

Étude sur le devenir des zones pavillonnaires périurbaines

Club PLUI

17.10.2019

L A F A Y E T T E

Lafayette Architectes Urbanistes - iUDO - Une Fabrique de la Ville
Ginkgo avocats - Etablissement - Repérage urbain - Elioth

PARTIE 1 : IDENTIFICATION DU GISEMENT

1. REPÉRAGE ET CLASSIFICATION DE L'HABITAT INDIVIDUEL

IDENTIFICATION DU LOGEMENT INDIVIDUEL

taux de logements individuels supérieur à 50%

logement individuels

- 0.000 - 0.100
- 0.100 - 0.200
- 0.200 - 0.300
- 0.300 - 0.400
- 0.400 - 0.500
- 0.500 - 0.600
- 0.600 - 0.700
- 0.700 - 0.800
- 0.800 - 0.900
- 0.900 - 1.000
- 1.000 - 1.000



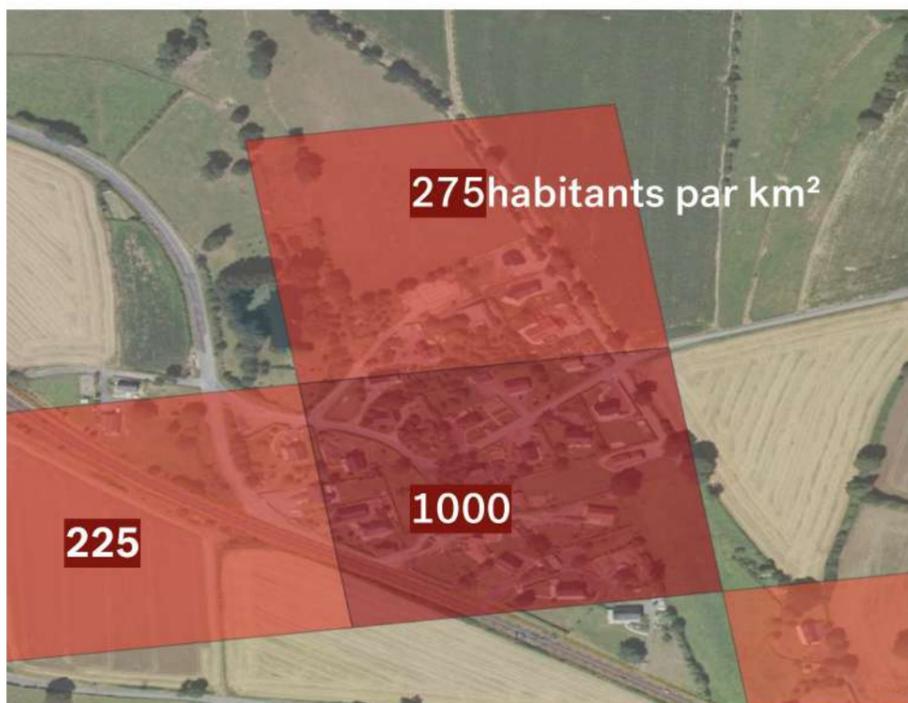
Carpiquet, Calvados



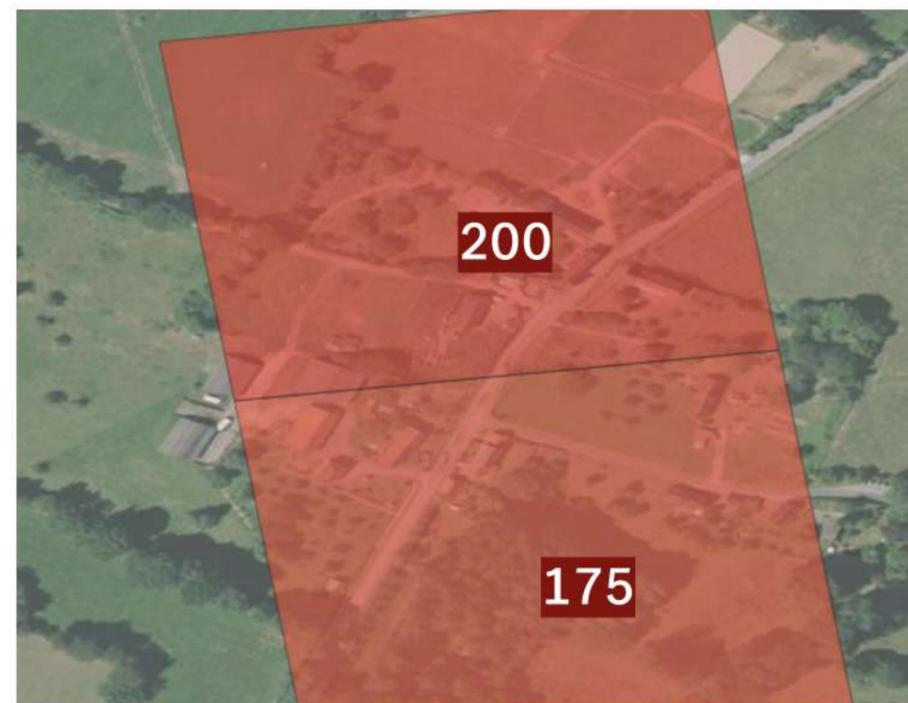
Turlaville, Manche

IDENTIFICATION DU LOGEMENT INDIVIDUEL

densité d'habitants au km² supérieure à 250

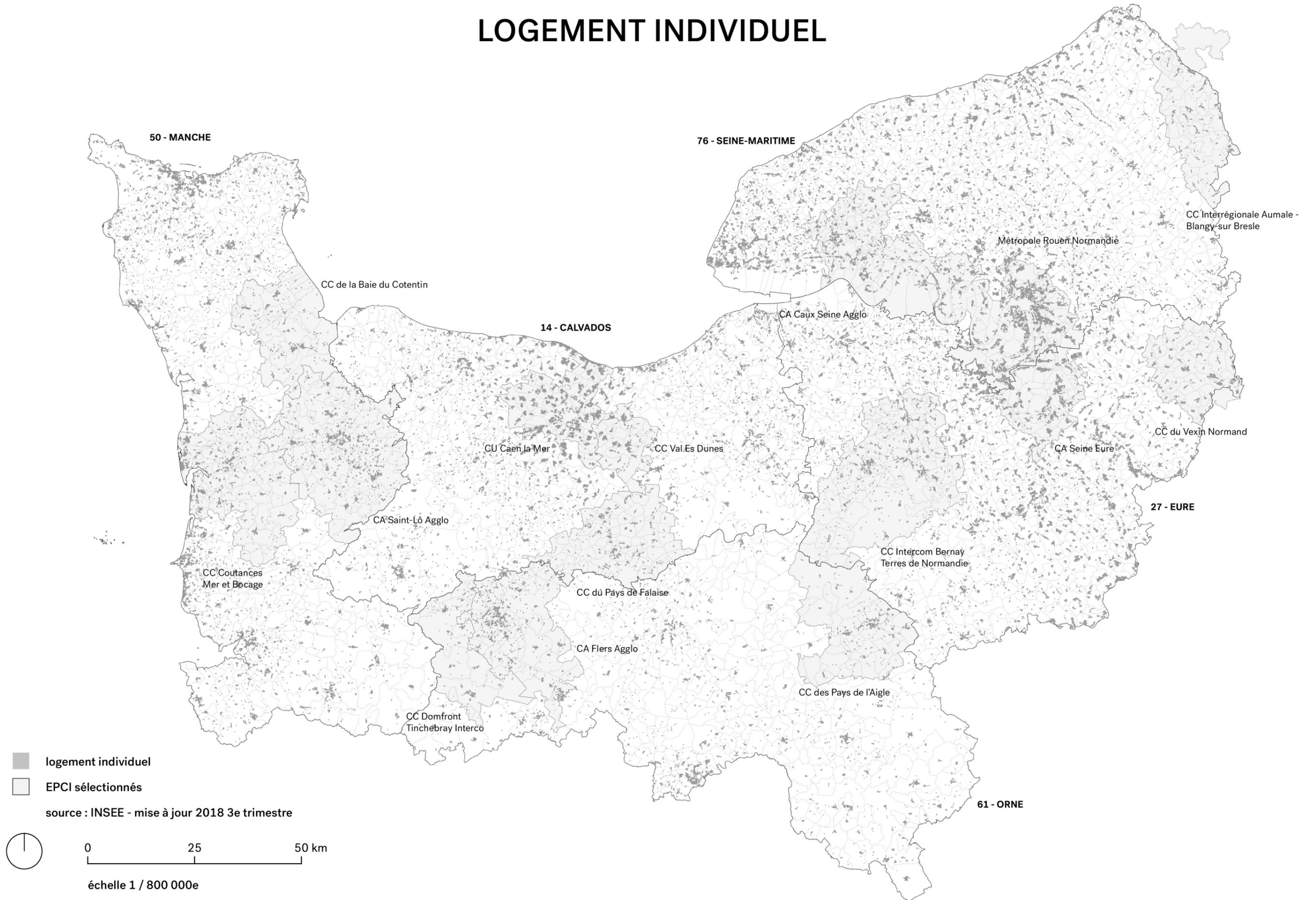


Vire, Calvados



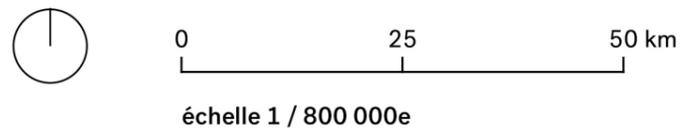
Putanges-Pont-Ecrepin, Orne

LOGEMENT INDIVIDUEL



■ logement individuel
■ EPCI sélectionnés

source : INSEE - mise à jour 2018 3e trimestre



typologie urbaine

● Centre-bourg



Le Breuil-en-Auge, Calvados

- Taille de parcelle supérieur à 1500m² <50%
- Date de construction avant 1928 >50%
- Densité >900

● opération historique type maisons ouvrières ou cité-jardin



Saint-Etienne-du-Rouvray, Seine-Maritime

- Taille de parcelle supérieur à 1500m² <50%
- Date de construction avant 1928 >50%

1928

● pavillonnaire ancien



Caen, Calvados

- Taille de parcelle supérieur à 1500m² <50%
- Date de construction entre 1928 et 1950 >50%

1950

● lotissement récent



Iffs, Calvados

- Taille de parcelle supérieur à 1500m² <50%
- Date de construction post 1950 >50%

typologie rurale

● hameau et ferme



Favières, Calvados

- Taille de parcelle supérieur à 1500m² >50%
- Date de construction avant 1928 >50%
- Densité <900

● "mitage" rural



La Hogue, Calvados

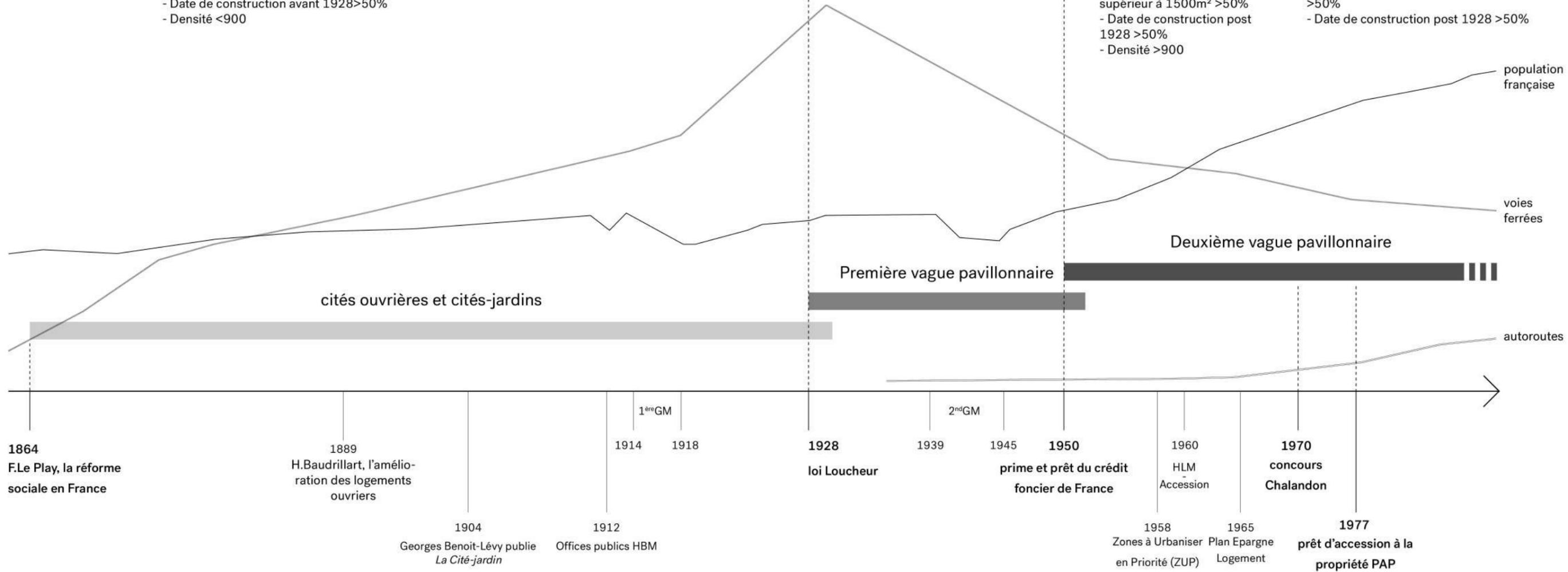
- Taille de parcelle supérieur à 1500m² >50%
- Date de construction post 1928 >50%
- Densité >900

