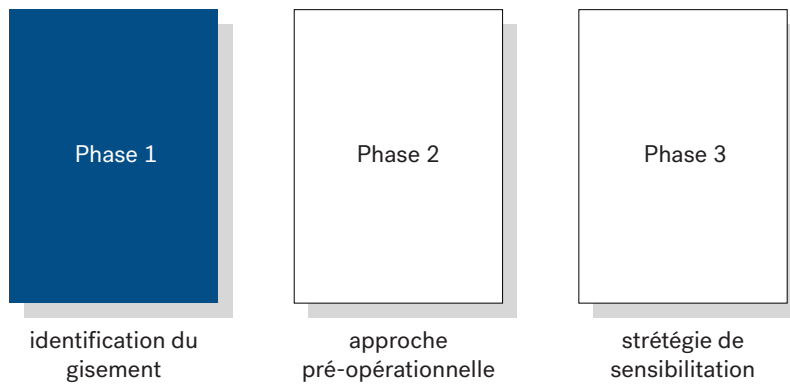


Étude sur le devenir des zones pavillonnaires périurbaines

Phase 1 : identification du gisement

20-12-2018



SOMMAIRE

- 1. repérage de l'habitat individuel**
- 2. repérage des Zones Pavillonnaires Périurbaines**
- 3. fragilité et déqualification urbaine potentielle**
- 4. présentation de l'outil Qgis**

1. repérage de l'habitat individuel

On distingue une construction selon son caractère individuel ou collectif.

Le logement individuel correspond à un bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. On distingue :

- le logement individuel pur (maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement) ;*
- le logement individuel groupé (maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels ou un seul logement individuel avec des locaux).*

Le terme « collectif » est défini par l'exclusion des deux premiers concepts. Il s'agit de logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus.

Définition habitat individuel, INSEE

La première étape de repérage consiste à isoler l'habitat individuel de l'ensemble bâti.

À ce stade, l'habitat individuel n'a pas été caractérisé ni analysé. Il est pris dans sa globalité et regroupe un bâti hétérogène dans ses formes et ses typologies.

Sur la base des données INSEE carroyées, deux critères de sélection ont été appliqués sur la totalité de la région Normandie, afin d'identifier l'habitat individuel :

- Le taux de logements individuels
- La densité de population au km²

La combinaison de ces deux critères permet d'extraire les zones à dominante habitats individuels et d'écarter certains logements ruraux, trop isolés pour assurer la pertinence du carroyage concerné.



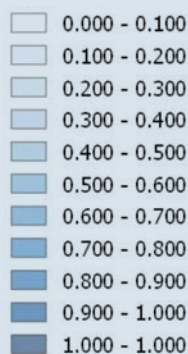
Bruno Fontana, Typologies, 2014

méthodologie

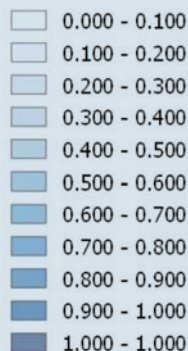
« vérification visuelle » du seuil minimal % de logements individuels

Tests effectués par échantillonnages de plusieurs dizaines de zones, réparties dans les différents départements et types de territoires, sur la base des carroyages INSEE (200x200m) .

Seuil minimal choisi après confirmation visuelle : **taux de logements individuels > 50%**



Exemple de survol à Carpiquet (Calvados)



Exemple de survol à Tourlaville (Manche)

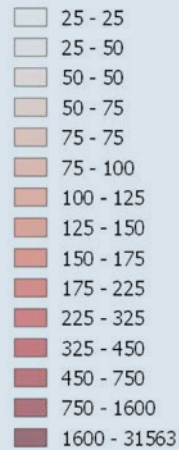
Les avantages et les limites des données INSEE :

- Comportent une série limitée de données socio-démographiques, mais ont l'avantage d'être la source la plus précise en termes de géolocalisation
- Données « interpolées » (calculs avec « lissage » partiel sur les zones les moins peuplées pour cause de secret statistique) pour la plupart des indicateurs, mais bonne approximation
- Une données un peu « datée », mais c'est le seul millésime disponible : 2010. On peut se fier à la relative inertie de la socio-démographie géolocalisée, et de la construction de nouvelles zones pavillonnaires qui a priori a été ralentie par les lois successives (SRU, ALUR, Notre et passage au PLUi intercommunal ralentissant l'ouverture de nouvelles zones constructibles)

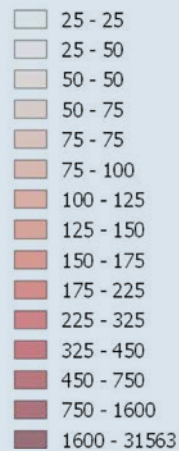
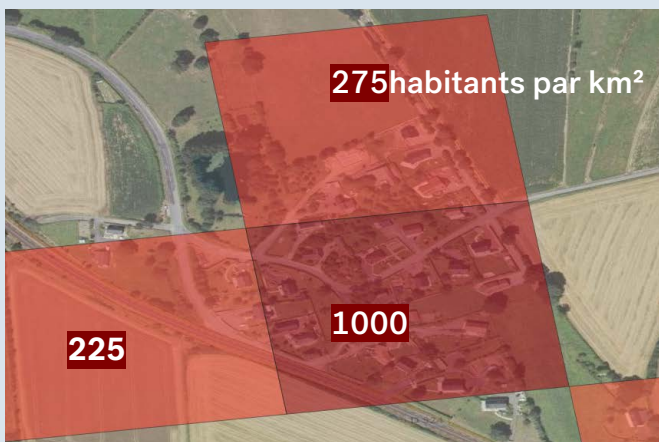
« vérification visuelle » du seuil minimal d'habitant au km²

Tests effectués par échantillonnages de plusieurs dizaines de zones, réparties dans les différents départements et types de territoires, sur la base des carroyages INSEE (200x200m).

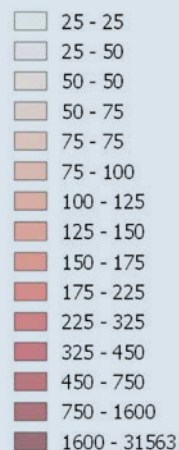
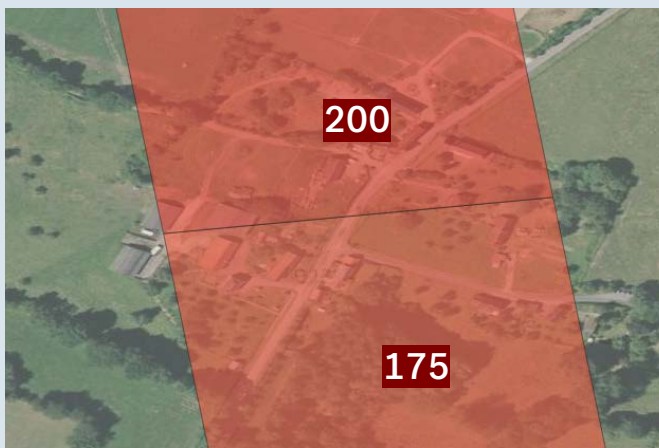
Seuil minimal choisi après confirmation visuelle : **densité d'habitants > 250 hab/km²**



Exemple de survol à Rolleville, Seine Maritime



Exemple de survol à Vire, Calvados



Exemple de survol à Putanges-Pont-Ecrepin, Orne

Cartographie du logement individuel selon les seuils choisis



- logement individuel
- EPCI sélectionnés

source : INSEE - mise à jour 31 décembre 2010



0 25 50 km

échelle 1 / 800 000e



2. repérage des Zones Pavillonnaires Périurbaines

Une fois l'habitat individuel isolé, une seconde étape de sélection est d'identifier les « Zones Pavillonnaires Périurbaines ».

À travers cette étude, une des ambitions majeures affichées par la DREAL Normandie est de sensibiliser les communes à la lutte contre l'étalement urbain et de les inciter notamment à envisager les zones pavillonnaires existantes comme des « espaces de projets » en commençant par les plus fragiles. Alors que l'idée de reconstruire la ville sur la ville commence à faire son chemin auprès des collectivités, certains territoires, par leurs morphologies, leurs typologies bâties ou leurs réglementations, affichent une certaine forme d'immobilisme. Bien que ces territoires ne constituent pas aujourd'hui une priorité sociale, l'évolution des modes de vie et les préoccupations climatiques obligent cependant à engager une démarche d'anticipation pour le long terme. Consommateurs d'espace et souvent mal reliés aux transports en commun, ce sont des territoires difficilement adaptables aux exigences environnementales et témoignant de peu d'agilité face à toute forme de mutation socio-démographique.

Par la dénomination générique de « Zones Pavillonnaires Périurbaines », l'étude entend donc traiter ces poches distendues de logements individuels, exclues des territoires de projet urbain et classées parmi les tissus « inertes » des règlements graphiques des PLU(i).

Pour ce faire, nous proposons une approche chronologique de l'évolution typo-morphologique du pavillonnaire Français. Cette étude historique nous permet d'identifier les dates charnières où l'habitat individuel a basculé vers un lotissement du territoire et une production massive de logement pavillonnaire. Issus d'une urbanisation récente, les quartiers pavillonnaires recouvrent aujourd'hui la majorité des surfaces bâties et représentent le premier habitat des Français : 56 % de nos compatriotes habitent dans une maison, plus de 66% en région Normandie (source : INSEE).

En appliquant des critères précis (date de construction, taille de parcelle, densité), l'outil numérique permet de classifier et de cartographier l'habitat individuel en différentes typologies, pour enfin se concentrer sur la deuxième vague pavillonnaire (post-1950), la plus symptomatique d'une inertie urbaine et d'un « mitage » frénétique du territoire rural.



