À LA MAISON INDIVIDUELLE

#### UN JEU DE VOLUMES SIMPLES ET UNE DIVERSITÉ DE MATÉRIAUX DE QUALITÉ

→ La typologie de maisons individuelles en bande propose ici un jeu de volumes simples, où les couvertures sont traitées en toiture-terrasse ou en toiture courbe mono-pente revêtue de zinc.

→ **À chaque volume correspond un matériau** : brique de parement, enduit, toitures en zinc, murs de clôture en pierre, les coloris sont déclinés dans des tons neutres (pierre, gris, blanc). La variété des matériaux **évite l'effet répétitif des maisons.**

La superposition des volumes offre une diversité de niveaux (RDC à R+2) et permet une bonne insertion au sein du tissu pavillonnaire.

→ L'alternance des avancées et des retraits de volumes permet de déjouer la faible largeur de la parcelle. Les expositions variées des pièces sont optimisées, et les vues biaisées permettent de préserver l'intimité.

#### LISIBILITÉ DU PLAN-MASSE ET CARACTÈRE URBAIN DE LA VOIE DE DESSERTE

→ Le choix d'une organisation simple du plan-masse donne à l'ensemble une **grande lisibilité et une clarté de distribution.**

→ Les RDC de chacune des maisons se développent dans une composition en L. Installés en fond de parcelle ils viennent se retourner en appui sur le mur de clôture côté venelle. Ce principe de composition rappelle celui des maisons de ville.

**La typologie « classique » du pavillon en retrait d'alignement est ici revisitée.** Ce parti pris d'organisation du plan, où la maison se trouve en contact avec sa clôture, **offre un caractère urbain à la voie piétonne.**

### HABILITÉ DE L'OPÉRATION

#### QUALITÉ DE TRAITEMENT DES ESPACES FILTRES POUR PRÉSERVER L'INTIMITÉ ET FAVORISER L'APPROPRIATION

→ Chaque habitat bénéficie d'un jardin privatif de 25 m<sup>2</sup> en pleine terre, clos et **fil-trant les accès au logement. Le traitement des clôtures contribue fortement à qualifier l'opération** : les jardins sont protégés de la venelle piétonne par un dispositif de clôture composé d'un mur plein en pierre s'élevant à 2,10 m, d'un petit portail en serrurerie et d'un grillage simple pouvant être végétalisé côté venelle. Ce dispositif de végétalisation libre permet de **limiter l'utilisation de canisses, tout en induisant une démarche d'appropriation.**

→ Le statut semi-privé de la venelle renforcé par la qualité de son aménagement **favorise l'appropriation** : au-delà de leur limite de propriété, les habitants ont disposé librement des plantations. Cet usage spontané confère en outre à la venelle une **ambiance pittoresque.**

#### UNE BONNE DENSITÉ VÉGÉTALE GRÂCE À UNE DIVERSITÉ DES ESSENCES

→ La venelle piétonne et le parking offrent une **densité de végétation sus-**



source CAUE 93

Appropriation de la venelle par les habitants.



source CAUE 93

Vue de la venelle depuis la zone de retournement.

**ceptible de produire des ambiances différenciées** : gazon, buissons, arbres, arbustes et plantes grimpantes bordent les espaces de cheminement extérieurs traités en béton désactivés. Les places de stationnement sont revêtues de dalles béton à picots engazonnés de type evergreen. Cette végétation **établit une continuité visuelle** entre la zone de stationnement et la venelle piétonne, apportant ainsi une **cohérence à l'ensemble**.

→ La diversité des essences contribue au **maintien de la biodiversité**, et s'inscrit dans des exigences de continuités écologiques : tout espace vert (privé ou public) participe à son échelle au principe de trame verte.

#### RÉDUIRE LES CHARGES ÉNERGÉTIQUES DES LOGEMENTS

→ Chacune des maisons de l'opération est équipée d'un dispositif de **panneau solaire** permettant de chauffer l'eau. La **réduction du coût énergétique** des ménages représente un double enjeu environnemental et social. Au sein d'un programme social, cette préoccupation est majeure.

#### À RETENIR

→ Une densification du tissu pavillonnaire qui s'opère grâce au regroupement de 3 parcelles et à une réglementation souple.

→ Une opération qui s'inscrit dans un quartier en pleine mutation avec de nombreux projets aboutissant à une offre urbaine diversifiée.

→ Un projet qui propose une qualité de traitement des espaces intermédiaires entre l'espace public et les espaces privés.

#### POINTS DE VIGILANCE

→ Caractère enclavé de l'opération, dû à la disposition en drapeau de la parcelle. L'accès sécurisé par un portail augmente cet effet.

→ Mutabilité de la parcelle en drapeau.



Grille d'accès aux logements depuis la rue et zone de stationnement.

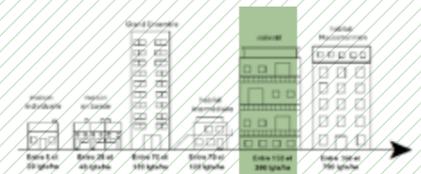
source CALUE 93

# ROMAINVILLE

→ ANALYSE DÉTAILLÉE  
D'UNE OPÉRATION  
DE DENSIFICATION  
EN SEINE-SAINT-DENIS

# ROMAINVILLE

→ 178 LOGEMENTS/HA OPÉRATION MIXTE



Source : Le Penhuel Architecture

Les plots d'habitat intermédiaire en premier plan, et habitat collectif avec balcons filants.

## FICHE TECHNIQUE

- Adresse**  
99-115 rue Saint Germain
- Typologie d'habitat**  
habitat collectif  
habitat intermédiaire
- Maîtrise d'ouvrage**  
Romainville Habitat (OPH de la ville)
- Maîtrise d'œuvre**  
Le Penhuel Gaëtan
- Date de réalisation**  
Décembre 2009
- Surface du terrain**  
0,45 ha
- Nombre de niveaux**  
R+2 à R+3
- Programme**  
72 logements collectifs PLUS  
10 logements intermédiaires PLAI
- Nombre d'habitants**  
200 [estimation]
- Surface de plancher totale**  
5 500m<sup>2</sup>
- Stationnement**

Densification d'un secteur de grand ensemble inscrit en PRU, à la lisière d'un tissu pavillonnaire

Mode d'occupation des sols - IAU-Idf 2008 - Romainville - 99-115 rue Saint-Germain



Source : CAUE 93

Tissu pavillonnaire faisant face à l'opération.



Source : CAUE 93

Espaces extérieurs de la partie d'habitat collectif du programme.



Source : CAUE 93



Source : CAUE 93

Cœur d'îlot réaménagé de la Cité Marcel Cachin.



Source : CAUE 93

Espaces collectifs desservant la nouvelle opération. A droite, un des immeubles d'origine du grand ensemble.

→ SCoT et PLH : Au moment de la délivrance du permis de construire en 2007, la ville n'était pas encore dotée d'outils tels qu'un SCoT ou un PLH (en cours de réflexion).

Depuis 2012, la Communauté d'Agglomération Est Ensemble est engagée dans l'élaboration d'un SCoT qui a pour objectif d'assurer un développement polycentrique de son territoire.

→ POS : Lors de la délivrance du permis de construire en 2007, le règlement en vigueur était celui de la zone UBa. Ce sous-secteur a été créé par une modification du POS en 2007, notamment pour permettre cette opération.

Le terrain était auparavant situé en zone UI. Or, les règles de constructibilité de cette zone à vocation économique, ne permettaient pas de réaliser des constructions à usage d'habitation, de soins, de repos et d'enseignement.

Cette modification du POS a permis de répondre à l'objectif de la municipalité de maintenir une mixité fonctionnelle dans le centre-ville, mais aussi d'augmenter la densification du sec-

teur. En effet, à la zone UBa correspond un COS de 1,2 supérieur à celui de la zone UB (0,7) au moment de la modification du POS.

→ PLU : Une fois réalisé en 2009, le projet a été l'objet d'une réflexion conduisant à une modification des éléments réglementaires dans le cadre du nouveau PLU : le classement en zone UB offre une augmentation du COS passant de 1,2 à 2 pour l'habitat, (moyenne haute en Seine-Saint-Denis). Cette zone UB recouvre aujourd'hui les espaces identifiés comme devant être le support principal du développement de la commune.

