

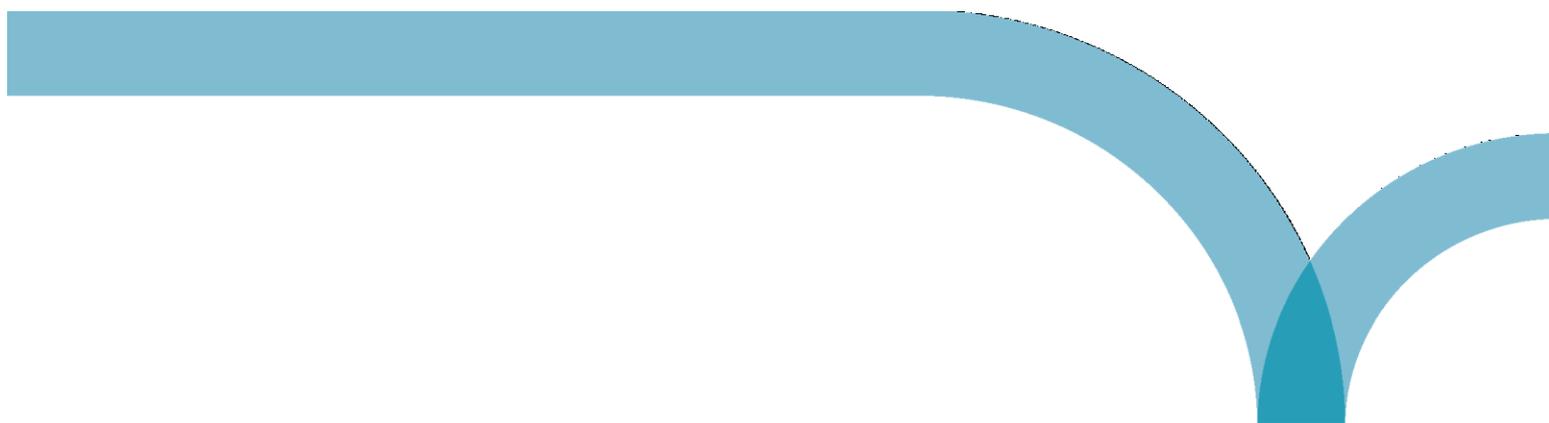
LA DENSIFICATION DOUCE A VILLEPINTE

*Impact de la modification du document d'urbanisme
sur l'évolution des tissus pavillonnaires*

Monographie réalisée pour le Plan Urbanisme Construction Architecture

Unité Innovation, Conception et Stratégies Urbaines

Juillet 2015



Sommaire

Monographie réalisée pour le Plan Urbanisme Construction Architecture	1
Introduction	3
I. Une morphologie urbaine et une offre immobilière qui semblent favorables à une densification des tissus d'habitat individuel	6
1. Typologie des tissus d'habitat individuel : une majorité de maisons issue de la construction de lotissements anciens	6
2. Une majorité de petites maisons individuelles (<100m ²) situées sur des petits terrains (<400m ²).....	13
3. Une offre immobilière attractive mais peu conséquente	15
L'offre de maisons individuelles.....	18
II. Elaboration du PLU : un changement de zonage et règlement pour répondre à un objectif de densification modérée des tissus pavillonnaires.....	20
1. Un objectif de densification modérée pour préserver les caractéristiques des tissus pavillonnaires.....	20
2. Une traduction cohérente des objectifs dans le zonage et règlement du PLU.....	22
a. Un zonage qui s'appuie de manière plus fine sur la typologie des tissus et en cohérence avec les objectifs de développement.....	22
b. Une augmentation raisonnée des droits à bâtir sur l'ensemble des secteurs de maisons individuelles, malgré une réduction des hauteurs et l'interdiction de construction en fond de parcelle	26
III. Une forte augmentation des processus de densification douce par division parcellaire latérale avec ou sans démolition du bâti initial.....	30
1. Des divisions parcellaires latérales dans les lotissements anciens.....	30
2. Une bonne intégration des nouvelles constructions au sein des tissus existants.....	35
3. La perception de la densification pavillonnaire par la nouvelle équipe municipale : réticences peu fondées ou dérives avérées ?.....	36
IV. La division parcellaire : un facteur de renouvellement des quartiers pavillonnaires.....	38
1. Des divisions participant à la dynamique des trajectoires résidentielles des habitants.....	38
a. Les propriétaires initiaux des parcelles : une majorité de retraités et quelques marchands de biens	38
b. Les propriétaires acheteurs : une dominante de primo-accédants extérieurs à la commune	39
c. Vers un renouvellement social des quartiers pavillonnaires	39
2. Les divisions parcellaires et la création de nouveaux produits immobiliers	40
Conclusion.....	41
Table des figures :	42

Introduction

Villepinte est une ville de 36 055 habitants¹, se situant à la limite nord-est de la Seine-Saint-Denis (93). Elle est membre de la communauté d'agglomération de Terres-de-France (environ 120 000 habitants), avec les communes de Sevrans et du Tremblay-en-France (environ 50 000 et 35 000 habitants).

Plusieurs axes de transport structurent la ville de Villepinte : les deux branches de la ligne B du RER, reliant la ville à Paris en trente minutes environ, et l'autoroute A 104. Cette dernière traverse la ville d'ouest en est, provoquant un effet de coupure important entre les quartiers. Le parc départemental du Sausset se retrouve notamment isolé à l'ouest de la commune.

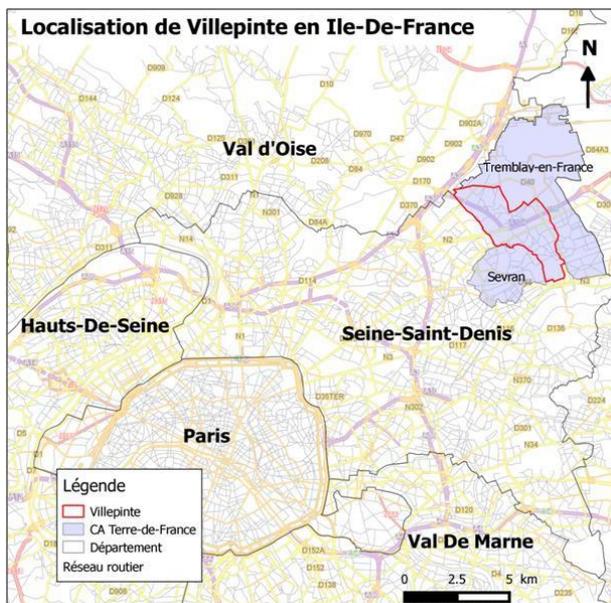


Figure 1: Localisation de Villepinte en Île-de-France.
Source: BD Topo 2014. Réalisation: Cerema DTer IF

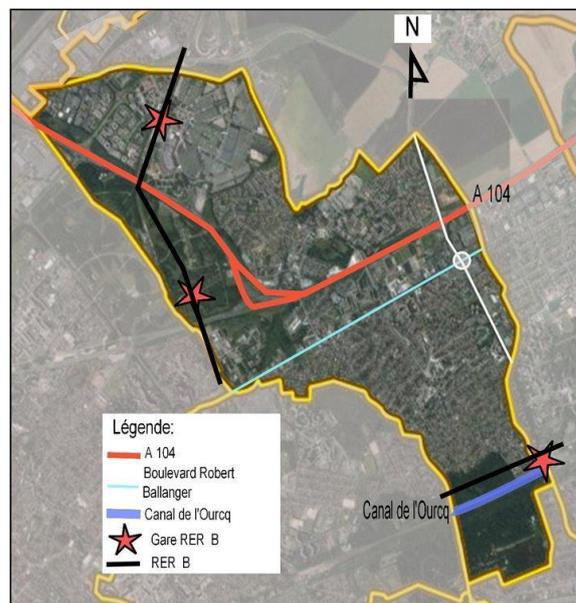


Figure 2 : Les axes de transport principaux à Villepinte.
Source : BD Ortho 2014. Réalisation: Cerema DTer IF

Trois gares desservent la commune :

- la gare de Villepinte, relativement enclavée car située dans le parc du Sausset loin des habitations,
- la gare du Parc des Expositions, au Nord de la commune, qui dessert une zone d'activités d'intérêt régional mais aucun quartier résidentiel,
- la gare du Vert-Galant, située au sud de la commune, en limite communale.

Ainsi, malgré la présence de trois gares RER, la ville souffre d'une desserte en transport médiocre. La localisation de ces stations les rend difficilement accessibles pour la population. Les quartiers situés à l'Ouest de la commune sont plus proches de la gare RER de Sevrans. Un projet de bus à haut niveau de service reliant la gare du Vert-Galant à la gare de Sevrans via le Boulevard Ballanger est prévu, il pourrait remédier partiellement à ce problème². Le

¹ Statistiques INSEE, 2011.

² Entretien avec Elise Loewenthal, responsable du service urbanisme de la mairie de Villepinte, en mars 2014.

Boulevard Robert Ballanger est en effet le seul axe structurant du réseau viaire de la commune. Celui-ci se caractérise par ailleurs par de nombreuses rues étroites héritées de la construction des lotissements dans les années 1930 à 1950.

Le territoire de Villepinte est composé d'espaces dédiés aux activités et équipements, aux parcs - notamment forestiers - et à l'habitat³. Les quartiers d'habitat présentent des ambiances différentes selon leur date d'édification. Ils ont ensuite évolué de manière diffuse, c'est-à-dire au coup par coup sans projet d'ensemble, en fonction des projets des propriétaires et des possibilités offertes par le document d'urbanisme. Quelques quartiers résidentiels présentent une mixité fonctionnelle due à l'implantation de commerces et services⁴, ils sont localisés à proximité de la gare du Vert-Galant et autour du Boulevard Robert Ballanger.



Figure 3 : Présence de commerces et services le long du Boulevard Robert Ballanger. Source: Cerema DTer IF

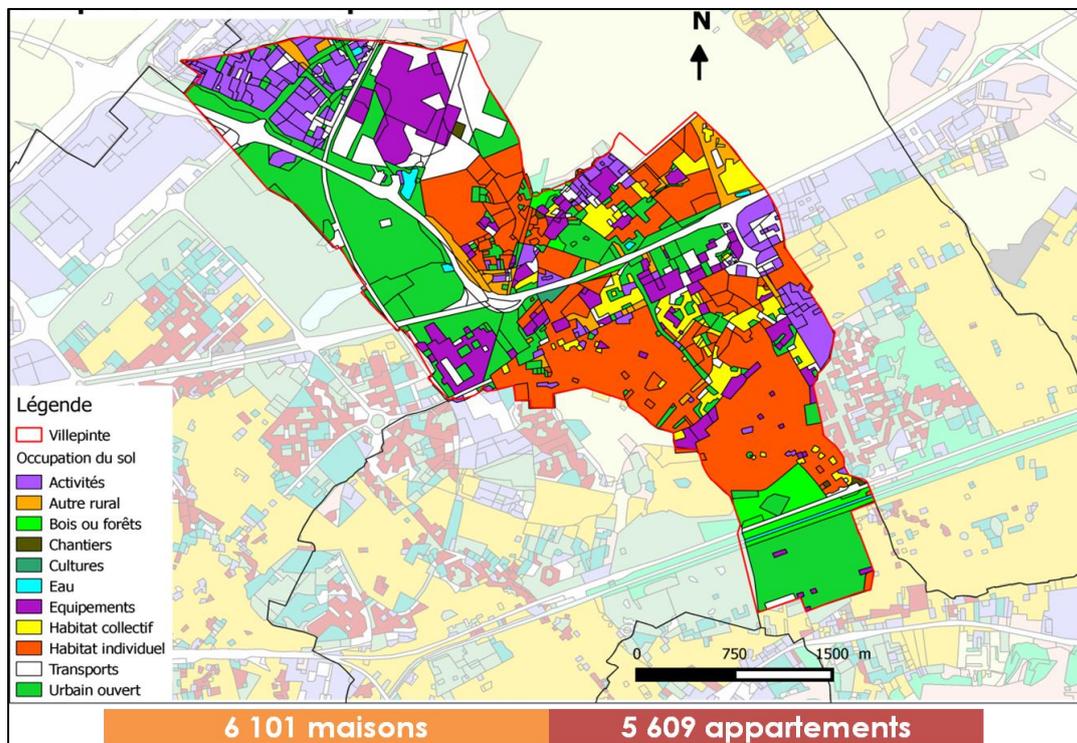


Figure 4 : Occupation du sol de Villepinte. Sources: IAU MOS 2008, INSEE 2011. Réalisation: Cerema DTer IF

³ MOS 2008, IAU.

⁴ Observations issues des visites de terrain.

Les surfaces dédiées à l'habitat sont essentiellement bâties de logements individuels. Ces derniers sont localisés majoritairement au centre et au Sud de la commune. Cependant, si l'espace résidentiel est majoritairement occupé par l'habitat individuel, le nombre de logements individuels est sensiblement équivalent au nombre de logements collectifs. L'habitat individuel, consommateur d'espaces, recèle donc un potentiel de densification.

La commune a approuvé son PLU en juillet 2012. D'après le témoignage de l'ancien adjoint à l'urbanisme⁵, l'élaboration du PLU a été l'occasion pour les élus de réfléchir à la densification douce⁶ des quartiers pavillonnaires. Deux à trois constructions en fond de parcelle étaient demandées chaque année par les habitants, projets qui apportaient des problèmes de voisinage. Les élus souhaitaient permettre des projets de densification à l'initiative des habitants, mais maîtriser l'implantation des nouvelles constructions par un règlement plus adapté. Depuis l'approbation du PLU les projets de densification spontanés sont plus nombreux (20 demandes de divisions en 6 mois).

L'objet de cette étude est d'analyser, d'un point de vue morphologique, sociologique et immobilier, les processus de densification douce spontanés observables sur la commune de Villepinte après l'approbation du PLU. Ils seront mis en perspective avec les objectifs des élus lors de l'élaboration du PLU : la densification observée correspond-elle ou non à celle qui était attendue lors de l'élaboration du PLU, en termes qualitatif et quantitatif ? Le cas échéant, quels ont été les effets non prévus ?

⁵ Entretien avec Jean-Marc Naumovic, ancien adjoint à l'urbanisme de Villepinte, en novembre 2013.

⁶ D'après la définition du PUCA dans son appel à projet d'octobre 2013 : « la densification douce consiste à densifier le tissu pavillonnaire existant par l'insertion de nouveaux logements qui ne changent pas de manière significative les formes urbaines du quartier en mutation et qui ne nécessitent pas la destruction du parc existant ».

I. Une morphologie urbaine et une offre immobilière qui semblent favorables à une densification des tissus d'habitat individuel

Les parcelles d'habitat individuel ont été sélectionnées puis regroupées en unités foncières⁷ à partir de la base de données Fichiers Fonciers 2011 (base de données traitée par la DTer Nord-Picardie du CEREMA, issue de MAJIC⁸). La définition retenue des parcelles d'habitat individuel est la suivante :

- parcelles contenant un ou deux locaux de type « maison »,
- ou bien aucun local de type « maison » mais un à quatre locaux de type « appartement » pour tenir compte du phénomène de division pavillonnaire (maison individuelle divisée en logements),
- sans local commercial indépendant du local « maison »,
- appartenant à un propriétaire physique ou moral privé, mais les copropriétés ont été exclues, la densification y étant considérée comme difficile compte tenu des règles de gestion. 369 maisons individuelles font partie d'une copropriété.
- de taille inférieure à 1420m², ce qui représente 99,5% des parcelles.

5285 parcelles de maisons individuelles ont été ainsi identifiées, correspondant à 5393 maisons, tandis que l'INSEE indique 6101 maisons en 2011.

1. Typologie des tissus d'habitat individuel : une majorité de maisons issue de la construction de lotissements anciens

Une typologie des tissus d'habitat individuel a été réalisée pour mettre en évidence les caractéristiques morphologiques de ces quartiers. Elle s'appuie sur différentes données telles que l'âge des constructions, la forme et la largeur des unités foncières (données disponibles dans la base de données Fichiers Fonciers), et la trame viaire.

La construction des maisons individuelles à Villepinte n'a pas connu de véritable coup d'arrêt depuis la création des premiers lotissements (1920-1930), hormis pendant la seconde guerre mondiale.