Vanessa Kuzay, Une Utopie Pavillonnaire, 2018

méthodologie

typologie
urbaine

● Centre-bourg



Le Breuil-en-Auge, Calvados

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

● opération historique type maisons
ouvrières ou cité-jardin



Saint-Étienne-du-Rouvray, Seine-Maritime

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

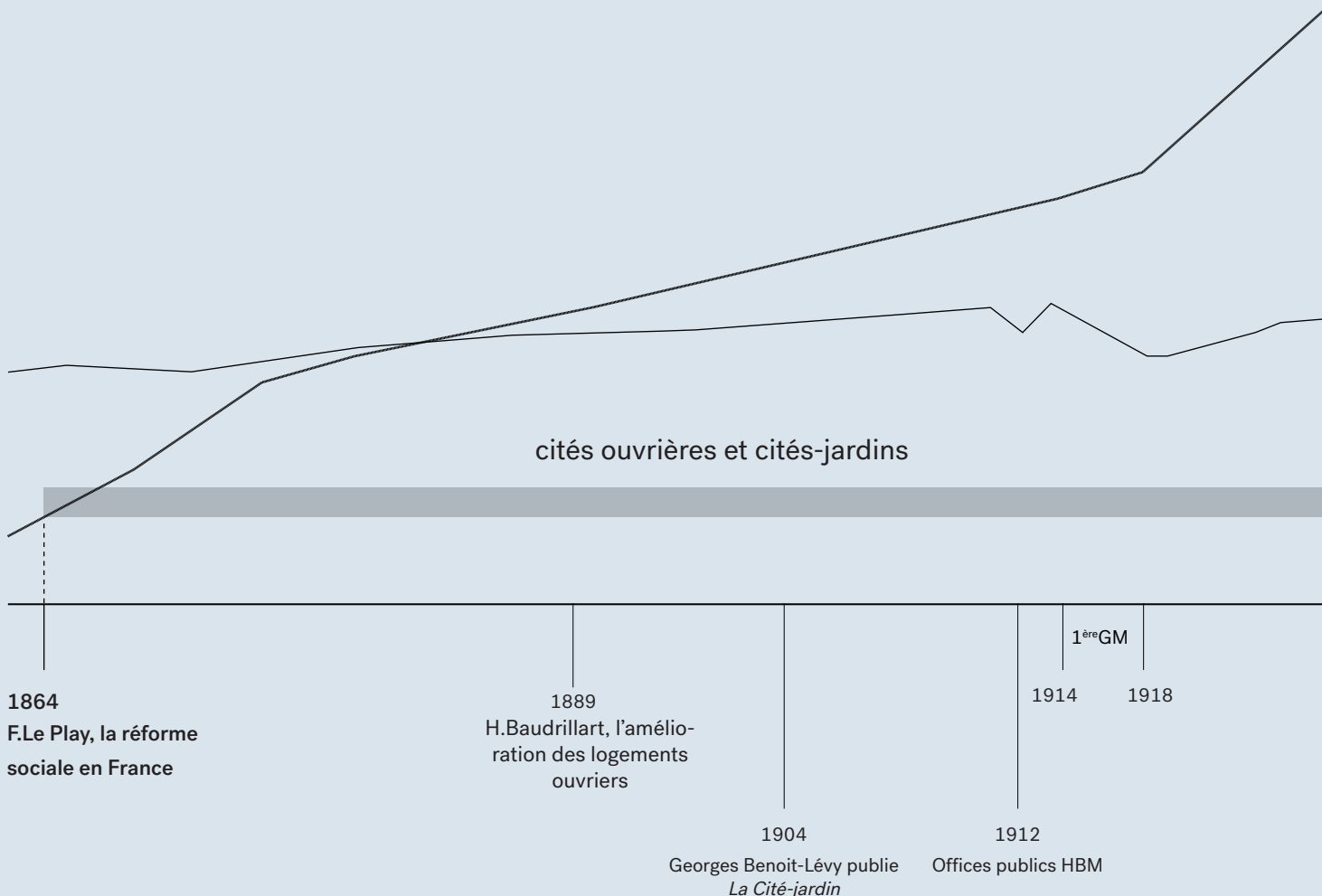
typologie
rurale

● hameau et ferme



Favières, Calvados

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



1928

● pavillonnaire ancien



Caen, Calvados

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

1950

● lotissement récent



Iffs, Calvados

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

● "mitage" rural



La Hoguette, Calvados

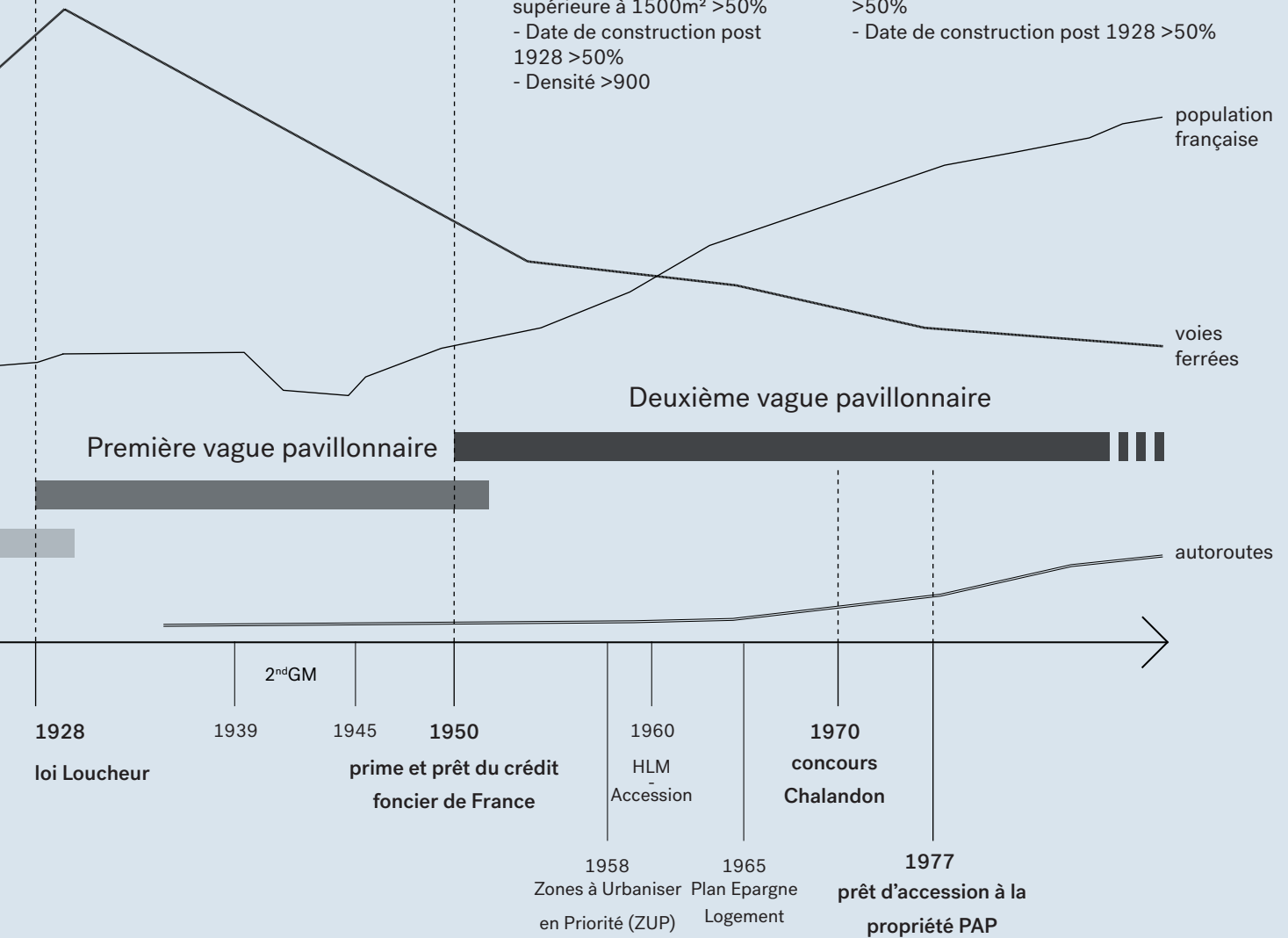
- Taille de parcelle supérieure à 1500m² >50%
- Date de construction post 1928 >50%
- Densité >900