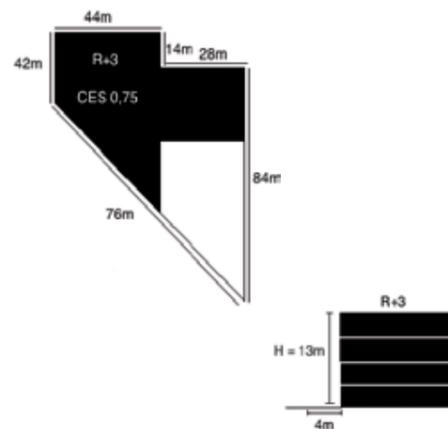
→ PADD : Ce document incite à la diversité des formes de l'habitat en fonction des besoins et en accord avec chaque quartier.

DROITS DES SOLS	ZONE UI DU POS (AVANT MODIFS 2007)	ZONE UBa DU POS (2007)	ZONE UB DU PLU (2009)
HAUTEUR		maximum 4 niveaux soit R+3 et 13 m.	strict respect de la règle.
EMPRISE AU SOL	zone à vocation économique : exclut les constructions à usage d'habitation.	75%	60%
COS		1,2	2
RETRAIT & ALIGNEMENT		Retrait d'au moins 4 m par rapport à l'axe de la voie. Implantation limites séparatives d'au moins 8 m ou 2,5 m en cas de murs aveugles.	strict respect de la règle.

### CE QUE PERMET LE POS

- Emprise au sol permise : 75 % soit 3 446 m<sup>2</sup> autorisés.
- Hauteurs : R+3 et 13 m.
- Surface de Plancher (SP) constructible : 10 338 m<sup>2</sup> sont autorisés avec les règles de gabarit.
- COS : 1,2.

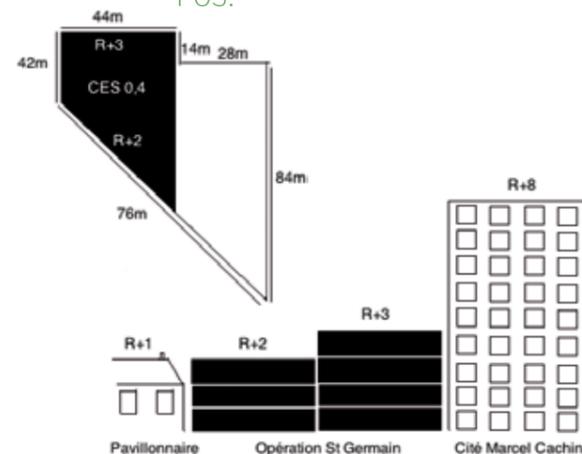
5 514 m<sup>2</sup> de SP autorisée en suivant le COS. Le COS est plus contraignant que les règles de gabarit.



### DONNÉES DE L'OPÉRATION

- Emprise au sol : 40 % soit 1 818 m<sup>2</sup>.
- Hauteurs : R+2 et R+3.
- Surface de plancher : 5 500 m<sup>2</sup>.
- COS : 1,2.

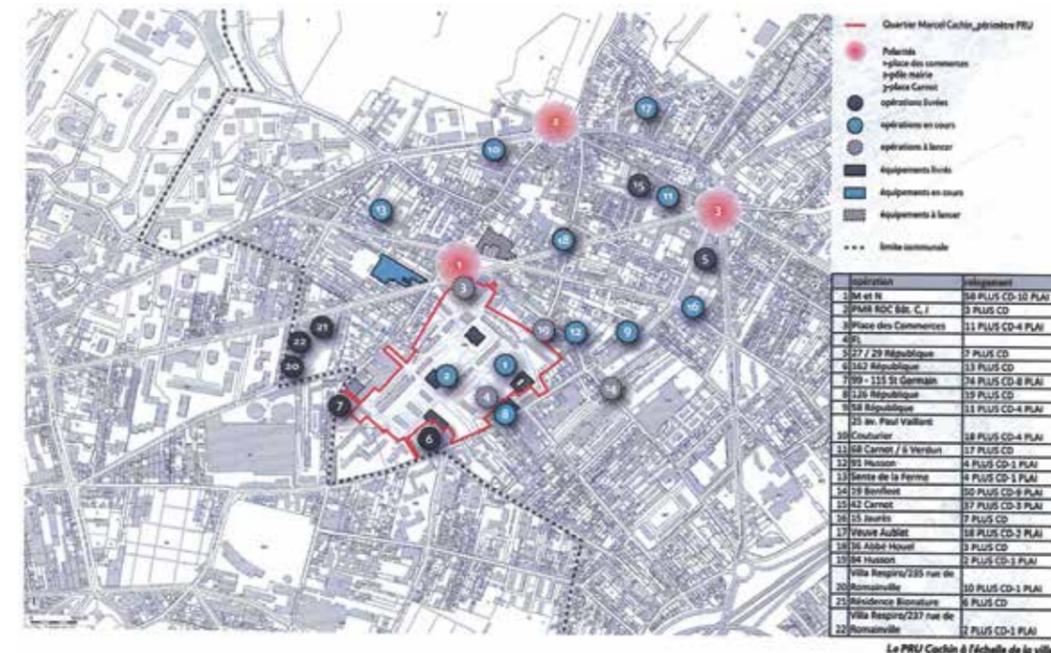
Cette opération a pris en compte la densité maximale de construction autorisée par le POS.



## La démarche de PRU : un outil de densification à l'échelle de la commune.

L'opération s'inscrit dans une démarche de relogement hors limite du secteur propre au PRU, constituant pour la ville un véritable levier de densification.

Le PRU de la cité Marcel Cachin a pour objectif le désenclavement du quartier. Construit lors de la période de la Reconstruction de 1958 à 1964, le grand ensemble présentait une dégradation du bâti, et une mauvaise insertion dans le tissu urbain. Sa localisation stratégique en centre-ville a permis, dans le cadre d'une politique de relogement notamment en périmètre de secteur, de créer un effet levier sur la mutation du tissu pavillonnaire. L'opération Saint-Germain s'inscrit dans cette démarche.



### Les éléments du PRU de la cité Marcel Cachin :

- démolition / reconstruction, sans relogement provisoire.
- remaillage de la voirie.
- requalification des espaces extérieurs.
- implantation de nouveaux équipements.

### MUTABILITÉ DE LA PARCELLE

À l'origine de cette opération, une disponibilité foncière de deux parcelles en friche avec une habitation. L'Office Public H.L.M. de Romainville s'est porté acquéreur de ce terrain précédemment acquis par la Mairie.

L'actuel règlement du PLU permet une majoration de COS (passé de 1,2 à 2). Les règles de gabarit ont également été modifiées. Ces nouvelles dispositions augmentent aujourd'hui les droits à construire.

À titre d'exemple, sur l'opération Saint-Germain : ancien POS 2007 : 5 514m<sup>2</sup> de surface de plancher autorisée  
PLU 2009 : 8 271m<sup>2</sup> de surface de plancher autorisée  
Opération : 5 500m<sup>2</sup> de surface de plancher construite

### PARCELLE



COS RÉEL : 0,5

### 1999



COS RÉEL : 0,18

### 2002



COS RÉEL : 0,08

### 2009



COS RÉEL : 1,2

## Une opération qui associe tous les éléments d'intensité ?

### Une offre complète de bus avec 8 lignes dont :

- Le bus n°105 qui rejoint le métro Mairie des Lilas en une dizaine de minutes.
- Le bus n°322 qui rejoint le métro Mairie de Montreuil en une vingtaine de minutes.
- Le bus n°318 qui rejoint le métro Château de Vincennes en une trentaine de minutes.

### Un territoire intégré au Grand Paris :

- Le prolongement de la ligne 11 du métro depuis la Mairie des Lilas jusqu'à la station de RER Rosny-sous-Bois à l'horizon 2019.
  - Le prolongement du tramway T1 de la gare RER Noisy-le-Sec à celle de Val-de-Fontenay à l'horizon 2017.
- Ces deux projets se recoupent au niveau de la Place Carnot, renforçant son caractère central.
- Une station de métro de la ligne 11, nommée Liberté, est également prévue près de l'opération, sur la commune des Lilas.