● zone rurale avec constructions éparées

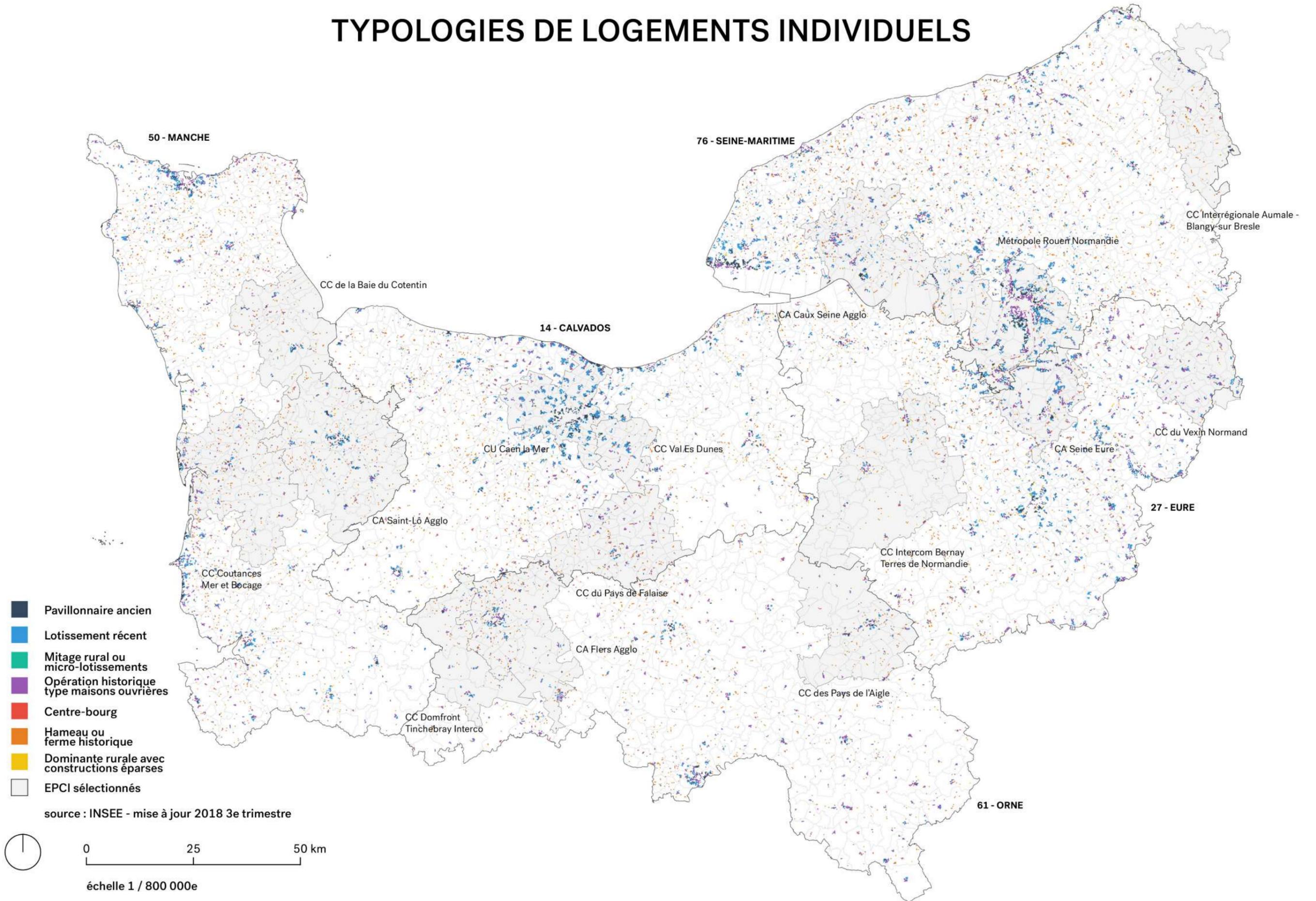


Chandai, Orne

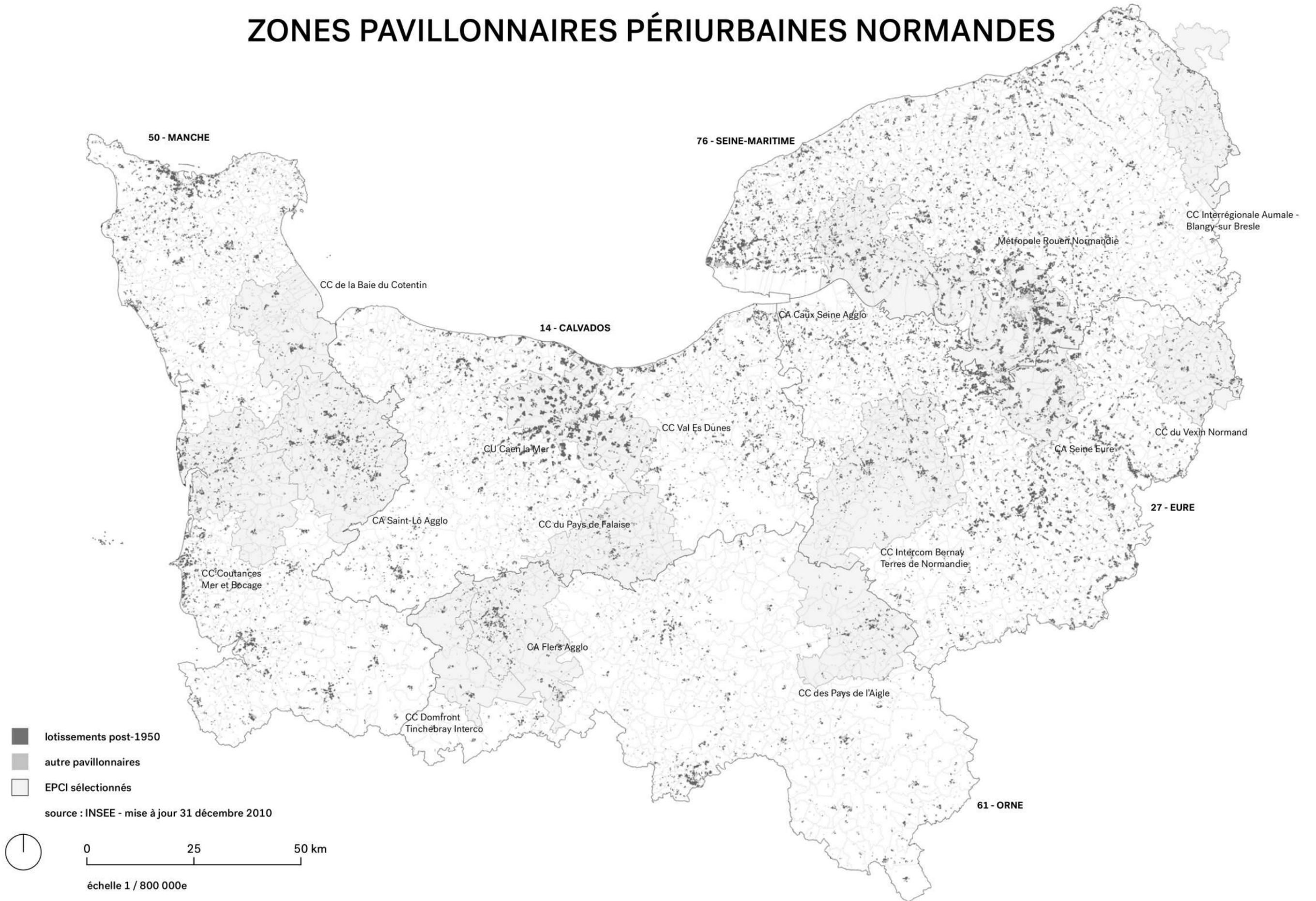
- Taille de parcelle supérieur à 1500m² >50%
- Date de construction post 1928 >50%



TYPLOGIES DE LOGEMENTS INDIVIDUELS

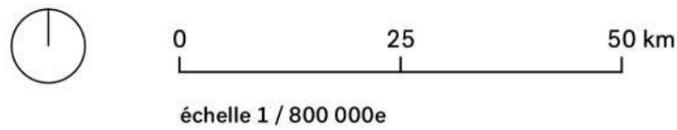


ZONES PAVILLONNAIRES PÉRIURBAINES NORMANDES



- lotissements post-1950
- autre pavillonnaires
- EPCI sélectionnés

source : INSEE - mise à jour 31 décembre 2010



2. CRITÈRES SOCIAUX ET TERRITORIAUX DE FRAGILITÉ

CRITÈRES SOCIAUX ET TERRITORIAUX DE FRAGILITÉ

sur la base des quartiles les plus défavorables

**économiquement
défavorable**

Taux de ménages à bas
revenus $\geq 20,00\%$
(moyenne régionale 18%)

vieillissant

Taux de 75 ans et plus
 $\geq 11,11\%$
(moyenne régionale 8,3%)

typologie sociale

typologie territoriale

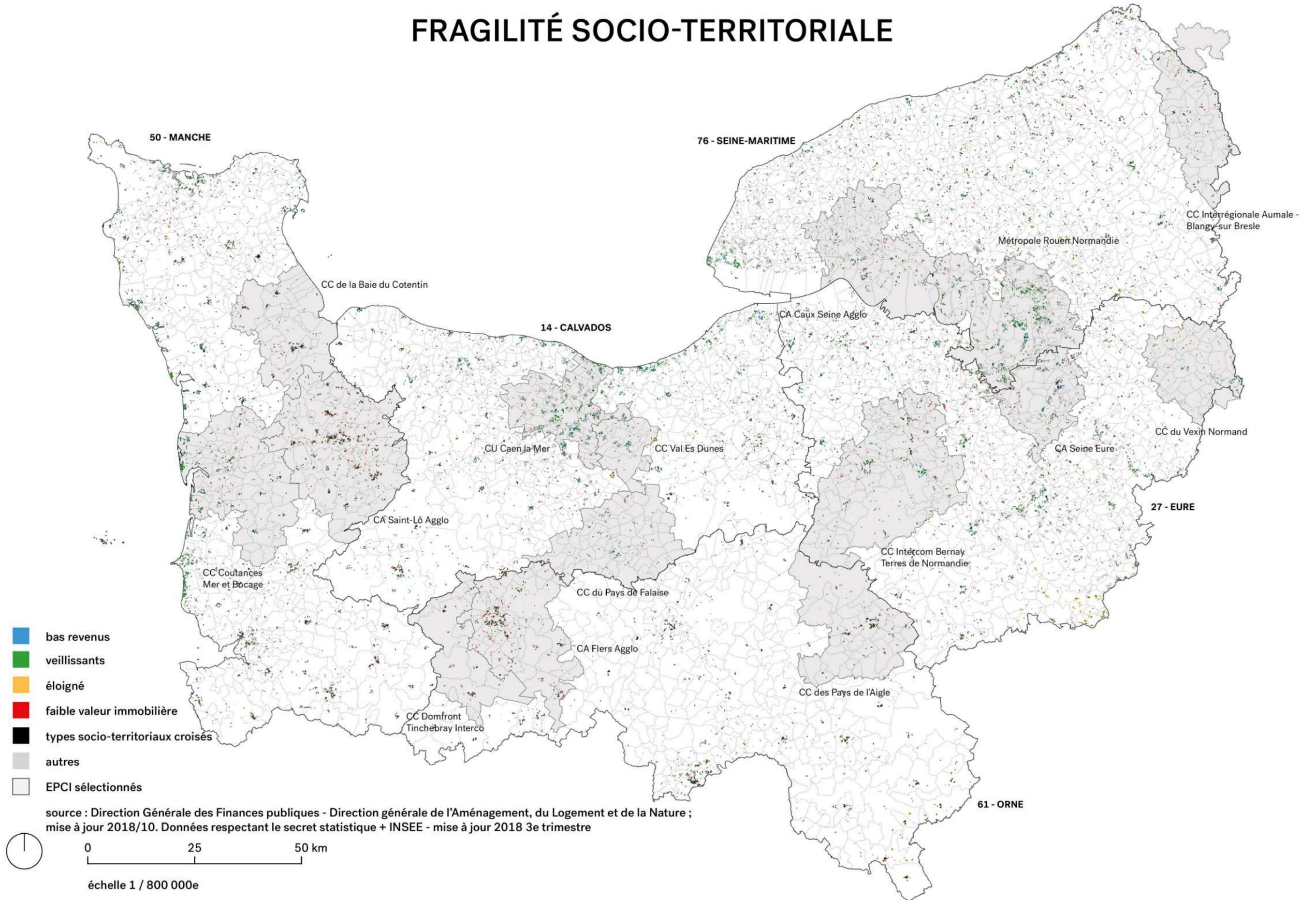
éloigné

croisement
Lycée $\geq 9,52$ km
Supermarché $\geq 5,41$ km
Hopital $\geq 11,31$ km

**faible valeur
immobilière**

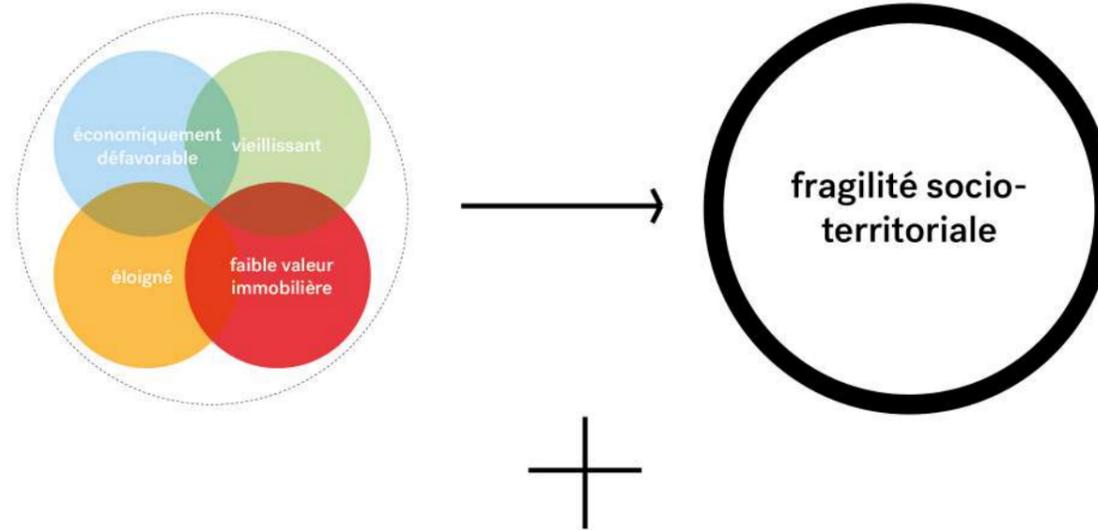
prix < 1434 € par m²

FRAGILITÉ SOCIO-TERRITORIALE



3. DE LA FRAGILITÉ SOCIO-TERRITORIALE À UNE POTENTIELLE DÉQUALIFICATION URBAINE

CRITÈRES D'UNE POTENTIELLE DÉQUALIFICATION URBAINE



ZPP de plus de 40 hectares sans services ou aménités



ZPP construite sur un plan de prévention des risques (naturels, technologiques) ou sur un plan d'exposition au bruit



quartile le plus défavorable de la facture de consommation énergétique d'un ménage de 2 actifs employés se déplaçant en voiture pondéré par le revenu fiscal moyen. (logement + déplacement quotidien)



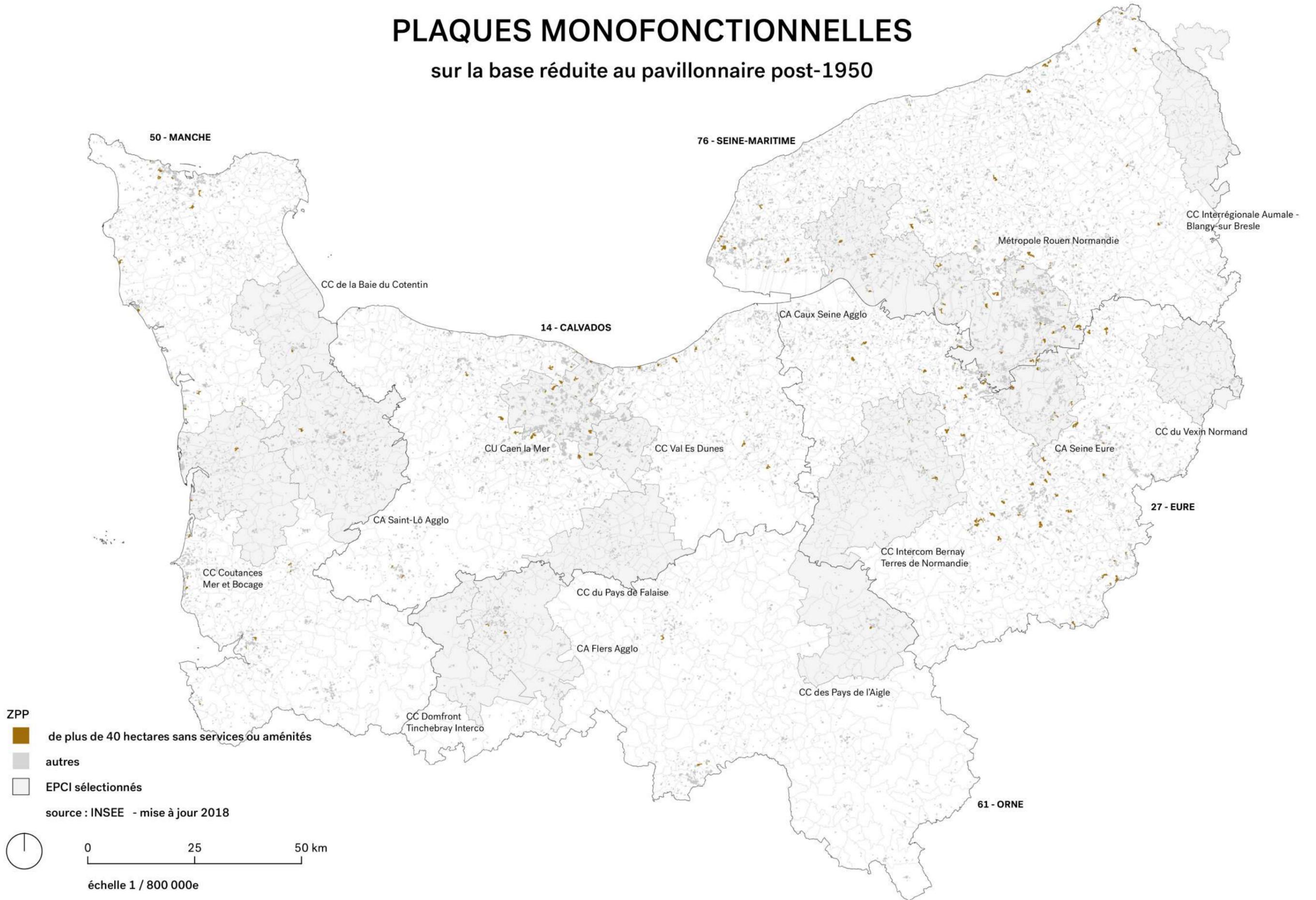
Absence d'accessibilité au transport en commun sur un rayon de 400m