● zone rurale avec constructions éparées

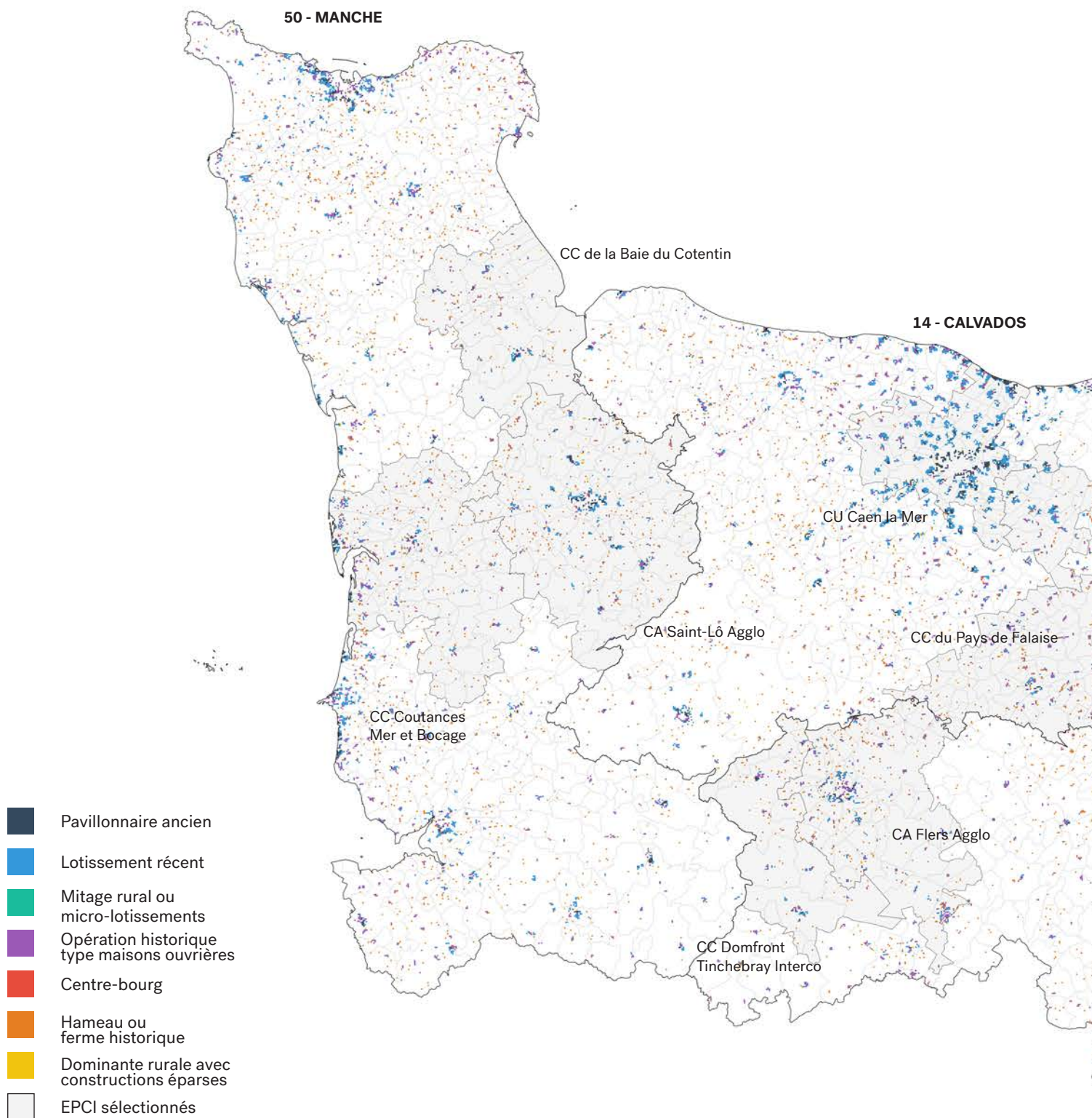


Chandai, Orne

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



classification typologique du logement individuel

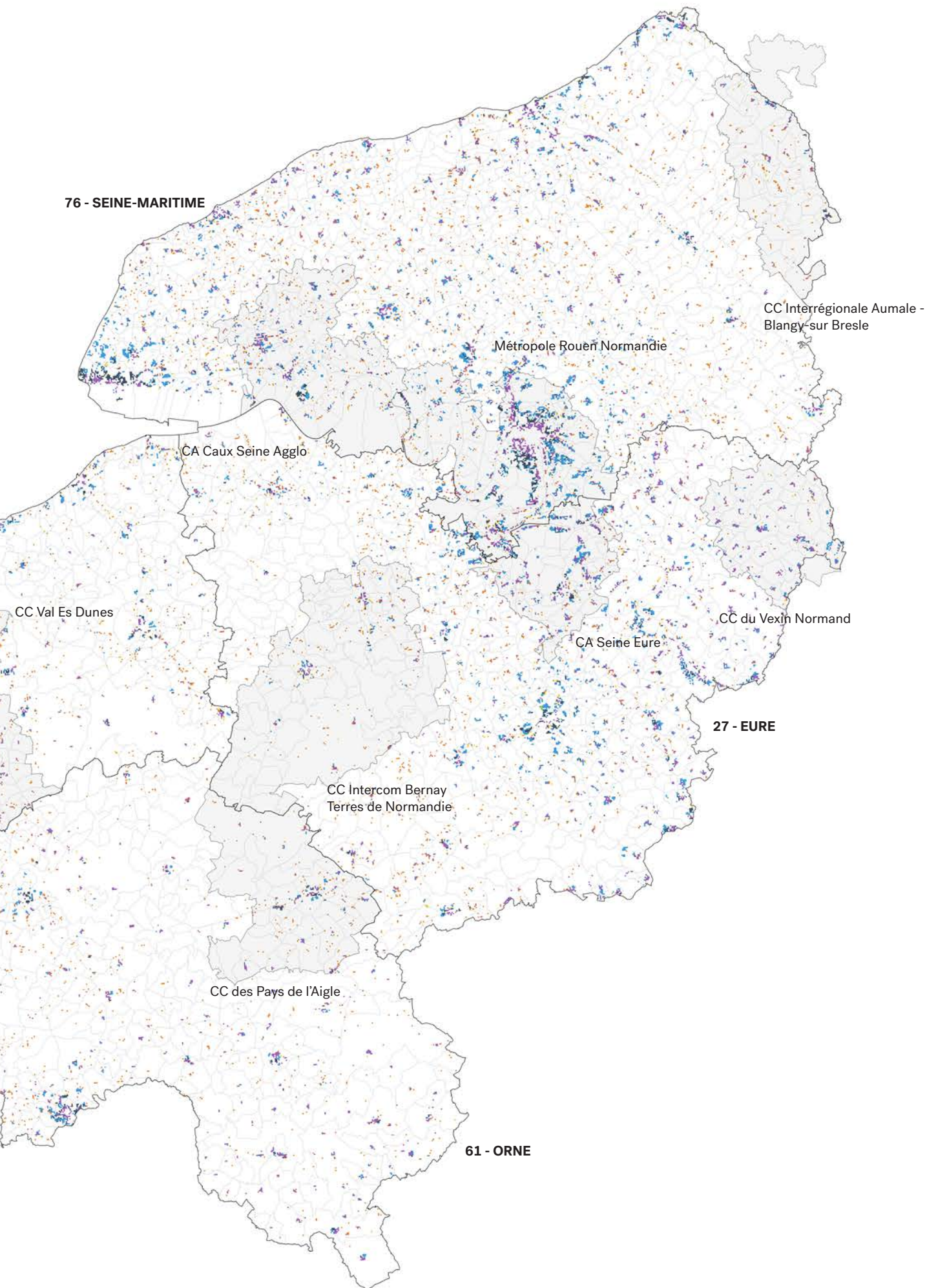


source : INSEE - mise à jour 31 décembre 2010



0 25 50 km

échelle 1 / 800 000e



Zones Pavillonnaires Périurbaines Normandes



- lotissements post-1950
- autre pavillonnaire
- EPCI sélectionnés

source : INSEE - mise à jour 31 décembre 2010



0 25 50 km

échelle 1 / 800 000e



3. fragilité et déqualification urbaine potentielle

Tout d'abord, il paraît important de rappeler que les Zones Pavillonnaires Périurbaines ne constituent pas les territoires les plus touchés par des problématiques économiques et sociales. Les bas revenus¹ se concentrent dans les centre-bourgs, les cités ouvrières ou aux abords des quartiers de rénovation urbaine, le pavillonnaire correspondant à un idéal de classe moyenne qu'on quitte en cas d'accident de la vie (divorce, etc...). Néanmoins, la dernière étape de l'identification du gisement consiste en l'identification des zones pavillonnaires les plus fragiles d'entre elles, celles qui nécessitent l'attention prioritaire des élus ou celles qui le nécessiteront dans le futur.

On distingue deux grandes familles de critères de sélection :

- Les critères révélant une fragilité socio-territoriale existante (ZPP économiquement défavorables, vieillissantes, éloignées ou à faible valeur immobilière).
- Les critères permettant de déceler une déqualification urbaine potentielle des ZPP ne témoignant pas forcément d'une fragilité actuelle (mono-fonctionnalité et absence de services, risques et nuisances, contrainte énergétique, absence de transport en commun, absence de connectivité).

L'étude propose donc à la fois une vision immédiate sur des territoires nécessitant une réponse concrète à des fragilités avérées, et une vision plus prospective sur des territoires dont la déqualification future peut être prédite et anticipée.

Bien que ces critères puissent dans certains cas se cumuler, il est important de les distinguer pour définir des pistes d'intervention et une pré-opérationnalité adaptée.

1 - Définition « bas revenus » :

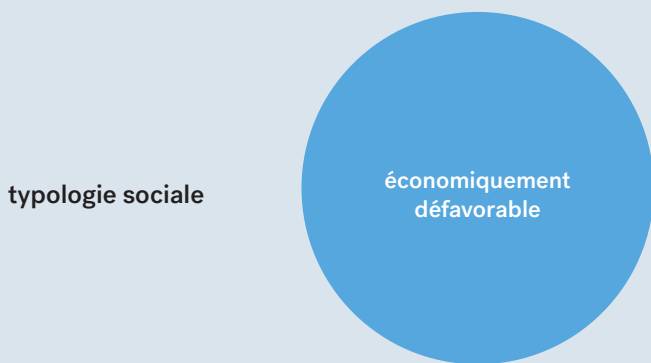
Le seuil des bas revenus de référence est calculé par l'Insee qui l'établit à 60 % du revenu disponible médian par unité de consommation, avant impôt, de la population enquêtée lors de l'Enquête Revenus Fiscaux et Sociaux (ERFS) (hors les personnes de 65 ans ou plus).



méthodologie

critères de fragilité socio-territoriale existante

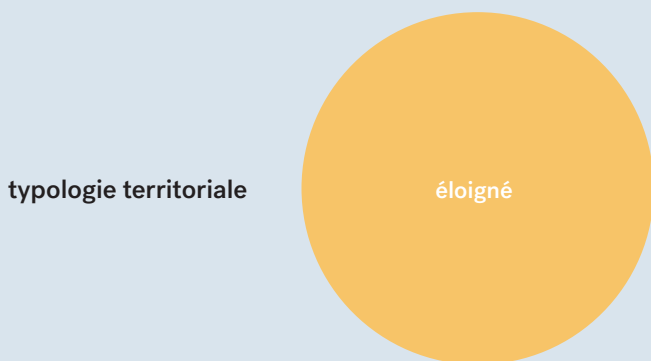
4 critères sociaux et territoriaux de fragilité sur la base des carroyages INSEE (200x200m)



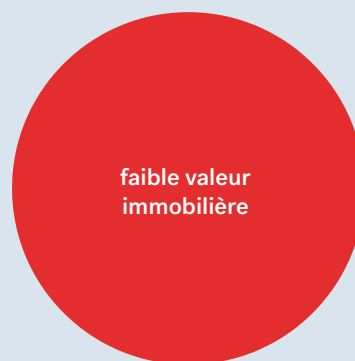
Quartile le plus défavorable du taux de ménages à bas revenu représentant les territoires économiquement défavorables
équivalent à un taux de ménages à bas revenus $\geq 20,00\%$
(moyenne régionale 18%)



Quartile le plus défavorable du taux de 75 ans et plus, représentant des territoires vieillissants
équivalent à un taux de 75 ans et plus $\geq 11,11\%$
(moyenne régionale 8,3%)



Croisement des quartiles les plus défavorables de distances aux lycées, supermarchés de plus de 400m² et hôpitaux représentant les territoires éloignés des services de la vie courantes les plus clivants
équivalent à une distance au lycée $\geq 9,52$ km,
au supermarché $\geq 5,41$ km
et à l'hôpital $\geq 11,31$ km



Quartile le plus défavorable de valeur des opérations immobilières représentant les territoires à faible valeur immobilière
équivalent à un prix de vente < 1434 € par m²

critères de déqualification urbaine potentielle

5 critères de déqualification urbaine potentielle sur la base des carroyages INSEE (200x200m)



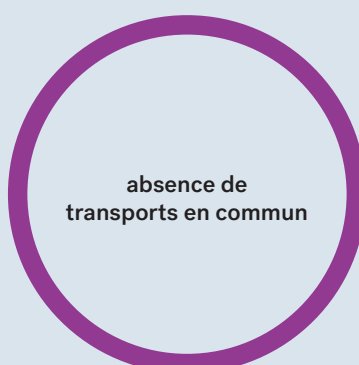
ZPP de plus de 40 hectares
sans services ou aménités



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
et de logement et de déplacement
d'un ménage de 2 actifs employés se
déplaçant en voiture pondéré par le
revenu fiscal moyen