Une forte densité dans les secteurs autour des transports publics, notamment dans un rayon de 500m, est importante pour l'efficacité du réseau.

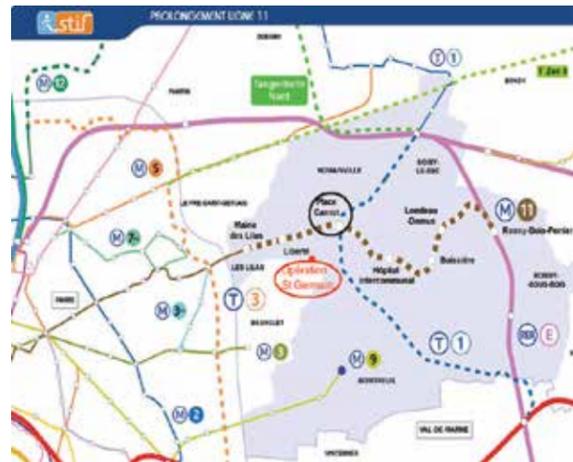
Située dans le secteur centre-ville, l'opération bénéficie de la proximité d'un point d'animation commerciale, notamment avec l'implantation de commerces de renommée ayant fonction de locomotives.

Ce quartier dispose, au sein de la cité Marcel Cachin, de nombreux équipements publics à caractère intergénérationnel ou culturel : maison des Retraités, maison de l'enfance, médiathèque, centre municipal de santé, gymnase. D'autres équipements implantés dans le secteur accompagnent l'offre culturelle, sportive et sociale : bibliothèque, Ecole Nationale de Musique, centre Sportif disposant d'une piscine Municipale.

Les équipements scolaires complètent l'offre de services aux habitants : crèches et écoles maternelles dont l'une à proximité de l'opération, une école élémentaire, un collège et un lycée.



Source : RATP



Source : STIF

L'arrivée de nouveaux transports en commun constitue une opportunité de densifier son territoire.



Source : CG93

médiathèque de la Cité Marcel Cachin.



Source : Geoportail 93

## LES ESPACES PUBLICS À L'ÉCHELLE DU QUARTIER RENOUVELER LES POSSIBILITÉS D'APPROPRIATION

Dans le cadre d'une démarche de désenclavement du grand ensemble, un nouveau maillage viaire, carrossable et piéton, a été créé. L'espace central a fait l'objet d'un aménagement paysager : "la plaine centrale", qui constitue un espace public piéton de qualité, venant renforcer l'attractivité de la médiathèque et de la maison de l'enfance. En offrant de nouvelles possibilités d'appropriation, ce projet opère à plusieurs échelles : du quartier, des quartiers limitrophes, et plus largement de la commune.



Source : CAUE 93

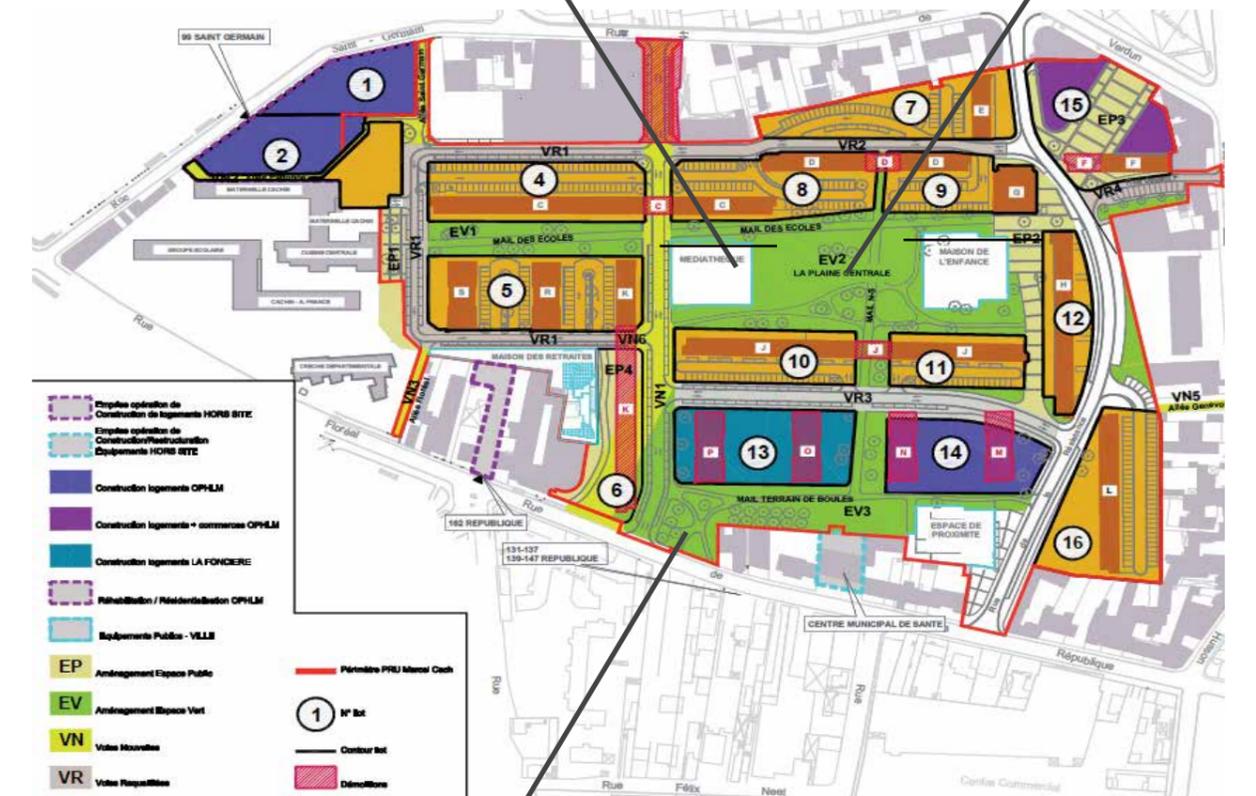
La Médiathèque donnant sur la "plaine centrale".

Les espaces verts publics constituent un véritable atout complémentaire dans le cadre d'une démarche de densification. Leur traitement paysager, leur accessibilité, la proximité avec un réseau de transport, un appareil commercial, un équipement, etc. : l'ensemble de ces critères viennent renforcer sa nature attractive et contribuent à rendre la ville plus «intense», c'est-à-dire rendre la ville riche en offre de services.



Source : CAUE 93

La "plaine centrale".



Source : CAUE 93

Espace vert situé au Sud du PRU

## LES ESPACES EXTÉRIEURS COMMUNS DE LA PARTIE COLLECTIVE DU PROGRAMME POUR UN USAGE OUVERT ET PARTAGÉ

Les espaces extérieurs communs des logements collectifs ne sont pas réservés exclusivement aux habitants. Une clôture permet de délimiter clairement la parcelle. À terme, il est prévu de supprimer l'accès sécurisé avec digicode pour offrir un usage partagé avec les habitants du quartier. En partie végétalisés, des jeux pour enfants y sont implantés.



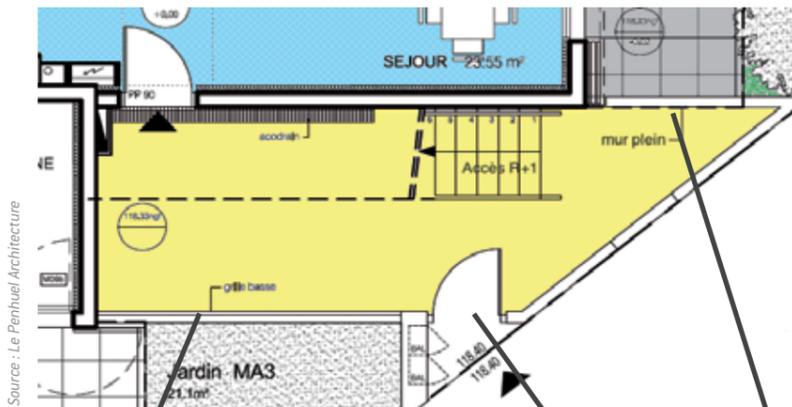
Aire de jeux pour enfants.