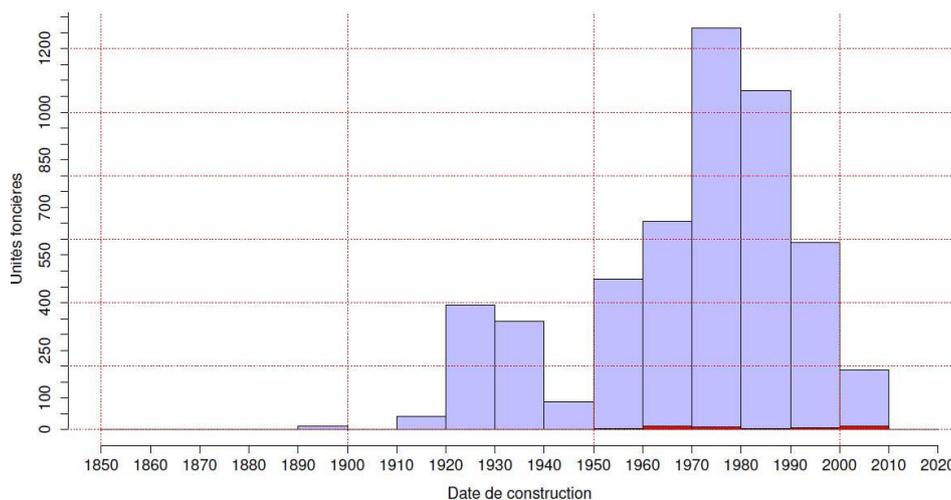


Figure 5: Date de construction des unités foncières de maison individuelle à Villepinte.

Source: Fichiers Fonciers 2011. Réalisation: Cerema DTer IF

⁷ Une unité foncière est le regroupement des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Dans 97% des cas, une unité foncière est composée d'une seule parcelle, c'est pourquoi par la suite nous pourrions utiliser le terme « parcelle » de manière abusive pour évoquer une « unité foncière ».

⁸MAJIC : Mise à Jour des Informations Cadastreales, données fournies par la Direction Générale des Finances Publiques.

On observe des dates de construction différentes au sein des îlots, à l'exception de ceux construits à partir des années 1970 situés au nord de l'A104 : ce sont des lotissements construits par des promoteurs. Au sud de l'A104, de nombreuses maisons ont été construites avant 1943, la trame parcellaire et la trame viaire indiquent qu'il s'agit de lotissements. Ces derniers ont été densifiés au cours du temps, de manière diffuse. Les quartiers pavillonnaires évoluent donc depuis leur création, ils ne sont pas figés.

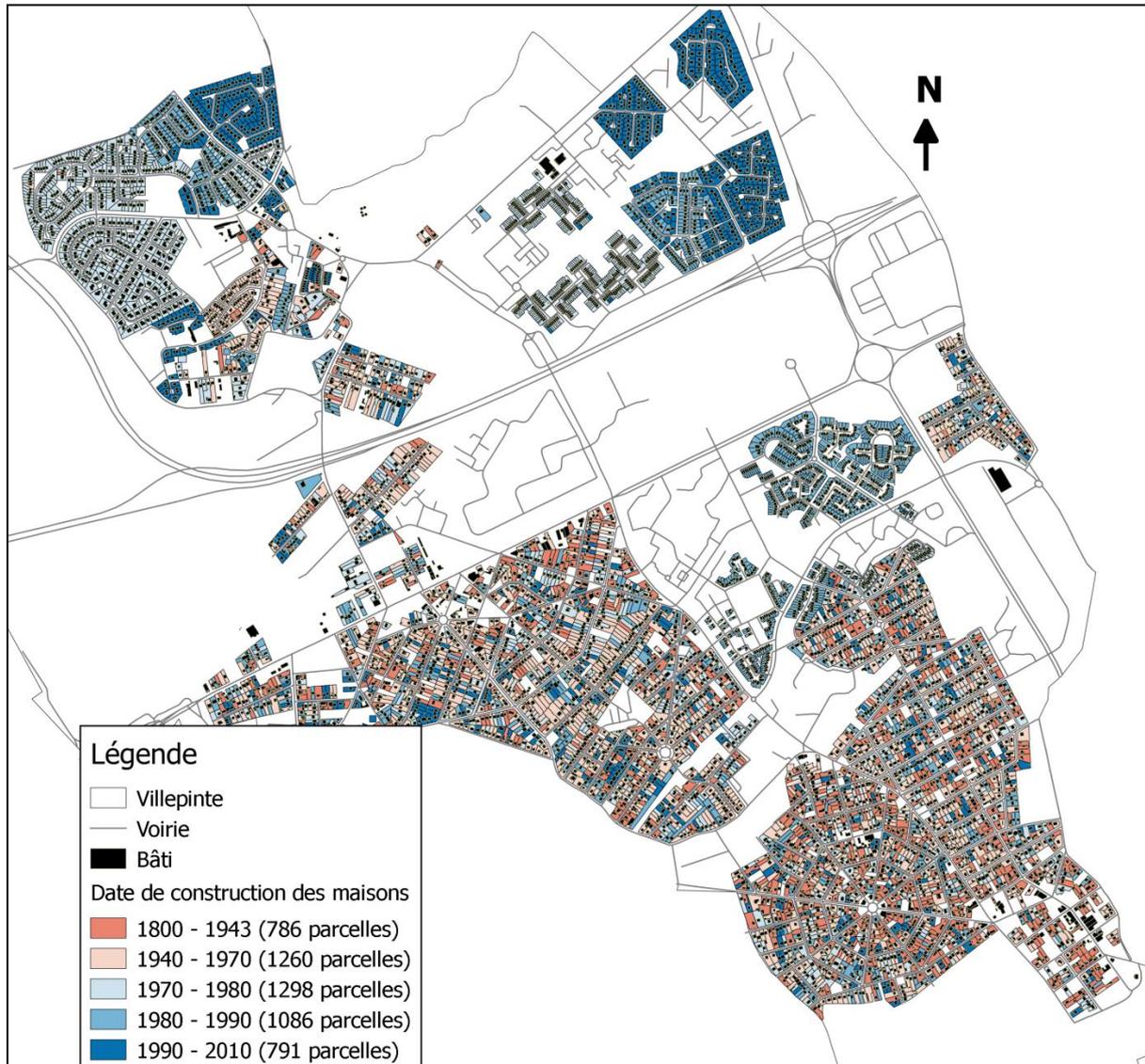


Figure 6 : Date de construction des maisons pavillonnaires à Villepinte.
Source: Fichiers Fonciers 2011. Réalisation: Cerema DTer IF

Une unité foncière est considérée comme régulière si le rapport entre sa surface et la surface du plus petit rectangle la contenant est compris entre 0,75 et 1 (unités foncières de forme rectangulaire ou carrée). Si ce rapport est compris entre 0,6 et 0,75, l'unité foncière est dite irrégulière, s'il est inférieur à 0,6 l'unité foncière est dite très irrégulière (catégorie qui contient notamment les parcelles triangulaires ou les parcelles en drapeau).

87% des unités foncières de la commune de Villepinte sont « régulières ». Les unités foncières « irrégulières » ou « très irrégulières » sont principalement situées en angle, c'est-à-dire à l'intersection de deux rues, et de forme triangulaire.

Une unité foncière sera plus facile à diviser si elle est de forme régulière.

Quatre formes d'unités foncières régulières sont observées dans le tissu pavillonnaire :

- **Les unités foncières rectangulaires allongées**⁹ : 60%, il s'agit de la forme dominante des unités foncières d'habitat individuel.
- **Les unités foncières rectangulaires courtes**¹⁰ : 27%.
- **Les unités foncières carrées** : 8%, elles sont principalement situées à l'angle de deux rues perpendiculaires.
- **Les unités foncières en lanières**¹¹ : 5%, certaines d'entre elles, disséminées dans quelques îlots sont très longues (jusqu'à 150m), tandis que la plupart des « lanières » sont regroupées au sein d'une même opération¹² et ont une longueur de 80m.

A l'exception des parcelles en lanières présentes sur quelques îlots du nord et du centre de la commune, toutes les formes de parcelles sont réparties sur l'ensemble du territoire.

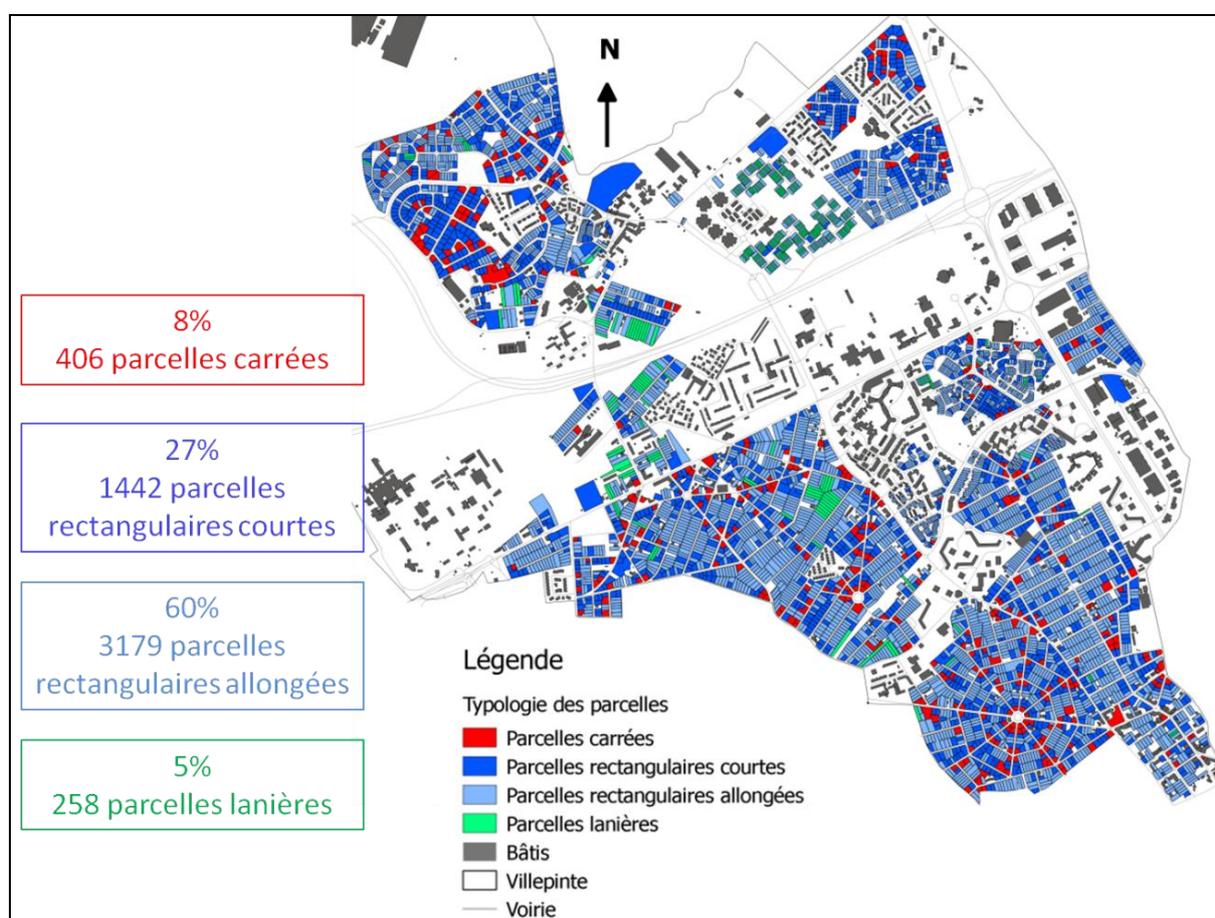


Figure 7 : Typologie des formes de parcelles régulières de maisons individuelles à Villepinte.

Source: Fichiers Fonciers 2011. Réalisation: Cerema DTer IF

Par ailleurs, la moitié des parcelles de maisons individuelles à Villepinte a une largeur comprise entre 12 et 15m, un tiers a une largeur inférieure à 12m et les autres parcelles ont une largeur supérieure à 15m. Les parcelles les moins larges sont majoritairement concentrées sur des îlots au nord et au centre de la commune, tandis que les autres parcelles sont réparties sur l'ensemble du territoire.

⁹ Le type rectangulaire allongé correspond à un rapport longueur sur largeur compris entre 2 et 5.

¹⁰ Le type rectangulaire court correspond à un rapport longueur sur largeur inférieur ou égal à 2.

¹¹ Le type lanière correspond à un rapport longueur sur largeur supérieur ou égal à 5.

¹² Quartier d'habitat individuel groupé au nord de la commune.

A partir de ces éléments et de l'observation de la trame viaire, cinq catégories de tissu d'habitat individuel ont été identifiées.

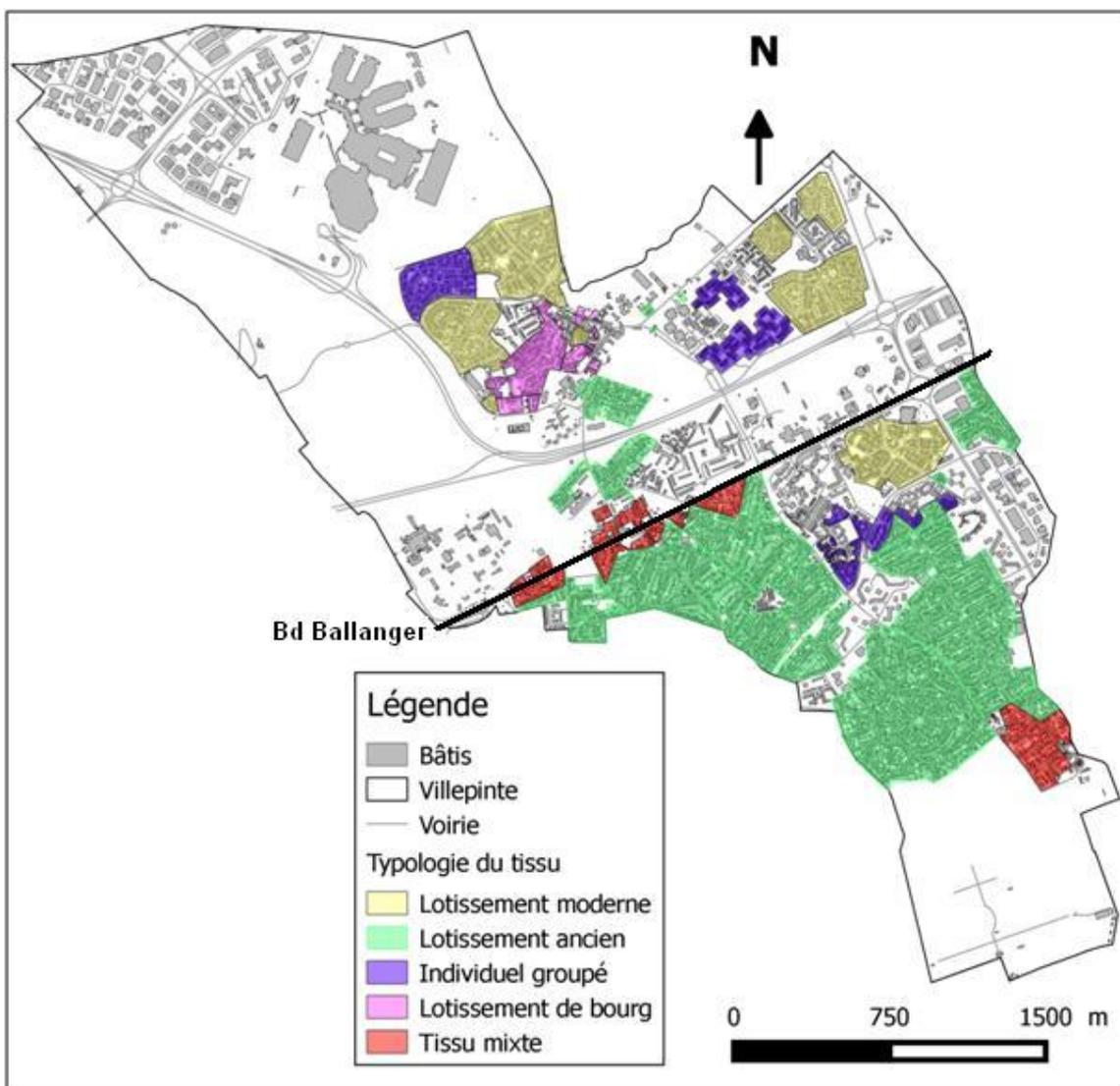


Figure 8 : Typologie du tissu pavillonnaire à Villepinte. Source: BD Topo 2014. Réalisation: Cerema DTer IF

Le lotissement ancien

Le type « lotissement ancien » compte près de 3000 parcelles de maisons individuelles, soit 55% du stock de la commune. Ces parcelles sont pour la plupart situées au Sud du Boulevard Ballanger. Ce type de tissu est composé d'une trame parcellaire rectangulaire et d'une trame viaire majoritairement orthogonale, à l'exception du quartier du Pré Galant, au sud de la commune, organisé de manière radioconcentrique. La forme des îlots est issue des premières entreprises de lotisseurs. On y observe une diversité des constructions en termes d'architecture et de matériaux mais de manière générale, les maisons anciennes sont petites en surface et en volume (rez-de-chaussée (R) + combles (C)), et sont implantées à l'avant des parcelles. Ce tissu a connu de nombreuses évolutions au fil du temps, avec des extensions et des démolitions-reconstructions de pavillons. L'âge¹³ et la taille du bâti y sont donc hétérogènes.