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



Zones en dehors du déploiement du
très haut débit

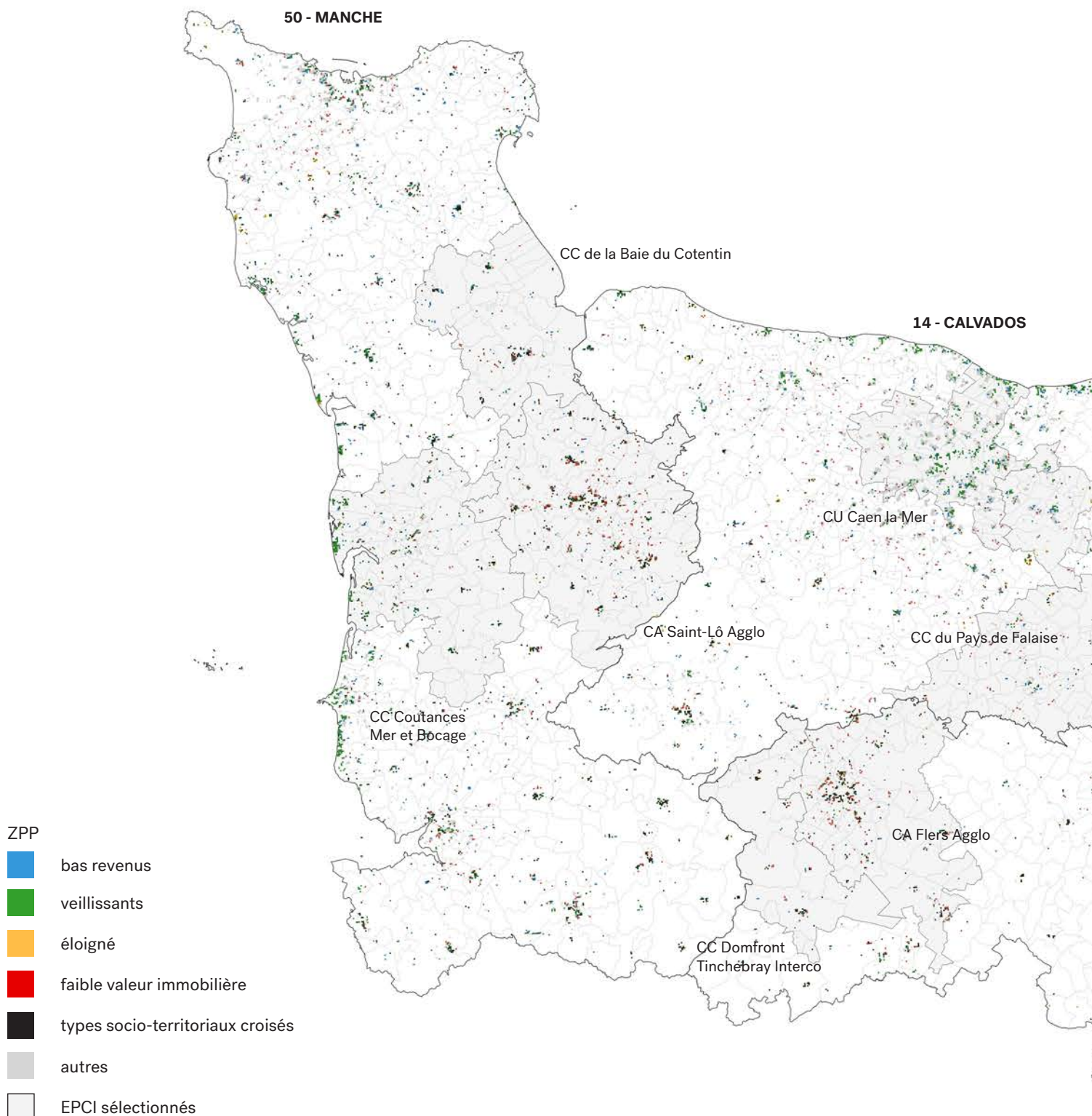
fragilité socio-territoriale

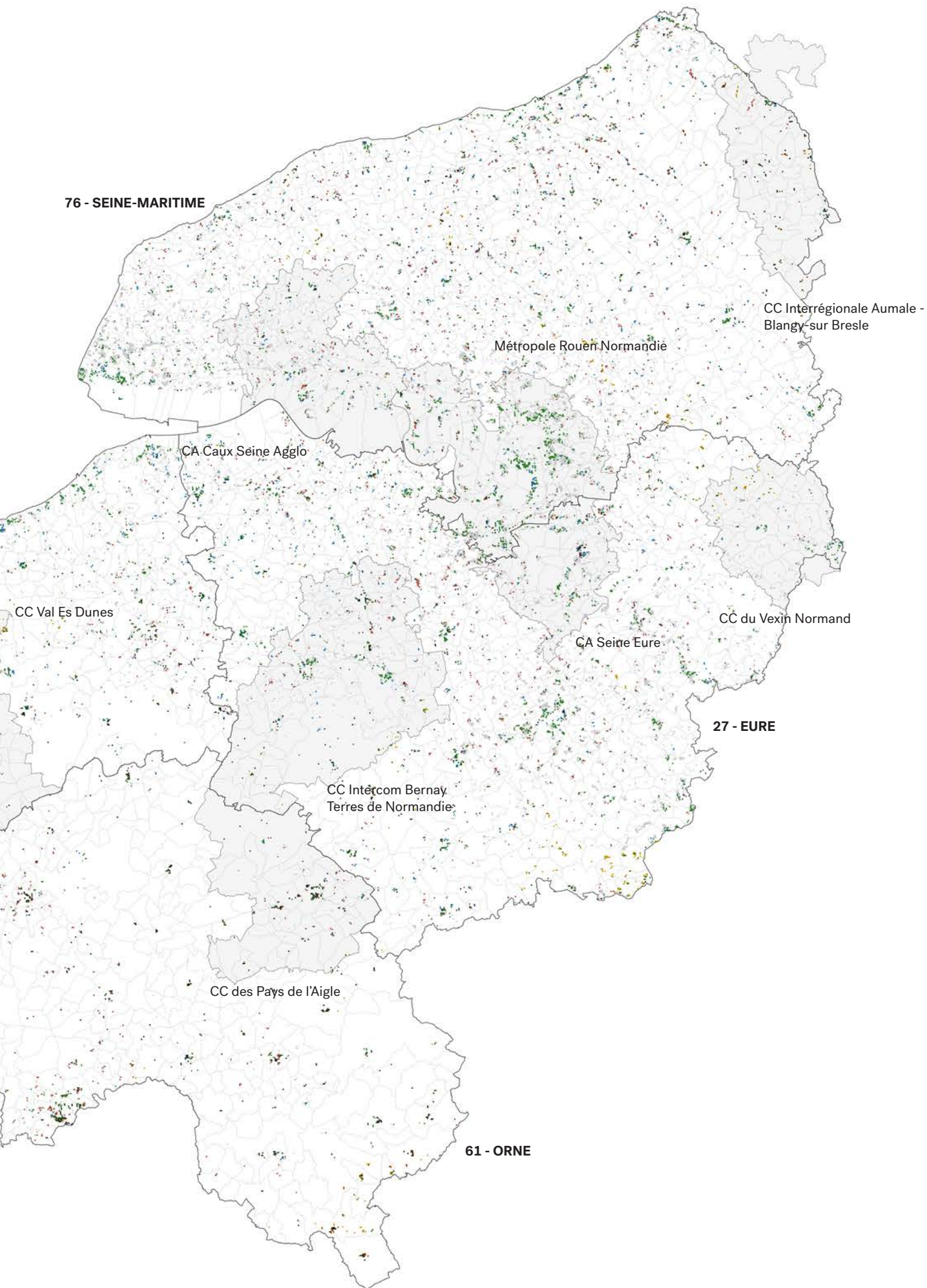
Les tissus économiquement défavorables sont répartis de manière transverse sur l'ensemble du territoire (à la fois aux abords de quartiers ANRU en périphérie des métropoles et disséminés dans les espaces ruraux).

Les tissus vieillissants se localisent majoritairement sur les cotes, en périphéries proches des métropoles (Caen, Rouen, Cherbourg) et au sein des agglomérations moyennes (Saint-Lô, Vire, Flers, Alençon, L'Aigle, Evreux).

On retrouve dans le rural des tissus éloignés des équipements.

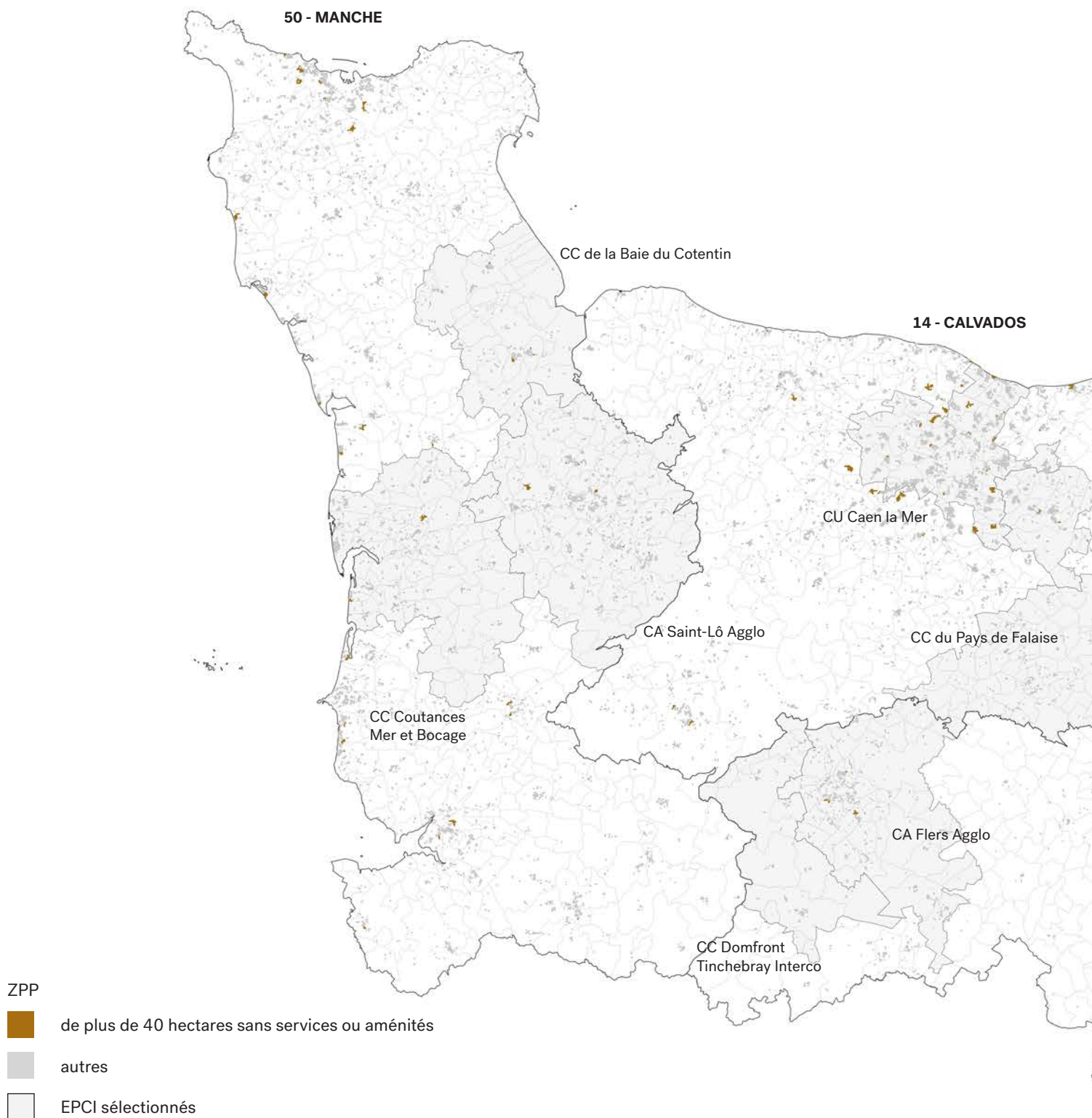
La faible valeur immobilière est propre aux tissus éloignés des métropoles (rural et certaines villes moyennes).





plaques mono-fonctionnelles

Mono-fonctionnalité et absence de services, synonyme de la pauvreté de l'offre urbaine.
Principalement en périphérie des agglomérations.