Zones en dehors du déploiement du très haut débit

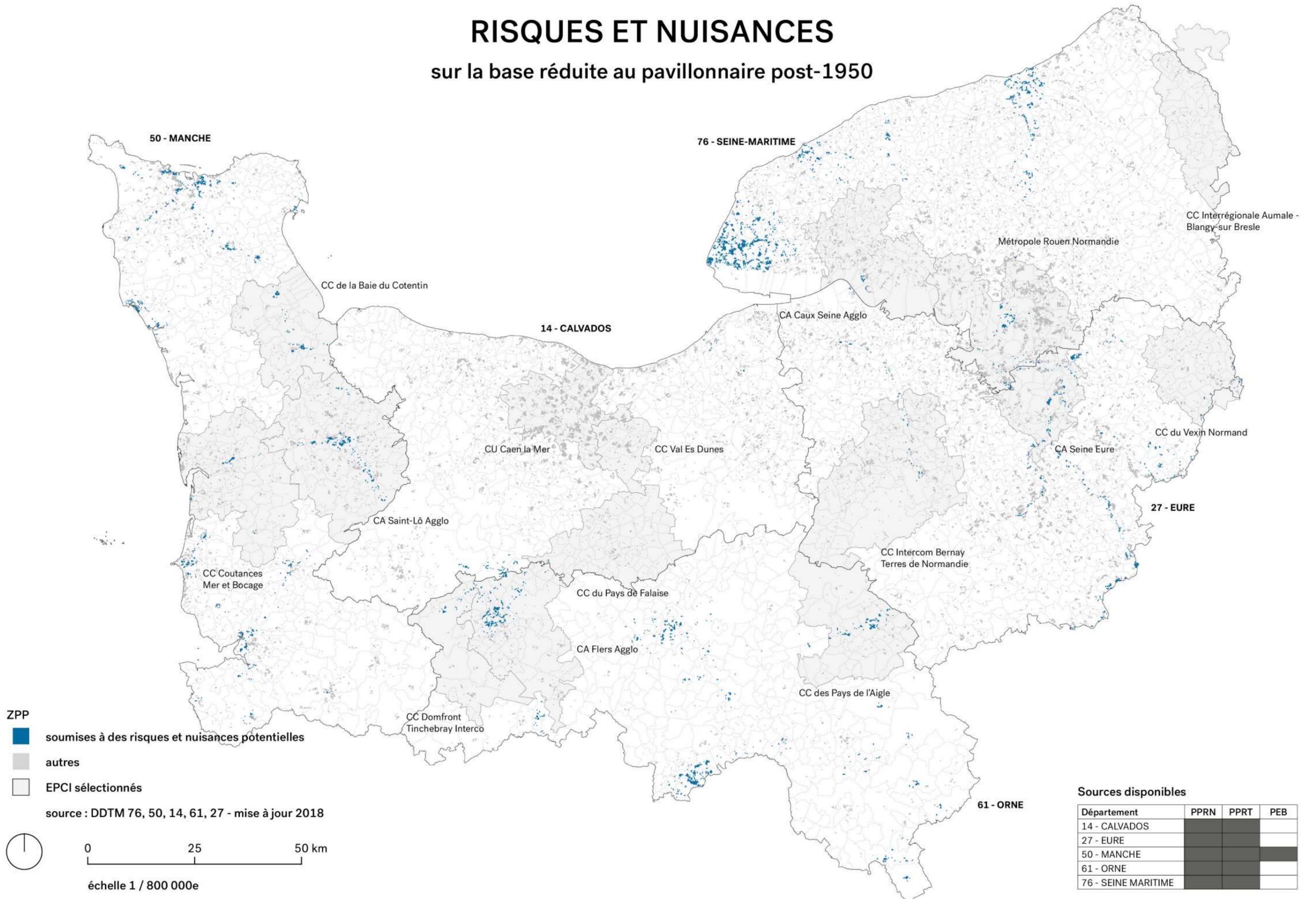
PLAQUES MONOFONCTIONNELLES

sur la base réduite au pavillonnaire post-1950



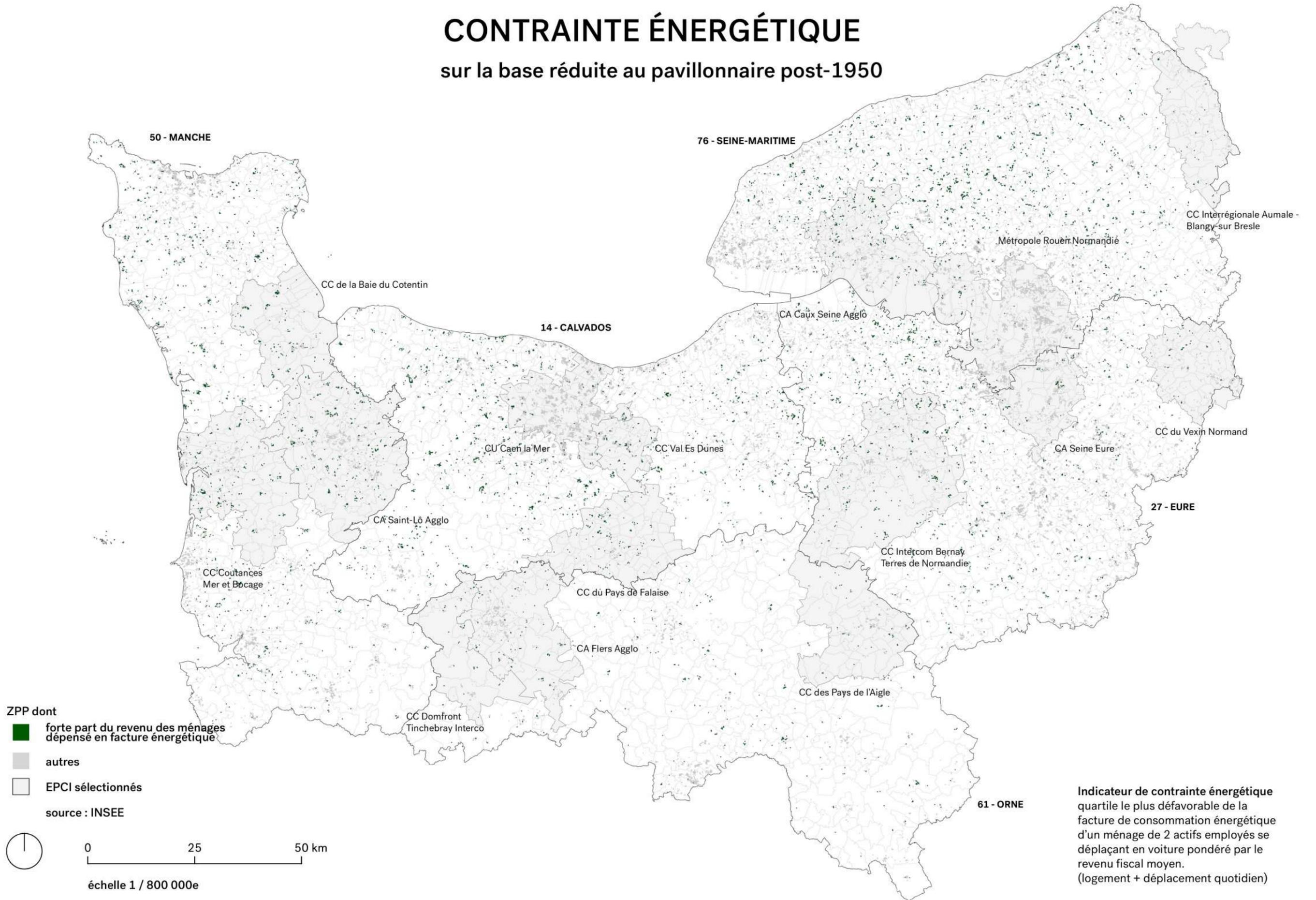
RISQUES ET NUISANCES

sur la base réduite au pavillonnaire post-1950



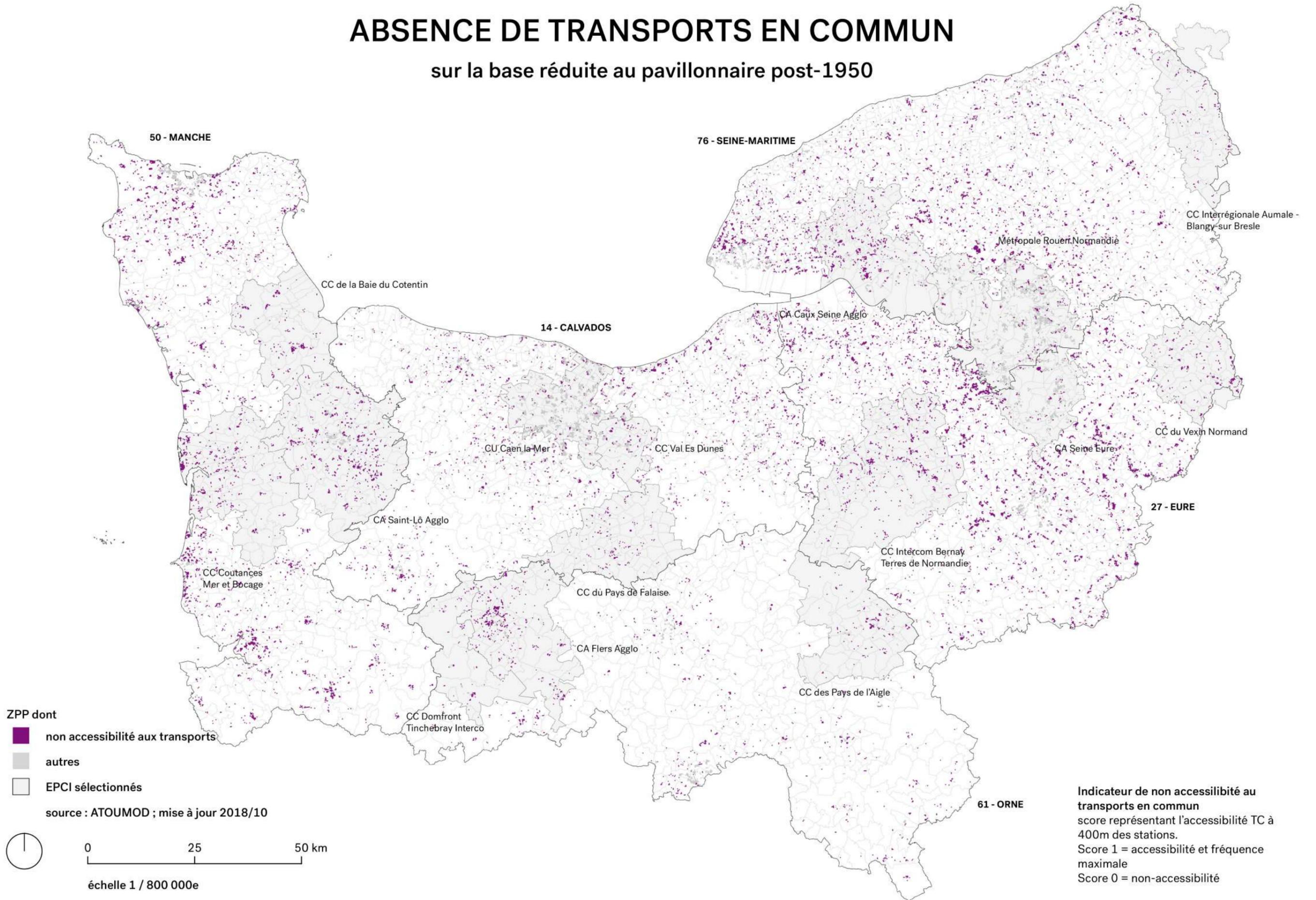
CONTRAINTE ÉNERGÉTIQUE

sur la base réduite au pavillonnaire post-1950



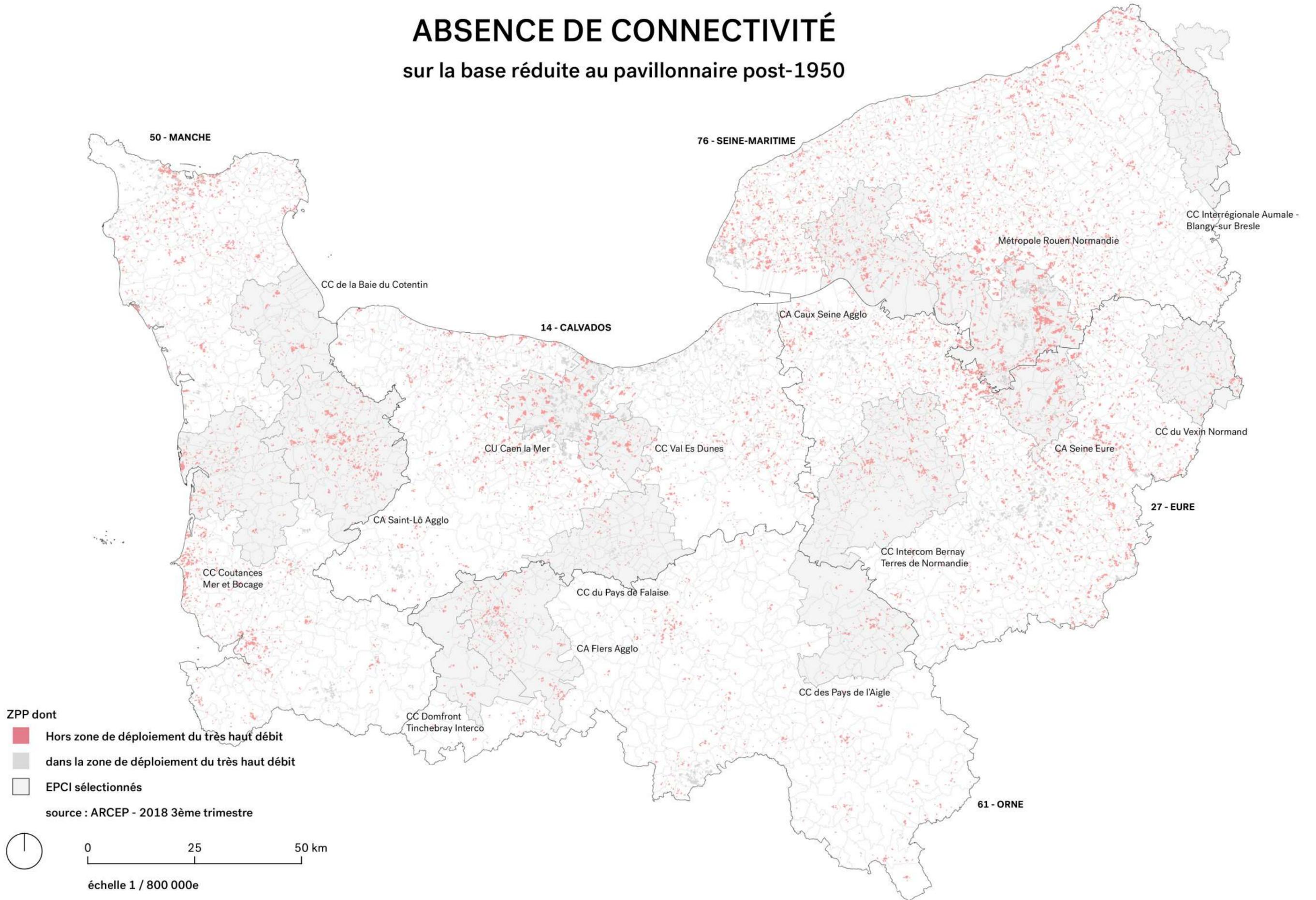
ABSENCE DE TRANSPORTS EN COMMUN

sur la base réduite au pavillonnaire post-1950



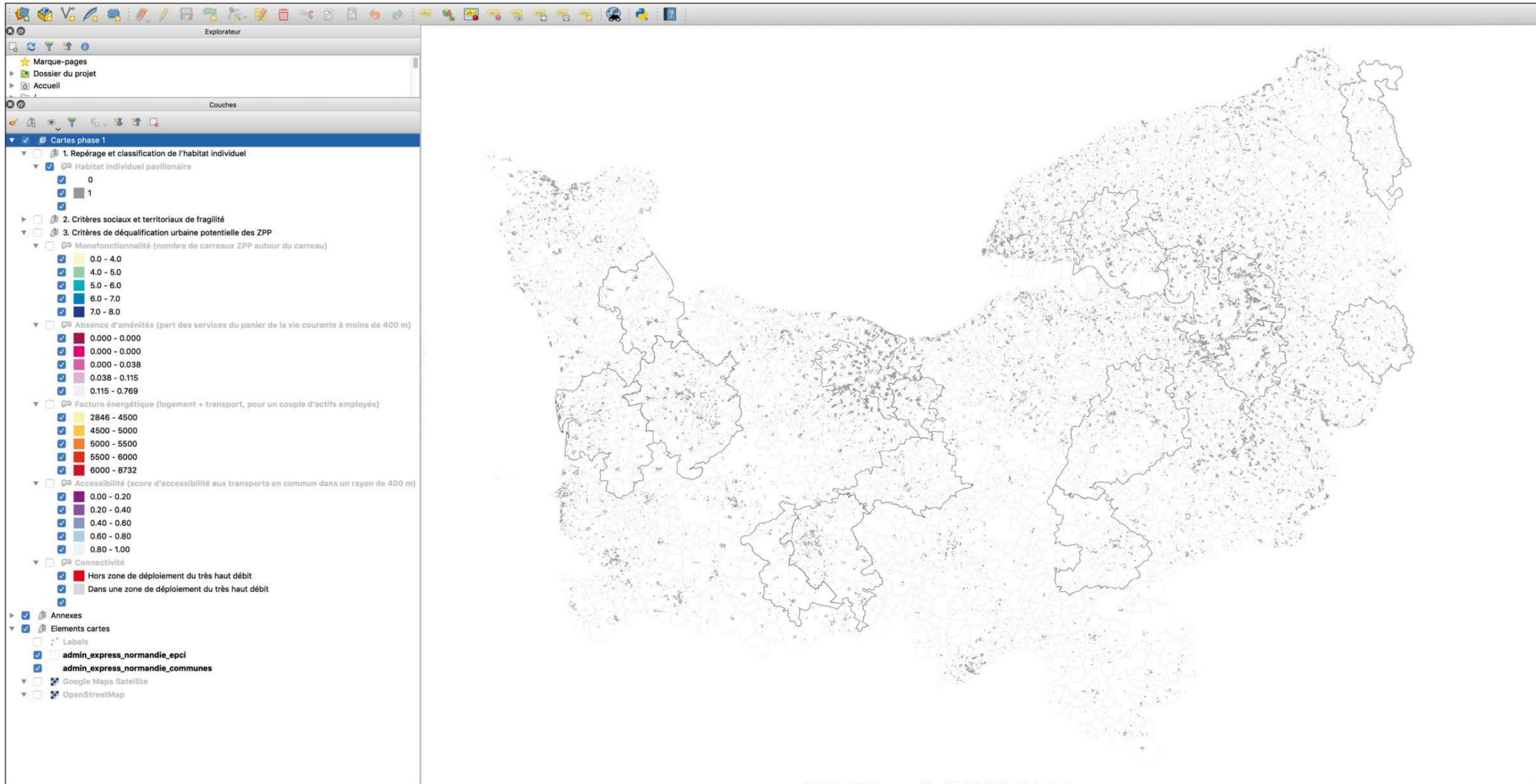
ABSENCE DE CONNECTIVITÉ

sur la base réduite au pavillonnaire post-1950



4. UN OUTIL NUMÉRIQUE À DISPOSITION DE LA DREAL

ORGANISATION DU FICHER



PARTIE 2 : APPROCHE PRÉ-OPÉRATIONNELLE

CAHIER DE RÉFÉRENCES

MOBILITÉS ET DÉPLACEMENTS DURABLES

EVOLUTION, RÉNOVATION ET RENOUVELLEMENT DE L'HABITAT

SOLIDARITÉ, CONVIVIALITÉ ET VOISINAGES

MODES DE CONSOMMATION ET PROXIMITÉ

LIEUX DE TRAVAIL ET MODES DE PRODUCTION

PROTECTION ET VALORISATION DES PAYSAGES

Co/Court Voiturage



Achats groupés



Béguinages de retraités



Casiers relais automatiques



Bureaux de proximité



Diagnostics fonciers et immobilier



Véhicules électriques et free floating



Rénovations globales



Maintiens à domicile



Drives alimentaires et fermiers



Tiers-Lieux



Culture du risque inondation



Transports à la demande



Auto-rénovation et construction accompagnée



Bourses aux logements et aux parcelles



Ressourceries



Incubateurs fermiers



Parcs hybrides



Incitations à la mobilité douce



Intensifications pavillonnaire



Habitat et services partagés



Villes comestibles



FICHE RÉFÉRENCE TYPE



LE CO/COURT VOITURAGE

DESCRIPTION

Le co-voiturage sur des courtes distances ou court voiturage consiste à transporter contre rémunération des personnes tierces dans sa voiture personnelle ou de fonction sur des trajets généralement réguliers, tels que domicile-travail. Il peut être un moyen de palier au manque d'offres de transports en commun en zones peu denses et de décharger des axes structurants encombrés entre deux agglomérations.

Cette forme de mobilité partagée peut se faire par interrelations (personnes travaillant dans la même entreprise) ou via des applications.