## LES ESPACES EXTÉRIEURS COMMUNS DE L'HABITAT INTERMÉDIAIRE DU PROGRAMME GÉRER LE PARTAGE DES ESPACES COMMUNS ET PRIVATIFS

Un portail d'accès depuis la rue dessert un seuil partagé, distribuant chacun deux unités de logements, une en RDC (sous la volée d'escalier), une autre à R+1 depuis l'escalier.

Un muret maçonné d'un côté et une clôture en ferronnerie de l'autre, préservent l'intimité des jardins privatifs, la sous-face des larges balcons y contribuent également.

L'attention portée à la gradation progressive du statut des espaces, du public de la rue au privé du logement et du jardin est primordiale. L'espace commun semi-privé (ou semi-public) nécessite une gestion fine des dispositifs séparatifs et des espaces distributifs ; celle-ci permettant de définir clairement le partage des espaces, d'en assurer une correcte appropriation et de limiter les conflits d'usage.



Clôture en ferronnerie délimitant un jardin privatif mitoyen.



Mur de clôture avec portillon côté rue.



Muret maçonné délimitant le jardin privatif du logement en RDC, la sous-face du balcon contribue également à la protection de son intimité.



Accès au parking souterrain.

## LE STATIONNEMENT

Le stationnement situé en sous-sol, met à disposition 1 place de parking par logement soit 105 places au total, en mutualisation avec un des immeubles de la cité Marcel Cachin.

Cette gestion partagée permet de limiter l'impact visuel du stationnement des voitures. Actuellement, ce parking, quasiment vide, fait l'objet d'une réflexion et d'un retour d'expérience.

Le service urbanisme a pris en compte les remarques de l'OPH de Romainville concernant la sous-utilisation des places de parking. Le règlement du PLU limite désormais à 0,5 place de parking par logement.

## OPÉRER UNE LIAISON URBAINE AU SEIN D'UN TISSU URBAIN HÉTÉROGÈNE

Composé du grand ensemble Marcel Cachin et d'un tissu pavillonnaire, le tissu urbain environnant est hétérogène. La composition de ce tissu a influencé la mixité des formes urbaines de l'opération. Cette opération opère une couture entre les deux tissus en associant un bâtiment collectif en R+3 et des logements intermédiaires en R+2.



Bâtiment R+3 du programme, créant la jonction avec le bâtiment R+8 du grand ensemble.



Habitat intermédiaire faisant face aux pavillons de la rue Saint-Germain.



## L'INSERTION URBAINE DANS SON ENVIRONNEMENT

Le bâtiment comprenant la partie collective du programme vient s'implanter en continuité du bâtiment A en R+8 de la cité Marcel Cachin, réhabilitée et résidentialisée en 2010. Cette stratégie de couture apporte homogénéité et cohérence.

Choix d'implantation du plan masse sur la parcelle : alignement ou retrait par rapport à la rue ? Le choix relève d'une véritable stratégie de développement à moyen, voire à long terme. Il dépendra notamment de la nature de la voie. Un axe structurant sera plutôt inapproprié au choix d'implantation en retrait. L'alignement sur rue répondra davantage aux enjeux de développements futurs, en évitant de figer le foncier, et de freiner une mutabilité pour l'accueil d'un appareil commercial en rez-de-chaussée.

→ L'habitat intermédiaire offre une possibilité d'individualiser chaque logement. Ce choix typologique fait référence au tissu pavillonnaire du quartier, donnant un caractère résidentiel au front bâti (accès individualisé, espaces extérieurs privés, faible hauteur, choix des coloris, dissociation des volumes, etc.).

→ L'implantation en retrait d'alignement permet de ménager un espace dégagé à caractère individuel, occupé par des jardinets privés.

→ Le choix d'implantation oblique du bâti par rapport à l'axe de la voie, limite les vis-à-vis et minimise la répétitivité et la massivité de l'ensemble bâti, tout en générant un rythme dynamique de la volumétrie au sein du paysage de la rue.



Vue sur l'habitat intermédiaire.

Source : Le Penhuel Architecture



Source : CAUE 93



Vue sur le cœur d'îlot de la partie collective du programme.

Source : CAUE 93

Le traitement des espaces extérieurs, communs ou privés, vient accompagner l'organisation du plan masse et la disposition des logements pour offrir des possibilités de vues dégagées. La qualité de la conception paysagère, la porosité avec l'espace de la rue, le traitement de la clôture, permettent de multiplier les percées visuelles et de ménager autant d'espaces filtres entre espace public et espace privé.

### LA MIXITÉ SOCIALE DE L'OPÉRATION

À l'échelle de l'opération, la mixité sociale s'illustre par le mode de financement des logements sociaux en PLUS (Prêt locatif à usage social) et PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration). La répartition des typologies d'appartements répond précisément aux besoins des habitants relogés : 6 T1 ; 34 T2 ; 17 T3 ; 18 T4 et 7 T5.

### LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Les éléments mis en œuvre sont pragmatiques et intègrent notamment :

- Une enveloppe performante (béton + laine minérale, menuiseries PVC, doubles vitrages peu émissifs à lame d'air 16 mm) ;
- Une conception technique de la structure limitant les ponts thermiques (ossature porteuse des balcons métalliques désolidarisées des planchers) ;
- Un ratio surfaces vitrées / surface totale de façade optimisé ;
- Une ventilation simple flux à débit ajusté aux besoins effectifs.



Source : CAUE 93

Bornes de collecte pneumatique des déchets et tri sélectif

→ La collecte pneumatique des déchets ménagers en tri sélectif a été mise en place sur l'ensemble de la ville fin 2011. Elle s'effectue par une aspiration souterraine et invisible.

→ Cette initiative permet de limiter la pollution visuelle et olfactive. En supprimant les locaux communs destinés à la collecte des ordures, et l'acheminement des déchets par camion, ce dispositif facilite la gestion des déchets.

### L'HABITABILITÉ ET L'INDIVIDUALISATION DES LOGEMENTS

La disposition des logements traversants ou occupant un angle dans le collectif ou l'intermédiaire, favorise la double orientation. Cette disposition permet une réduction des circulations afin de profiter de pièces à vivre. La disposition de la salle de bain dans dix appartements de type T2 est contraignante car elle n'est accessible, que depuis la chambre.

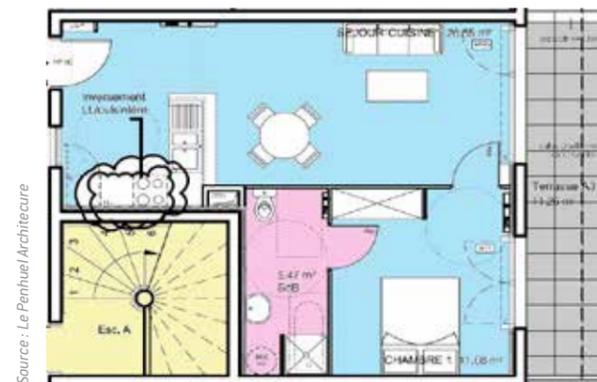
Les logements bénéficient chacun d'un prolongement extérieur, sous forme de balcons filants pour les logements collectifs, terrasses sur les toits ou jardins privés pour les logements intermédiaires. Cette typologie optimise les espaces privés extérieurs : les logements en RDC disposent de deux espaces extérieurs, l'un sur rue avec un jardinet et en arrière de parcelle, avec un espace jardin plus généreux.

L'individualisation des espaces extérieurs (jardins / terrasses / balcons de grandes dimensions) constitue une solution pertinente pour rendre attractif le logement dense. La qualité intérieure du logement est un critère important : taille du logement, disposition des pièces, gestion de la promiscuité, vues, ensoleillement, logement traversant...