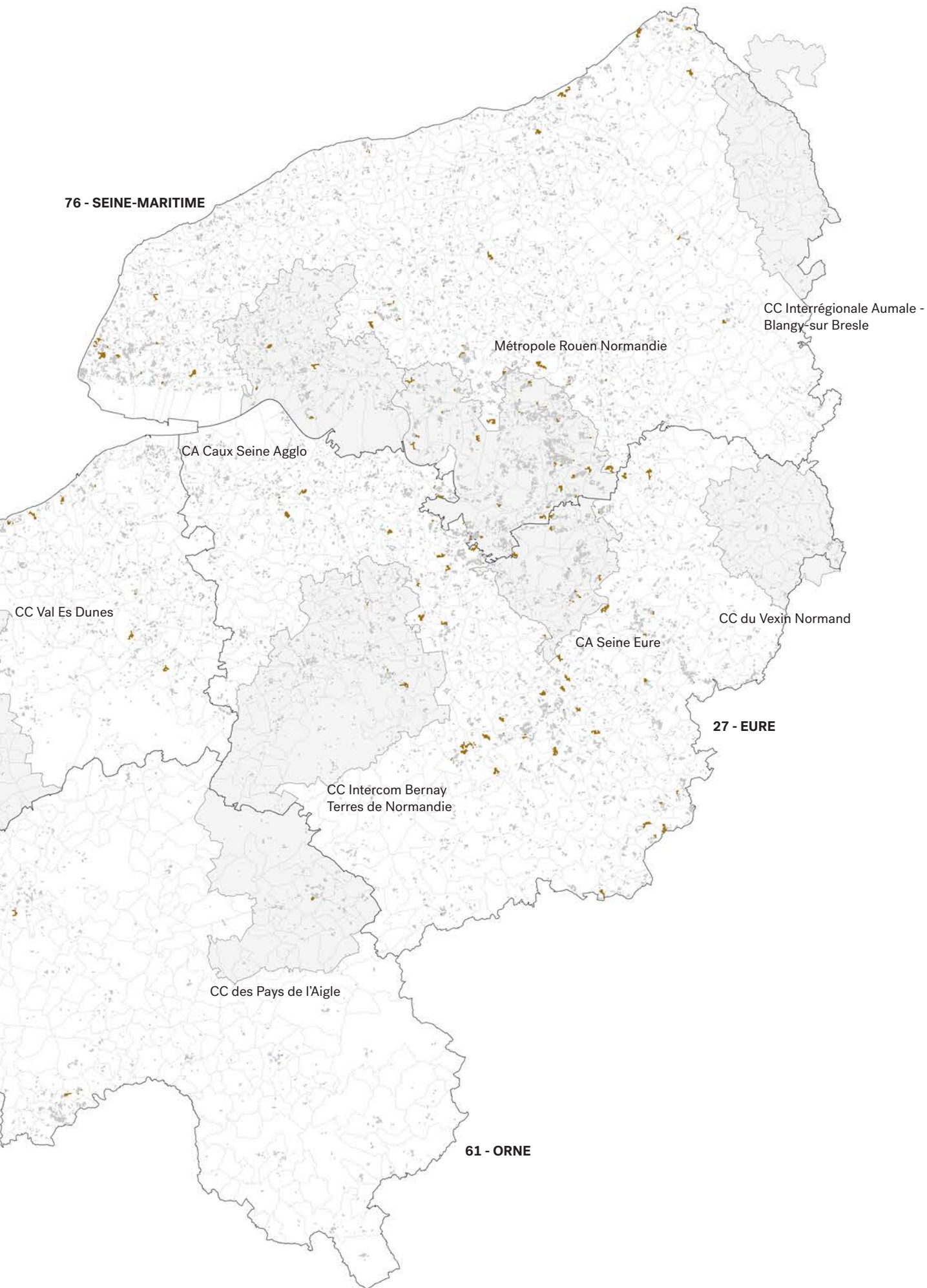


source : INSEE - mise à jour 31 décembre 2010



0 25 50 km

échelle 1 / 800 000e

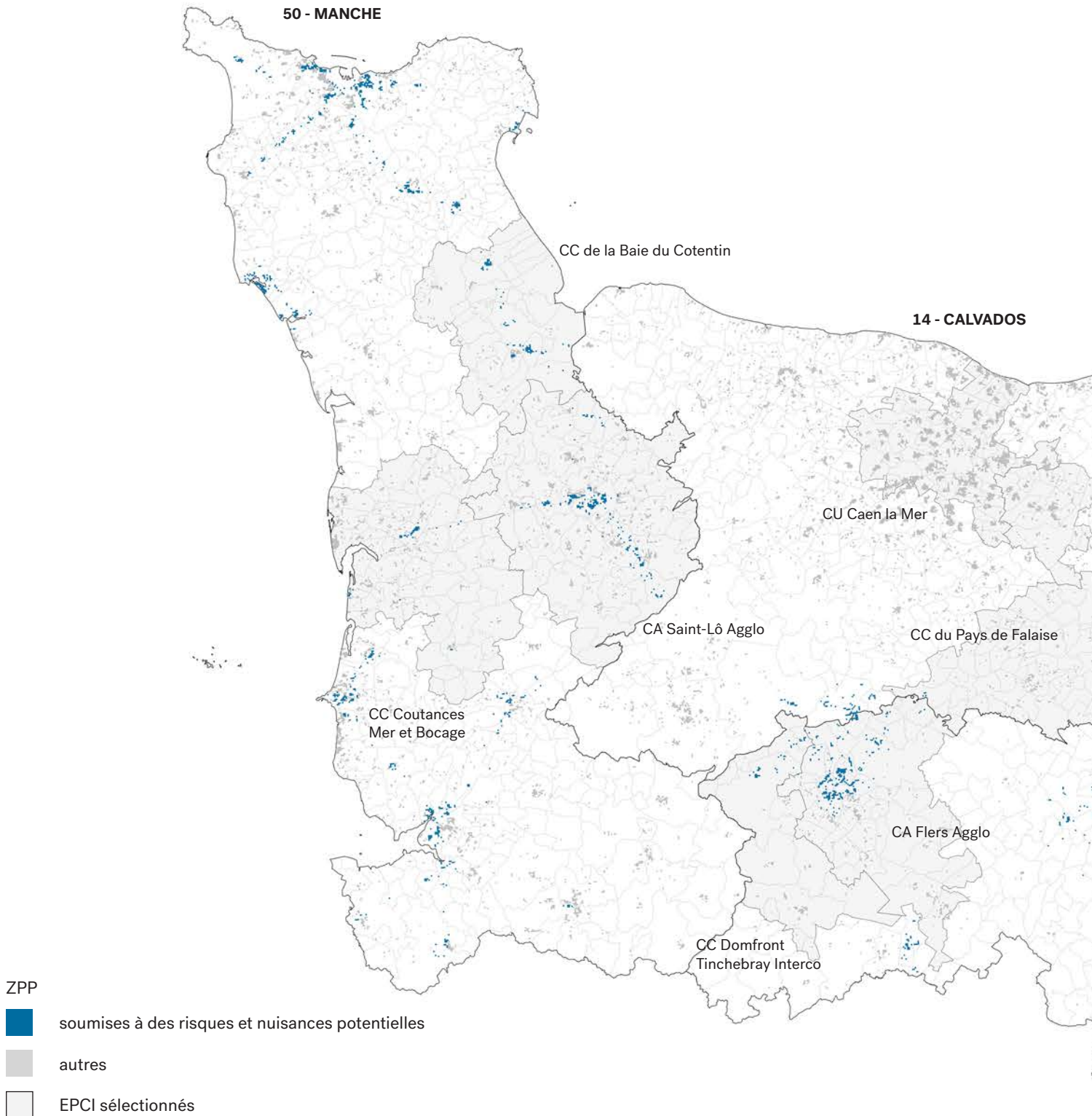


risques et nuisances

Les risques (naturels et technologiques basés sur les plans de prévention) et les nuisances (basées sur les plans d'expositions au bruit), représentatifs de territoires nécessitant une forte résilience aux aléas.

Risques naturels principalement liés aux PPRI, le long de la Seine et autour du Havre.

Nuisances principalement liées aux grandes artères de circulation, aux abords des agglomérations et villes moyennes.

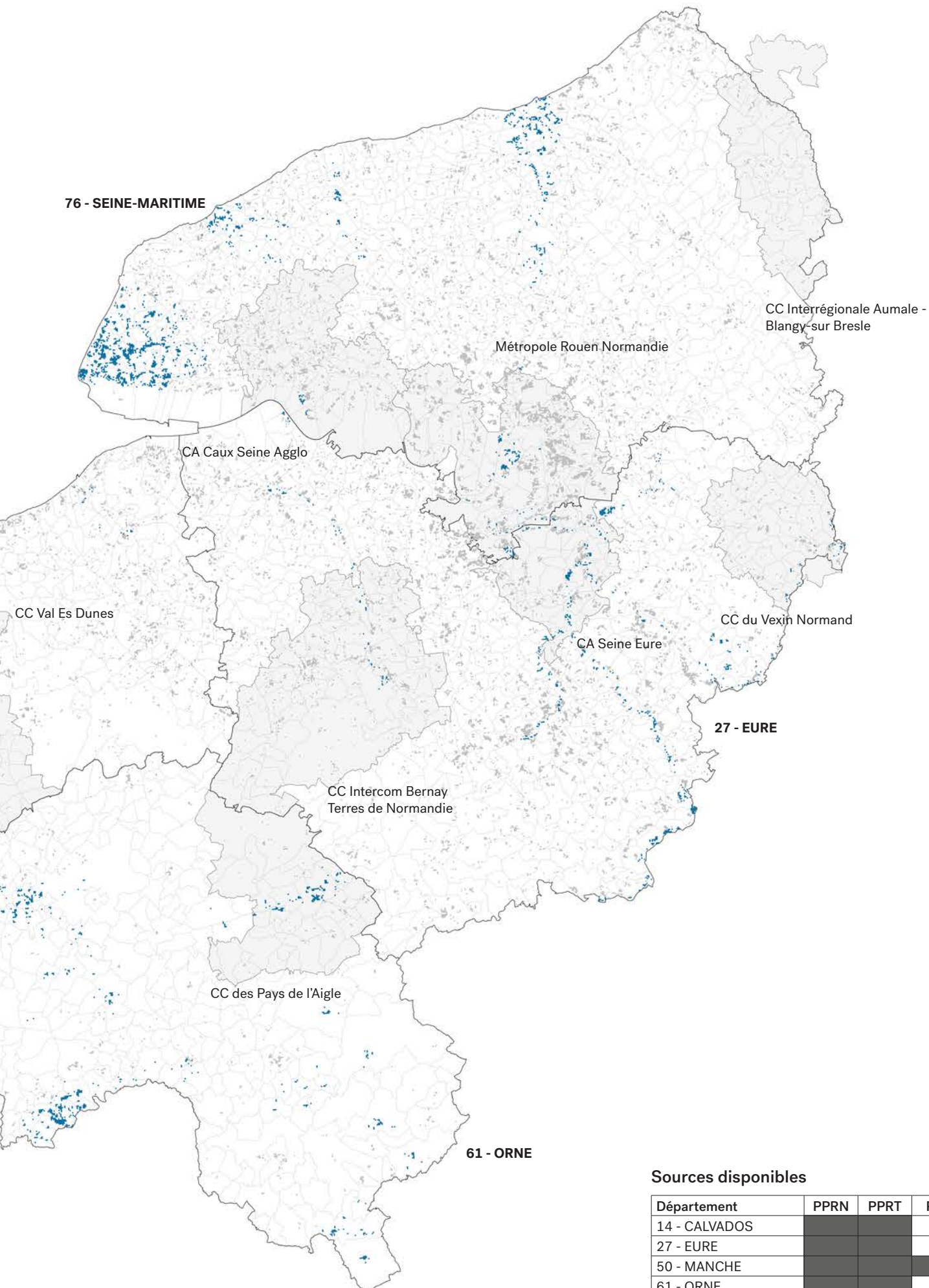


source : DDTM 76, 50, 14, 61, 27 - mise à jour 2018



0 25 50 km

échelle 1 / 800 000e



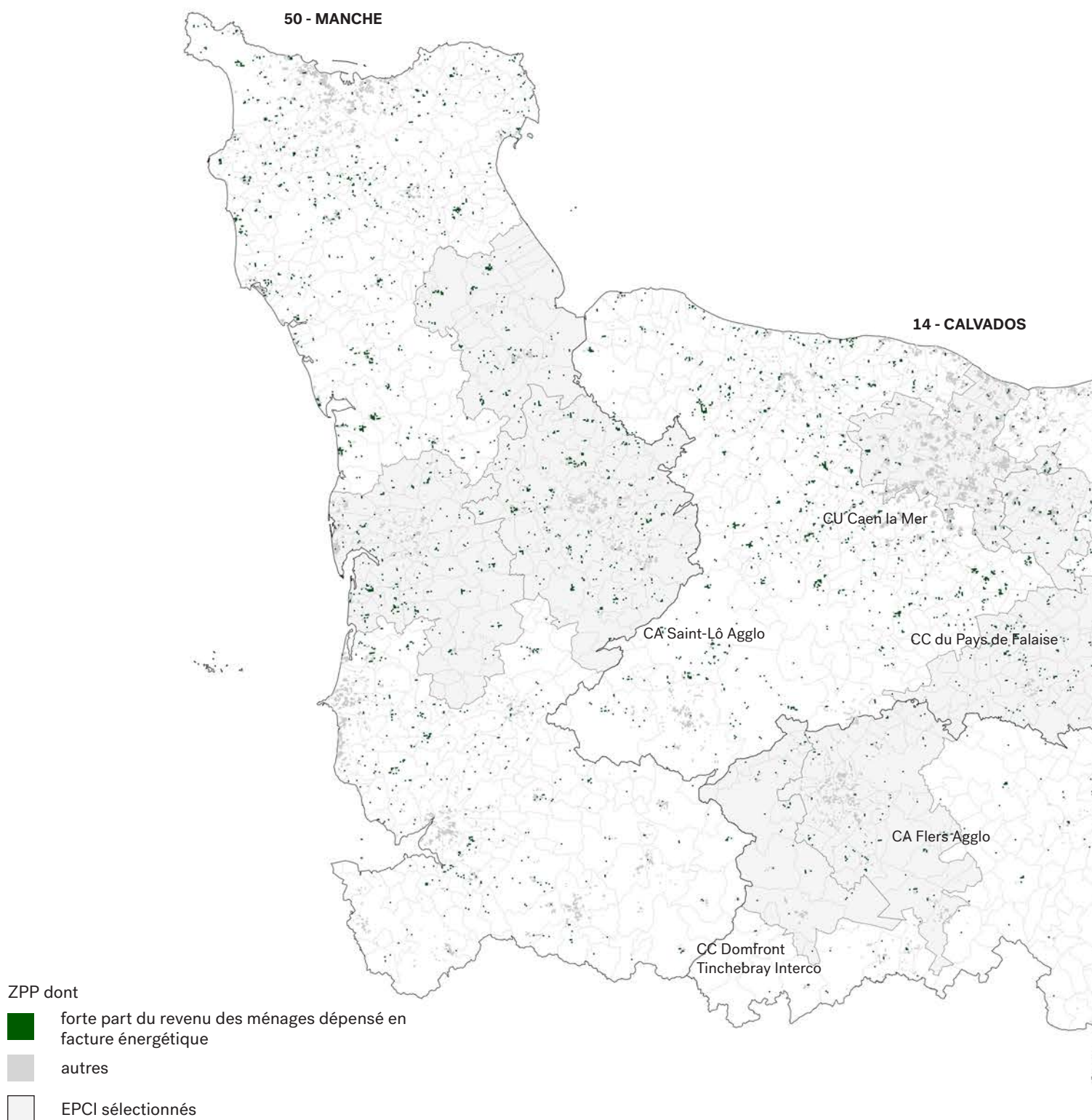
Sources disponibles

Département	PPRN	PPRT	PEB
14 - CALVADOS			
27 - EURE			
50 - MANCHE			
61 - ORNE			
76 - SEINE MARITIME			

contrainte énergétique

Impact de la consommation énergétique sur le revenu des ménages, mettant en valeur les territoires les plus touchés par la fluctuation du coût de l'énergie.