¹³ Cf. illustration 6 en page 8



Figure 9 : Part du tissu ancien au sein des quartiers d'habitat individuel.
Source: BD Ortho 2014. Réalisation: Cerema DTer IF

Le lotissement moderne

Les îlots de type « lotissement moderne » accueillent les opérations de promotion immobilière à partir des années 1970. Contrairement aux lotissements anciens ils présentent une trame viaire organique et une homogénéité en termes d'architecture. Ils représentent 24% du stock de la commune. Les maisons sont plus hautes que dans le tissu ancien (R+1+C) et sont implantées au centre des parcelles.



Figure 10 : Part du tissu lotissement moderne au sein des quartiers d'habitat individuel.
Source: BD Ortho 2014. Réalisation: Cerema DTer IF

Les maisons de bourg

Les maisons de bourg ne représentent que 3% des maisons individuelles de Villepinte. Elles sont situées dans le centre ancien, essentiellement composé de logements collectifs. Si les maisons, dans ce tissu, sont d'une surface comparable à celles du reste de la commune, en revanche les terrains possèdent des formes hétérogènes. En effet le centre bourg possède des parcelles relativement petites (160m², contre 400m² en moyenne sur la commune), avec dans de nombreux cas, une mitoyenneté du bâti. A la périphérie du bourg les parcelles sont plus larges et plus profondes (en moyenne 14m de large et 55m de profondeur). Les maisons de bourg sont les plus anciennes de la commune. Elles possèdent généralement deux niveaux et sont mitoyennes sur les deux limites séparatives.



Sources : BASE MAJIC (Fichiers Fonciers, 2011)

Figure 11 : Part du tissu de bourg au sein des quartiers d'habitat individuel.
Source: BD Ortho 2014. Réalisation: Cerema DTer IF

L'individuel groupé

Les îlots de type « individuel groupé » sont des îlots sur lesquels sont construites des maisons mitoyennes sur les deux limites séparatives latérales. Ils représentent 13% du stock de la commune et sont plus denses que la moyenne communale, les parcelles les composant étant de petite taille. Elles sont en effet très étroites : environ 6m de largeur sur 30m de profondeur, les promoteurs cherchant à optimiser l'espace disponible.

Les maisons de type « individuel groupé » possèdent généralement deux niveaux (R+1+C). Ces lotissements sont les plus récents de la commune : ils ont été construits entre 1992 et 2010.

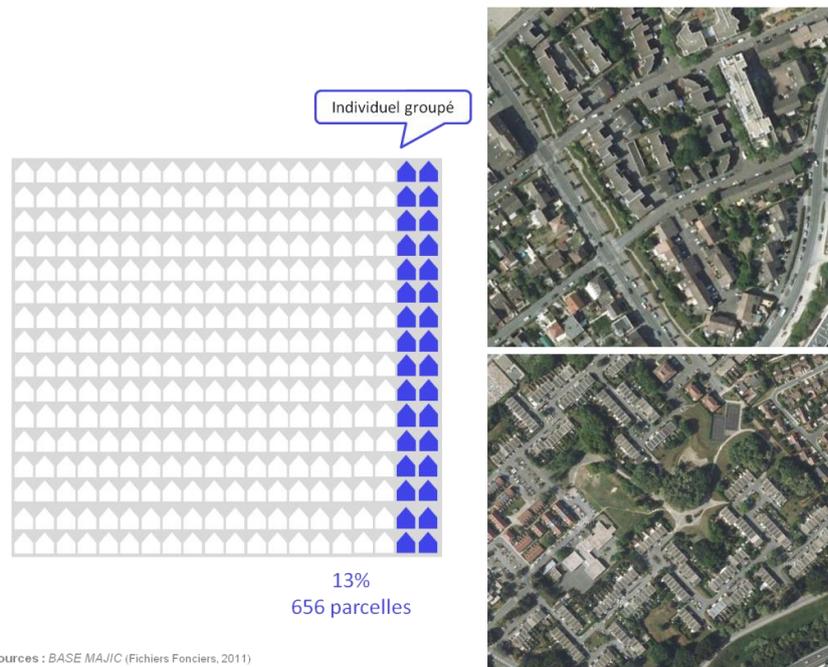


Figure 12 : Part de l'individuel groupé au sein des quartiers d'habitat individuel.
Source: BD Ortho 2014. Réalisation: Cerema DTer IF

Le tissu mixte

Les îlots du « tissu mixte » sont des îlots sur lesquels sont construites des maisons individuelles avec la présence d'une activité commerciale, généralement située en rez-de-chaussée¹⁴. Ils représentent 5% du stock de maisons individuelles de la commune et sont localisés sur l'axe du Boulevard Robert Ballanger et au Sud à côté de la gare du Vert-Galant (RER B).

La taille et la morphologie des parcelles sont les mêmes que celles des parcelles du tissu lotissement ancien : ces maisons ont été bâties à la même période, mais leur positionnement stratégique dans la commune a favorisé l'implantation de commerçants et d'artisans qui confèrent à ces tissus une mixité fonctionnelle. Le rez-de-chaussée est alors consacré au commerce et l'étage au logement.

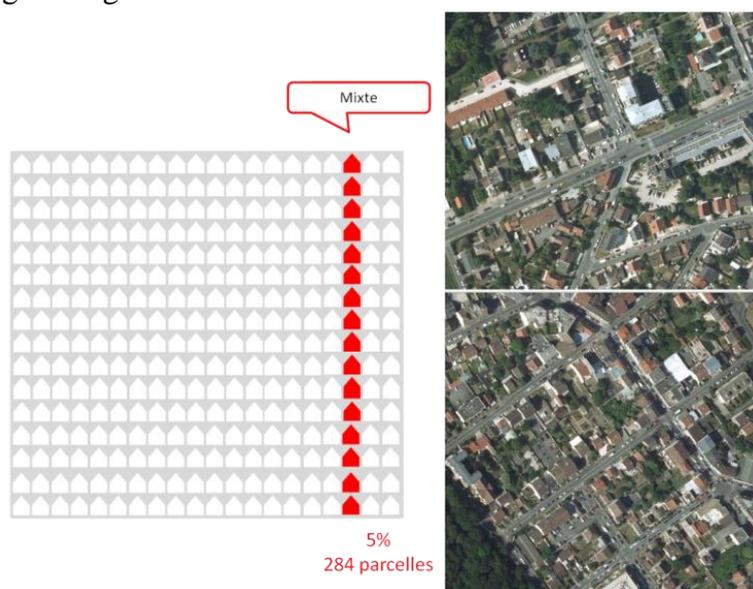


Figure 13 : Part du tissu mixte au sein des quartiers d'habitat individuel.
Source: BD Ortho 2014. Réalisation: Cerema DTer IF

¹⁴ Observations issues des visites de terrain.



Figure 14 : Illustrations de maisons dans les différents types de tissus à Villepinte. Source : Cerema DTer IF

2. Une majorité de petites maisons individuelles (<100m²) situées sur des petits terrains (<400m²)

Les maisons individuelles de Villepinte sont des logements de petite taille. En effet, 67% d'entre elles ont une surface de plancher inférieure à 100m². 29% des maisons offrent une surface comprise entre 100 et 150m², tandis que seules 4% des maisons ont une surface supérieure à 150m².

Au cours du temps, et jusqu'en 1990, la construction de maisons de surface inférieure à 100m² a été plus importante que la construction de maisons plus grandes : quatre fois plus importante jusqu'en 1970 et deux fois plus importante entre 1970 et 1990. A partir de 1990, on observe autant de constructions de surface inférieure que supérieure à 100m².

Quelle que soit la taille de la maison, c'est toujours dans le tissu ancien que l'on trouve le nombre de maisons le plus important. Il contient la grande majorité des maisons de moins de 100m² et de plus de 150m², seules les maisons de taille intermédiaire se répartissent de manière plus homogène entre tissu ancien, moderne et mixte.

Dans les tissus de bourg, moderne et groupé, les maisons de moins de 100m² sont également majoritaires. Seul le tissu mixte présente principalement des maisons de 100 à 150m².

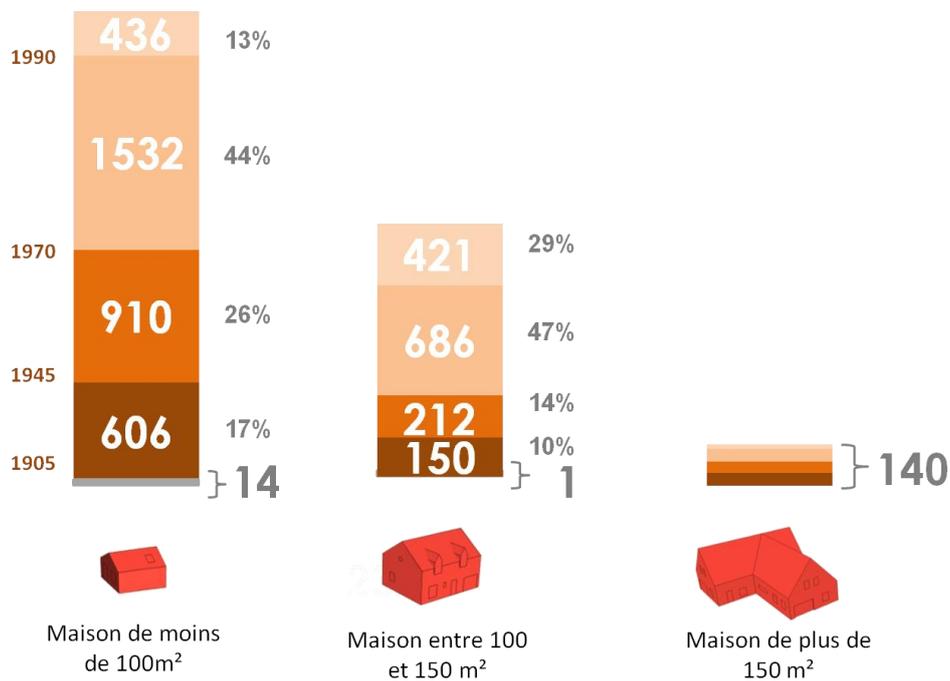


Figure 15 : Evolution du stock de maisons individuelles à Villepinte à partir de 1905.
 Source: Fichiers Fonciers 2011. Réalisation: Cerema DTer IF

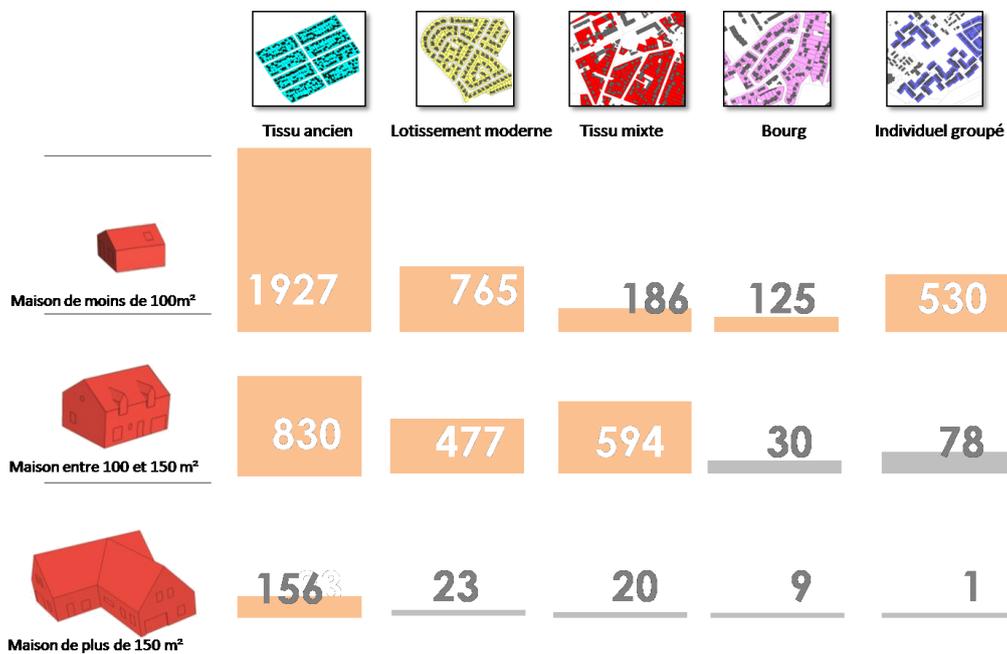


Figure 16 : Taille des maisons en fonction de la typologie de tissu.
 Source: Fichiers Fonciers 2011. Réalisation: Cerema DTer IF

Les maisons de moins de 100m² sont situées sur des petits terrains : un quart de ces maisons a été construit sur des terrains de surface inférieure à 250m² et 40% d'entre elles sont situées sur des terrains d'une surface comprise entre 250 et 400m². Néanmoins les maisons de moins de 100m² sont aussi majoritaires sur les grands terrains (plus de 600m²). En effet, les maisons de plus de 100m² ne sont pas situées sur des terrains plus grands que les maisons précédentes, les terrains de plus de 600m² étant également sous-représentés pour cette catégorie de maisons. Ces dernières ont été en grande majorité construites sur des terrains d'une surface comprise entre 250 et 600m².

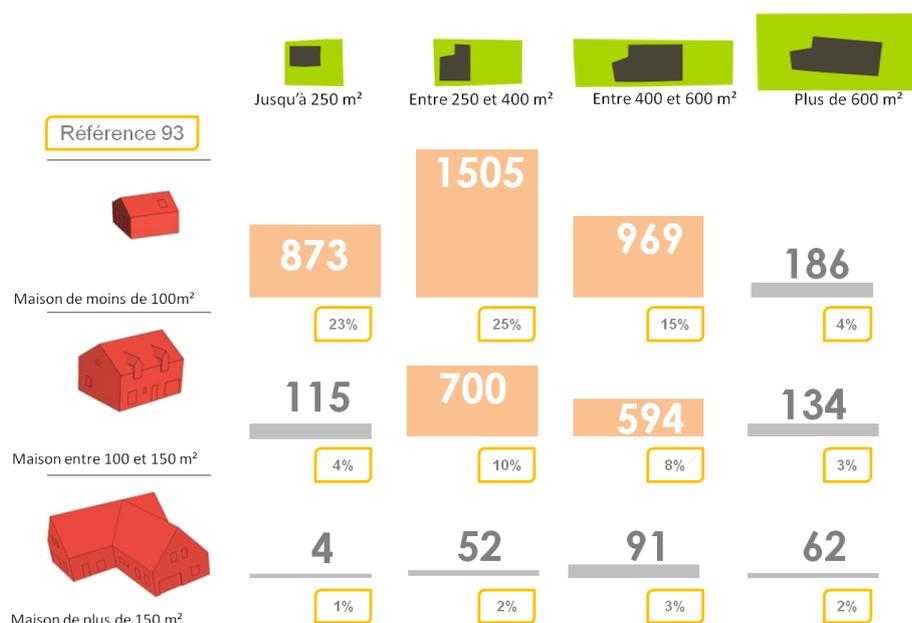


Figure 17 : Taille des terrains en fonction de la surface habitable à Villepinte.
Source: Fichiers Fonciers 2011. Réalisation: Cerema DTer IF

Dans le contexte de la Seine-Saint-Denis, la commune de Villepinte présente donc un contexte favorable pour la densification des quartiers pavillonnaires : la densité d'occupation des parcelles est inférieure à 0,2¹⁵. Il s'agit majoritairement de petites maisons situées sur des terrains de taille moyenne (entre 250 et 400m²) ou supérieure à 400m².

3. Une offre immobilière attractive mais peu conséquente

Villepinte est une commune attractive par ses prix de l'immobilier¹⁶ : la communauté d'agglomération « Terres de France », au nord-est du département, est l'un des secteurs de Seine-Saint-Denis où l'immobilier est le moins cher. Le prix d'achat d'une maison varie sur la commune entre 1 899€/m² et 3 625 €/m², avec une moyenne de 2 803 €/m²¹⁷. Ce chiffre est supérieur à ceux constatés à Sevran (2 349 €/m²) ou au Tremblay-en-France (2 686 €/m²), mais inférieur à la moyenne départementale, qui est de 3043€/m². Villepinte est donc une

¹⁵ Etude des tissus pavillonnaires en Seine-Saint-Denis, Le potentiel de la filière BIMBY à l'échelle communale et départementale, CETE Ile-de-France, octobre 2013.