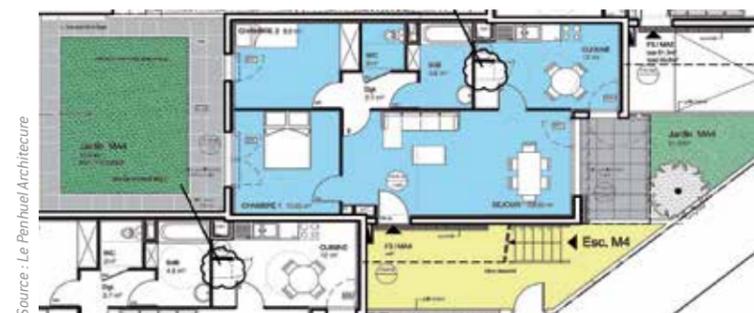
Source : CAUE 93

Balcons filants des logements collectifs, orientés vers la rue Saint-Germain.



Source : Le Penhuel Architecture

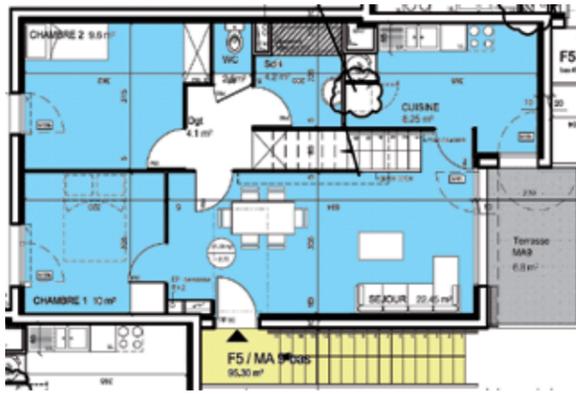
Plan d'un T2, immeuble collectif



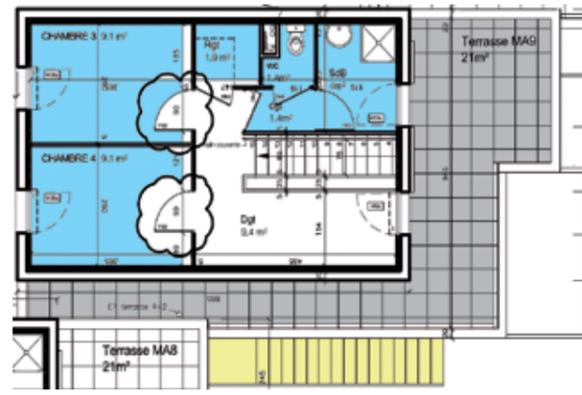
Source : Le Penhuel Architecture

Plan d'un T3 en RDC, habitat intermédiaire

Les logements en R+1 / R+2 bénéficient de deux terrasses superposées, les terrasses en dernier niveau ont vue sur le jardinet en RDC.



Logement intermédiaire R+1



Logement intermédiaire R+2

L'habitat intermédiaire offre au sein d'un immeuble collectif le confort et l'intimité comparable à la typologie de la maison individuelle. Cette intimité est néanmoins limitée notamment pour les jardins en RDC visibles depuis les terrasses des balcons du collectif.



Les balcons et gardes corps à claire voie des RDC de l'habitat collectif ne préservent pas suffisamment l'intimité des logements. Les résidents ont la possibilité d'installer des canisses, celles-ci devant répondre au cahier de prescription édicté par l'OPH. Cette contrainte d'autorisation permet de limiter la diversité des dispositifs d'occultation sur l'ensemble de l'opération, et garantir de fait sa cohérence visuelle.

La rédaction d'un cahier des charges par l'OPH concernant les dispositifs d'occultation des espaces extérieurs privés, permet d'encadrer leur installation et de préserver la cohérence de l'opération.



La qualité architecturale ne se limite pas à l'image d'un bâtiment mais elle est indissociable de la qualité d'insertion dans le tissu urbain, la qualité des accès, les parties communes, les espaces extérieurs, la qualité des logements, les choix constructifs et techniques, la pérennité des matériaux, la dimension environnementale, etc.

### À retenir :

- À l'échelle régionale, cette opération présente une densité moyenne en terme de densité résidentielle.
- Le POS a été modifié pour créer une zone UBA en 2007 et permettre la réalisation de cette opération.
- Les règles de gabarit et le COS imposé par le POS ont été respectés.
- Tous les éléments d'intensité sont réunis et font la réussite de cette opération dense : une proximité et une accessibilité des projets de transports en commun du Grand Paris, des commerces, services et équipements ; la présence d'espaces verts et de rencontre ; une prise en compte du tissu environnant ; une qualité architecturale ; une habitabilité et une individualisation des logements ; une mixité typologique et sociale et des espaces extérieurs communs qualitatifs.
- Des éléments techniques participant au développement durable ont été intégrés comme le tri sélectif et la collecte pneumatique des déchets.
- L'individualisation des logements de l'habitat intermédiaire offre une alternative à la maison individuelle ;
- Le retour d'expérience de cette opération a permis une modification du PLU au niveau du stationnement de 1 à 0,5 place de parking par logements.
- En 2009, le PLU a modifié le COS de cette zone de 1,2 à 2 augmentant ainsi les droits à construire.

### POINTS DE VIGILANCE

- *Contraintes urbanistiques : le règlement impose un faible COS (1,2) mais des règles de gabarit assez élevées (maximum 4 niveaux R+3 et 13m), ce qui induit une densité limitée.*
- *Le traitement de certains RDC en cœur d'îlot ne favorise pas l'intimité des logements.*
- *Aucune certification environnementale.*

# ANNEXES

## → SÉLECTION D'OPÉRATIONS DE DENSIFICATION RÉSIDENTIELLE EN SEINE-SAINT-DENIS

CLASSÉES PAR ORDRE DÉCROISSANT DE NIVEAU DE DENSITÉ NETTE

	COMMUNE	SITUATION GÉOGRAPHIQUE	ADRESSE / NOM OPÉRATION	VISUEL	TYPLOGIE	LOGEMENTS / HA	DATE RÉALISATION	STATUT	MAÎTRISE OUVRAGE	MAÎTRISE ŒUVRE
fiche	BOBIGNY	Deuxième couronne	ZAC Jean Rostand (rue Maria Callas / rue Mathurin Renaud)		mixte [individuel / coll.]	366	2005	mixte	NEXITY Apollonia / SIDEK [aménageur]	Castro Denissof
	PANTIN	Première couronne	CMS Ténine (7 av. des Courtilières)		collectif	352	2008	social	SEMIP	Hamonic & Masson
	PANTIN	Première couronne	La manufacture (37-39 rue Victor Hugo)		collectif	308	2010	mixte	ICADE / EFIDIS	Architecture développement
fiche	AUBERVILLIERS	Première couronne	Résidence Oxygène (rue Marcel Carné)		collectif	297	2011	accession	Pierre Etoile	O'zone architecture
	LIVRY-GARGAN	Deuxième couronne	25-27 bd. Gutenberg		collectif	281	2011	social	I3F	S&V architecture
fiche	SAINT-DENIS	Première couronne	191-193 av. du Président Wilson		collectif	280	2007	accession	SCI St Denis Wilson	Simonau & Hennig
	LA COURNEUVE	Deuxième couronne	Les jardins de Presov (rue Renoir)		collectif	264	2011	social	OPH 93	E. Naude & L. Poux architectes
	NOISY-LE-GRAND	Troisième couronne	Carré renaissance / centre ancien (av. Emile Cossonneau)		collectif	258	2008	accession	Les nouveaux constructeurs	L. de Segonzac & A. Lemeure
fiche	MONTFERMEIL	Troisième couronne	Quartier des Bosquets (boulevard Bargue / rond point Notre-Dame des Anges)		collectif	256	2010	social	I3F	BLM
	PANTIN	Première couronne	Les quais de Pantin (29 rue Victor Hugo)		collectif	251	2009	accession	SNC "Les quais de Pantin"	Agence Haour Architectes
fiche	PANTIN	Première couronne	25 et 29 rue E. Marcel		collectif	243	2007 et 2008	mixte	Pantin Habitat et SEMIP / Groupe ARC	Censi & Jacquot
	SAINT OUEN	Première couronne	Rue Maurice Utrillo		mixte [collectif et individuel groupé]	240	2010	mixte	Pitch Promotion	Architecture développement Alain Lelieur