Les modèles économiques encore instables des acteurs privés émergents oblige une implication des collectivités, tant au niveau de la création d'aires de co-voiturage que de subventions, notamment dans le cadre d'expérimentations.

MODE DE FINANCEMENT

- Privé
- Mix privé-public

BÉNÉFICES

- optimisation du remplissage des voitures
- réduction des véhicules circulant
- revenus complémentaires pour les conducteurs
- palliatif à l'absence de transports en commun

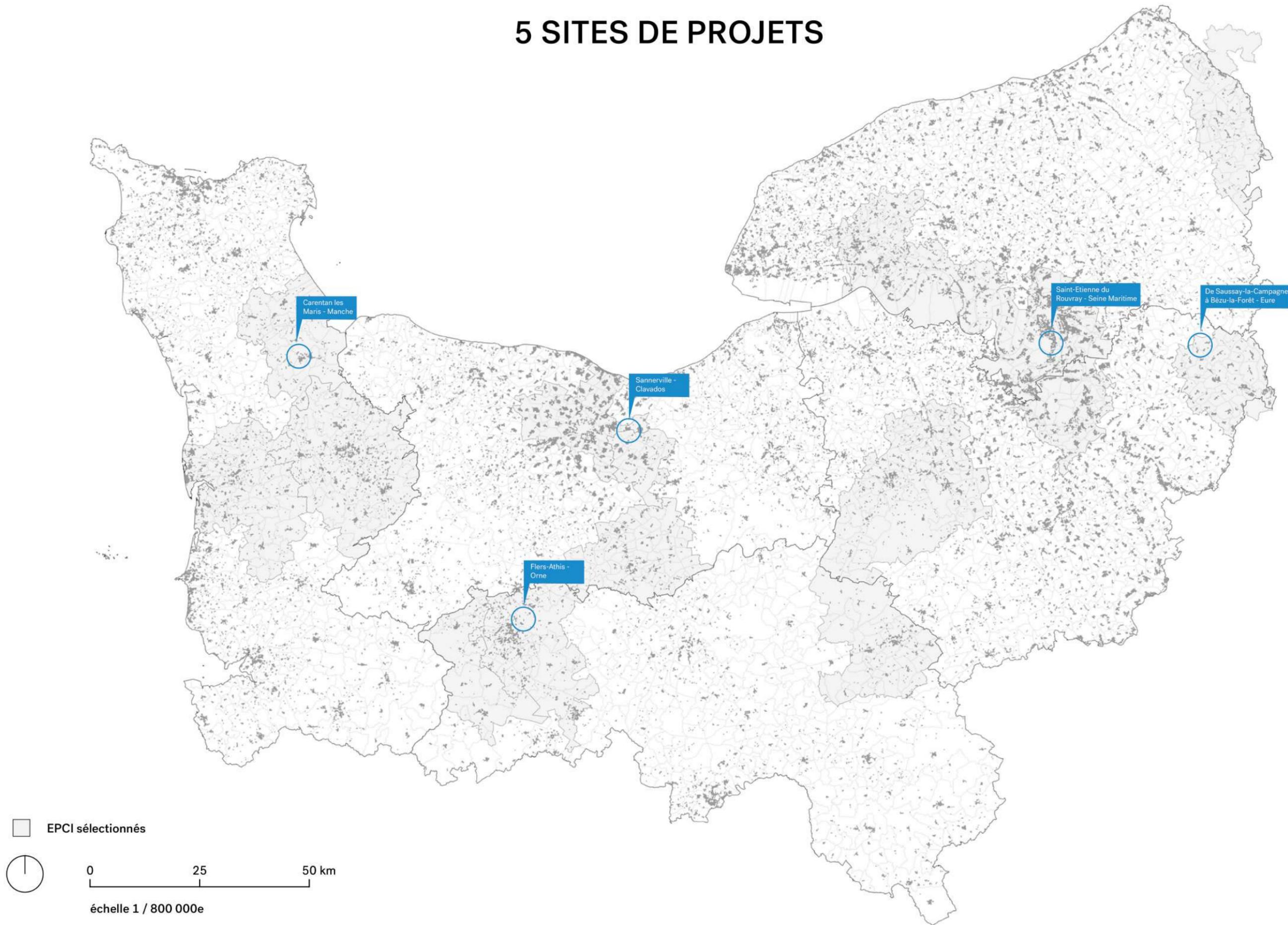
INITIATIVES

- Flers Agglo - Normandie
- Caen la Mer - Normandie (réseau Twistto)
- IDF Mobilités
- Département de l'Hérault

ACTEURS

- Blabladines
- karos
- klaxit
- Rézo Pouce

5 SITES DE PROJETS



CINQ VISIONS SUR LE TERRITOIRE NORMAND



1. SANNERVILLE



OPPORTUNITÉS

- Possibilité d'attirer une nouvelle population sans étalement urbain, en restructurant les pavillons les plus anciens.
- Repenser le parc social vieillissant (cité des jardins) pour proposer des logements mieux adaptés à une population vieillissante.



RÉFÉRENCES MOBILISÉES

PROGRAMMER



Béguinages de retraités

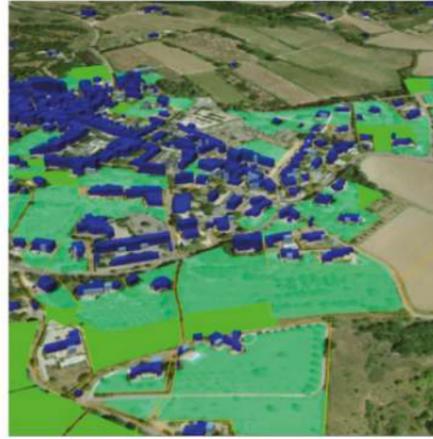


Bureaux de proximité



Casiers relais

OPERER



Diagnostic foncier



Achats groupés



Rénovations globales

INITIATIVES



Béguinage, 16 logements, Lambres-lez-Douai (59)



Rénovation BBC-Effinergie, Morsang-sur-Orge (91), Latitude 48° (architecte)



Bureaux de proximité, Rieux Volvestre (31), Relais d'entreprise

AUGMENTER LES USAGES ET “PACIFIER” L’ESPACE PUBLIC



pavillon type sur la rue de la libération



CRÉATION D'UN BÉGINADE DE RETRAITÉS, À PROXIMITÉ DES SERVICES DU CENTRE-VILLE

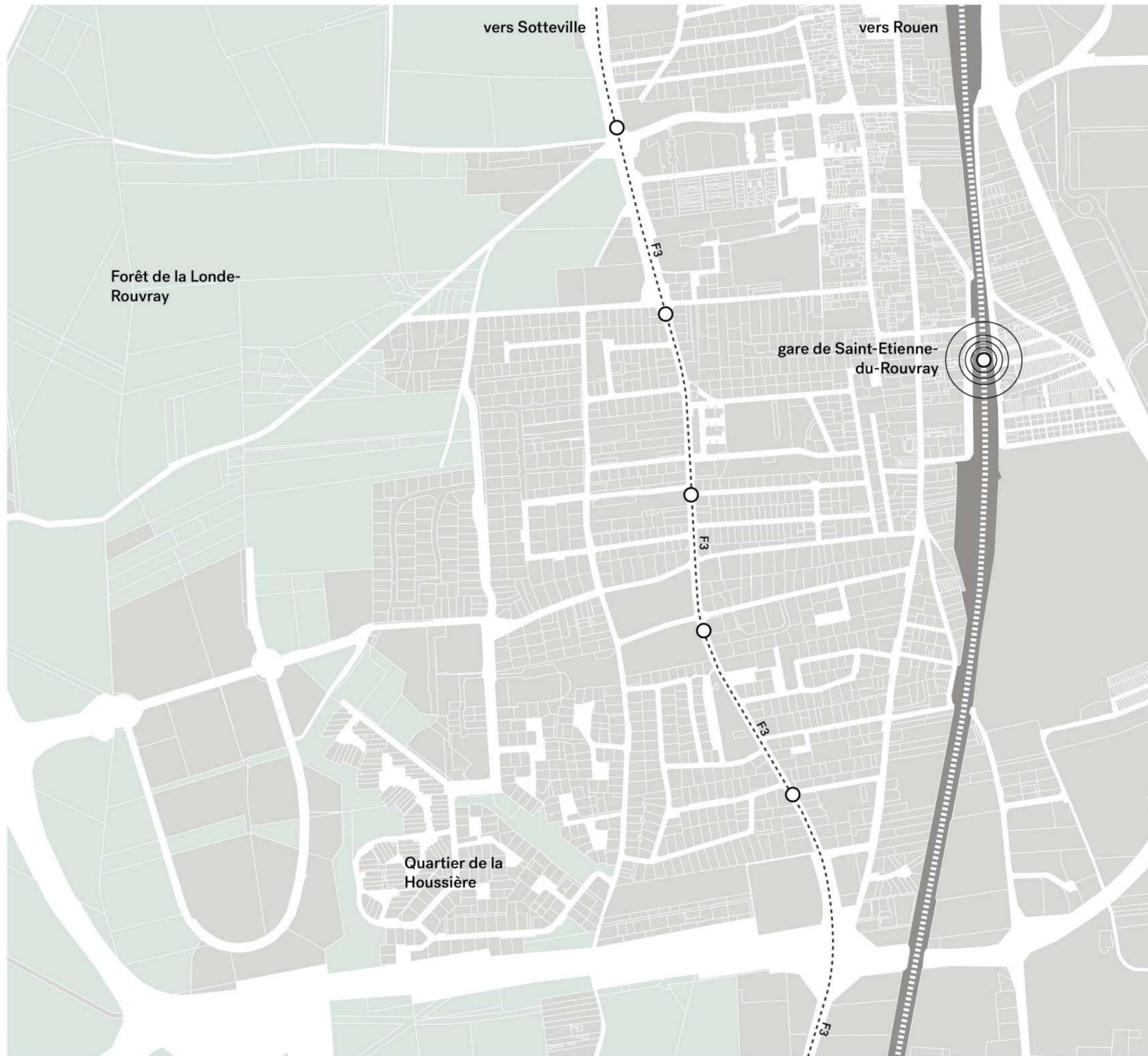


parc social dégradé rue de la renaissance



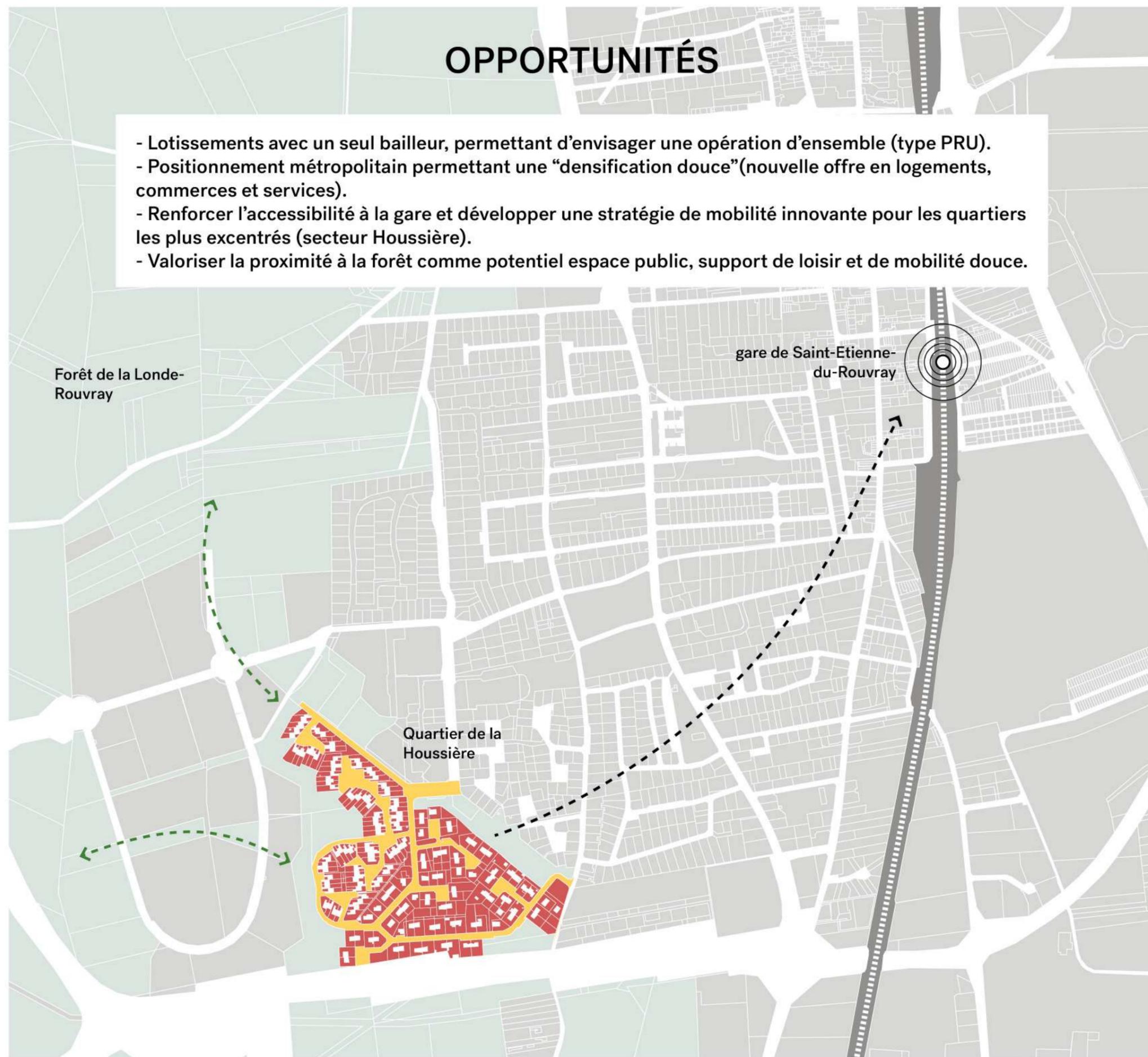


2. SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY



OPPORTUNITÉS

- Lotissements avec un seul bailleur, permettant d'envisager une opération d'ensemble (type PRU).
- Positionnement métropolitain permettant une "densification douce" (nouvelle offre en logements, commerces et services).
- Renforcer l'accessibilité à la gare et développer une stratégie de mobilité innovante pour les quartiers les plus excentrés (secteur Houssière).
- Valoriser la proximité à la forêt comme potentiel espace public, support de loisir et de mobilité douce.