¹⁶ Entretiens avec des constructeurs qui interviennent sur la commune : maison Phénix et maison Pierre, en juillet 2014.

¹⁷ <http://www.efficcity.com>, consulté en juillet 2014.

commune attractive pour les ménages de la première couronne désireux d'acquérir une maison.

Cependant l'offre immobilière à Villepinte est moins importante que dans les communes voisines. A titre d'exemple, la commune d'Aulnay-sous-Bois¹⁸ dispose de :

- 39 terrains en vente contre 15 à Villepinte,
- 1029 appartements et maisons à vendre contre 294 à Villepinte.

L'offre immobilière à Villepinte a été observée grâce aux données du site internet seloger.com, afin d'avoir une vue des biens disponibles¹⁹ pour des ménages souhaitant s'installer dans la commune. L'analyse porte sur l'offre des terrains à bâtir et les ventes de maisons individuelles. Les maisons représentent 55% des biens immobiliers en vente au 1^{er} juillet 2014 sur le marché immobilier de Villepinte.

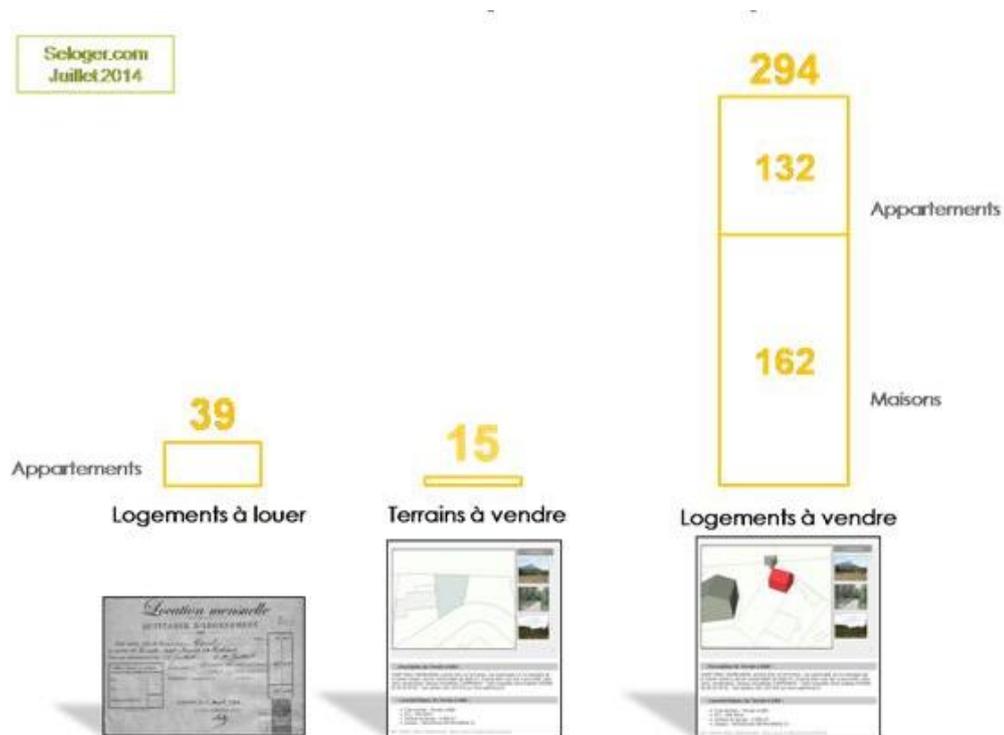


Figure 18 : L'offre immobilière privée à Villepinte au 1^{er} juillet 2014.
Source: seloger.com Juillet 2014. Réalisation: Cerema DTer IF

L'offre des terrains à bâtir

Au 1^{er} juillet 2014, l'offre des terrains à bâtir à Villepinte est très faible, avec seulement 15 terrains en vente pour une ville de 36 055 habitants. Les prix de ces terrains sont compris entre 100 000 et 150 000€, ce qui est plutôt attractif pour les primo-accédants²⁰.

¹⁸ Aulnay-Sous-Bois est une commune de 80 000 habitants à quelques kilomètres à l'ouest de Villepinte qui est souvent citée comme élément de comparaison lors des entretiens avec les constructeurs et les agences immobilières.

¹⁹ Les données datent de juillet 2014.

²⁰ Entretiens avec des agences immobilières et des constructeurs intervenant à Villepinte, en juillet 2014.

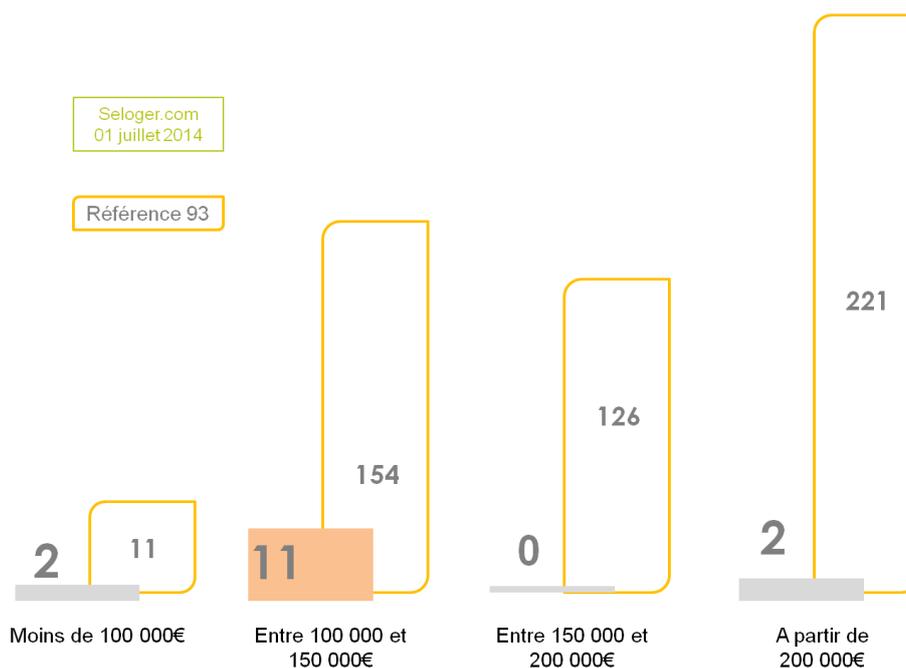


Figure 19 : Offre des terrains à bâtir à Villepinte et dans le département au 1^{er} juillet 2014.
Source: seloger.com Juillet 2014. Réalisation: Cerema DTer IF

Terrains	Surface (m ²)	Prix en €	Prix au m ²
1	162	90 000	555
2	160	98 000	613
3	170	105 000	618
4	243	117 500	484
5	275	120 000	436
6	162	123 000	760
7	275	122 000	444
8	247	135 000	547
9	175	138 000	788
10	170	138 000	812
11	370	145 000	392
12	370	145 000	392
13	357	149 000	417
14 =terrain +projet de construction	160	213 208	1 332
15 =terrain +projet de construction	303	380 000	1 254

Figure 20 : Surface et prix des terrains à bâtir à Villepinte au 1^{er} juillet 2014.
Source: seloger.com Juillet 2014. Réalisation: Cerema DTer IF

Sur les 15 terrains :

- 7 terrains ont une surface inférieure à 200m² avec une moyenne de 690€/m². Ce sont les terrains les plus chers de la commune au m².
- 4 terrains ont une surface comprise entre 200 et 300m² avec une moyenne de 477€/m².
- 4 terrains ont une surface supérieure à 300m² avec une moyenne de 400€/m².

Nous constatons sur cet échantillon que plus le terrain est petit, plus le coût au mètre carré est élevé²¹.

L'offre de maisons individuelles

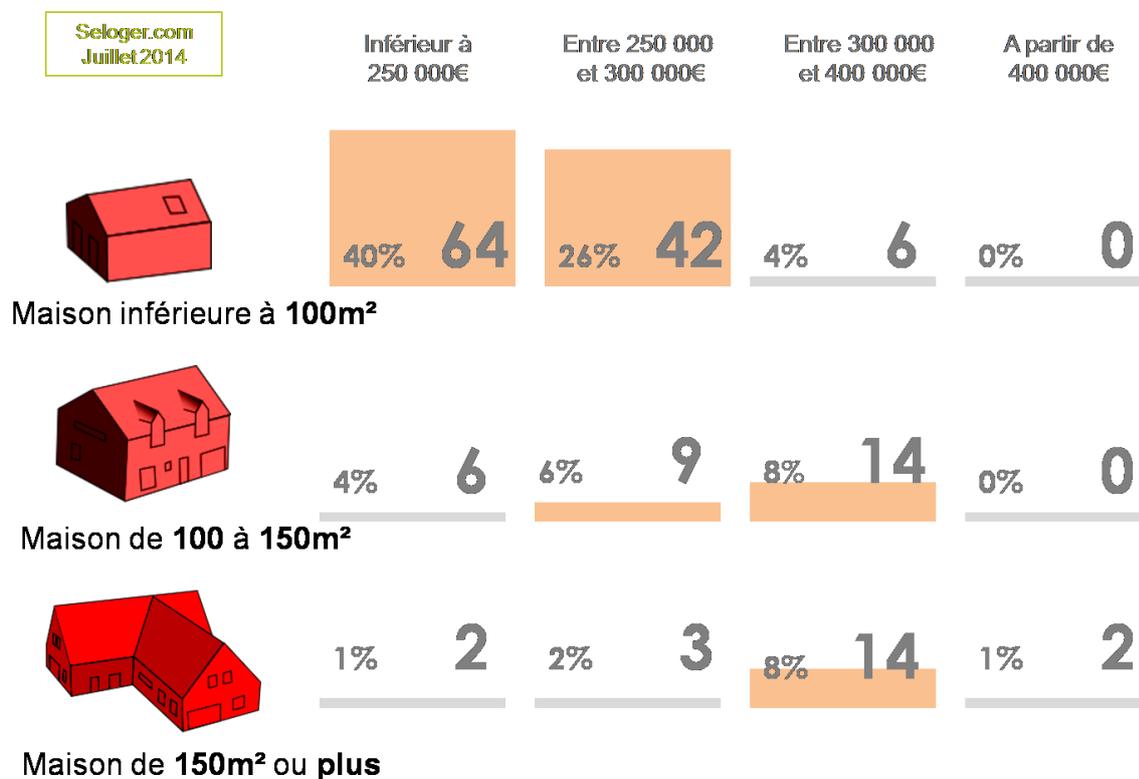


Figure 21 : Offre des maisons individuelles à Villepinte au 1^{er} juillet 2014.

Source: seloger.com Juillet 2014. Réalisation: Cerema DTer IF

162 maisons sont en vente à Villepinte au 1^{er} juillet 2014, dont 112 ont une surface inférieure à 100m². On note donc une prédominance du bâti de petite taille.

Les maisons en vente à moins de 250 000€ représentent près de la moitié (45%) des maisons en vente sur la commune. L'achat d'une maison a donc un coût similaire à l'achat d'un terrain à bâtir (100.000 à 150.000€) puis d'une construction sur ce terrain (maison neuve de 100.000 à 150.000€). Cependant, le prix au mètre carré des petits terrains est plus élevé pour les biens issus de division parcellaire.

²¹ Information vérifiée lors des entretiens avec les constructeurs qui interviennent à Villepinte.

Par ailleurs, en achetant dans l'ancien les habitants peuvent avoir des frais supplémentaires. En effet, comme il a été indiqué précédemment, les maisons individuelles de la commune ont été majoritairement construites avant 1970 : des travaux pourront être à prévoir pour rénover le bâti, les coûts de chauffage peuvent être élevés, etc.

Ainsi, des lotissements modernes (opérations d'ensemble à partir des années 1970) et des opérations d'individuel groupé (opérations d'ensemble à partir des années 1970 avec des parcelles très étroites, voire en lanières, et des constructions mitoyennes sur les deux limites séparatives) ont été construits au nord de la commune. Ces deux types de tissus pavillonnaires représentent 37% des maisons individuelles de la commune.

À l'exception de ces quartiers, on observe des dates de construction de maisons individuelles différentes au sein des îlots : les quartiers pavillonnaires évoluent depuis leur création. Au sud de l'A104, de nombreuses maisons ont été construites avant 1943, la trame parcellaire et la trame viaire (régulières et orthogonales, sauf dans le lotissement du Pré Galant organisé de manière radioconcentrique) indiquent qu'il s'agit de lotissements anciens. Ces derniers ont été densifiés au cours du temps, de manière diffuse. 55% des maisons individuelles de la commune font partie de ce type de tissu. Les parcelles y sont de forme et de taille homogènes (largeur inférieure à 15m, superficie inférieure à 400m²). L'évolution des règles d'urbanisme peut donc offrir un effet de levier très important en faveur de la densification.

Les maisons individuelles de Villepinte sont des logements de petite taille : 2/3 d'entre elles ont une surface inférieure à 100m². Elles sont situées sur des terrains de petite et moyenne taille à l'échelle du département : 3/4 des maisons sont sur des terrains de 250 à 600m². Par ailleurs, l'offre de maisons et de terrains reste faible mais attractive, les biens issus de division parcellaire pourraient compléter l'offre immobilière mais avec une augmentation du coût au mètre carré des terrains et sans variation de taille de logement par rapport à l'existant : les futures constructions seraient également de petite taille.

II. Elaboration du PLU : un changement de zonage et règlement pour répondre à un objectif de densification modérée des tissus pavillonnaires

La commune de Villepinte était dotée d'un POS approuvé en juin 2000. Ce document a été mis en révision et modifié à plusieurs reprises. Il a été remplacé par un PLU en juillet 2012.

L'élaboration du PLU a eu pour objectif d'assurer l'équilibre entre :

- « a) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux*
- b) *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels*
- c) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables* ». ²²

Il s'agit d'un « *équilibre* » ²³ entre différents besoins et préoccupations qui sont présents sur le territoire et qui peuvent parfois être contradictoires : diversité des fonctions urbaines, mixité sociale, respect de l'environnement et du patrimoine, etc.

1. Un objectif de densification modérée pour préserver les caractéristiques des tissus pavillonnaires

Selon l'ancien élu en charge de l'urbanisme, l'équipe municipale précédente ²⁴ souhaitait répondre aux objectifs du Grand Paris par l'augmentation de la densité et la création de logements sur l'ensemble de la commune ²⁵ (objectif moyen de l'ordre de 170 logements par an à l'échelle de la commune, non ventilé par quartier ou selon une répartition individuel/collectif) ²⁶. Cela s'est traduit par les objectifs suivants : « *mettre en œuvre un modèle urbain économe de l'espace, en cohérence avec ses capacités d'accueil tout en limitant l'empreinte écologique et les pressions de l'urbanisation sur les ressources naturelles* » ²⁷ et « *favoriser les mutations du tissu urbain dans les espaces stratégiques afin de recréer une identité pour la ville et d'en développer l'attractivité* » ²⁸.

Cependant, malgré le fort enjeu de construction de logements sur la commune, les deux objectifs principaux inscrits dans le PLU concernant les tissus pavillonnaires à Villepinte sont « *préserver et mettre en valeur la trame verte* » et « *préserver le caractère aéré et vert des zones pavillonnaires* » ²⁹. La qualité du cadre de vie doit être maintenue, les espaces végétalisés y contribuent. Les tissus pavillonnaires sont donc amenés à évoluer et à participer aux objectifs de construction de logements mais dans un souci de préservation du cadre de vie.

²² Rapport de présentation du PLU de Villepinte

²³ Ibidem

²⁴ Un changement de majorité a eu lieu lors des dernières élections municipales, en mars 2014.

²⁵ Entretien avec Jean-Marc Naumovic, ancien adjoint à l'urbanisme de Villepinte, en juillet 2014.

²⁶ PADD du PLU de Villepinte

²⁷ Ibidem

²⁸ Rapport de présentation du PLU de Villepinte

²⁹ Ibidem

Villepinte a un rôle de commune charnière dans la trajectoire résidentielle des ménages franciliens. En effet la majeure partie des nouveaux habitants de la commune vivait auparavant en première couronne parisienne et principalement en Seine-Saint-Denis, tandis que les départs se font plutôt vers les territoires plus éloignés du cœur de l'agglomération³⁰. Ces flux importants de population entrant et sortant de la commune nécessitent la présence de biens immobiliers disponibles en quantité suffisante, pour assurer le renouvellement de la population. Or la proportion de logements vacants a fortement diminué, passant de 9% en 1999 à 3% en 2006³¹. Ce taux très faible bloque toute mobilité résidentielle, et peut contraindre les Villepintois à vivre dans un logement qui n'est plus adapté à leur besoin, faute d'offre disponible. Les documents d'urbanisme doivent donc donner des leviers pour produire de nouveaux logements sur la commune, sans dénaturer son caractère vert et aéré qui fait son attractivité auprès des ménages du Sud et de l'Ouest de la Seine-Saint-Denis. L'habitat individuel étant particulièrement plébiscité, une action de la commune était nécessaire pour créer du foncier constructible dans les quartiers pavillonnaires et répondre aux besoins de la population souhaitant s'installer à Villepinte et aux parcours résidentiel des habitants actuels.