Principalement en zone rurale.

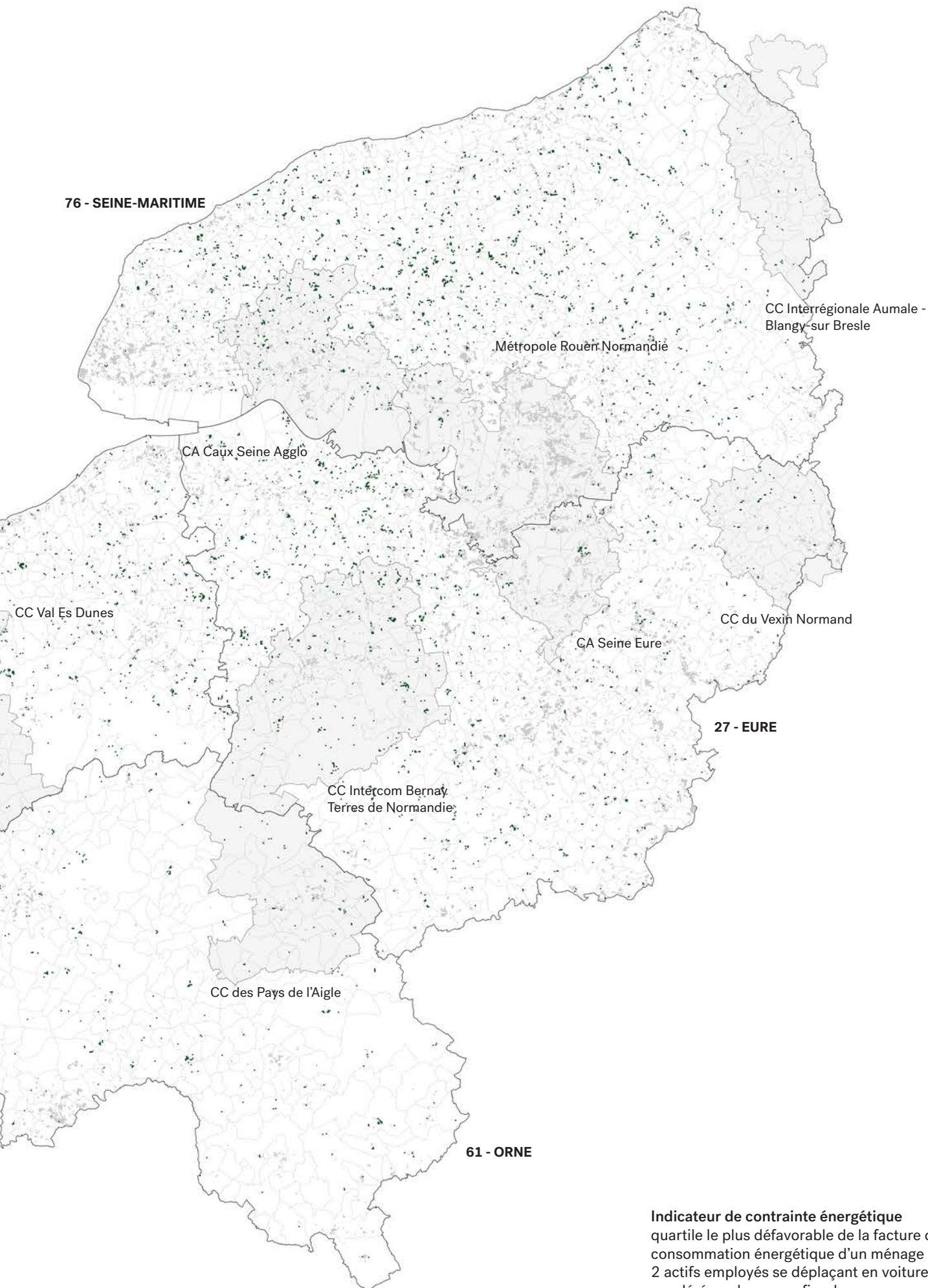


source : INSEE - mise à jour 31 décembre 2010 / Données DV3F - Direction Générale des Finances publiques Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature ; mise à jour 2018/10



0 25 50 km

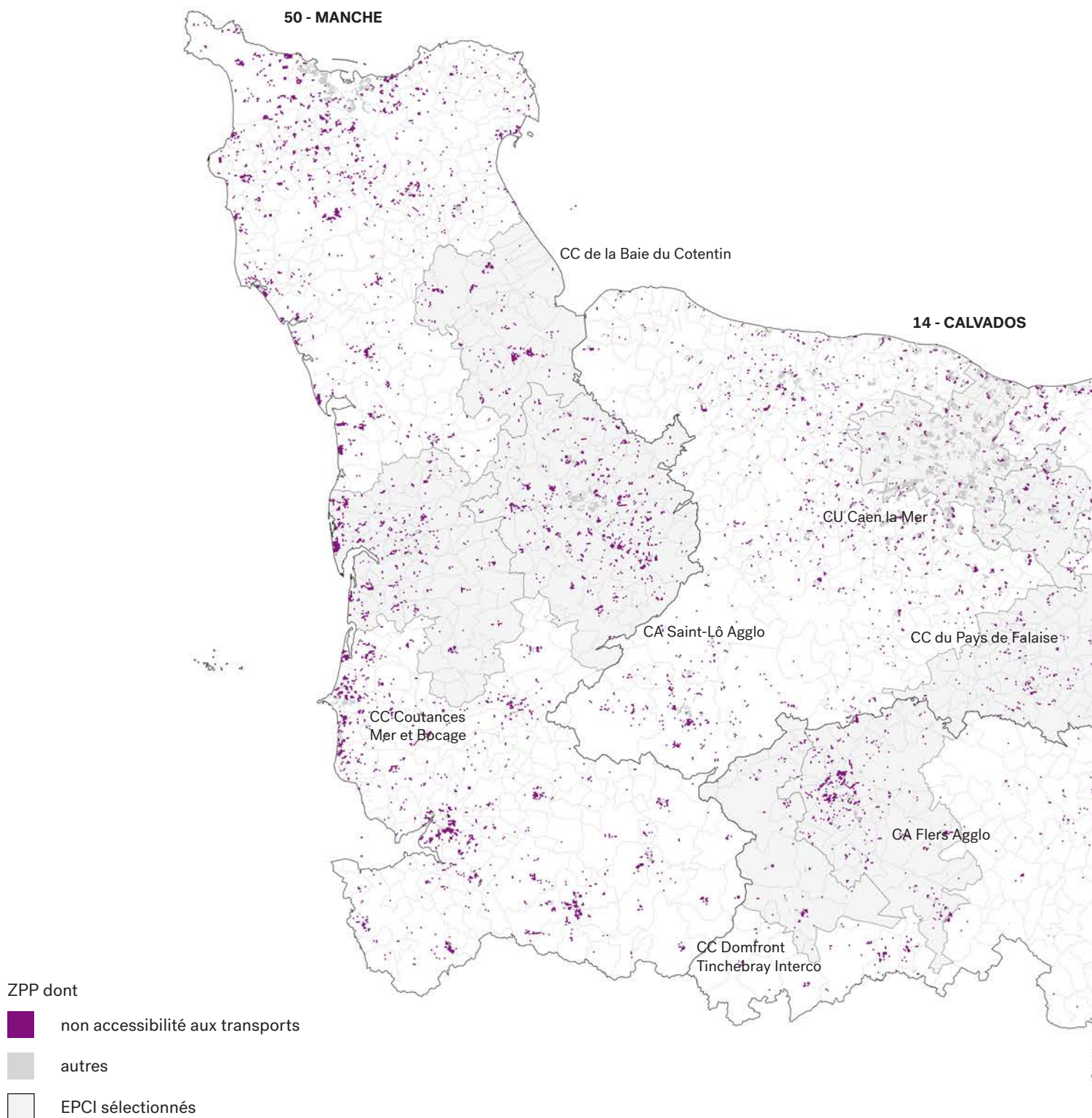
échelle 1 / 800 000e



Indicateur de contrainte énergétique
 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 de transports en commun

L'absence de transports en commun, marquant des territoires dépendant du mode véhicule personnel et n'offrant pas de report sur des modes peu consommateurs d'espace et d'énergie. Principalement en zone rurale et villes moyennes.