RÉFÉRENCES MOBILISÉES

PROGRAMMER



Tiers-Lieux
Intergénérationnel



Ressourcerie

OPERER



Bourse
aux logements



Auto-rénovation
accompagnée



Ville comestible

INITIATIVES



Rénovation participative
de 60 maisons locatives
sociales, Boulogne-sur-Mer
(62),
Patrick Bouchain



Location longue durée de
vélos électriques,
CC Saint-Méen - Montauban
(35)



Ville comestible

Plantation de 40 arbres
fruitiers,
Malaunay (76)

DENSIFICATION DOUCE, RÉNOVATION DU BÂTI ET RÉHABILITATION DE L'ESPACE PUBLIC

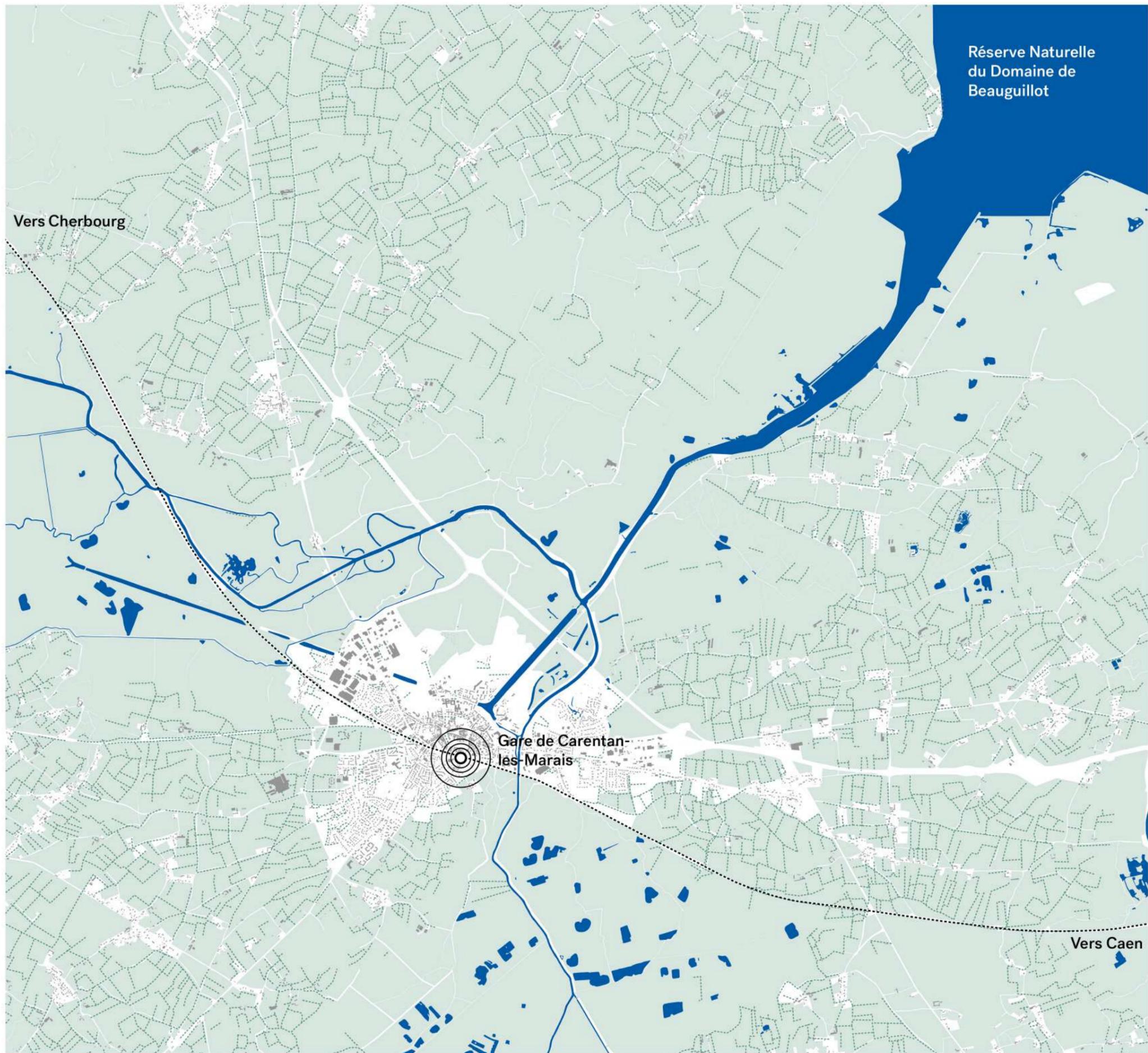


Un bâti et des espaces publics dégradés





4. CARENTAN-LES-MARAIS



Réserve Naturelle
du Domaine de
Beaugillot

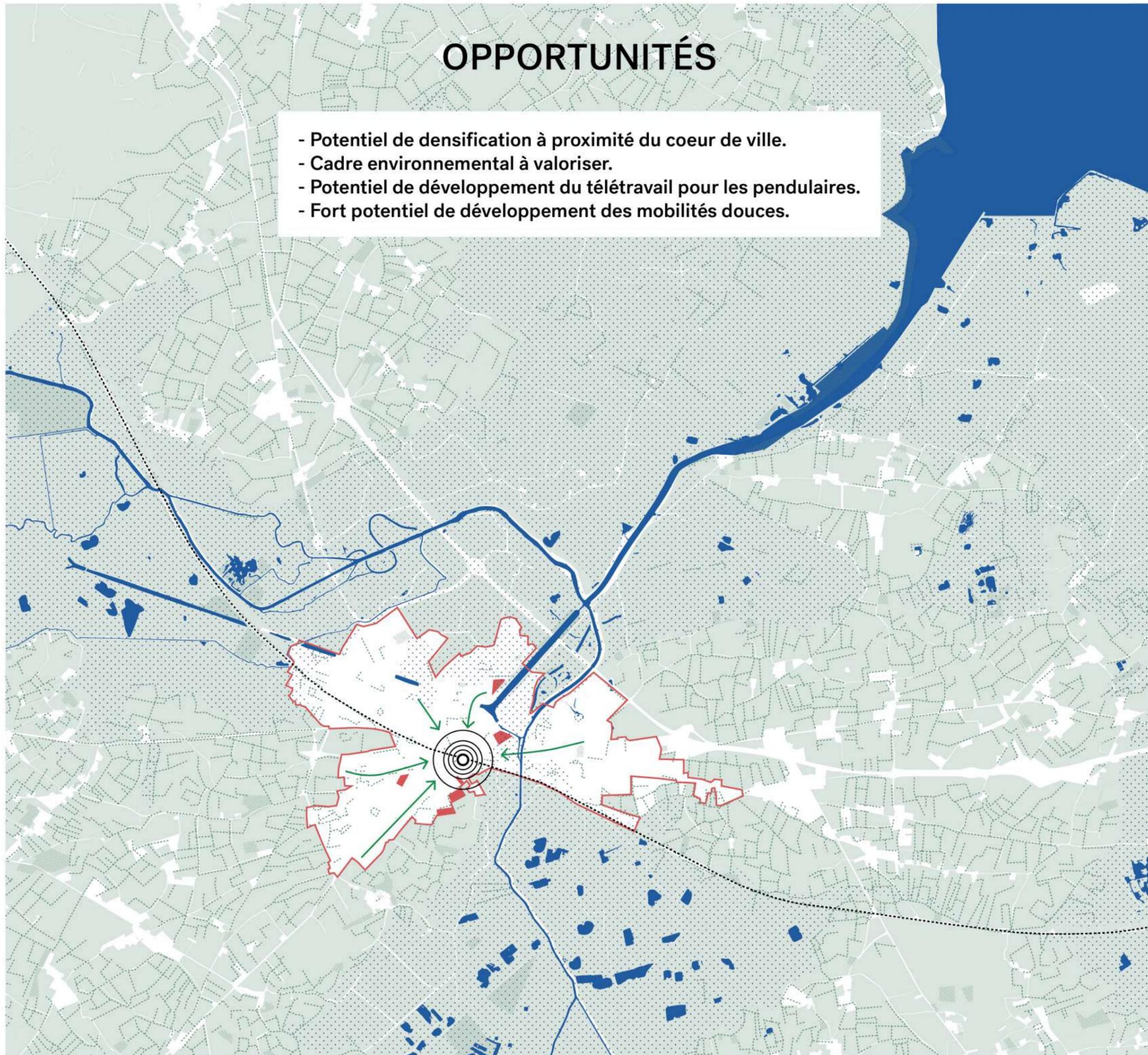
Vers Cherbourg

Gare de Carentan-
les-Marais

Vers Caen

OPPORTUNITÉS

- Potentiel de densification à proximité du coeur de ville.
- Cadre environnemental à valoriser.
- Potentiel de développement du télétravail pour les pendulaires.
- Fort potentiel de développement des mobilités douces.



RÉFÉRENCES MOBILISÉES

PROGRAMMER



Espace public inondable



Habitats partagés

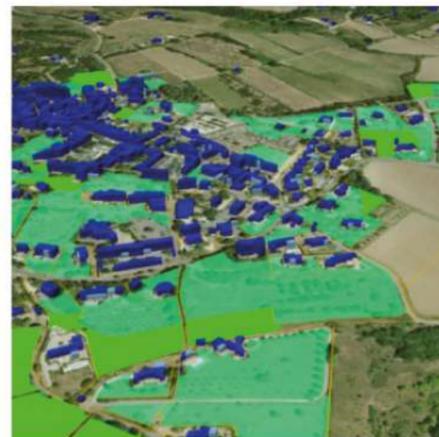
OPERER



Culture du risque inondation



Incitations aux mobilités douces

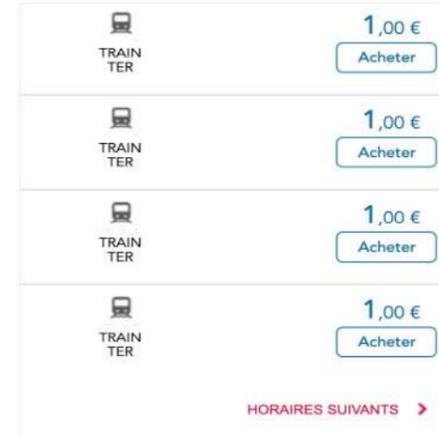


Diagnostic immobilier et foncier

INITIATIVES



Parc (inondable) du Chemin de l'Île, Nanterre (92)
Gilles Clément, Guillaume Geoffroy de Chaume (paysagistes), Mutabilis Landscape (architecture)



Trains régionaux à prix réduits, Evas'io (TER à 1 euro), Région Occitanie



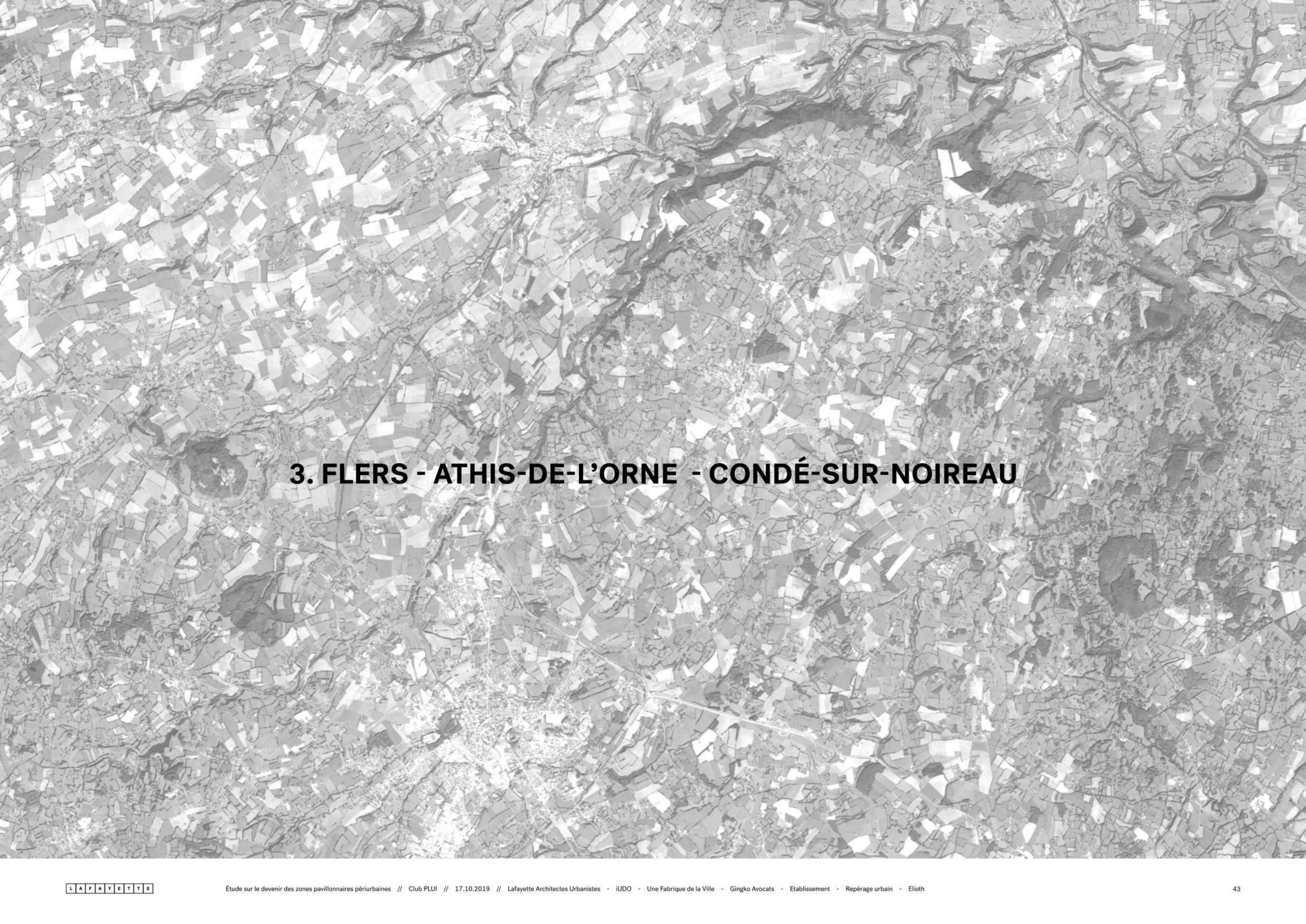
Ville pilote risques inondations (signalétique, bâtiments anti-crue, sensibilisations), Saint-Pierre-des-Corps (37)