Dans les tissus pavillonnaires, des projets de divisions parcellaires et/ou de constructions à l'initiative des habitants ont vu le jour sous la réglementation du POS³², principalement sous forme de division en drapeau avec construction en fond de parcelle. Les cas de constructions d'un second logement sans division ont pu engendrer des problèmes de voisinage, créant une cohabitation forcée entre deux ménages qui n'avaient pas les moyens, individuellement, d'acquérir une parcelle de maison individuelle³³. Selon l'ancien élu en charge de l'urbanisme, ces problèmes de voisinage étaient également présents dans le cas des divisions en drapeau. Par ailleurs, ces dernières étaient source de destruction de cœurs d'îlots végétalisés.

Les objectifs spécifiques liés à l'évolution des tissus pavillonnaires dans le PLU sont les suivants³⁴ :

Cadre de vie/Espaces végétalisés

- Créer une trame verte pour valoriser les **cœurs d'îlots** propices à la biodiversité
- Conserver une place importante aux **espaces verts** sur les parcelles
- Créer une **charte de paysage** pour donner des outils à la population sur la préservation de la **biodiversité** et la **rénovation du patrimoine**

Densification/Construction de logements/Formes urbaines

- Préserver le **tissu aéré et le paysage vert** du secteur pavillonnaire : permettre **l'évolution du bâti** en conservant le **caractère pavillonnaire** et des **densités raisonnées**

³⁰ Rapport de présentation du PLU

³¹ Rapport de présentation du PLU

³² Deux à trois constructions par an selon Jean-Marc Naumovic.

³³ Entretien avec Jean-Marc Naumovic, ancien adjoint à l'urbanisme de Villepinte, en juillet 2014.

³⁴ Rapport de présentation et PADD du PLU de Villepinte

- Limiter l'accueil de **nouveaux projets** dans les secteurs aux voiries de petite dimension
- Amplifier la **rénovation énergétique** du parc d'habitations existant
- Valoriser les biens avec la possibilité de démolir les **maisons vétustes**
- Créer des biens plus petits et **moins chers** pour remédier au décalage entre les capacités financières de la population et les biens immobiliers à leur disposition
- Faire le **lien entre le tissu pavillonnaire et collectif** grâce aux gabarits des constructions (monter progressivement pour éviter le passage brutal de R+1 à R+4)
- Privilégier l'**innovation architecturale**

Déplacements/Usages

- Limiter la place de la voiture sur la chaussée en imposant le **stationnement** automobile à l'intérieur des parcelles
- Améliorer les déplacements des **piétons et des vélos**
- Améliorer les **liens d'usage entre les quartiers**

La commune de Villepinte choisit donc, pour ses quartiers pavillonnaires qui représentent la majorité de l'espace bâti de la commune, une densification que l'on peut qualifier de « douce », la forme urbaine privilégiée restant l'habitat individuel. La commune souhaite promouvoir une densification des espaces déjà bâtis en respectant les formes urbaines existantes. L'objectif municipal n'est pas de réaliser une grande partie des objectifs de construction de logements dans les quartiers pavillonnaires, par ailleurs limités par l'étroitesse des rues, mais une densification raisonnée qui est l'occasion de répondre aux besoins de la population et de résorber le pavillonnaire insalubre des années 1930 à 1950 en le remplaçant par de nouvelles constructions bien isolées et économes en énergie³⁵.

2. Une traduction cohérente des objectifs dans le zonage et règlement du PLU

Ces éléments ont amené les élus à réfléchir sur la mise en œuvre d'une densification douce des quartiers pavillonnaires pour préserver le cadre de vie des habitants, notamment le caractère aéré de l'habitat individuel.

a. Un zonage qui s'appuie de manière plus fine sur la typologie des tissus et en cohérence avec les objectifs de développement.

Le passage du POS au PLU présente quelques changements concernant le zonage lié à l'habitat individuel (cf. figures 22, 23 et 24). Dans le POS, la zone UP englobait les quartiers pavillonnaires (tissu moyennement dense avec des parcelles de 350 à 400m² en moyenne) et comprenait deux secteurs UPa et UPb correspondant à des opérations d'habitat individuel dense (parcelles de 150 à 200m²). Cette zone a évolué en plusieurs zones et secteurs pavillonnaires dans le PLU : Up, Upa et Umc.

³⁵ Entretien avec Jean-Marc Naumovic, ancien adjoint à l'urbanisme de Villepinte, en juillet 2014.

La zone **Up** représente le tissu ancien de la ville, il s'agit d'un tissu pavillonnaire «classique»³⁶ qui correspond au tissu «**lotissement ancien**» et à une partie du tissu «**lotissement moderne**». Comme dans le POS, les activités commerciales, de services, voire artisanales y sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le cadre de vie des résidents. La majorité de l'habitat individuel est, dans le POS comme dans le PLU, compris dans la zone dite Up.

La zone Up comprend un secteur particulier, Upa, qui correspond à des lotissements récents de densité élevée, avec des parcelles de très petite superficie, des constructions pour la plupart en bande ou mitoyennes et des typologies architecturales homogènes (la zone **Upa** correspond au type de tissu «**individuel groupé**» et à une partie du type «**lotissement moderne**»).

Certaines maisons individuelles appartenaient à la zone UC du POS, devenue Um dans le PLU. Ces espaces correspondent à une zone urbaine mixte (habitat, service, équipement), qui comprend trois secteurs différents :

- Uma, au Nord du boulevard Ballanger, qui sera à requalifier,
- **Umb**, au Sud du boulevard Ballanger, le long de l'avenue Emile Dambel, autour de la gare du Vert-Galant («**tissu mixte**»), ainsi qu'au Nord et au Sud du centre ancien dans le secteur de la mairie («**tissu de bourg**»),
- Umc, le long de l'avenue de la République au quartier du Vert-Galant («**tissu ancien**») et dans le centre ancien («**tissu de bourg**»).

Les deux zones mixtes Uma et Umb étaient des zones d'habitat collectif et mixte sous la réglementation du POS (UC et UCa). La zone Umc a été créée.

Cette zone Um comprend un tissu urbain dense au regard du reste du territoire communal. «*Les prescriptions du règlement visent sa mutation*»³⁷ afin de recréer une identité pour la ville et d'en développer l'attractivité. Des inscriptions graphiques sont notamment indiquées pour la protection des linéaires commerciaux. **La commune veut faire de cette zone tampon entre le tissu pavillonnaire et le tissu collectif un secteur dense, commercial et attractif.** Villepinte souffre en effet d'une absence de centralité, résultat d'un développement urbain par lotissements successifs et sans vision d'ensemble, à l'écart du bourg. Ce dernier est compris dans les zones et secteurs Up et Upa suivant la densité des parcelles (le centre du bourg est caractérisé par de petites parcelles, ce qui correspond à la zone Upa, et la périphérie du bourg est caractérisée par de plus grandes parcelles, en zone Up).

La commune démontre ainsi sa volonté d'opérer une transition plus douce entre les anciens secteurs individuels et collectifs. L'objectif est de densifier progressivement ces zones, par la construction de petits collectifs, notamment pour résorber le passage brutal de R+1 au R+4 que l'on peut observer actuellement à proximité du Boulevard Ballanger ou de la gare RER du Vert-Galant.

³⁶ Terme utilisé dans le PLU de Villepinte.

³⁷ Rapport de présentation du PLU de Villepinte

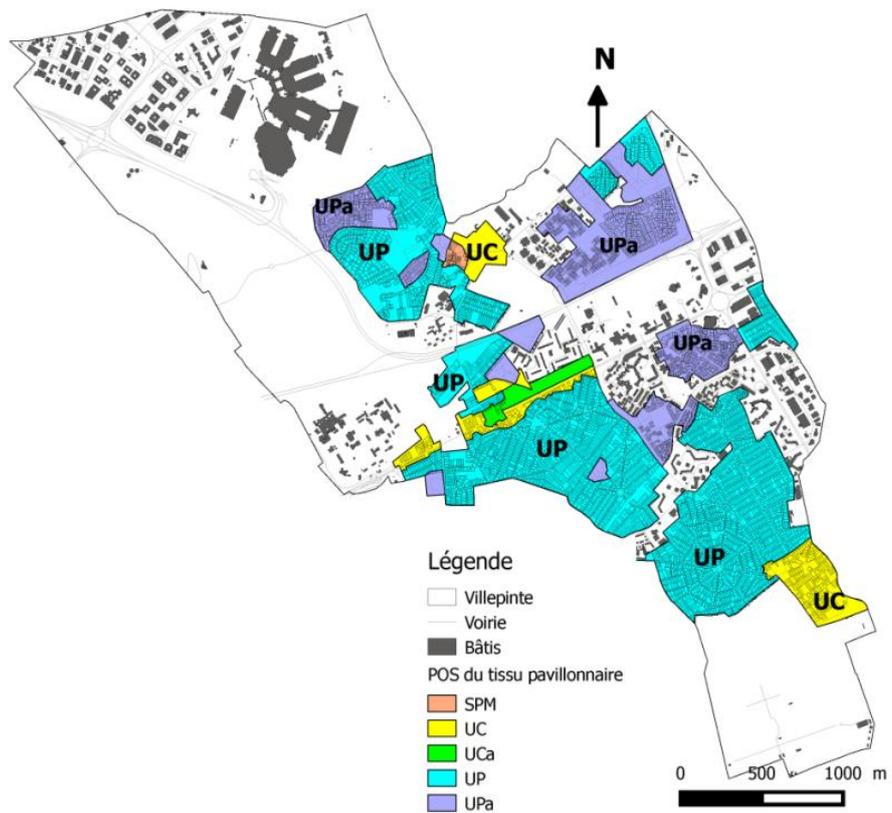
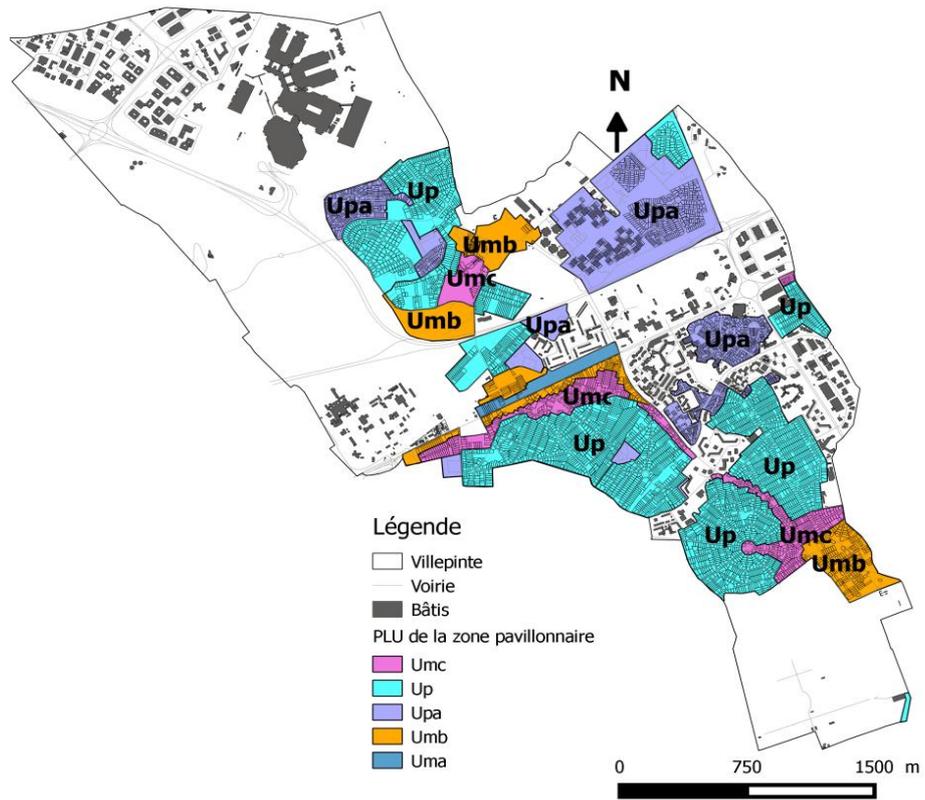


Figure 22 : Zonages des PLU et POS s'appliquant sur les zones d'habitat individuel à Villepinte.
Sources: PLU 2012 et POS 2009 de Villepinte, BD Topo 2014. Réalisation: Cerema DTer IF

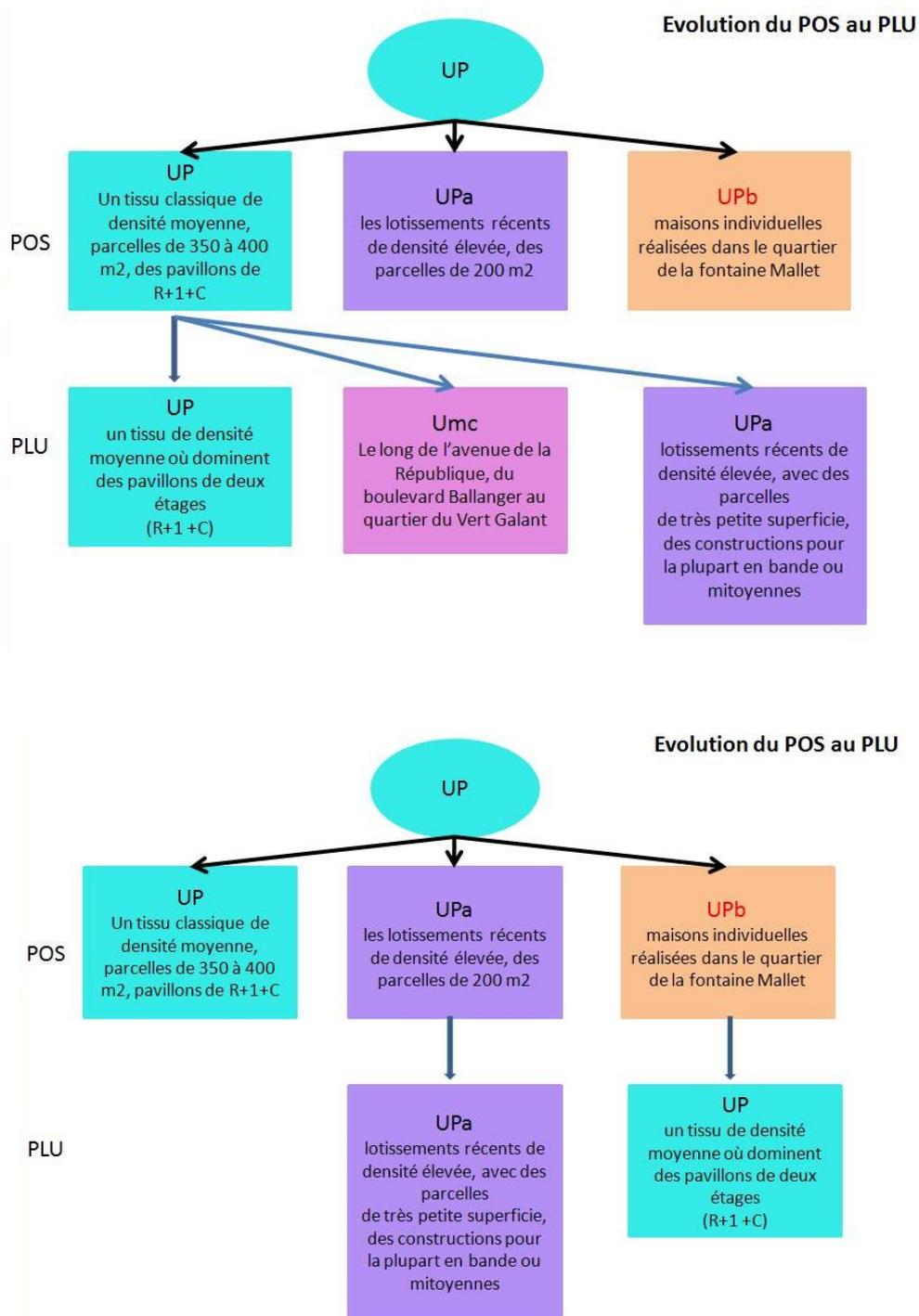


Figure 23 : Evolution du POS au PLU de la zone UP.
Sources: POS 2009 et PLU 2012 de Villepinte. Réalisation: Cerema DTer IF