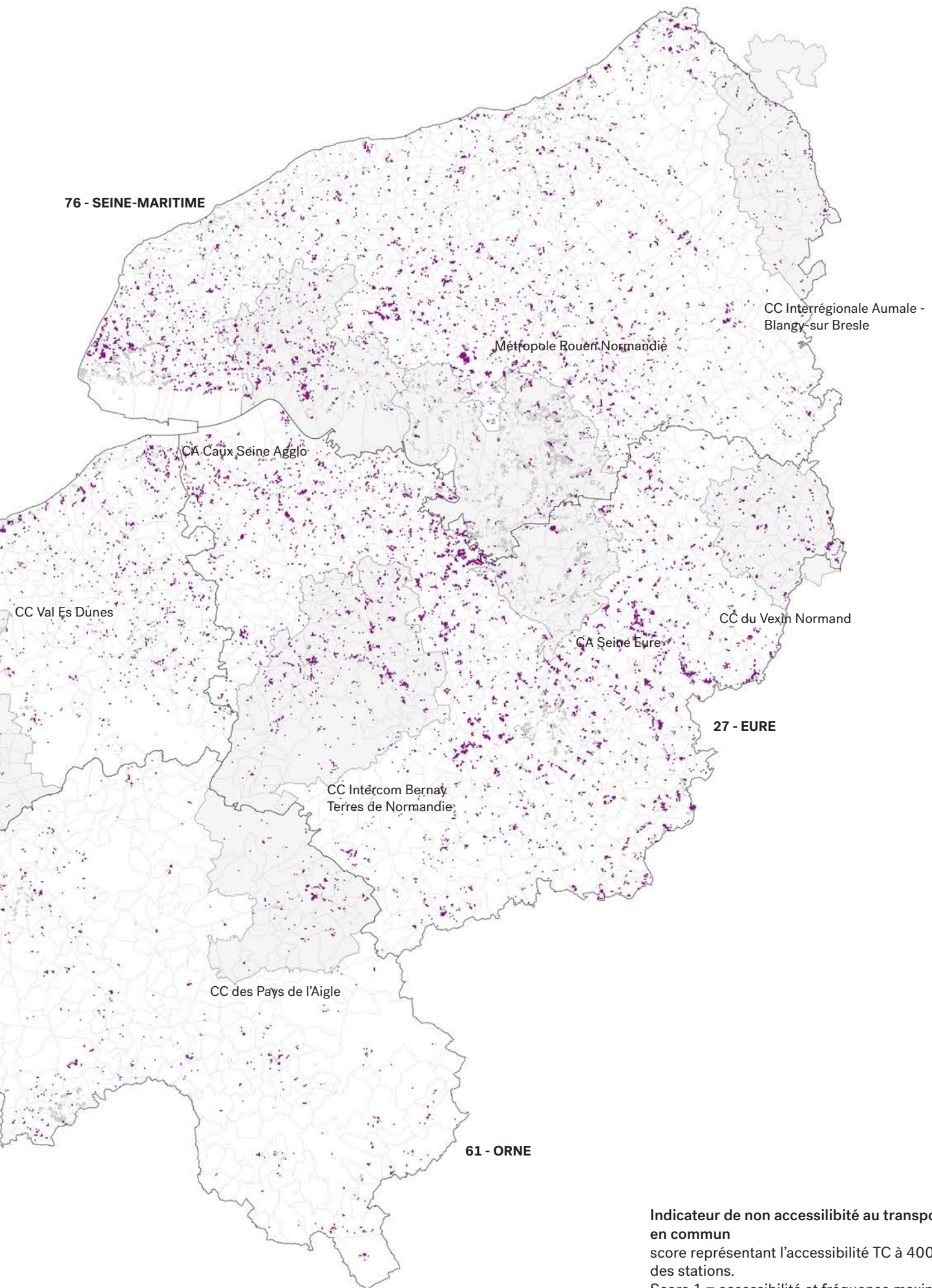


source : ATOUMOD ; mise à jour 2018/10



0 25 50 km

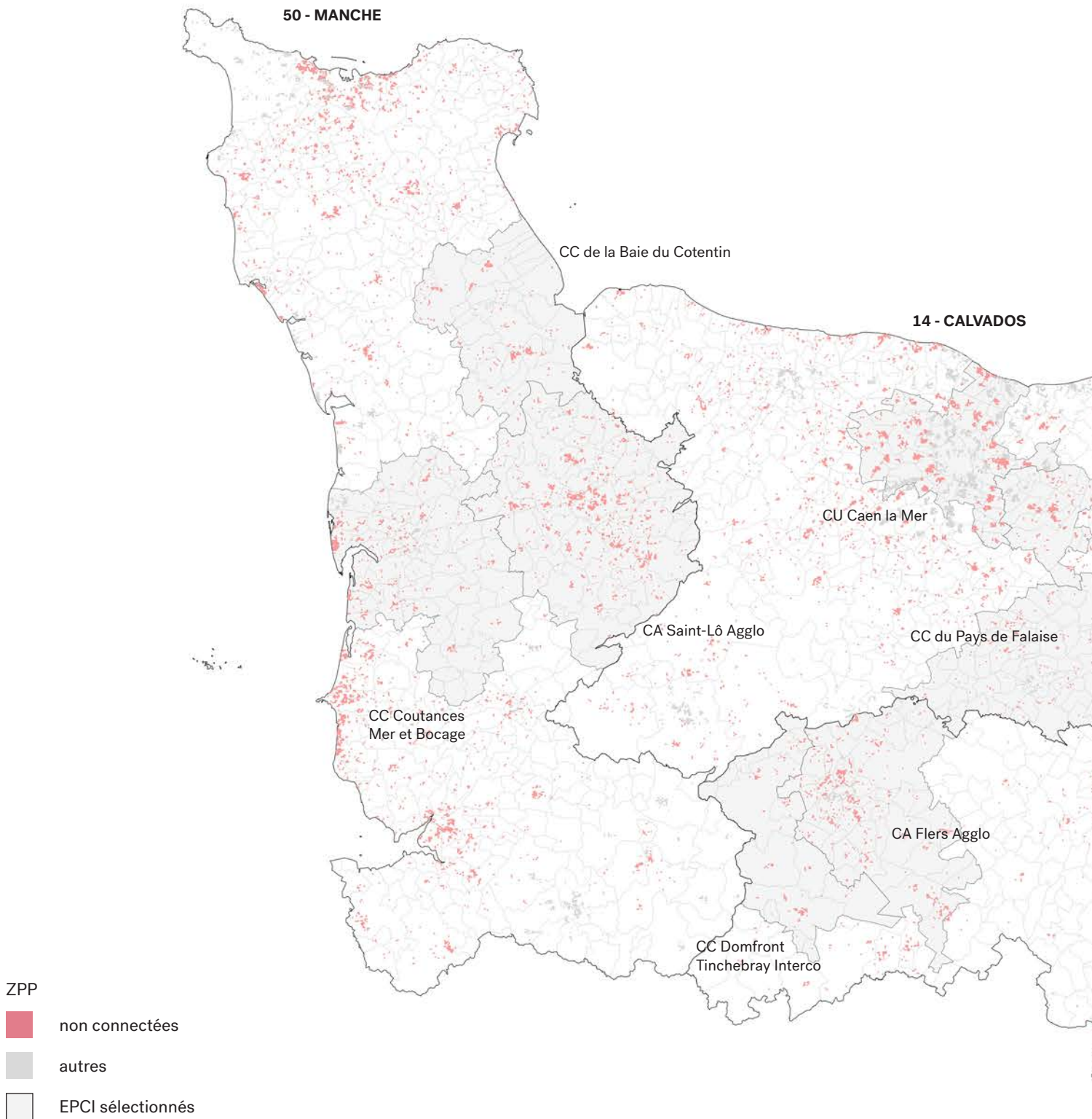
échelle 1 / 800 000e



Indicateur de non accessibilité au transports en commun
 score représentant l'accessibilité TC à 400m des stations.
 Score 1 = accessibilité et fréquence maximale
 Score 0 = non-accessibilité

absence de connectivité

L'absence de connectivité, ne permettant pas l'installation de nouvelles formes de travail (télétravail, dématérialisation).
Connexion disponible uniquement dans les principales agglomérations et leurs abords.

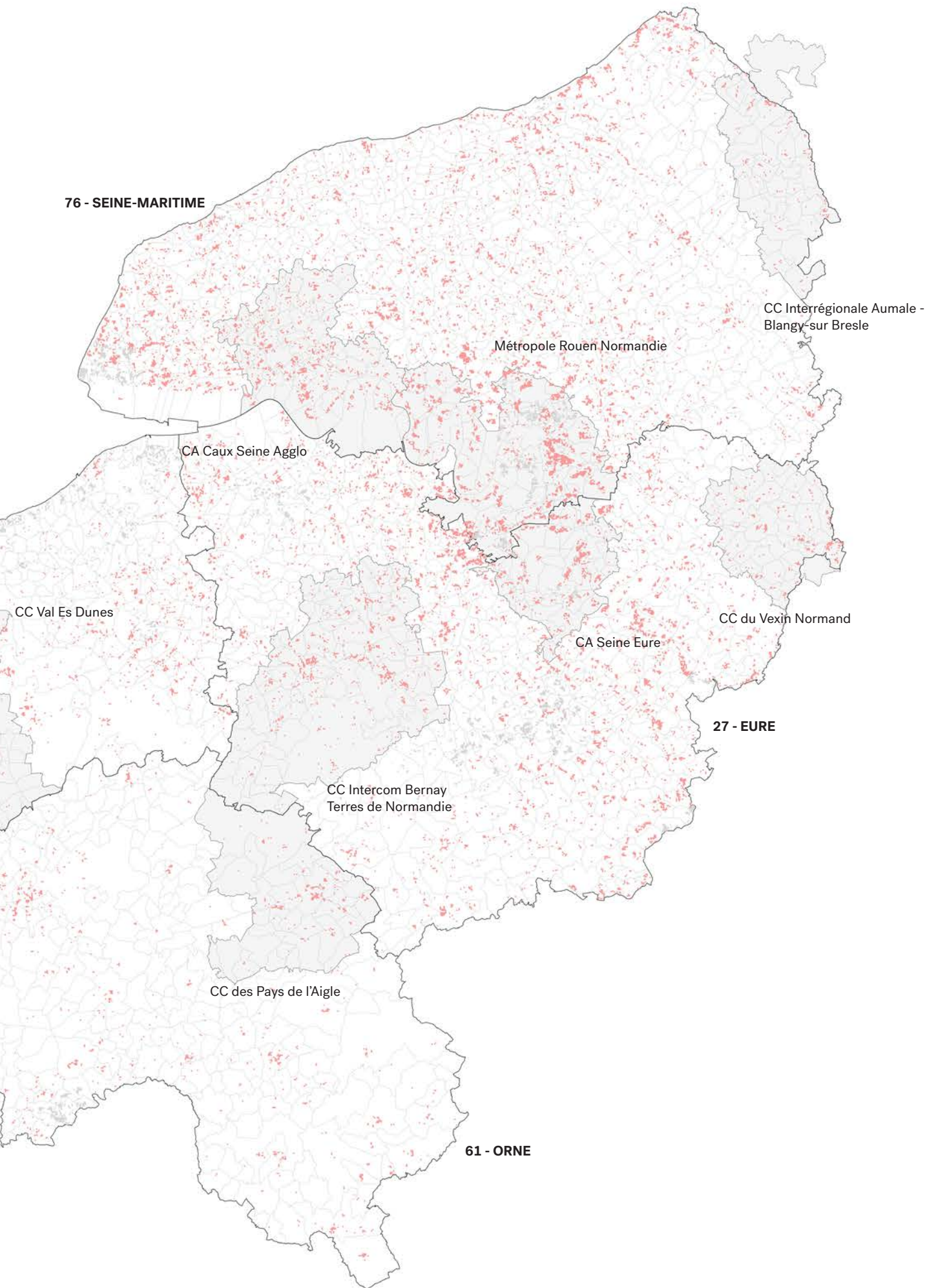


source : ARCEP - 2018 3ème trimestre



0 25 50 km

échelle 1 / 800 000e



4. présentation de l'outil Qgis

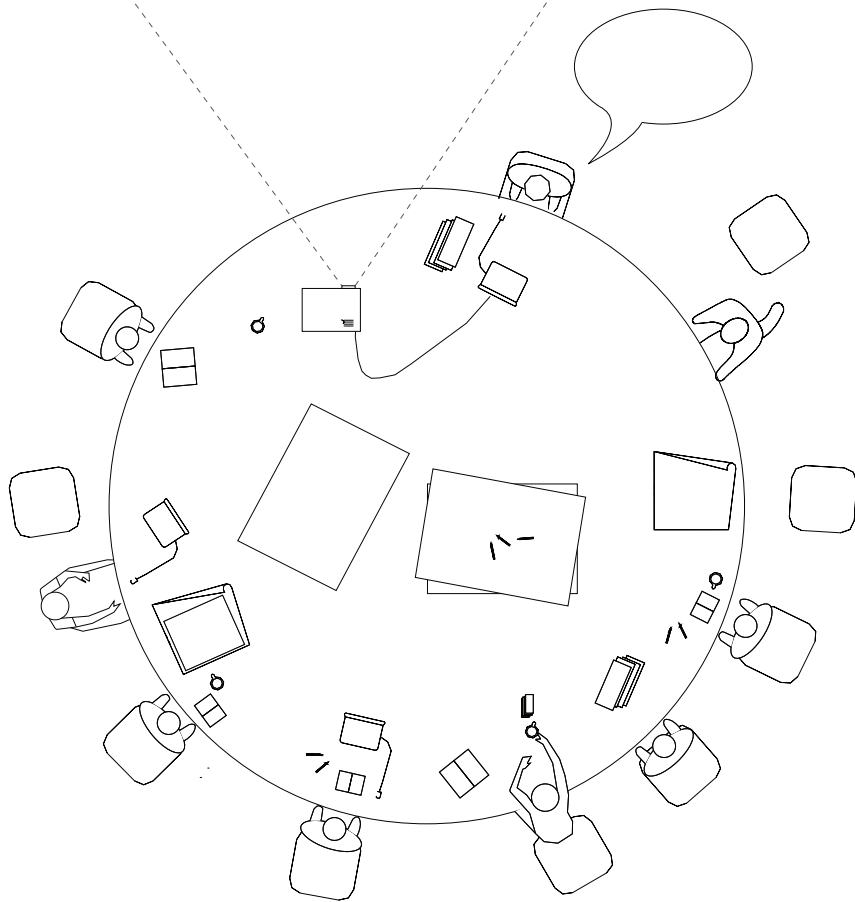
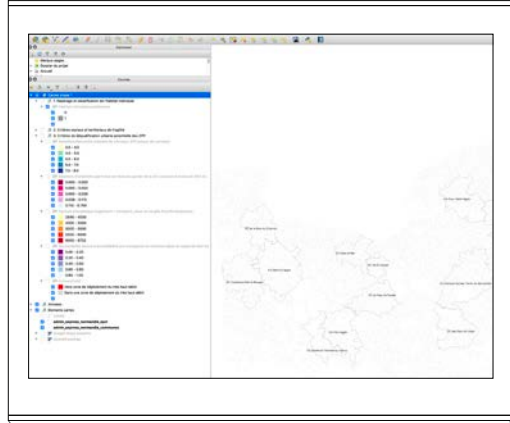
L'outil numérique proposé au terme de cette première phase, a été pensé afin de pouvoir être utilisé par le plus grand nombre. Le logiciel Qgis est un logiciel de Système d'Informations Géographiques (SIG) en libre-service, téléchargeable gratuitement. Un SIG est un système d'information capable d'organiser et de présenter des données alphanumériques spatialement référencées, et ainsi de produire des cartes à partir de data.