	COMMUNE	SITUATION GÉOGRAPHIQUE	ADRESSE / NOM OPÉRATION	VISUEL	TYPLOGIE	LOGEMENTS / HA	DATE RÉALISATION	STATUT	MAÎTRISE OUVRAGE	MAÎTRISE ŒUVRE
fiche	CLICHY-SOUS-BOIS	Deuxième couronne	Allée E. Laurent et allée R. Rolland		collectif	238	2011	social	OPIEVOY	Daufresne, Le Garrec et Associés
	LES LILAS	Première couronne	Rue R. Rolland		collectif	235	2011	accession	SOGEPROM HABITAT	Seura architectes urbanistes
	CLICHY-SOUS-BOIS	Deuxième couronne	Allée des Cinq Continents		collectif	216		social	I3F	Atelier BLM
	ROMAINVILLE	Première couronne	Villa Soléa (rue Carnot)		collectif	199	2011	mixte	NEXITY / Romainville HABITAT	Jacques Ferrier Architectures
	PANTIN	Première couronne	Rue E. Renard (logements et gymnase)		collectif	197	2009	social	SEMIP	Tectône SARL
	SAINT-DENIS	Première couronne	2 imp. Chevalier		mixte [coll. / individuel]	185	2008	accession	Philia promotion	Chombart de Lauwe
fiche	ROMAINVILLE	Première couronne	99-115 rue Saint Germain		mixte [coll. / intermédiaire]	178	2009	social	Romainville Habitat	Gaëtan Le Penhuel
	LE RAINCY	Deuxième couronne	Allée Mansart / 6 rond point Montfermeil		collectif	176	2009	accession	SOGEPROM	EURL Michel Régnier atelier d'architecture
	PIERREFITTE	Deuxième couronne	Résidence Francis Mayer, Av. Emile Zola		mixte [collectif et individuel groupé]	171	2009	social	Osica	Daufresne Le Garrec et Associés
	SAINT-OUEN	Première couronne	14 av. Michelet		mixte [collectif et individuel groupé]	168	2007	social	St Ouen HLM	Laura Carducci
	ROMAINVILLE	Cœur du département	Villa Respiro (97 av. de Verdun)		collectif	164	2011	mixte	NEXITY / Romainville HABITAT	Reichen & Robert associés
	LA COURNEUVE	Cœur du département	Rue du 17 oct. 1961		mixte [coll. / intermédiaire]	155	2007	social	FIAC SA HLM	Emmanuelle Colboc Architecte
	CLICHY-SOUS-BOIS	Deuxième couronne	6-10 av. J. Moulin		collectif	153	2011	social	I3F	Atelier Tarabusi
	MONTREUIL	Première couronne	Av. du Président Allende		mixte [coll. / individuel]	151	2009		Expansiel Promotion	Pranlas-Descours

## → GLOSSAIRE

	COMMUNE	SITUATION GÉOGRAPHIQUE	ADRESSE / NOM OPÉRATION	VISUEL	TYPOLOGIE	LOGEMENTS / HA	DATE RÉALISATION	STATUT	MAÎTRISE OUVRAGE	MAÎTRISE ŒUVRE
	VILLEMOMBLE	Deuxième couronne	125 bd. d'Aulnay		collectif	135	2012	social	OPH communal	Emodis Architectures
	ILE-SAINT-DENIS	Première couronne	27 rue Louis Bouxin		mixte (collectif et intermédiaire)	133	2009	accession	LCFR Blandine Preumont	Ibrahima N'doye
	CLICHY-SOUS-BOIS	Deuxième couronne	Rue Berthe Morizot		mixte (coll. / individuel)	132	2011	social	OPH 93	Vincent Cornu Architecte
	BONDY	Deuxième couronne	Cour carrée (121 rue Henri Barbusse)		collectif	132	2010	social	I3F	Atelier Du Pont
	AULNAY-SOUS-BOIS	Deuxième couronne	Résidence Arc en ciel		mixte (collectif, individuel, intermédiaire)	130	2012	social	OPH d'Aulnay	Atelier d'architecture François Guenon
fiche	MONTEUIL	Première couronne	Diwan (Place de la Fraternité)		collectif	123	2008	accession / autopromotion	SCI Diwan	Graam
fiche	VILLEMOMBLE	Deuxième couronne	Résidence Belvéd'air (rue François Mauriac)		mixte (coll. / intermédiaire)	121	2012	mixte	NEXITY Apollonia	Morel & O'zone Architecture
	PIERREFITTE	Deuxième couronne	Résidence Lavoisier, Rue de la Révolution des Éillettes		collectif	107		social	Osica	Daufresne, Le Garrec et Associés
	BONDY	Deuxième couronne	Rue de la Liberté		mixte (coll. / individuel)	90	2012	mixte	I3F	G. Cussac
	SAINT-DENIS	Première couronne	Rue Maria Léonor Rubiano		individuel en bande	82	2005	social	Immobilière d'Ile de France	Emmanuelle Colboc Architecte
fiche	AULNAY-SOUS-BOIS	Deuxième couronne	Villa vélodrome (120 rue Maximilien de Robespierre)		mixte (coll. / individuel)	67	2010 et 2011	mixte	LOGIH (Groupe POLYLOGIS)	Jean-Claude Brehier architecte DPLG
	STAINS	Deuxième couronne	Moulin neuf (rue de la vieille mer/ rue du Rouillon)		intermédiaire	65	2010	social	I3F	Atelier du Pont
fiche	PIERREFITTE-SUR-SEINE	Deuxième couronne	Résidence Jean Ferrat (rue Anatole France)		individuel en bande	57	2010	social	OSICA	Arc / Pôle

**AGENDA 21** Adopté par 173 chefs d'État en 1992, cet Agenda se décline au niveau des collectivités locales afin qu'elles s'engagent dans le développement durable. Grand Paris Développement, n°2, hiver 2012.

**BIMBY (« BUILD IN MY BACK YARD »)** Cette expression signifie « Construire dans mon jardin ». Ce programme de recherche (pilote par les CETE Normandie-Centre et Île-de-France) prône la densification par la maison individuelle. Cette démarche vise à la division d'un terrain déjà bâti conduisant à la construction d'une nouvelle maison individuelle. Elle vient en opposition au concept « Not in my backyard » (Pas dans mon jardin) qui est utilisé péjorativement pour décrire soit l'opposition par des résidents à un projet local d'intérêt général dont ils considèrent qu'ils subiront des nuisances, soit par les résidents eux-mêmes. Site internet du programme de recherche Bimby, <http://bimby.fr>

**CDT (CONTRAT DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL)** Les contrats de développement territorial ont pour mission de mettre en œuvre le développement économique, urbain et social de territoires définis comme stratégiques, et en particulier ceux desservis par le réseau de transport public du Grand Paris. Ces démarches contractuelles, à visée opérationnelle, engagent l'État, les communes et leurs groupements signataires. Les CDT devront préciser le nombre de logements à construire, mentionner les zones d'aménagement différé (ZAD) et les bénéficiaires des droits de préemption, établir le calendrier de réalisation des opérations d'aménagement et des infrastructures de transport, évaluer leur coût et indiquer les opérations pour lesquelles il vaut déclaration d'intérêt général.

**CES (COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL)** C'est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Autrement dit, c'est la surface d'emprise au sol de la construction. *Code de l'urbanisme, article R.420-1.*

**CLUSTER** La création d'un cluster vise à regrouper des entreprises d'un même secteur sur un bassin d'emploi défini. Grand Paris Développement, n°2, hiver 2012.

**COS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS)** Il détermine la surface constructible par rapport à la superficie du terrain. Le COS fixe donc la densité maximale de construction autorisée sur un terrain. En multipliant ce coefficient par la surface du terrain, on obtient la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) constructible, c'est-à-dire la surface de plancher constructible sur le terrain en question. Le COS est fixé par l'article 14 du POS ou du PLU. ABCdaire des particuliers, site internet de l'Union Régionale des CAUE d'Ile-de-France, <http://www.urcaue-idf.archi.fr>.