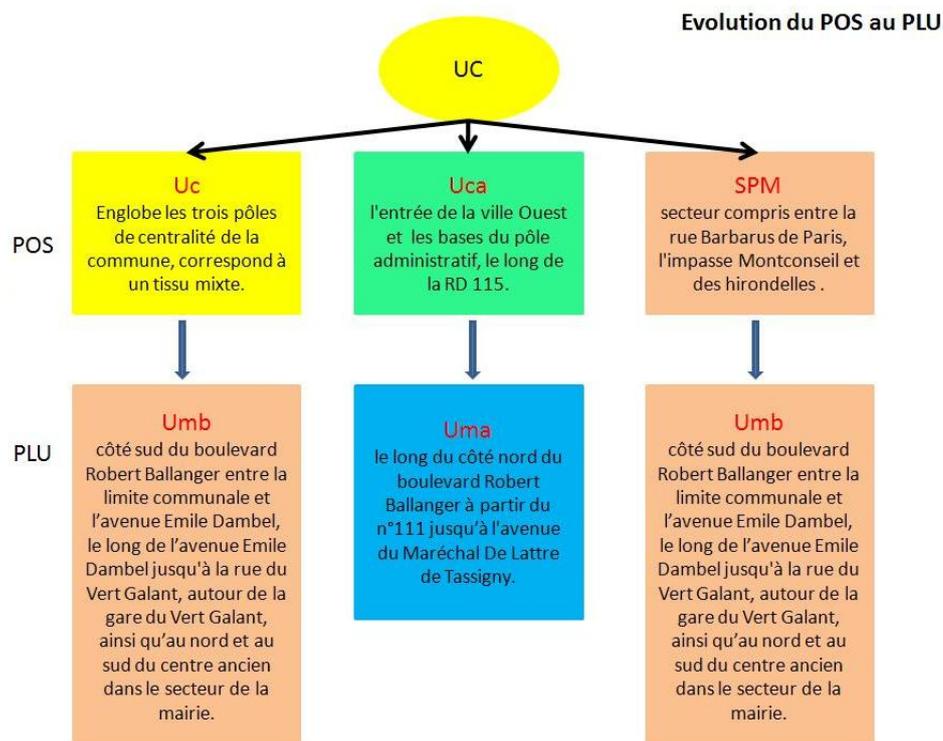


Figure 24 : Evolution du POS au PLU de la zone UC.
Sources: POS 2009 et PLU 2012 de Villepinte. Réalisation: Cerema DTer IF

L'évolution du zonage peut conduire dans certaines zones à une densification par la construction de collectifs dans des secteurs anciennement dévolus à l'habitat individuel (passage de UP à Umc). En revanche, depuis l'approbation du PLU, les processus spontanés de densification douce s'observent principalement dans des quartiers qui faisaient, et font toujours partie, de la zone Up (cf. Partie III). L'augmentation des divisions parcellaires est donc principalement due aux modifications du règlement de cette zone.

b. Une augmentation raisonnée des droits à bâtir sur l'ensemble des secteurs de maisons individuelles, malgré une réduction des hauteurs et l'interdiction de construction en fond de parcelle

Le règlement d'urbanisme traduit les objectifs définis par les élus en terme de développement urbain. Une analyse des règlements du POS et du PLU a été effectuée, se concentrant sur les articles ayant une incidence directe sur les processus de division/construction. Il s'agit des articles liés au gabarit (articles 9, 10, 13³⁸) et à l'implantation des nouvelles constructions (articles 6, 7), ainsi qu'au minimum parcellaire (article 5).

³⁸ Le coefficient d'occupation du sol (article 14) n'est pas réglementé dans le PLU. Celui-ci indique « Toutefois, la densité des constructions est encadrée par l'intermédiaire de la réglementation des articles 6, 7, 9 et 10 qui permettent de définir des gabarits pour l'implantation des constructions ». Le POS ne réglementait pas non plus le COS en UP.

La zone UP du POS devient majoritairement la zone Up du PLU.

Dans le POS, une parcelle était constructible si elle présentait une **surface minimale de 350m²**. Conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et dans un souci d'optimisation du foncier, **l'article 5 n'est pas réglementé dans le PLU**. Ce choix permet aux ménages les plus modestes de développer des constructions sur des parcelles peu étendues et favorise ainsi la mixité sociale dans les quartiers³⁹, dès lors que les qualités du paysage urbain ne sont pas menacées et ce grâce au respect des règles de gabarits et d'implantation formulées aux articles 6, 7, 9 et 10 du règlement. Dans tous les cas, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a rendu depuis le coefficient d'occupation du sol (COS) et le minimum parcellaire caducs.

Les constructions devaient s'implanter avec un **retrait de 4m minimum par rapport à l'alignement**. Ce retrait a été **ajusté à 5m dans le PLU**, ce qui permet de faciliter le stationnement des véhicules à l'intérieur de la parcelle, devant les maisons, et ainsi éviter le problème de stationnement sur les voies étroites du tissu pavillonnaire. Néanmoins, afin de tenir compte des constructions existantes pour lesquelles le recul était de 4m dans le POS, et afin de permettre les aménagements nécessaires au confort des habitants (marquises, auvents, escalier d'accès...), des éléments peuvent être implantés dans une bande comprise entre 2 et 5m par rapport à l'alignement. Cette exception est plus contraignante que dans le POS pour lequel la bande était comprise entre 0 et 5m. **Les deux premiers mètres à partir de l'alignement sont devenus totalement inconstructibles.**

Dans une bande de 20m par rapport à l'alignement, l'implantation était autorisée sur une des deux limites séparatives mais obligatoirement en retrait des limites séparatives au-delà de cette bande.

A présent, l'implantation est autorisée sur une des deux limites séparatives dans une bande de 20m par rapport à la marge de recul et interdite au-delà de cette bande, à l'exception des annexes sont autorisées si leur hauteur est inférieure à 3,50m et leur superficie inférieure à 20m². **Cependant, l'implantation sur les deux limites séparatives est autorisée dans la bande pour les parcelles de largeur inférieure à 12m, ce qui correspond à un grand nombre de cas sur la ville.**

La bande qui régit l'implantation sur limites séparatives est à présent de 20m par rapport au retrait des 5m (article 6), ce qui compense la légère augmentation du retrait par rapport à l'alignement. Par ailleurs, le retrait imposé en cas de façade ouverte est égal à la hauteur avec un minimum de 6m au lieu de 8m dans le POS.

Ce dispositif vise à préserver les cœurs d'îlots dans le cadre de processus spontanés de densification, en évitant les constructions en second rang, ce qui participe à l'objectif de maintien de la trame verte dans la ville. Le choix ayant été fait de préserver les fonds de parcelles, le souci de ne pas instaurer de règles trop contraignantes à l'avant des parcelles est paru comme une mesure juste de compensation de droits à bâtir pour les habitants de ce tissu⁴⁰. Dans le cadre d'une division parcellaire, les parcelles créées feront généralement

³⁹ Entretien avec Jean-Marc Naumovic, ancien adjoint à l'urbanisme de Villepinte, en juillet 2014.

⁴⁰ Idem.

moins de 12m de largeur, et les nouveaux propriétaires pourront donc construire sur les deux limites séparatives, créant un front bâti continu et préservant les fonds de jardin.

Le coefficient d'emprise au sol (CES) augmente de 5%, passant de 30% maximum dans le POS à 35% maximum dans le PLU, tandis que le **coefficient d'espaces verts plantés (CEV) ne doit pas être inférieur à 40%**, dans le POS comme dans le PLU.

La hauteur est limitée à **11m au faitage et 6,70m à l'égout dans le POS** et à **9m au faitage et 6m à l'égout dans le PLU**, ce qui favorise la construction de maison type pavillonnaire (caractéristique des maisons individuelles à Villepinte). Les toitures terrasses sont également autorisées afin de favoriser le rôle tampon qu'elles jouent dans « *la rétention des eaux pluviales; néanmoins, si la hauteur maximale est de 9m, le dernier niveau doit également être en attique avec un recul de 2m minimum par rapport à la façade donnant sur rue* »⁴¹. Cette disposition est donc plus contraignante que dans le POS.

Par ces changements règlementaires, la densification des parcelles est facilitée, avec ou sans division : construction possible sur petite parcelle par la suppression du minimum parcellaire et la possibilité de construire sur les deux limites séparatives pour les parcelles de largeur inférieure à 12 mètres, légère augmentation de l'emprise au sol autorisée, sans contrainte supplémentaire sur la quantité d'espaces verts, tout en garantissant des formes urbaines caractéristiques du pavillonnaire avec une hauteur maximale réduite à 9m, et en préservant les cœurs d'îlots au-delà de 25m à partir de l'alignement.

Quelques parcelles de maisons individuelles de la zone UP sont intégrées au secteur Upa.

Le zonage s'appuie de manière plus fine sur la typologie des tissus, il est plus cohérent dans le cadre du PLU et ces parcelles gagnent en droits à bâtir puisque le règlement est identique dans le PLU pour Up et Upa, à l'exception d'un CES plus élevé de 10% en Upa et d'un CEV plus faible de 20%. Ainsi, une parcelle située en UP dans le POS avait un CES maximal de 30% tandis qu'il est de 45% en Upa dans le PLU.

Des quartiers anciennement en UP sont à présent inscrits en Umc.

Ces quartiers ont plus de souplesse concernant l'implantation des futures constructions et gagnent en droits à bâtir.

Les constructions **peuvent être implantées en limites séparatives, quelle que soit la position de la construction par rapport à l'alignement** (il n'y a pas de bande privilégiant l'implantation à l'avant des parcelles).

L'emprise au sol a été réglementée de manière dégressive en zone Um (le rôle de cette zone étant d'éviter le passage brutal du tissu collectif au tissu pavillonnaire). En secteur Umc, le **CES est de 40% maximum** (sachant qu'il est de 50% en Umb et 60% en Uma). Il augmente

⁴¹ Règlement du PLU de Villepinte

donc de 10% par rapport à la zone UP du POS. Il est supérieur de 5% à celui de la zone Up du PLU.

Le CEV ne doit pas être inférieur à 40%, dans le POS comme dans le PLU.

Enfin, la hauteur maximale autorisée est de 12m, acrotère inclus.

L'ensemble du secteur UPa reste en Upa.

Dans le POS, une parcelle est constructible si elle a une **surface minimale de 200m²**, surface **non règlementée dans le PLU.**

De la même manière qu'en Up, le retrait par rapport à l'alignement passe de 4 à 5m.

L'implantation était et reste autorisée sur une ou deux limites séparatives.

Le CES augmente de 5%, passant de 40% maximum dans le POS à 45% maximum dans le PLU tandis que **le CEV ne doit pas être inférieur à 20% dans le POS comme dans le PLU.**

De même qu'en Up, la hauteur est limitée à **11m au faitage dans le POS** et à **9m au faitage dans le PLU.**

Ces évolutions permettent des extensions éventuelles du bâti.

Le PLU encourage ainsi l'évolution des parcelles de maisons individuelles et favorise la création de logements supplémentaires dans les tissus « lotissements anciens » et « lotissements modernes ». Ces logements seront principalement des logements individuels, les règles limitant fortement la construction de logements collectifs. La collectivité souhaite empêcher la construction d'immeubles isolés dans les zones pavillonnaires⁴².

Par ailleurs, le PLU permet le développement de logements collectifs dans les tissus « mixte » et « de bourg », ainsi que dans les zones de « lotissement ancien » devant jouer le rôle de transition entre habitat individuel et habitat collectif. L'objectif de densification raisonnée des quartiers d'habitat individuel est ainsi respecté.

⁴² Ces constructions étaient permises par le règlement du POS, et il en existe plusieurs sur la commune, notamment rue de la Voie des Prés.

III. Une forte augmentation des processus de densification douce par division parcellaire latérale avec ou sans démolition du bâti initial

A la suite de l'approbation du PLU en juillet 2012, le nombre de divisions parcellaires dans le tissu pavillonnaire a fortement augmenté : vingt cas de divisions ont été recensés entre décembre 2012 et mars 2014. Ces projets de densification sont-ils en cohérence avec les stratégies établies par les élus en termes de développement urbain lors de l'élaboration du document d'urbanisme ? Alors que les premières maisons individuelles sur terrain issu de division sont en cours de construction, il convient de s'interroger sur les types de divisions observés et les formes urbaines produites.

1. Des divisions parcellaires latérales dans les lotissements anciens

15 parcelles qui ont fait l'objet de division sont situées dans la zone Up du PLU, les 5 autres parcelles étant dans la zone Umc, tissu mixte de la ville. La grande majorité des divisions parcellaires a donc lieu dans la zone Up. Cette zone contient plusieurs types de tissus, ancien et moderne, qui sont fonction de l'âge du bâti et des caractéristiques géométriques de la parcelle et des maisons.

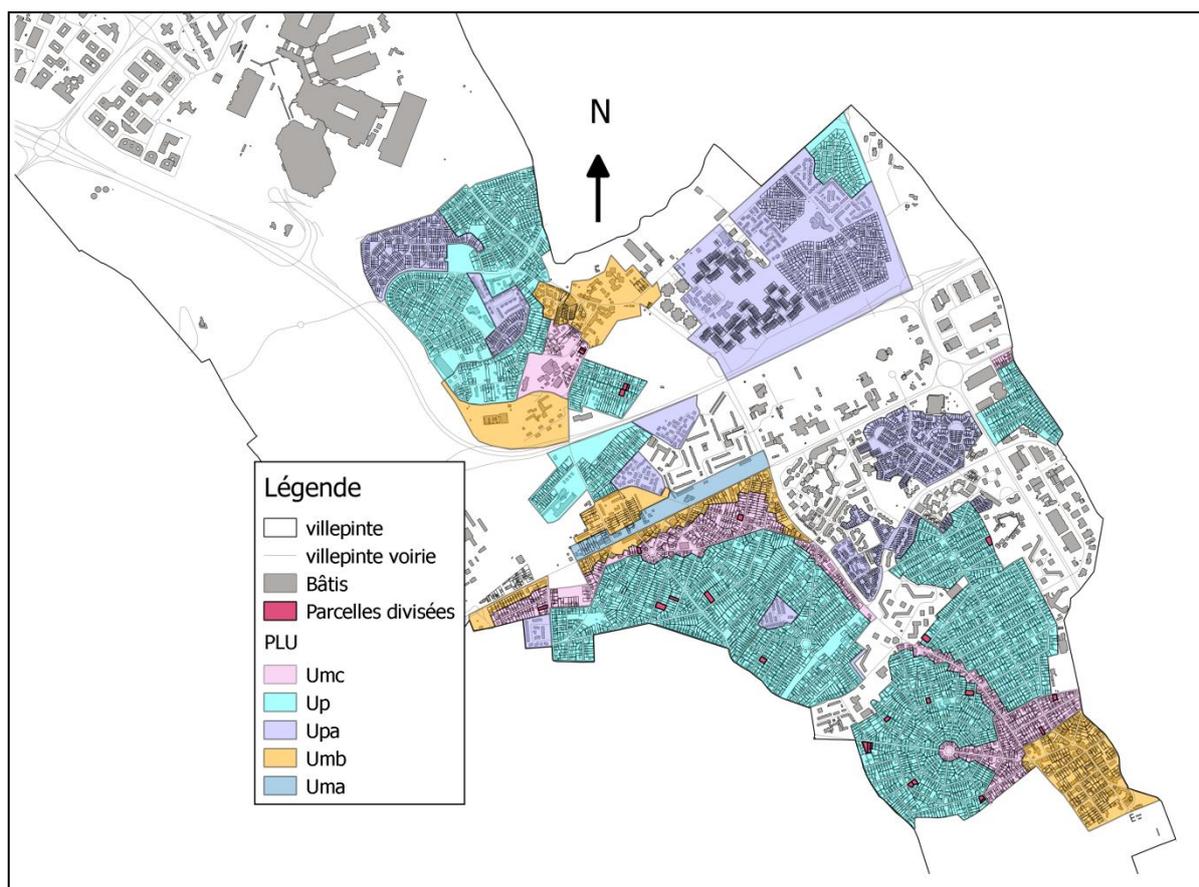


Figure 25 : Localisation des parcelles divisées au sein des zones du PLU.