Afin d'élaborer des critères de sélection précis et pertinents, un travail de fond a été réalisé, en collaboration avec les DDTM des cinq départements normands, afin de collecter, de regrouper et de croiser un maximum des données SIG disponibles sur le territoire.

Pour une prise en main rapide, l'organisation des calques de l'interface suit la logique et le déroulé de la présente étude :

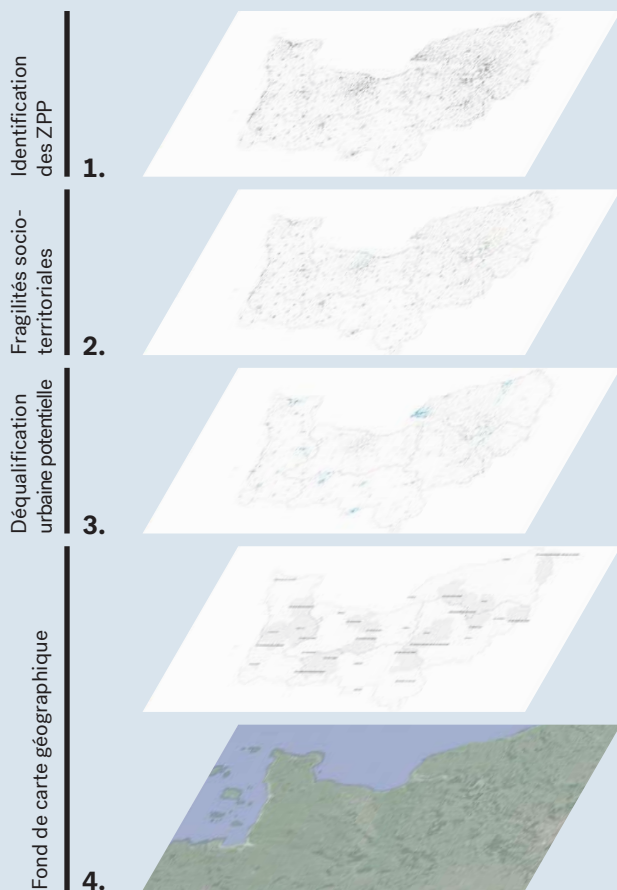
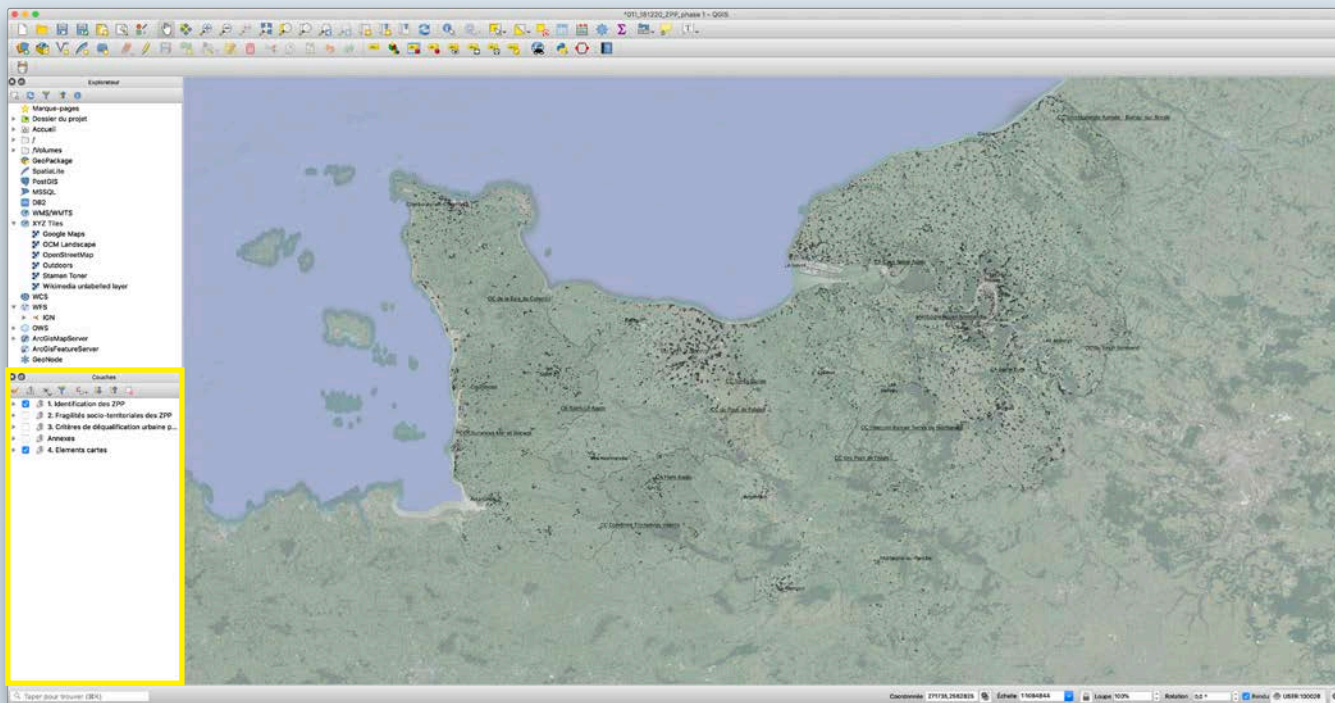
- 1. Identification des ZPP
- 2. Fragilités socio-territoriales des ZPP
- 3. Déqualification urbaine potentielle des ZPP
- 4. Fond de carte géographique

Cet outil interactif offre aux collectivités une lecture problématisante bien qu'objective de leurs zones pavillonnaires et a pour vocation de les guider vers une potentielle démarche de projet.



méthodologie

Pour une lecture géographique globale du territoire



Mode d'emploi :

Pour une première lecture à grande échelle, allumer dans l'onglet "Couches" (en bas à gauche) une par une les couches correspondant aux différents critères de sélection :

- 1. Identification des ZPP
- 2. Fragilités socio-territoriales des ZPP
- 3. Déqualification urbaine potentielle des ZPP
 - Monofonctionnalité
 - Risques et nuisances
 - Indicateur de contrainte énergétique
 - Accessibilité
 - Connectivité

Afin de faciliter le repérage géographique, maintenir la couche "4. Fond de carte géographique" allumée. La couche "Annexes" intègre la carte de 'Classification typologique du logement individuel' présentée en pages 14-15 de la présente étude et le détail des croisements de fragilités socio-territoriales sur l'ensemble du logement individuel.

tableau récapitulatif des sources de données mobilisées

Données	Sources
Cartographie du logement individuel selon les seuils choisis	INSEE - mise à jour 31 décembre 2010 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2520034
Classification typologique du logement individuel	INSEE - mise à jour 31 décembre 2010 idem
Fragilité socio-territoriale : économiquement défavorable	INSEE - mise à jour 31 décembre 2010 idem
Fragilité socio-territoriale : vieillissant	INSEE - mise à jour 31 décembre 2010 idem
Fragilité socio-territoriale : éloignement aux équipements	INSEE - mise à jour 31 décembre 2010 idem
Fragilité socio-territoriale : faible valeur immobilière	Données DV3F - Direction Générale des Finances publiques Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature ; mise à jour 2018/10
Plaques monofonctionnelles	INSEE - mise à jour 31 décembre 2010 idem
Risques et nuisances	Plan de prévention des risques naturels, Plans de prévention des risques technologiques et et Plans d'exposition aux bruits, Géorisques et DDTM 76, 50, 14, 61, 27 - mise à jour 2018
Contraintes énergétiques	INSEE - mise à jour 31 décembre 2010 (idem) Données DV3F - Direction Générale des Finances publiques Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature ; mise à jour 2018/10
Absence de transports en commun	Syndicat mixte ATOUMOD ; mise à jour 2018/10
Absence de connectivité	ARCEP - 2018 3ème trimestre
Fond de carte	Admin Express IGN (2018), Google

synthèse de la partie technique n°1

Les conclusions de cette première approche permettent de confirmer l'intuition que le maître d'ouvrage a versée au débat.

Sur la base des critères de fragilité socio-territoriale existante que l'étude a dans un premier temps pré-supposés (bas revenus, vieillissement, éloignement des services, faible valeur immobilière), le repérage cartographique a mis en évidence des poches de fragilité qui ont pour l'essentiel conforté les membres du comité de pilotage dans leur propre perception du territoire et qui ont pu être aisément regroupées en cinq grandes familles :

- les plaques mono-fonctionnelles
- les poches de fragilités en milieu urbain
- les secteurs affectés par un risque ou par une nuisance
- les phénomènes d'étalement en relation avec une ville moyenne
- le mitage en milieu rural

Ce repérage a révélé que les zones pavillonnaires des secteurs ruraux sont potentiellement fragiles : ce constat vient quelque peu nuancer l'idée initiale tendant à faire porter l'étude sur les zones périurbaines exclusivement (le cahier des charges de l'étude laissant toutefois la possibilité d'étendre le champ de la réflexion aux ZPP autres que périurbaines).

Il ressort aussi des premières approches que les lotissements assez récents ne sont pas nécessairement épargnés par le phénomène de fragilisation, en ce que notamment leur localisation, lorsqu'elle résulte d'un phénomène de refoulement foncier, peut les faire entrer dans les critères de fragilité.

En explorant ensuite les critères de déqualification urbaine potentielle et en cartographiant le territoire au regard de ces différents critères, l'étude entend jouer le rôle d'alerte attendu d'elle : sur des zones pavillonnaires sur lesquelles la fragilité ne serait que latente et encore non avérée, elle donne des signaux prospectifs et, dans le même temps, prépare les angles d'approche méthodologique de la partie technique n°2 de l'étude.

Concernant enfin l'éventail des typologies pavillonnaires examinées, les zones postérieures à 1950, au vue de l'ampleur de leur présence sur le territoire normand, offrent pour notre sujet d'étude un espace d'exploration suffisant pour enclencher une dynamique de projet qui recouvre tous nos critères d'analyse. Celle-ci pourra ultérieurement trouver des prolongements dans les autres modes d'habitat pavillonnaire ou même individuel présents sur le territoire normand.

