

LES CAHIERS DE LA MÉTROPOLE NATURE

POUR VÉGÉTALISER ET DÉSIMPERMÉABILISER LA VILLE

CAHIER N°1

LES QUARTIERS D'HABITAT COLLECTIF

atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours



Novembre 2020



SOMMAIRE

Préambule	3
Caractéristiques de l'habitat collectif	5
Gradient de naturalité	7
Étude de cas au sein d'un quartier de grands ensembles, le Sanitas, îlot Saint-Paul	8
Étude de cas au sein d'un quartier d'habitat collectif mixte, îlots rue Renoir, Tours	10



PRÉAMBULE

Les épisodes de canicule que nous connaissons désormais de façon récurrente, la crise sanitaire que nous traversons et l'érosion de la biodiversité nous montrent de façon cruciale l'importance de repenser l'écosystème urbain. Dans ces milieux très artificialisés

dominés par le minéral, la qualité de l'environnement est altérée, au niveau de l'air, de l'eau et des sols. La température extérieure y est plus élevée en raison du phénomène d'ilot de chaleur urbain et la forte imperméabilisation des sols, en grande partie recouvert d'asphalte,

entraîne une profonde modification du cycle de l'eau. Dans ces conditions, la ville peut devenir hostile aux vivants, qu'il s'agisse des Hommes, de la faune et de la flore, certains quartiers étant plus altérés que d'autres.

Cahier 1 : les quartiers d'habitat collectif

Ce cahier est consacré aux quartiers d'habitat collectif qui regroupent :

- les grands ensembles construits après-guerre ;
- les bâtiments d'habitat collectif en continu ou sous forme de plots construits au sein d'un même ilot.

Il ne s'agit pas encore de projets mais de pistes permettant de poser le curseur d'une ambition qui sera proportionnelle au déficit de nature au sein des différents types de quartiers, d'ilots ou grands secteurs urbains.

Il s'agit ainsi d'engager collectivement un processus de transformation du paysage urbain et d'initier la mise en œuvre de la désimperméabilisation des sols et de la densification de la trame végétale.

Il est le premier d'une série de 4 publications, le second cahier portant sur les secteurs d'activités et d'équipements, le troisième sur les secteurs aux tissus urbains mixtes et le quatrième sur l'habitat individuel. Ces cahiers accompagnent « l'atlas de la Métropole Nature » qui définit le gradient de naturalité du tissu urbain, en croisant le degré de végétalisation et la perméabilité des sols. L'objet des cahiers est de décrypter les atouts et les faiblesses en termes de naturalité et de décliner sous forme d'exemples locaux, des idées à mettre en œuvre.

Métropole Nature : végétaliser et désimperméabiliser la ville



Une approche globale du gradient de naturalité du cœur métropolitain



LES CAHIERS

Accroître la présence du végétal et désimperméabiliser les sols, par grandes familles de tissus urbains



Habitat collectif
Habitat individuel
Tissus mixtes
Activités et équipements

La mosaïque urbaine

Habitat collectif

Grands ensembles
Collectifs en continu ou opérations mixtes d'habitat

Îlots illustrés dans le cahier

- 1 - Rue Renoir (Tours)
- 2 - À l'est du bd Maréchal Juin (Tours)
- 3 - Résidence du Grand-Mail (Saint-Pierre-des-Corps)
- 4 - Îlot Saint-Paul, quartier du Sanitas (Tours)
- 5 - Quartier des Fontaines (Tours)
- 6 - Allée des Rossignols (Chambray-lès-Tours)

CARACTÉRISTIQUES DE L'HABITAT COLLECTIF

Deux familles d'habitat collectif

- Les grands ensembles

Ensemble de logements collectifs, souvent en nombre important (plusieurs centaines à plusieurs milliers de logements), construits des années 1950 aux années 1970, marqués par un urbanisme de barres et de tours, inspiré des préceptes de l'architecture moderne. Le réseau de rues, hiérarchisé, dessine fortement l'espace et de grandes nappes de stationnements sans végétation laissent une place importante à la voiture.