Sources: BD Topo 2014, PLU 2012 de Villepinte, Mairie de Villepinte. Réalisation: Cerema DTer IF

La majorité des parcelles divisées se situe dans le lotissement ancien (17 parcelles), elles sont de typologie rectangulaire courte (11 parcelles), plus rarement carrée (2 parcelles). Aucune division parcellaire ne se situe dans le lotissement moderne et l'individuel groupé, ces parcelles ont atteint leur capacité en termes de droits à construire (la limite du CES de 40% est atteinte). Deux parcelles situées dans le tissu mixte et une parcelle dans le bourg ont fait l'objet d'une division.

Type de parcelles	Parcelles carrées	Parcelles rectangulaires courtes	Parcelles rectangulaires allongées	Parcelles lanières
Type de tissus				
Lotissement ancien	2	11	4	0
Lotissement moderne	0	0	0	0
Lotissement de bourg	1	0	0	0
Tissu mixte	1	1	0	0
Individuel groupé	0	0	0	0

Figure 26 : Nombre de divisions recensées par type de tissu pavillonnaire et type de parcelles.
Source: Mairie de Villepinte. Réalisation: Cerema DTer IF

Sur les 20 parcelles divisées, 15 ont été divisées en deux lots, 4 parcelles ont été divisées en trois lots et la dernière parcelle a été divisée en cinq lots.

Grâce aux divisions parcellaires la commune de Villepinte dispose d'un potentiel de 35 nouvelles constructions dans le tissu pavillonnaire. En effet, aux 27 terrains à bâtir qui ont été créés à la suite de la division des 20 parcelles bâties, il faut ajouter 9 autres terrains à bâtir créés par démolition du bâti existant initialement sur la parcelle. Ainsi seules 11 parcelles ont conservé le bâti d'origine (elles sont appelées « parcelles bâties » par la suite). Toutefois, une parcelle en forme de drapeau à l'arrière devient inconstructible à cause de la réglementation du PLU qui opte pour la préservation des cœurs d'îlots.

Par ailleurs, 15 nouvelles maisons sont en cours de construction⁴³. Aucun cas de construction sans division n'a été recensé.

⁴³ Observation issue des visites de terrain effectuées en juin 2014.

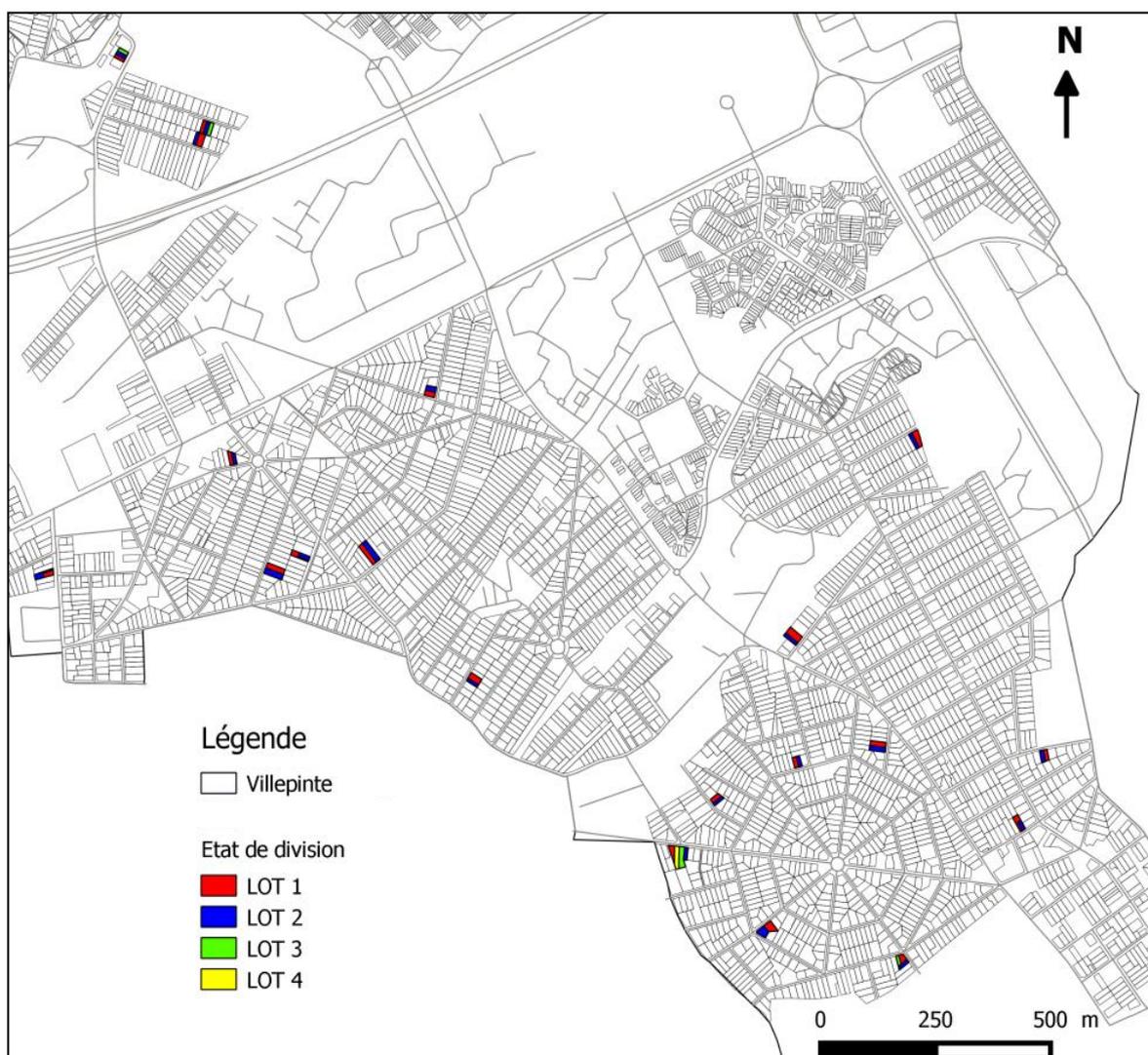


Figure 27 : Nombre de lots par division parcellaire.
Source: Mairie de Villepinte. Réalisation: Cerema DTer IF

85% des parcelles ont été divisés latéralement, le PLU ne permettant pas la construction en fond de parcelle, au-delà de la bande des 25m à partir de l'alignement. Deux division en drapeau ont été réalisées à l'avant de la parcelle, c'est-à-dire avec une construction initiale en fond de parcelle, et une division en drapeau a été réalisée en fond de parcelle, ce qui rend la nouvelle parcelle inconstructible⁴⁴.

Les parcelles issues de divisions ont une surface moyenne de 200m², les surfaces variant de 159 à 543m².

Les 47 nouvelles parcelles créées à l'issue des divisions ont entre 6 à 17 m de largeur de façade sur voie, les parcelles étroites de 6 à 8 m de largeur représentant la moitié d'entre elles, il s'agit toujours de parcelles non bâties⁴⁵.

⁴⁴ Le propriétaire ne s'est pas préoccupé du fait que la parcelle issue de division n'est pas constructible avec le règlement actuel.

⁴⁵ La mesure de la largeur des parcelles en drapeaux ne prend pas en compte l'impasse qui sert uniquement d'accès.

Les grandes parcelles de 10 à 16 m de largeur sont pour la majorité des parcelles déjà bâties, elles sont donc soit gardées par le propriétaire initial soit vendues avec la maison existante.

Largeur des parcelles	Parcelles bâties	Parcelles non bâties
6m	/	5
7m	/	15
8m	/	8
9m	2	1
10m	2	2
11m	/	2
12m	1	1
13m	3	/
14m	1	/
15m	1	1
16m	1	
17m	/	1

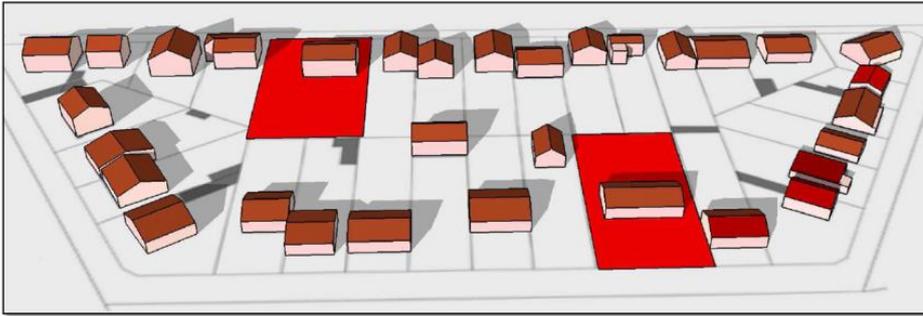
Figure 28 : Largeur des parcelles après division parcellaire.
Source: Mairie de Villepinte. Réalisation: Cerema DTer IF

Seulement 4 parcelles auraient pu être divisées sous la réglementation du POS en raison de la présence du minimum parcellaire de 350m² en zone UP et du minimum parcellaire de 700m² en zone UC. La nouvelle réglementation du PLU offre donc aux habitants de Villepinte plus de possibilité pour faire évoluer les quartiers pavillonnaires.

Deux îlots types de la zone Up qui se situent dans le tissu ancien ont été sélectionnés, le premier dans un lotissement radioconcentrique et le deuxième dans le tissu régulier, et l'évolution de leurs droits à bâtir a été étudiée. Sur chacun des îlots, seules deux parcelles pouvaient être divisées d'après la réglementation du POS concernant l'implantation et le gabarit du bâti, tandis que six parcelles sont divisibles depuis l'approbation du PLU en supposant que le bâti existant est conservé, ce qui n'est pas toujours le cas sur les projets observés. En tenant compte d'éventuelles démolitions-reconstructions, le potentiel de densification devient plus important.

Zone UP

Potentialité de division sous la réglementation du POS



Potentialité de division sous la réglementation du PLU

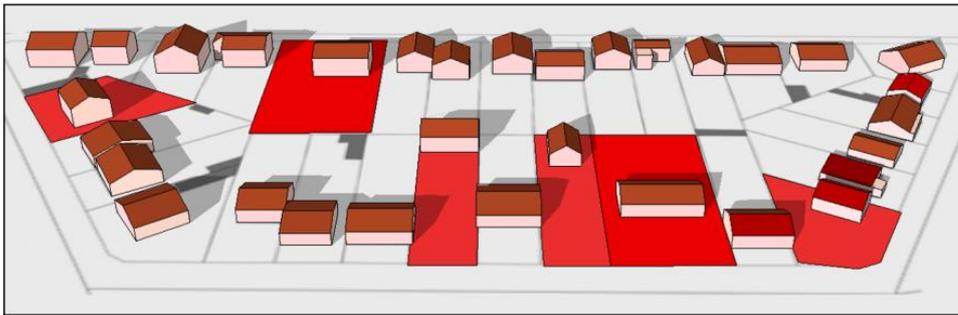
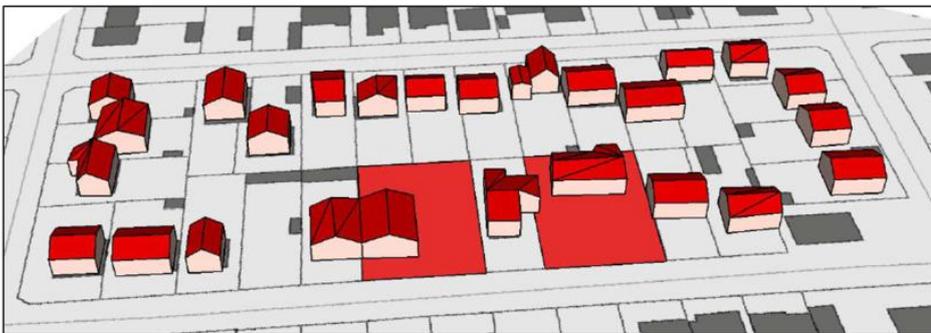


Figure 29 : îlot 01 de la zone Up : potentiel de divisions sous la réglementation du POS et de PLU.
Source : Cerema DTer IF

Zone UP

Potentialité de division sous la réglementation du POS



Potentialité de division sous la réglementation du PLU



Figure 30 : îlot 02 de la zone Up : potentiel de divisions sous la réglementation du POS et de PLU.
Source : Cerema DTer IF

2. Une bonne intégration des nouvelles constructions au sein des tissus existants

Les règles d'implantation des maisons sur les parcelles issues de division conditionnent les possibilités de densification. L'implantation dépend des articles 6 et 7⁴⁶ du PLU, mais aussi largement des habitudes et des pratiques des habitants et des opérateurs⁴⁷.

Dans le cas de Villepinte, l'implantation des nouvelles constructions sur les parcelles issues de division est dictée par la largeur des parcelles. En effet ces dernières ont une largeur comprise entre 6 et 10 m, ce qui impose aux nouvelles constructions de s'implanter sur les deux limites séparatives. Le fond des parcelles est dédié aux jardins pour préserver les espaces verts, ce qui explique la configuration de l'implantation des nouvelles maisons à l'avant de la parcelle uniquement.



Figure 31 : Nouvelles constructions sur des parcelles issues de division parcellaire.
Source: Permis de construire consultés en mairie.

La construction de ces maisons était impossible sous la réglementation du POS en raison de l'article 5 (présence de minimum parcellaire) et de l'article 7 (implantation interdite des maisons sur les deux limites séparatives).

La morphologie des constructions en cours de réalisation ou prévues sur parcelles divisées correspond à celle des maisons situées au sein des lotissements anciens. Les nouvelles constructions s'intègrent bien dans le tissu existant car elles possèdent le même gabarit, la

⁴⁶ Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (avec les fonds voisins) ;

⁴⁷ <http://bimby.fr/content/implantation-maisons-parcelles>, consulté le 25/09/2014

même toiture en tuile, sauf pour une maison, dont l'architecture avec toiture terrasse s'intègre au bâti existant. De plus, l'implantation des nouvelles constructions suit l'alignement des maisons existantes et enfin, toutes les nouvelles constructions sont implantées sur les deux limites séparatives (elles sont mitoyennes avec les maisons existantes).

Les nouvelles constructions ont une surface de plancher moyenne de 95m² (de 79 à 122m²), ce qui correspond à la superficie moyenne des maisons individuelles sur la commune. En effet, 67% d'entre elles ont une surface inférieure à 100m². En revanche la moitié des maisons construites après 1990 compte plus de 100m² de surface de plancher. Les produits créés par division parcellaire sont donc légèrement plus petits que les autres programmes récents.

La configuration architecturale des nouvelles maisons rappelle celle des autres constructions du quartier. Le PLU encourage l'intégration de l'aspect développement durable dans les nouvelles constructions par une augmentation du coefficient d'emprise au sol de 5% pour les constructions dites durables. Cette mesure semble cependant avoir peu été utilisée par les constructeurs.

3. La perception de la densification pavillonnaire par la nouvelle équipe municipale : réticences peu fondées ou dérives avérées ?

La construction de nouvelles maisons sur des parcelles issues de division est un mode de densification spontané, qui s'effectue à partir d'initiatives de particuliers. Ces nouvelles constructions correspondent aux objectifs des anciens élus de créer des biens plus petits et plus accessibles pour répondre au manque de logements à vendre et remédier au décalage entre les capacités financières de la population et les biens immobiliers à leur disposition. L'équipe municipale souhaitait ainsi favoriser la mixité sociale et la densité résidentielle, tout en affirmant une volonté de créer une trame verte pour valoriser les cœurs d'îlots propices à la biodiversité en rendant ces derniers inconstructibles.

De plus, les nouvelles constructions ont une forme architecturale assurant une bonne intégration dans le tissu existant (même gabarit et même typologie architecturale), ces nouvelles constructions permettent l'évolution du bâti en conservant le caractère pavillonnaire des quartiers. Enfin, les divisions parcellaires et les nouvelles constructions pourraient permettre de résorber les situations avérées d'habitat insalubre ou indigne notamment courantes dans les pavillons divisés illégalement⁴⁸. Si ce phénomène n'a pas été observé à Villepinte⁴⁹, il existe dans d'autres communes du département.

Villepinte compte également de nombreuses maisons de la première moitié du XX^{ème} siècle, petites et agrandies au fil des années sans cohérence d'ensemble. Les démolir et reconstruire plusieurs pavillons permet de loger sur une même parcelle plus de ménages avec un confort supérieur.

Cependant, les nouveaux élus sont très réticents aux produits urbains et architecturaux créés dans la commune suite aux divisions parcellaires. Claude Mariot, actuel conseiller municipal délégué à l'urbanisme souhaite réviser le PLU pour interdire les divisions parcellaires créant

⁴⁸ Voir à ce sujet les travaux d'A.C. Davy et P. Mertiny sur la division pavillonnaire en Seine-Saint-Denis. Par ailleurs, les données n'ont pu être obtenues quant à la qualité des maisons démolies lors des divisions parcellaires.