QUALITÉ ARCHITECTURALE ET ESPACE PUBLIC ADAPTÉ

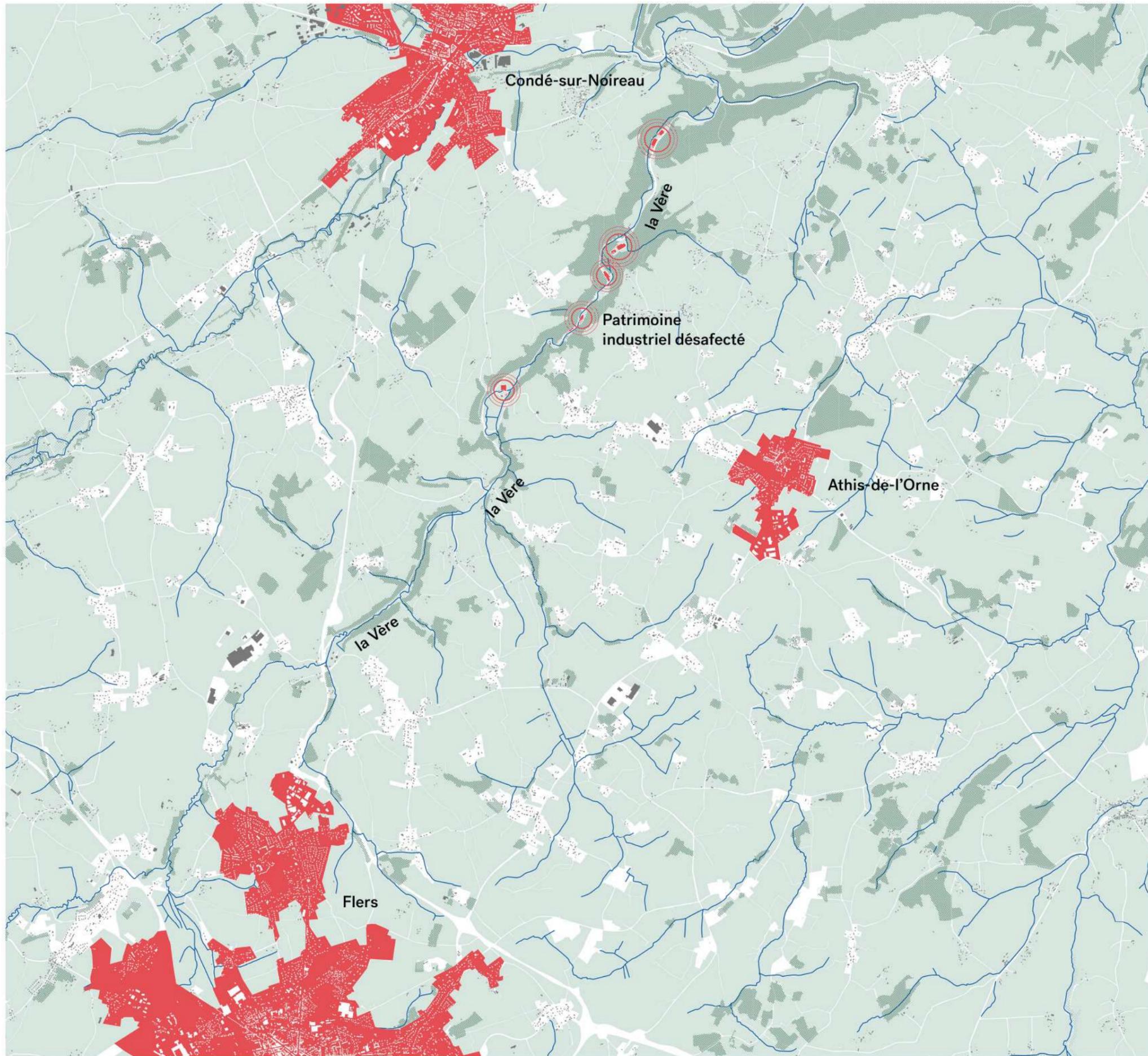


Quartier pavillonnaire en construction



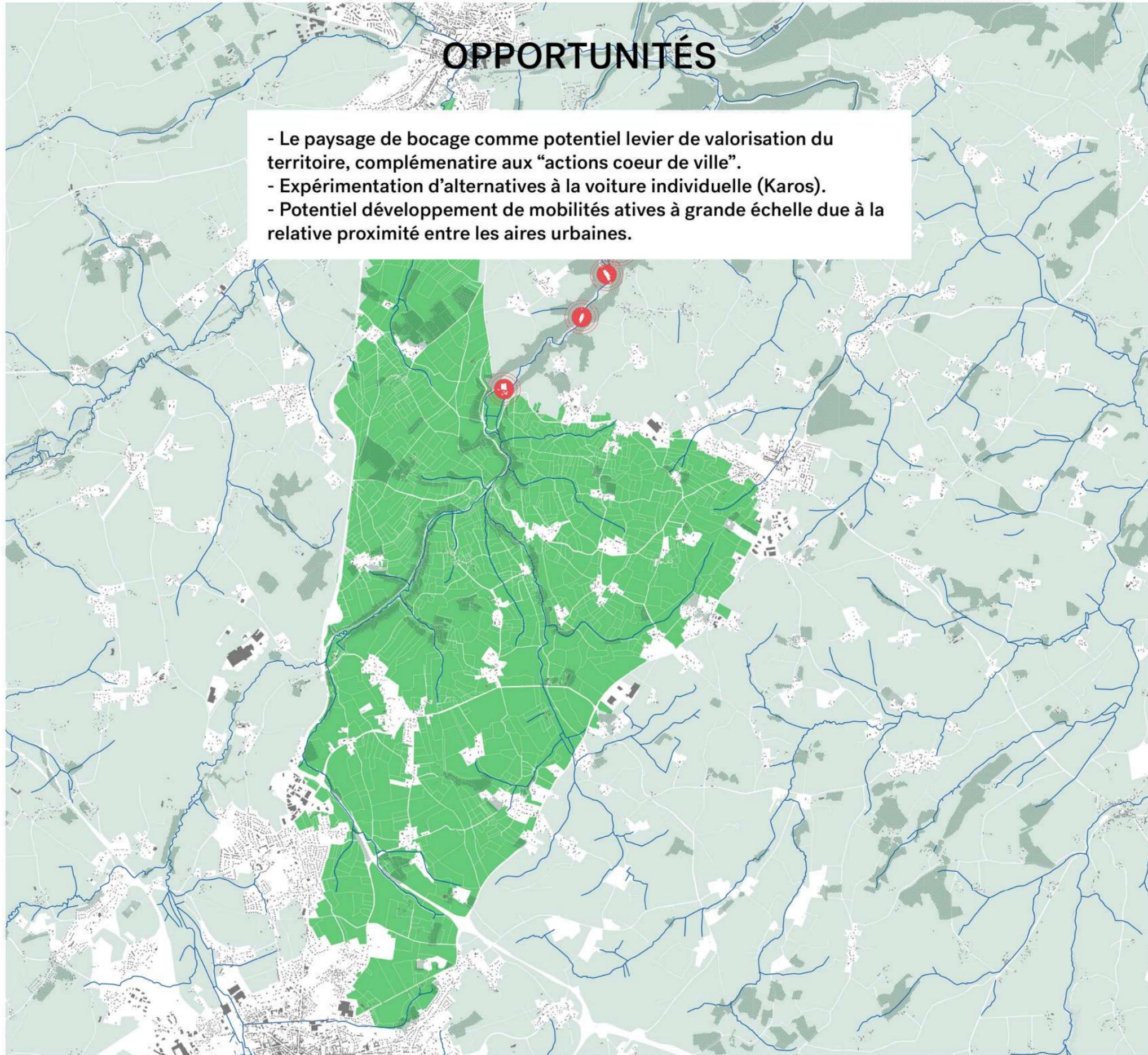


3. FLERS - ATHIS-DE-L'ORNE - CONDÉ-SUR-NOIREAU



OPPORTUNITÉS

- Le paysage de bocage comme potentiel levier de valorisation du territoire, complémentaire aux “actions coeur de ville”.
- Expérimentation d’alternatives à la voiture individuelle (Karos).
- Potentiel développement de mobilités actives à grande échelle due à la relative proximité entre les aires urbaines.



RÉFÉRENCES MOBILISÉES

PROGRAMMER



Parc Agricole



Refuges périurbains



Tiers-Lieux Rural

OPERER



Incitations
aux mobilités douces



Auto-rénovation
accompagnée



Court-voiturage

INITIATIVES



Parc Agricole Sud Milan,
Agglomération Milan



Programme Enerterre,
PNR des Marais du Cotentin
et du Bessin



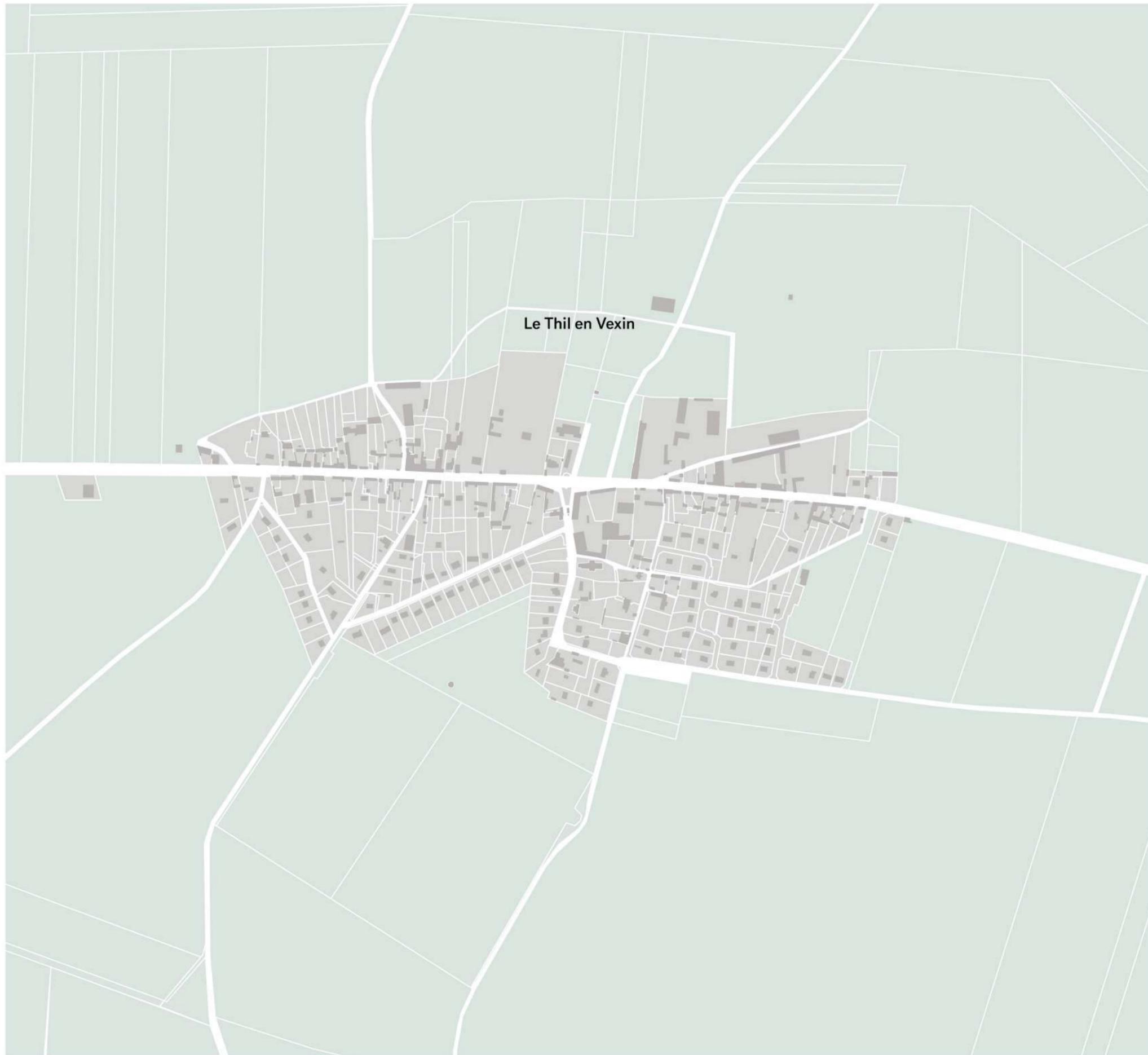
Fabrique du Monde Rural
(gîte, lieu culturel, locaux
associatifs, fablab rural),
Simandre-sur-Suran (Ain-
Jura)

LOISIR DE PROXIMITÉ ET MOBILITÉ DOUCE À GRANDE ÉCHELLE DANS LE BOCAGE





5. DE SAUSSAY-LA-CAMPAGNE À BÉZU-LA-FORÊT



OPPORTUNITÉS

- Renouvellement de génération facilitant de nouveaux modes de consommation, de travail et de production.
- Des opportunités de densification et réhabilitation dans le bourg ancien.
- Potentiel de développement d'un circuit court de consommation.



RÉFÉRENCES MOBILISÉES

PROGRAMMER



Incubateur fermier

OPERER



Compostage collectif

INITIATIVES



Distributeur de légumes,
Le Thil (27),
initiative d'agriculteurs
locaux déjà en place



Drive fermier



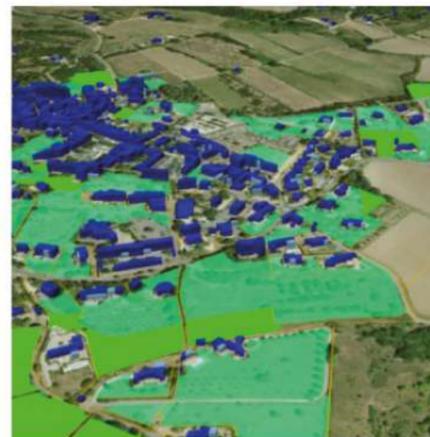
Intensification pavillonnaire



24 logements HLM "greffés"
dans un hameau,
La Roche Clermault (37),
Atelier Lucien Kroll



Services publics itinérants



Diagnostic immobilier et
foncier



Bus des services publics,
Lot

RÉINVESTIR LES TERRAINS RÉSIDUELS ET TRAVAILLER LES LIMITES BÂTIES



Découpage et mitage des parcelles agricoles



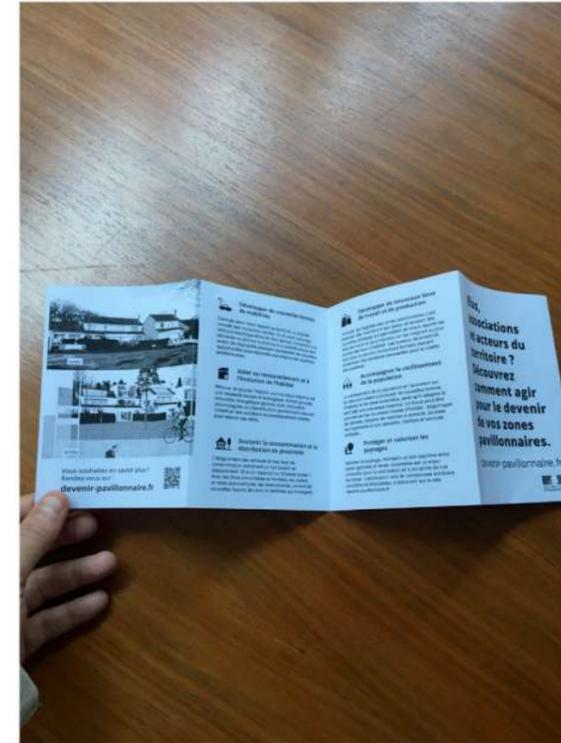
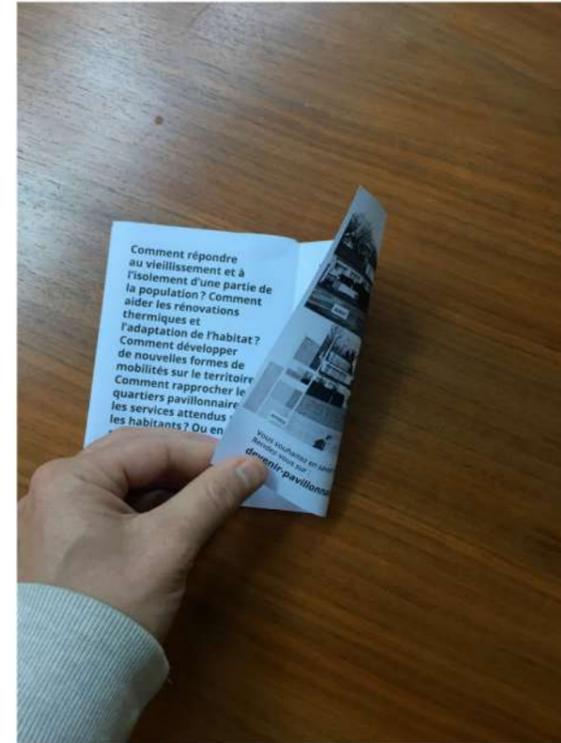
RÉHABILITATION, DENSIFICATION ET SERVICES DE PROXIMITÉ



Des hameaux partiellement abandonnés



PARTIE 3 : STRATÉGIE DE COMMUNICATION



www.devenir-pavillonnaire.fr

Agir pour les zones pavillonnaires

Issu d'une démarche d'étude lancée par la DREAL Normandie, ce site Internet a pour vocation d'orienter les acteurs des territoires (élus, associations, entrepreneurs...) vers de nouvelles pistes pour imaginer l'avenir des zones pavillonnaires. Cet outil interactif, qui comporte des recommandations répondant à des enjeux relevés sur votre commune, a été créé pour vous dans le but de vous aider à faire évoluer vos zones pavillonnaires : comment les inscrire dans le paysage ? comment les relier au bourg ? comment les rendre plus confortables et plus économes en énergie ? comment les faire évoluer pour qu'elles s'adaptent aux besoins d'aujourd'hui ?