**ÉTALEMENT URBAIN** Pour l'Agence Européenne de l'Environnement, il représente le phénomène d'expansion géographique des aires urbaines par l'implantation en périphérie, au détriment de larges zones principalement agricoles, de types d'habitat peu denses (banlieues pavillonnaires, maisons individuelles). Cette dilatation de l'espace urbain se traduit par une diminution de la densité des zones urbanisées du fait d'une extension géographique plus rapide que la croissance démographique. En d'autres termes, l'étalement urbain décrit le fait que les villes croissent en surface et que le territoire s'artificialise à un rythme beaucoup plus important que ne l'imposerait le seul facteur démographique. Site internet du Ministère du Développement Durable, <http://www.developpement-durable.gouv.fr>.

**GRENELLE II** Cette loi de 2010 renforce les objectifs des SCoT et des PLU afin qu'ils contribuent à réduire l'étalement urbain, les émissions de gaz à effet de serre, les déplacements, les consommations d'énergie. Ils doivent également préserver les espaces agricoles et la biodiversité. *Grand Paris Développement, n°2, hiver 2012.*

**LOI SRU (SOLIDARITÉ RENOUVELLEMENT URBAINS)** Cette loi impose depuis 2000 d'atteindre un quota de 20% de logements sociaux pour toutes les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en IDF) sous peine de sanctions financières. *Grand Paris Développement, n°2, hiver 2012.*

**OIN (OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL)** Les Opérations d'Intérêt National donnent à l'État la primauté pour l'urbanisation d'une zone. L'Île-de-France en compte moins d'une dizaine comme Seine-Amont, Seine-Aval et le Plateau de Saclay. *Grand Paris Développement, n°2, hiver 2012.*

**PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME)** Ce document d'urbanisme établi à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes, fixe les règles générales d'utilisation du sol par zones, les servitudes d'urbanisme, ainsi que les orientations d'aménagement sur le territoire de la commune (ou du groupement de communes). Il a été introduit par la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbains) pour remplacer à terme les POS (Plan d'Occupation des Sols) afin de répondre aux exigences de la nouvelle loi. Il doit comporter notamment un nouveau document, le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune (ou le groupement de communes). ABCdaire des particuliers, site internet de l'Union Régionale des CAUE d'Île-de-France, <http://www.urcaue-idf.archi.fr>.

**POS (PLAN D'OCCUPATION DES SOLS)** Le POS est un document d'urbanisme communal qui a été remplacé par le PLU. Les POS en vigueur sont toujours valables, mais devront être progressivement remplacés par des PLU lors de leurs révisions. ABCdaire des particuliers, site internet de l'Union Régionale des CAUE d'Île-de-France, <http://www.urcaue-idf.archi.fr>.

**SCOT (SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE)** Ce document d'urbanisme est établi par plusieurs communes ou groupements de communes et exprime un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles (urbanisme, habitat, déplacements et équipements commerciaux) dans un environnement préservé et valorisé. Il a été instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000.

Site internet du Ministère du Développement Durable, <http://www.developpement-durable.gouv.fr>.

**SDRIF (SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE)** Il vise l'aménagement global de la région en termes de transports, logements, activités industrielles et agricoles. Adopté en 2008, il a fait l'objet d'un bras de fer entre la Région et l'État. Après l'avis défavorable du Conseil d'État, il est en cours de révision et devrait être adopté en décembre 2013. *Grand Paris Développement, n°2, hiver 2012.*

**SHOB (SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE)** Elle désigne la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, mesurées au nu extérieur des murs. ABCdaire des particuliers, site internet de l'Union Régionale des CAUE d'Île-de-France, <http://www.urcaue-idf.archi.fr>.

**SHON (SURFACE HORS ŒUVRE NETTE)** Elle est obtenue par déduction de divers éléments de surface de la SHOB. Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012, ces définitions de surfaces ne sont plus utilisées. La surface à prendre en compte est la surface de plancher dont un décret précise la définition. L'article R.112-2 du code de l'urbanisme est modifié. ABCdaire des particuliers, site internet de l'Union Régionale des CAUE d'Île-de-France, <http://www.urcaue-idf.archi.fr>.

**SOCIÉTÉ DU GRAND PARIS** Cet établissement public à caractère industriel et commercial créé en 2010 a pour mission de concevoir et réaliser le réseau de métro automatique de 130 km ainsi que ses 40 gares. *Grand Paris Développement, n°2, hiver 2012.*

**ZAC (ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ)** « C'est une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés ». *Code de l'urbanisme, 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L 311-1.*

## → BIBLIOGRAPHIE

### OUVRAGES / RAPPORTS

F. ASCHER, *Les nouveaux compromis urbains. Lexique de la ville plurielle*, Éditions de l'Aube, 2008.

M. BERGER et L. ROUGÉ (dir.), *Être logé, se loger, habiter. Regards de jeunes chercheurs*, Éditions L'Harmattan, 2012.

COLLECTIF, *Comment encourager l'intensification urbaine ? Les carnets pratiques*, IAU, Août 2009

COLLECTIF, *Contribution de la DRIEA sur les fonctionnalités du réseau de transport du Grand Paris et la priorisation des tronçons*, DRIEA, octobre 2012.

COLLECTIF, *État et prospective de la qualité architecturale du logement en Île-de-France*, Actes du séminaire proposé par l'Union régionale des CAUE d'Île-de-France, 2009.

COLLECTIF *Évolution des tissus urbains*, IAU, Mars 2010

COLLECTIF, *Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité. Appel d'offres de recherche*, PUCA, février 2005

COLLECTIF, *La forme urbaine et l'enjeu de sa qualité*, débats n°56, CERTU, 2007

COLLECTIF, *La notion de densité*, Agence d'Études d'Urbanisme de Caen-Métropole (AUCAME), janvier 2008

COLLECTIF, *Les nouveaux outils de la densification*. Note de travail, IAU, avril 2011.

COLLECTIF, *Limites entre espace privé et espace public en Seine-Saint-Denis, outil de conseil à destination des communes du département*, CAUE 93, mai 2011.

COLLECTIF, *Plaine de France, les moteurs du développement*, 2002-2012, Traits urbains, Hors série, hiver 2011-2012.

COLLECTIF, *Pour un habitat dense individualisé, 20 formes urbaines diverses et contextuelles*, CERTU, mai 2009.

COLLECTIF, *Scenarii pour la métropole : Paris Ile-de-France demain*, Rapport de la commission du Conseil Régional, La Documentation Française, avril 2008.

COLLECTIF, *S(t)imulation pavillonnaire, DSA d'architecte-urbaniste*, École d'architecture de la ville et des territoires à Marne-la-Vallée, avril 2011.

COLLECTIF, *Vers de nouveaux logements sociaux 2*, Cité de l'architecture et du patrimoine, Silvana Editoriale, mars 2012.

V. FOUCHIER, *Les densités urbaines et le Développement durable*, La Documentation Française, 1998.

J. HAËNTJENS, *La ville frugale, un modèle pour préparer l'après-pétrole*, Éditions Fyp, 2011.

G. ZUNINO, *Densité. Opérations de logements et quartiers urbains*, Étude IAU, 2009.

*Portrait de la Seine-Saint-Denis*, Cahier de l'Observatoire n°2, Observatoire Départemental, Conseil Général de Seine-Saint-Denis et l'APUR, octobre 2010

*Rapport 2012 sur l'état du mal-logement en France*. Fondation Abbé Pierre

*Projet de Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) horizon 2030*, octobre 2012.

### ARTICLES / REVUES

C. BARBE, *Projet Grand Paris, l'action foncière de la Société du Grand Paris*, in La lettre de l'Observatoire Régional du Foncier en Île-de-France.

C. BAYLE, *Les lisières, territoires d'innovation pour le Grand Paris*, Métropolitiques, 20 avril 2011, <http://www.metropolitiques.eu/Les-lisieres>

territoires-d.html.

J-C CASTEL, *Étalement urbain, la grande illusion*, in Habitat et Société n°65, p. 60, mars 2012.

E. CHARMES, *La densification en débat*, in Études foncières n°145, p. 20, mai 2010.

M. CLAIR, *Le logement, enjeu stratégique pour l'économie de la région Île-de-France*, in Habitat et Société n°65, p.52, mars 2012.