⁴⁹ D'après les élus et les agents du service urbanisme interrogés, en mars, juin et juillet 2014.

des parcelles très étroites (de 6m de largeur) et ainsi éviter les petites constructions mitoyennes qui modifient le paysage urbain des tissus pavillonnaires de Villepinte en créant des fronts bâtis continus. Son objectif est de sauvegarder l'aspect et l'identité des quartiers pavillonnaires tels qu'ils étaient avant le phénomène des divisions parcellaires, c'est-à-dire avec des constructions situées en milieu de façade sur voie, pour conserver une vision de verdure depuis la rue⁵⁰.

De plus, les nouveaux élus critiquent ce phénomène de densification car il est majoritairement dû à l'intervention des professionnels (agences immobilières et marchands de biens), et non à des initiatives habitantes. Dans la majorité des cas, le vendeur quitte la commune et accepte l'offre du professionnel de diviser sa parcelle pour obtenir de meilleurs revenus. Les objectifs de gestion de l'intimité, d'insertion dans le quartier et de qualité architecturale ne sont alors pas prioritaires, et la municipalité actuelle déplore le recours aux constructeurs de maisons de faible qualité.

Si la qualité des nouvelles constructions pourrait effectivement être améliorée, elle dépend des ressources financières des ménages emménageant dans la commune. En revanche il nous a semblé que ces maisons sont bien intégrées dans leur environnement. Par ailleurs le volume de logements produit par cette filière reste modeste, et n'a pas vocation à modifier l'aspect général des quartiers pavillonnaires de Villepinte.



Figure 32 : Nouveau logement construit après division parcellaire à Villepinte, participant à la création d'un front bâti.
Source: Cerema DTer IF

⁵⁰ Entretien avec Claude Mariot, adjoint à l'urbanisme de Villepinte, en juin 2014.

IV. La division parcellaire : un facteur de renouvellement des quartiers pavillonnaires

Si les projets de densification réalisés sur les parcelles issues de division donnent une nouvelle identité aux quartiers pavillonnaires de Villepinte, d'après l'étude de la DRIEA⁵¹ sur les tissus pavillonnaires en Seine-Saint-Denis⁵², cette «*évolution n'est pas pour autant synonyme de dévalorisation* », car ces mutations sont le témoin de la faculté d'adaptation des quartiers pavillonnaires à l'évolution des besoins et enjeux sociaux. Une première analyse de l'impact des divisions parcellaires a été effectuée en termes social et immobilier, notamment à partir d'entretiens réalisés auprès des acteurs de ces divisions. Les conclusions sont cependant limitées par la représentativité de l'échantillon, la majorité des propriétaires initiaux ayant déjà quitté la commune.

1. Des divisions participant à la dynamique des trajectoires résidentielles des habitants

D'après l'analyse du gisement social du projet de recherche ANR⁵³ Bimby, les modes de vie des habitants des quartiers pavillonnaires évoluent car les besoins et les moyens des personnes habitant ces tissus évoluent : recompositions familiales, départ des enfants, évolutions professionnelles, retraite, etc⁵⁴. Ces mode de vie conduisent les habitants à réorganiser leurs habitations et à plus grande échelle à modifier la typologie des quartiers pavillonnaires. A Villepinte, l'évolution des tissus pavillonnaires est permise par le PLU, qui ouvre de nouvelles opportunités dans le but de répondre aux trajectoires de vie des habitants.

a. Les propriétaires initiaux des parcelles : une majorité de retraités et quelques marchands de biens

D'après la DRIEA, il n'existe pas de profil type d'habitant de pavillon à Villepinte. Bien que des tendances s'observent au niveau départemental telles que la concentration des retraités, les habitants des quartiers pavillonnaires présentent des profils hétérogènes.

Parmi les 20 projets de densification, 11 maisons ont été conservées avec une partie de leur terrain. Dans les autres cas la totalité de la parcelle initiale est mise en vente, avec démolition de la maison existante. Plusieurs entretiens ont été réalisés auprès des propriétaires initiaux⁵⁵ et des nouveaux propriétaires, ces derniers ont transmis des informations sur les anciens propriétaires ayant quitté la commune. Ces données permettent de dégager des profils de « ménages diviseurs » sur la commune de Villepinte.

Il s'agit en grande partie de retraités (sur les 10 entretiens réalisés, 7 personnes à l'initiative de la division sont des retraités et 3 sont des marchands de biens). Le besoin financier est le facteur clef qui pousse à diviser les parcelles, aussi bien pour les personnes souhaitant dégager une plus-value pour améliorer leur retraite que pour les marchands de biens, qui trouvent là un moyen de répondre à la forte demande en terrains à bâtir existante sur la commune.

⁵¹ Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Île-de-France

⁵² Étude réalisée par Louise Garcia et Bénédicte Vacquerel. 2011. Étude sur le tissu pavillonnaire en Seine-Saint-Denis. Fonctionnement, évolutions et pistes de réflexion. http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/le_tissu_pavillonnaire_en_Seine-Saint-Denis_cle782ebe.pdf

⁵³ Agence Nationale de la Recherche

⁵⁴ D'après l'analyse du gisement social du projet de recherche ANR Bimby. <http://bimby.fr/2011/02/une-nouvelle-filiere-du-renouvellement-urbain>

⁵⁵ Propriétaires ayant vendu une partie de leur terrain et habitant toujours dans la maison existante.

Sur les 7 propriétaires interrogés, 4 d'entre eux quittent Villepinte (généralement pour se rapprocher de leurs enfants). Là encore il est donc délicat d'établir un profil type : si les vendeurs partagent le fait d'être retraités, le choix de diviser le terrain répond à des parcours de vie précis et difficilement généralisables.

b. Les propriétaires acheteurs : une dominante de primo-accédants extérieurs à la commune

La commune de Villepinte est caractérisée par l'arrivée de primo-accédants. Comme il a été indiqué précédemment, Villepinte est une commune attractive pour des foyers de la première couronne parisienne souhaitant accéder à la propriété. D'après les professionnels de l'immobilier interrogés, les propriétaires acheteurs sont en général des « *ménages avec des moyens modestes* » (même s'il faut sans doute nuancer ce terme, étant données les difficultés à acheter un bien). Ils se sont installés à Villepinte par opportunité, le prix des terrains étant moins élevé que dans les communes voisines⁵⁶. Ils ne connaissent pas la commune, n'y ont pas d'attaches, mais jugent leur environnement calme par rapport aux quartiers d'habitat collectifs dont ils sont originaires.

La population des quartiers pavillonnaires semble se diriger vers un renouvellement social, les retraités laissant la place aux primo-accédants qui sont pour la majorité des couples avec enfants. La commune de Villepinte compte d'ailleurs une proportion de retraités inférieure aux moyennes nationales et départementales⁵⁷.

Suite aux entretiens réalisés avec cinq nouveaux propriétaires des parcelles issues de division, les caractéristiques suivantes ont été établies :

- ❖ 4 sont des primo accédants.
- ❖ 3 sont en couple avec des enfants.
- ❖ 4 étaient locataires (un propriétaire possédait un appartement sur Paris).
- ❖ Le choix de s'installer sur la commune de Villepinte est déterminé par le coût des parcelles et des maisons (un coût attractif par rapport aux autres communes du département⁵⁸) et dans un second temps le calme des quartiers. Ces ménages n'étaient pas attirés par une commune en particulier, c'est donc l'opportunité qui les a conduits à emménager à Villepinte.

c. Vers un renouvellement social des quartiers pavillonnaires

La construction d'une maison au sein du tissu urbain implique de répondre à des questions d'intimité, de relations de voisinage, de confort visuel, ou encore d'optimisation des espaces intérieurs et extérieurs. Le choix de la forme des parcelles et de l'implantation des nouveaux bâtiments doit être bien étudié, afin d'éviter d'éventuels conflits par la suite. Le processus de densification apporte en effet une nouvelle population dans les quartiers pavillonnaires, habituellement caractérisés par une relative stabilité des ménages, d'autant plus que le phénomène des propriétaires quittant leur maison et leur quartier après division et vente de

⁵⁶ D'après les constructeurs qui interviennent dans la commune de Villepinte tels que : Maison Phénix, Maison Sésame et Maison France Confort.

⁵⁷ Rapport de présentation, diagnostic territorial p. 45

⁵⁸ Idem

leur bien est prédominant à Villepinte. Cependant, sur l'ensemble des divisions parcellaires, il n'y a eu qu'un seul cas de problème de voisinage⁵⁹ dû à un manque de communication de la part d'un propriétaire initial. Ce type de situation peut donc être évité par un dialogue constructif entre habitants et d'autre part avec les services techniques de la commune, notamment lors du dépôt de la déclaration préalable de division puis du/des permis de construire.

2. Les divisions parcellaires et la création de nouveaux produits immobiliers

Les biens créés lors de divisions parcellaires sont-ils intéressants financièrement, et adaptés aux besoins des nouveaux arrivants sur la commune ?

Selon des agents immobiliers et des constructeurs travaillant sur la commune, il existe à Villepinte des acheteurs « type » pour les parcelles et les maisons issues de division. Il s'agit de primo accédants, généralement des couples avec des enfants. Le prix de l'immobilier au mètre carré augmente avec la mise en vente des petites parcelles, et donc en particulier dans le cadre de la densification, puisque le prix au mètre carré passe de 400€ pour une grande parcelle sans division à 600€ pour les petites parcelles issues de divisions⁶⁰. Malgré cette hausse des prix des parcelles divisées, la commune de Villepinte reste l'une des communes les moins chères du nord-est du département, et donc attractive pour des primo-accédants aux revenus moyens.

Le prix d'achat d'une maison dans l'ancien et le prix d'achat d'un terrain et de construction sont semblables, se situant entre 200 000€ et 300 000€. Les nouveaux biens immobiliers ne sont donc pas a priori plus accessibles financièrement, mais le prix de vente dans l'ancien ne tient pas compte des travaux à réaliser par le propriétaire. Le bâti étant relativement âgé sur Villepinte, certains ménages risquent de se retrouver en précarité économique et énergétique s'ils n'ont pas anticipé le coût de remise en état de leur habitation (un propriétaire interrogé nous a dit avoir effectué près de 100.000€ de travaux dans la maison qu'il a achetée à un couple de retraités ayant vendu leur maison d'une part, et un terrain à bâtir d'autre part).

Ainsi les parcelles issues de division constituent une offre sensiblement équivalente à l'offre ancienne sur le plan économique mais mieux adaptée sur le plan du confort d'usage.

Les 35 parcelles non bâties issues de division forment un gisement conséquent même s'il ne suffit pas à résorber le manque de biens disponibles sur la commune. En effet nous avons vu que le marché immobilier villepintois est actuellement bloqué faute de nouveaux biens.

⁵⁹ D'après les entretiens réalisés avec les anciens et nouveaux élus.

⁶⁰ Offre des terrains à bâtir sur seloger.com, consulté en juillet 2014.

Conclusion

La densification douce des tissus pavillonnaires vise à la production de foncier principalement à partir d'initiatives individuelles, tout en encadrant ces initiatives dans le cadre d'un projet urbain à travers l'élaboration du PLU. La commune de Villepinte s'est saisie de cette opportunité pour répondre à la forte demande en logements sur son territoire, en produisant des biens accessibles aux acheteurs potentiels (primo-accédants vivant en proche banlieue dans un appartement en location, sociale ou privée). Le contexte foncier est fortement contraint à Villepinte, les terrains à bâtir étant rares et dédiés en priorité à la construction de logements collectifs plus denses.

Les entretiens menés auprès des habitants ont démontré que la filière de densification douce est bien acceptée dans la commune. Ceci est sans doute dû à l'implication forte des anciens et nouveaux propriétaires, qui sont les acteurs clés de la production de logements et ont tout intérêt à créer des maisons bien insérées dans leur quartier, ce qui n'est pas la préoccupation première des professionnels de l'immobilier ou des propriétaires quittant la commune. L'étude morphologique des nouvelles constructions montre une bonne intégration parmi les autres bâtiments du quartier, avec une cohérence en termes de matériaux et de gabarits. Les maisons individuelles existantes sont déjà de formes et d'années de construction diverses, ces quartiers ayant évolué de manière continue depuis les années 1930. L'hétérogénéité du bâti est donc une caractéristique de la commune, les nouvelles constructions s'intègrent sans difficultés dans le tissu pavillonnaire.

Cependant, le prix au mètre carré de ces petits terrains issus de division (200 m² en moyenne) reste élevé dans la commune par rapport à celui des grands terrains. Le caractère abordable de ces nouvelles maisons est donc limité, même si une nouvelle offre est créée avec des terrains moins chers mais plus petits en vente. De plus, lorsque l'initiative de diviser le terrain émane de professionnels de l'immobilier (agents immobiliers ou marchands de biens), il ne s'agit plus d'une filière courte de particulier à particulier, et la présence d'intermédiaires crée un surenchérissement du prix du foncier à bâtir.

La nouvelle équipe municipale réfléchit actuellement à limiter les possibilités de division parcellaire, afin d'éviter la création de parcelles étroites et par conséquent d'un front bâti continu, les maisons s'appuyant en mitoyenneté sur les deux limites séparatives. Cette décision pose alors la question de la mutabilité des tissus pavillonnaires : la demande en logement individuel sur la commune est toujours importante, et tarir la seule possibilité de création de logement risque d'entraîner une augmentation supplémentaire des prix de l'immobilier et d'exclure du marché les primo-accédants qui forment la majeure partie des nouveaux habitants des quartiers pavillonnaires de Villepinte, les rejetant vers des communes plus lointaines en Seine-et-Marne, où ils bénéficieront de terrains à des prix attractifs, mais moins bien desservis et généralement en extension urbaine.

Table des figures :

Figure 1: Localisation de Villepinte en Île-de-France.....	3
Figure 2 : Les axes de transport principaux à Villepinte.....	3
Figure 3 : Présence de commerces et services le long du Boulevard Robert Ballanger.....	4
Figure 4 : Occupation du sol de Villepinte.....	4
Figure 5: Date de construction des unités foncières de maison individuelle à Villepinte.....	6
Figure 6 : Date de construction des maisons pavillonnaires à Villepinte.....	7
Figure 7 : Typologie des formes de parcelles régulières de maisons individuelles à Villepinte.....	8
Figure 8 : Typologie du tissu pavillonnaire à Villepinte.....	9
Figure 9 : Part du tissu ancien au sein des quartiers d'habitat individuel.....	10
Figure 10 : Part du tissu lotissement moderne au sein des quartiers d'habitat individuel.....	10
Figure 11 : Part du tissu de bourg au sein des quartiers d'habitat individuel.....	11
Figure 12 : Part de l'individuel groupé au sein des quartiers d'habitat individuel.....	12
Figure 13 : Part du tissu mixte au sein des quartiers d'habitat individuel.....	12
Figure 14 : Illustrations de maisons dans les différents types de tissus à Villepinte.....	13
Figure 15 : Evolution du stock de maisons individuelles à Villepinte à partir de 1905.....	14
Figure 16 : Taille des maisons en fonction de la typologie de tissu.....	14
Figure 17 : Taille des terrains en fonction de la surface habitable à Villepinte.....	15
Figure 18 : L'offre immobilière privée à Villepinte au 1 ^{er} juillet 2014.....	16
Figure 20 : Surface et prix des terrains à bâtir à Villepinte au 1 ^{er} juillet 2014.....	17
Figure 19 : Offre des terrains à bâtir à Villepinte et dans le département au 1 ^{er} juillet 2014.....	17
Figure 21 : Offre des maisons individuelles à Villepinte au 1 ^{er} juillet 2014.....	18
Figure 22 : Zonages des PLU et POS s'appliquant sur les zones d'habitat individuel à Villepinte.....	24
Figure 23 : Evolution du POS au PLU de la zone UP.....	25
Figure 24 : Evolution du POS au PLU de la zone UC.....	26
Figure 25 : Localisation des parcelles divisées au sein des zones du PLU.....	30
Figure 26 : Nombre de divisions recensées par type de tissu pavillonnaire et type de parcelles.....	31
Figure 27 : Nombre de lots par division parcellaire.....	32
Figure 28 : Largeur des parcelles après division parcellaire.....	33
Figure 29 : îlot 01 de la zone Up : potentiel de divisions sous la réglementation du POS et de PLU... ..	34
Figure 30 : îlot 02 de la zone Up : potentiel de divisions sous la réglementation du POS et de PLU... ..	34
Figure 31 : Nouvelles constructions sur des parcelles issues de division parcellaire.....	35
Figure 32 : Nouveau logement construit après division parcellaire à Villepinte, participant à la création d'un front bâti.....	37