[+ Lire plus](#)

Découvrez les enjeux pavillonnaires de votre commune

VERNEUIL SUR AVRE

Recherches limitées à la région Normandie

Repérage des zones pavillonnaires



[Détails techniques](#)
[Mentions légales](#)
[Contacts](#)



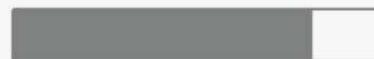
Repérage des zones pavillonnaires



Intensité des enjeux pour Verneuil d'Avre et d'Iton

Le remplissage plus ou moins élevé des curseurs ci-dessous indique l'intensité des enjeux de transformation de vos zones pavillonnaires au regard de [diverses données statistiques et géographiques](#).

Développer de nouvelles formes de mobilités

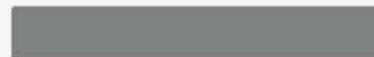


[En savoir plus...](#)

Centrale dans notre rapport au territoire, la mobilité connaît des mutations rapides. De nouveaux dispositifs peuvent représenter de nouvelles opportunités pour répondre aux enjeux des quartiers pavillonnaires dont voici une liste non exhaustive d'expériences déjà éprouvées sur différents territoires :

Co-voiturage de proximité	★★★★☆
Electromobilité	★★★☆☆
Mobilité en lieux isolés	★★★★★
Incitations à la mobilité douce	★★★★★

Aider au renouvellement et à l'évolution de l'habitat



[En savoir plus...](#)

Accompagner le vieillissement de la population



[En savoir plus...](#)

Détails techniques
Mentions légales
Contacts



Enjeux > Mobilités et déplacements durables > Covoiturage de proximité

Covoiturage de proximité



Description

Le covoiturage sur des courtes distances ou court voiturage consiste à transporter contre rémunération des personnes tierces dans sa voiture personnelle ou de fonction sur des trajets généralement réguliers, tels que domicile-travail. Il peut être un moyen de pallier le manque d'offres de transports en commun en zones peu denses et de décharger des axes structurants encombrés entre deux agglomérations.

Cette forme de mobilité partagée peut se faire par interrelations (personnes travaillant dans la même entreprise) ou via des applications.

Les modèles économiques encore instables des acteurs privés émergents oblige une implication des collectivités, tant au niveau de la création d'aires de covoiturage que de subventions, notamment dans le cadre d'expérimentations.

Bénéfices

- optimisation du remplissage des voitures
- réduction des véhicules circulant
- revenus complémentaires pour les conducteurs
- palliatif à l'absence de transports en commun

Freins

- habitude au véhicule personnel
- besoins de subventions et d'aménagements dédiés

Acteurs

- Blablaines
- Karos
- Klaxit
- Ecov - Covoit'ici
- Rézo Pouce

Initiatives

Fiers Agglo choisit notre solution Karos Territoires

Covoit'ici Vexin-Cergy - Covoitici

Klaxit lance son offre Klaxit Mobilités dédiée aux territoires à Toulouse, Clermont-Ferrand, Lannion et Lunéville

Nouvelles mobilités : l'Hérault tend le pouce à l'auto-stop

Eclairages

Le "court voiturage" cherche sa voie

A quoi bon encore

Détails techniques
Mentions légales
Contacts



Foire aux questions

Que faire, dans un quartier pavillonnaire, si... :

« Les résidents âgés et isolés sont de plus en plus nombreux ? »

Vous pourriez développer une structure d'accueil type « béguinage » (3.1) destinée à l'accueil des personnes âgées, au sein même de votre zone pavillonnaire, et favoriser le maintien à domicile (3.2), ainsi que le développement du transport à la demande (1.3) pour permettre l'accès aux commerces et marchés, aux services médicaux...

« Les habitations paraissent datées et peu attractives, ou s'apparentent à des passoires thermiques ? »

« Les habitations semblent dégradées, les habitants ayant peu de moyens pour rénover, et les prix immobiliers étant à la baisse ? »

« Les voiries et les bordures des parcelles privées sont peu attrayantes, peu conviviales, envahies par les voitures ? »

« Les pavillons mis en vente peinent à trouver de nouveaux acquéreurs ? »

« Un local d'activité ou commercial dans ou en lisière du quartier restent sans preneurs ? »

« La pression foncière augmente et les zones agricoles ont une forte valeur ? »

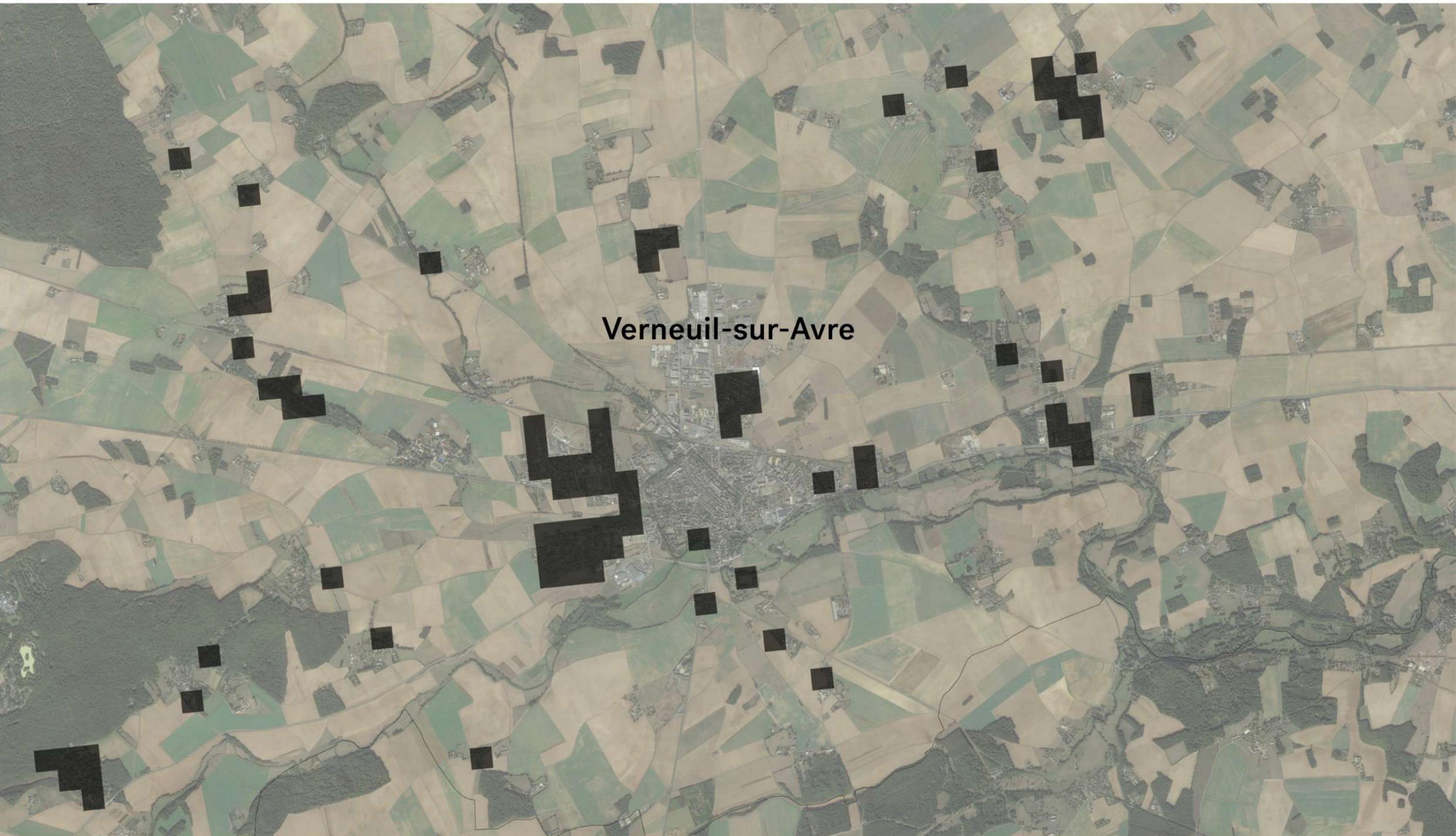
« Toutes les parcelles ou presque sont désormais classées en zone à risque (ou autres limitations environnementales à la constructibilité) ? »

« Une partie des résidents connaît des difficultés de transports, pour motifs financiers (coûts automobiles, coût du permis) ou liés au vieillissement et au renoncement à conduire seul ? »

« L'éloignement des grands services et de l'emploi s'additionne à une faible desserte en transports publics, et constitue un frein au maintien et au renouvellement de la population ? »