COLLECTIF, *Comprendre la ville*, in L'économie politique n°53, janvier 2012.

COLLECTIF, *Densité, opérations de logements et quartiers urbains*, IAU, Août 2009.

COLLECTIF, *20 questions sur la densité urbaine*, CERTU, [http://www.certu.fr/fr/Ville\\_et\\_environment-n29/Paysage\\_urbain-n141/IMG/pdf/L\\_essentiel\\_la\\_densite\\_urbaine\\_Quizz.pdf](http://www.certu.fr/fr/Ville_et_environment-n29/Paysage_urbain-n141/IMG/pdf/L_essentiel_la_densite_urbaine_Quizz.pdf).

M. DARRIEUS, *Bâtir la ville sur elle-même*, in AMC n°219, p.81 novembre 2012.

O. DELAHAYE, *Logement : la construction en questions*, in Grand Paris Développement n°2, p.24, hiver 2012.

P. DONADIEU, *Faire place à la nature en ville, la nécessité de nouveaux métiers*, Métropolitiques, 11 février 2013, <http://www.metropolitiques.eu/De-mesure-de-la-periurbanisation.html>.

A. DURAND, *La mutabilité en urbanisme : une rupture méthodologique ?*, in Urbanisme n°383, mars-avril 2012.

EKOPOLIS, *PRU et requalification du centre-ville de Romainville (93)*, mai 2013.

A. LAMBERT, *(Dé)mesure de la périurbanisation*, Métropolitiques, 11 mars 2011, <http://www.metropolitiques.eu/De-mesure-de-la-periurbanisation.html>.

M. LE HERVET, *Le logement en Île-de-France : une politique fragmentée*, Métropolitiques, 1<sup>er</sup> février 2012, <http://www.metropolitiques.eu/Le-logement-en-ile-de-France-une.html>.

C. MOULINIE & M. NAUDIN-ADAM, *Appréhender la densité. 1. Les repères historiques*, Note rapide sur l'occupation du sol, N°382, IAURIF, Paris, juin 2005.

## SITOGRAFIE

SITE DU CERTU (Centre d'Études sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les Constructions Publiques) : <http://www.certu.fr/>

SITE DU CONSEIL GÉNÉRAL DE SEINE-SAINT-DENIS : <http://www.seine-saint-denis.fr/>

SITE DE LA DATAR (Délégation Interministérielle à l'Aménagement du Territoire et à l'Attractivité Régionale) : <http://www.datar.gouv.fr/>

SITE DE L'INSTITUT DE RECHERCHE ET D'ÉCHANGES SUR LES MOBILITÉS, Forum Vies Mobiles : <http://fr.forumviesmobiles.org/>

SITE D'INFORMATION GÉOGRAPHIQUE GEOPORTAIL 93 : <http://geoportail93.fr/>

SITE DE L'INSEE : <http://www.insee.fr/fr/>

Site de l'IAU (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Île-de-France) : <http://www.iau-idf.fr/>

SITE DU MONITEUR : <http://www.lemoniteur.fr/>

SITE DE L'OBSERVATOIRE DES CAUE D'ÎLE-DE-FRANCE : <http://www.caue-observatoire.fr/>

SITE DE LA BASE DE DONNÉES SUR L'ARCHITECTURE DU GROUPE MONITEUR ARCHITOPIC : <http://architopik.lemoniteur.fr/>

## POUR ALLER PLUS LOIN

ATELIER CASTRO-DENISSOF CASI ET NEXITY, *Élever la ville*, in Les chemins de l'urbanité, 2012.

C. BARBE, *Des accélérateurs de projets urbains*, in Urbanisme n° 382, p. 52-53, janvier-février 2012

M. BERGER, *Les Périurbains de Paris. De la ville dense à la métropole éclatée*, Paris, CNRS, 2004

D. BIDOU, *Densité, intensité, créativité, durabilité*, in Urbanisme n° 382, p. 6-7, janvier-février 2012

J.C. CASTEL, *De l'étalement urbain à l'émiettement urbain. Deux tiers des maisons construites en diffus*, in Les Annales de la recherche urbaine, n° 102, p. 89 96, 2007

J.C. CASTEL ET L. JARDINIER, *L'impact de la densité sur les bilans de construction*, 2011, URL : [http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Boite\\_mail/impact\\_densite\\_bilans\\_construction\\_ADEF.pdf](http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Boite_mail/impact_densite_bilans_construction_ADEF.pdf)

N. HAUMONT ET H. RAYMOND, *L'Habitat pavillonnaire*, Paris, Centre de recherche d'urbanisme (CRU), 1966 ; rééd. Paris, Editions L'Harmattan, 2001

J. LEVY, *Périurbain, le choix n'est pas neutre*, in Pouvoirs locaux n° 56, p. 35 55, 2003

A. MOREL-BROCHET ET N. ORTAR, *La Fabrique des modes d'habiter. Homme, lieux et milieux de vie*, Paris, Editions L'Harmattan, 2012

S. PETITET ET D. CAUBEL, *Quel rôle pour les activités économiques dans la maîtrise de l'étalement urbain*, in Études foncières n° 148, p. 30 34, 2010

E. ROUX ET M. VANIER (dir.), *La Périurbanisation : problématiques et perspectives*, Paris, La Documentation française, 2011

B. SABATIER ET I. FORDIN, *Densifier le pavillonnaire*, in Études foncières n° 155, p. 12 16, 2012

A. TOUATI, *Histoire des discours politiques sur la densité*, in Études foncières n° 145, p. 24 26, 2010

T. VILMIN, *Les trois marchés de l'étalement urbain*, in Études foncières n° 157, p. 27 33, 2012

M. WIEL, *Forme et intensité de la périurbanisation dans les agglomérations françaises et aptitude à la canaliser*, Rapport PREDIT, 2000.

M. WIEL, *Étalement urbain et mobilité*, Rapport PREDIT, La Documentation Française, 2010.

COLLECTIF, *Pour un habitat dense individualisé*, Lyon, CERTU, 2009

COLLECTIF, *Vers un habitat diversifié, plus dense*, in OSICA, Ville et vies, le magazine des locataires d'OSICA n°12, p. 10-11, janvier 2011

COLLECTIF, *Des logements pour les salariés en Ile-de-France : un impératif de compétitivité pour la métropole*, Rapport Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris, 2011.

COLLECTIF, *La modernisation des outils de l'action foncière*, Étude GRIDAUH, janvier 21012.

S. SALAT, *Les densités, les textures et l'énergie*, p. 115, Les villes et les formes, sur l'urbanisme durable, Hermann & CSTB, juillet 2011.

*Auto-promotion, mode d'emploi*, in Ecologik n°19, février-mars 2011.

*Densifier le pavillonnaire*, in Études foncières n°155, janvier-février 2012.

*La densification pavillonnaire en débat*, Métropolitiques, 20 mars 2013. URL : <http://metropolitiques.eu/La-densification-pavillonnaire-en.html>

*Du jour au lendemain les individus changent de mode de déplacement, mais la ville peut-elle suivre ?*, in Transflash, CERTU n°368, janvier 2012.

*Le pari de la densité en Ile-de-France*, in Le Moniteur, 19 avril 2013.

*Nouvelles formes de l'habitat*, in Traits urbains n°59, février-mars 2013.

*Observer le foncier. Le temps des réseaux*, in Études foncières n°156, mars-avril 2012.

*Privé/Social, quelle équation?* Ensemble collectif mixte, Romainville, Seine-Saint-Denis, in Ecologik n°23, octobre-novembre 2011.

*Répondre aux enjeux du logement, Politique de la ville et habitat*, Rapport sur la situation en matière de Développement Durable, année 2011, Agenda 21.

*Vivre ensemble, quand le logement donne envie*, Supplément du hors série d'Architectures à vivre, juin 2012.

*Les gares du Grand Paris Express*, in Urbanisme n° 382, p. 43, janvier-février 2012

site anglophone *The Density Atlas*, URL : <http://densityatlas.org>

[www.seine-saint-denis.fr](http://www.seine-saint-denis.fr) Partagez



#SSD93

CAUE93 - MARIE FORESTIER, STÉPHANIE RENAULT