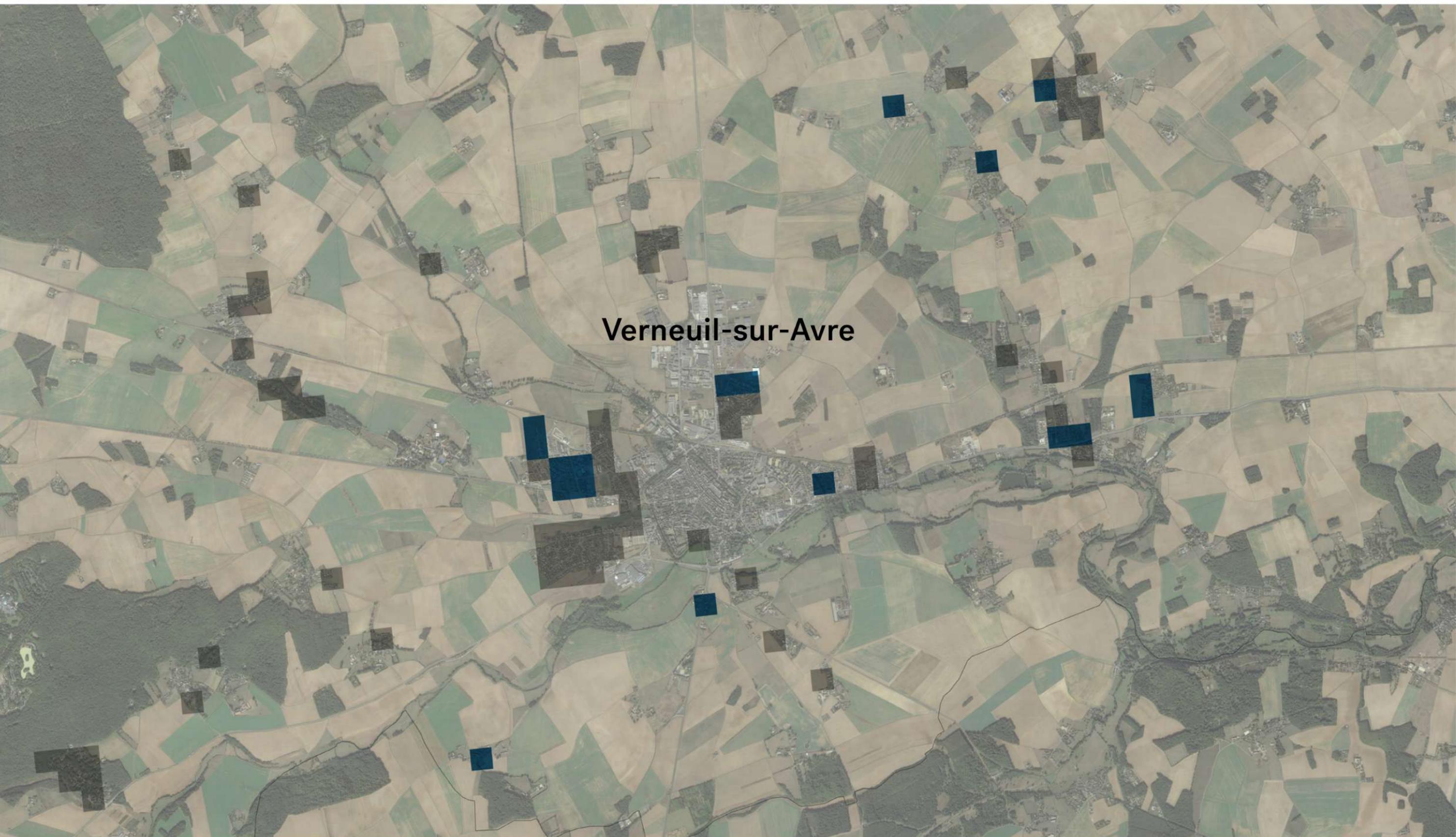
ZOOM SUR VERNEUIL-SUR-AVRE

IDENTIFICATION DES ZPP



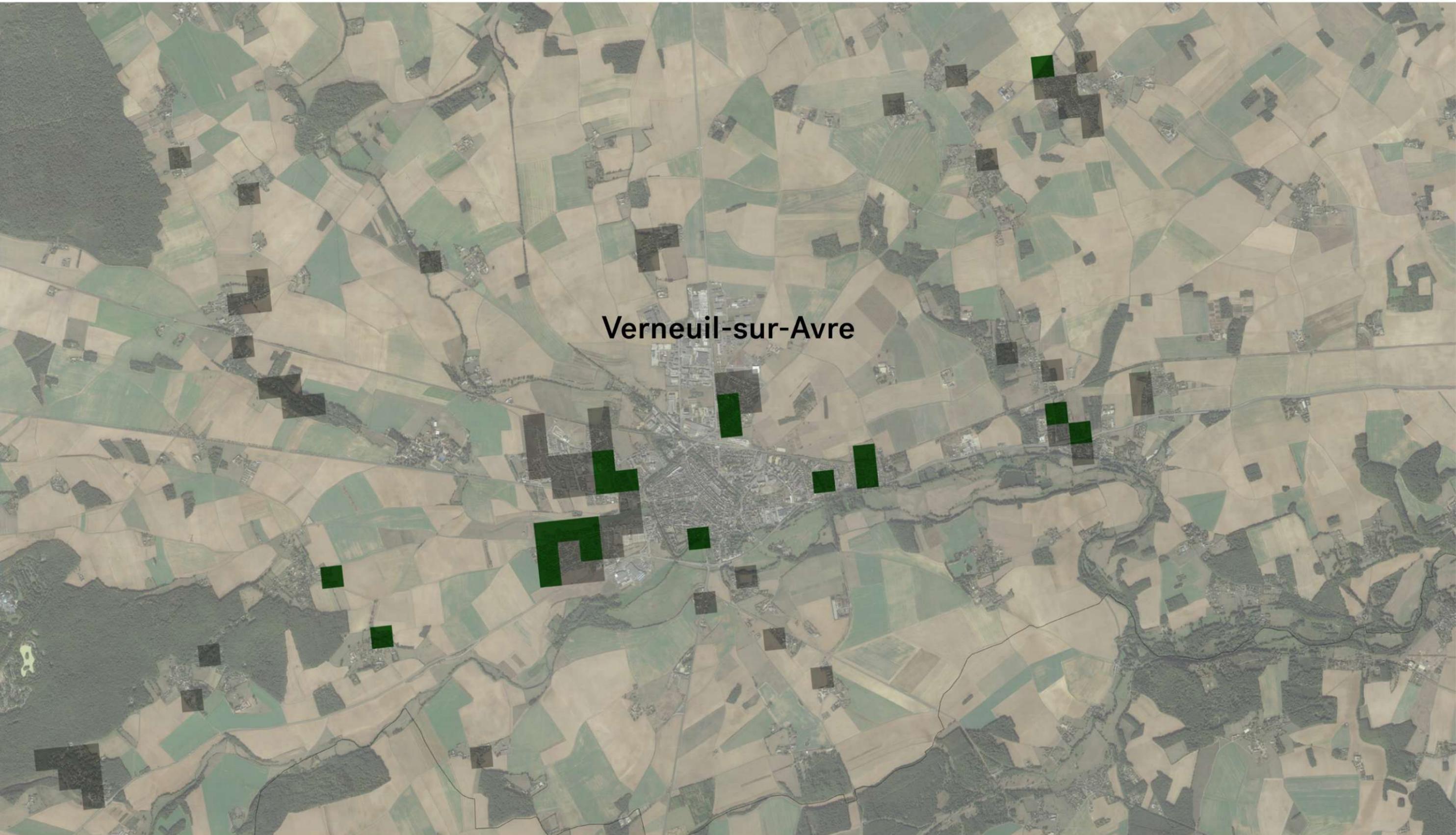
Verneuil-sur-Avre

ECONOMIQUEMENT DEFAVORABLE



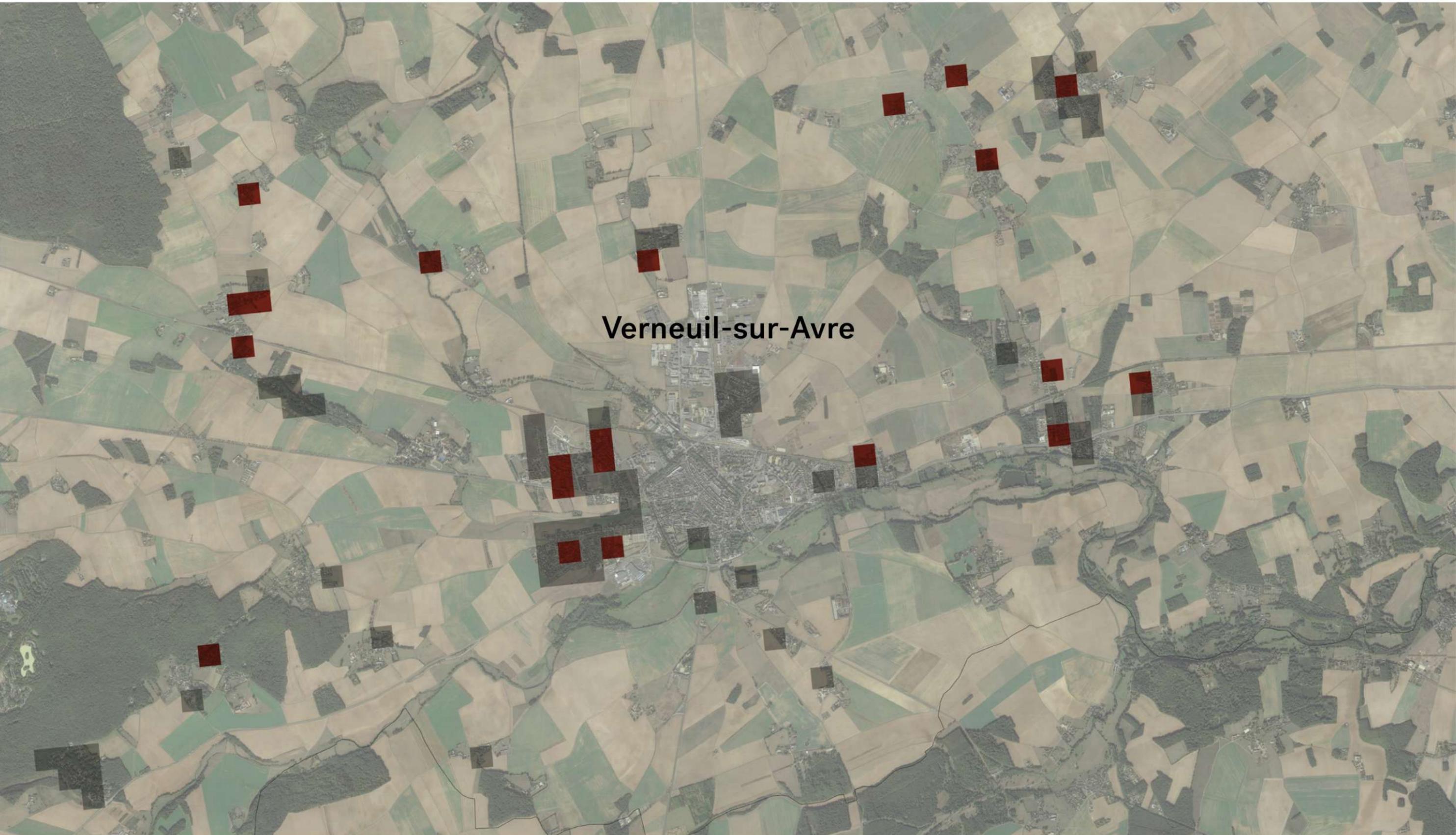
Verneuil-sur-Avre

VIEILLISSANT



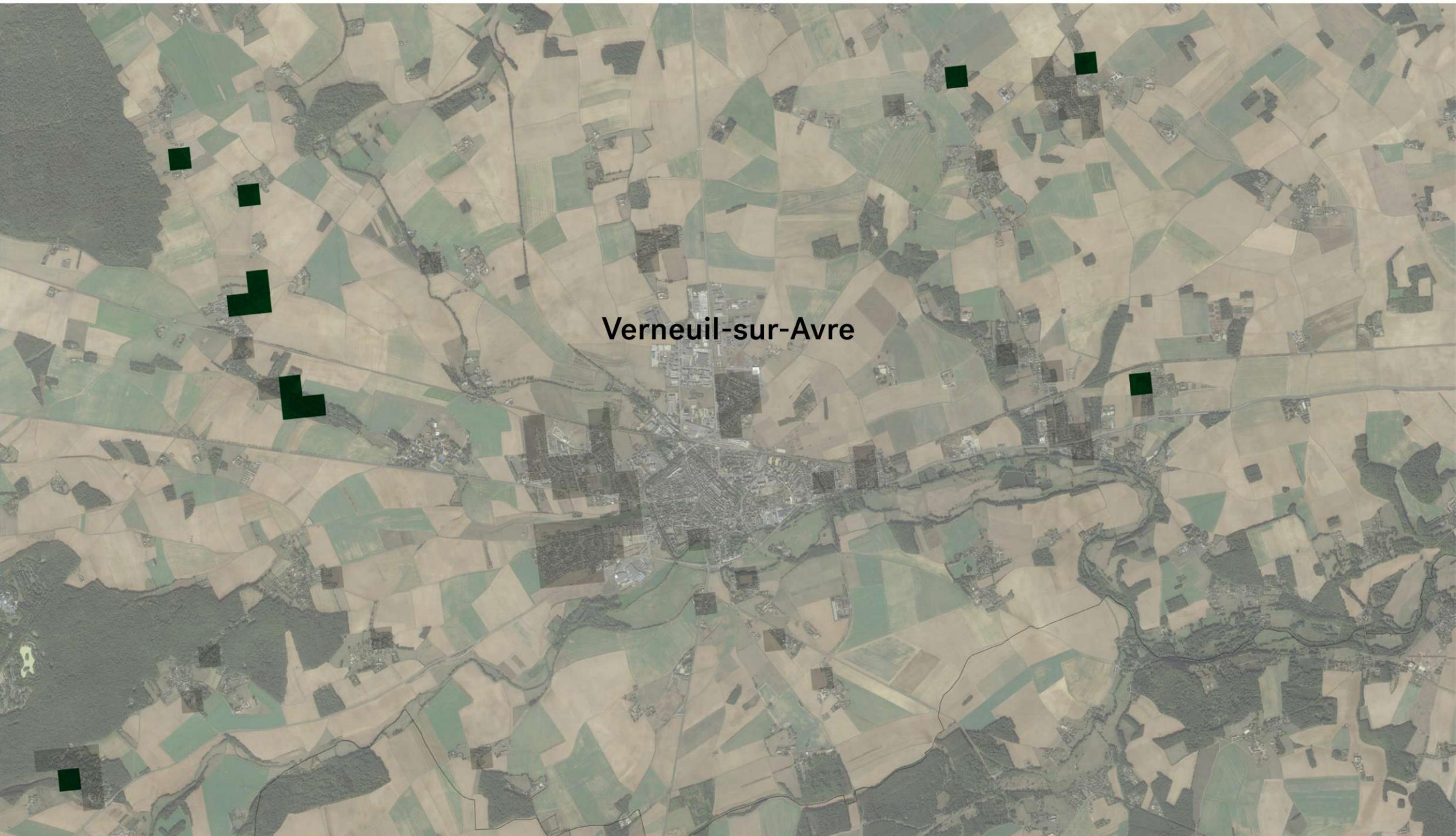
Verneuil-sur-Avre

FAIBLE VALEUR IMMOBILIÈRE



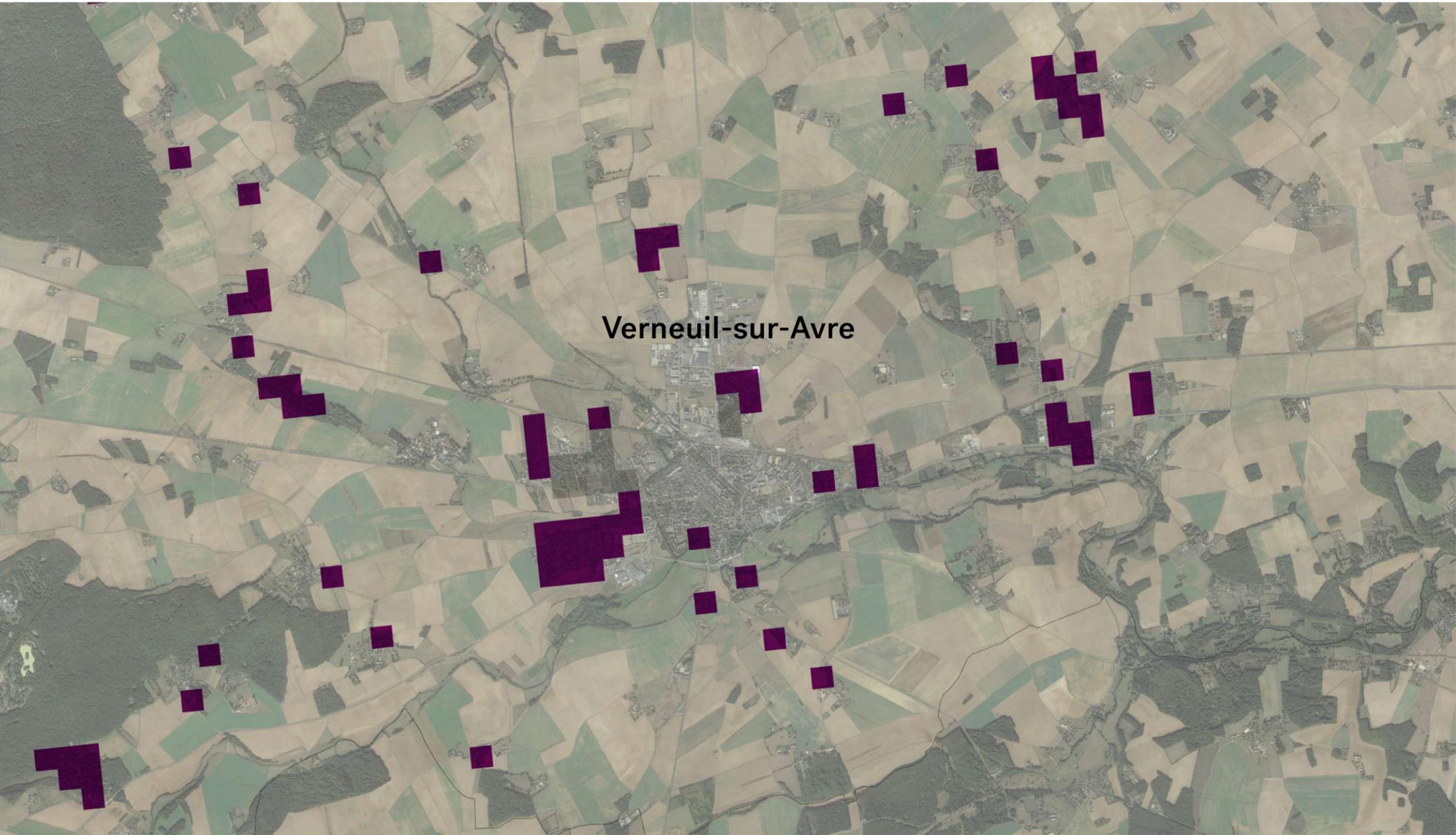
Verneuil-sur-Avre

CONTRAINTE ÉNERGÉTIQUE



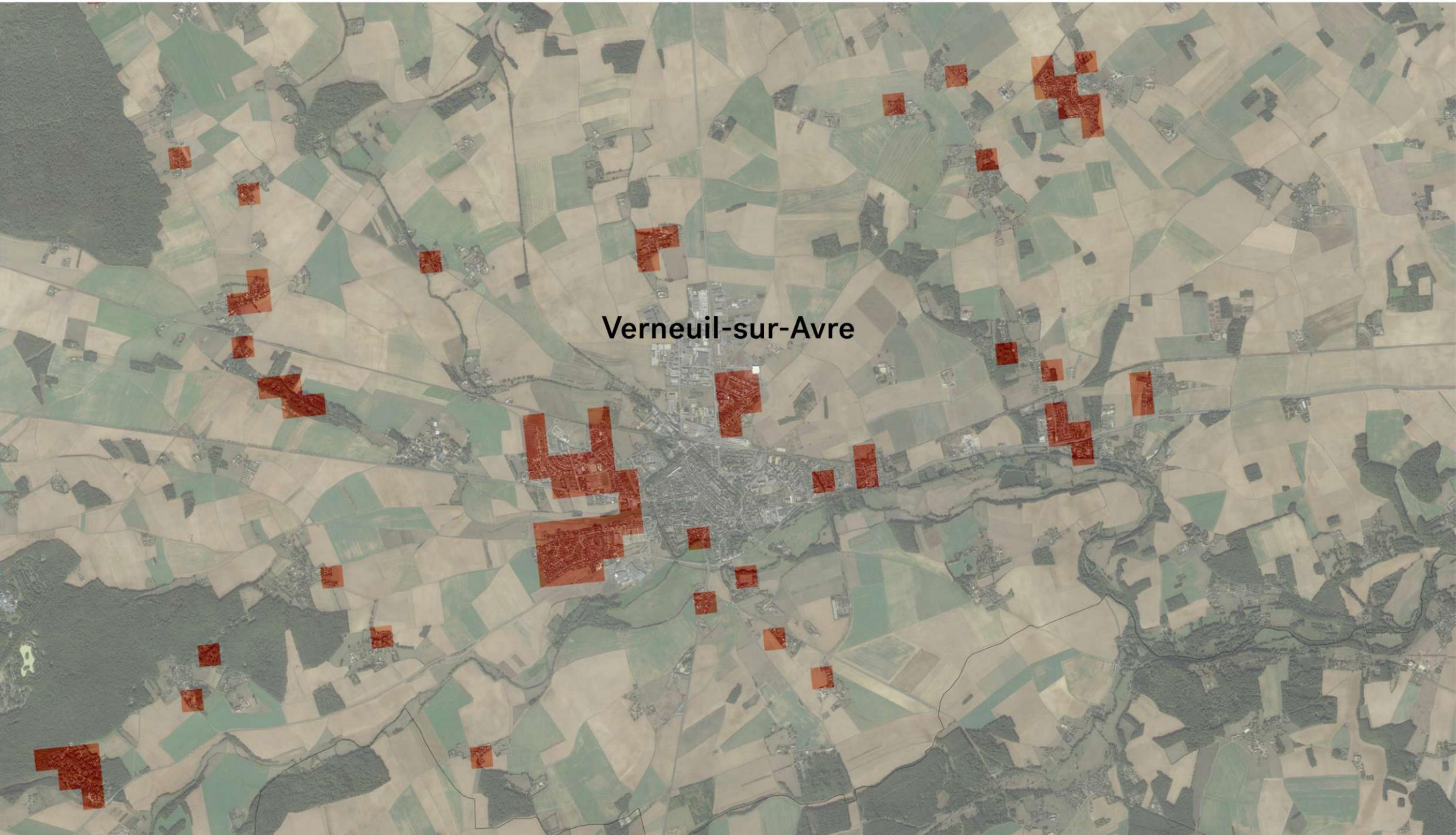
Verneuil-sur-Avre

ACCESSIBILITÉ



Verneuil-sur-Avre

CONNECTIVITÉ



Verneuil-sur-Avre

L A F A Y E T T E
ARCHITECTES URBANISTES

11 cité de l'ameublement
75011 Paris
contact@lafayette.archi
+33 (0)1 40 56 09 75