- Les bâtiments d'habitat collectif en continu ou sous forme de plots construits au sein d'un même îlot

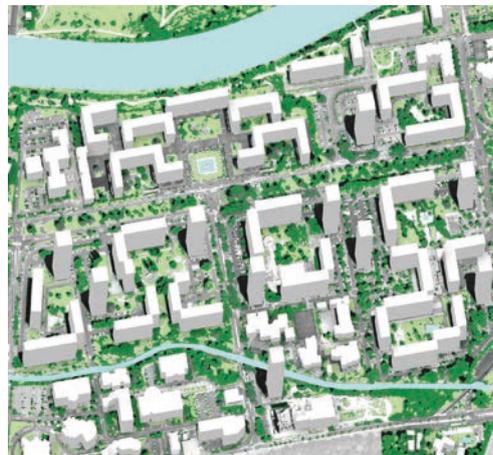
Ces opérations de collectifs, généralement de 1 à 4 étages, présentent des organisations diverses : bâtiments linéaires en bordure de voirie ou opérations associant barres, plots ou plus rarement des tours. La trame végétale varie en fonction des opérations. Peu visible dans les opérations linéaires sur rue, elle prend plus d'importance dans un tissu diversifié et plus ouvert. Contrairement aux opérations de grands ensembles, le réseau de voies joue un rôle secondaire dans l'organisation de l'espace.

Dans l'ensemble, les îlots d'habitat collectif présentent une naturalité faible avec une part d'espaces végétalisés d'environ 30 % pour une part d'espaces minéralisés de près de 70 %. Les températures relevées en juillet 2019 lors d'un épisode de canicule, affichait en moyenne 38°C en pleine matinée pour ce type de tissu urbain, posant de façon prégnante la question de l'adéquation entre aménagement de l'espace et santé publique.

Des pistes pour réinjecter de la nature

Les chiffres donnés ici (température, part du végétal et du minéral) sont des moyennes, mais la diversité des formes d'habitat collectif fait apparaître des écarts importants entre les îlots. Réinjecter de la nature dans ces tissus à géométrie variable nécessite une approche sur mesure tout en poursuivant trois objectifs communs :

- repenser la place de la voiture au profit d'espace de nature ;
- densifier et diversifier les espaces de nature existants ;
- penser l'aménagement à une échelle plus large en créant du lien avec la trame verte en dehors des îlots.



1 - Habitat collectif de type « grands ensembles ». Tours, quartier des Fontaines, 1960/1980



2 - Habitat collectif associant plusieurs formes bâties, Chambray-lès-Tours, allée des Rossignols, 1970/1980



3 - Habitat collectif en continu, Tours nord, à l'est du bd du Maréchal Juin, 1960/1980

Sources : IGN, BD PARCELLAIRE, BD TOPO, BD Ortho (2018).

Le gradient de naturalité

- Naturalité très faible
- Naturalité faible
- Naturalité moyenne
- Naturalité forte

Îlots illustrés dans le cahier

- 1 - Rue Renoir (Tours)
- 2 - À l'est du bd Maréchal Juin (Tours)
- 3 - Résidence du Grand-Mail (Saint-Pierre-des-Corps)
- 4 - Îlot Saint-Paul, quartier du Sanitas (Tours)
- 5 - Quartier des Fontaines (Tours)
- 6 - Allée des Rossignols (Chambray-lès-Tours)

GRADIENT DE NATURALITÉ

Des gradients de naturalité d'une grande amplitude

L'analyse du gradient de naturalité dans ce type de quartier fait apparaître des écarts importants entre les îlots, la naturalité variant de très faible à forte. Ce phénomène s'explique en partie par l'organisation, la forme et la superficie occupée par le bâti. Les tours consomment moins d'espace au sol que les barres mais souvent, les nappes de stationnements à leur pied imperméabilisent une grande partie de l'îlot. Ailleurs, la composition dessine un tissu plus aéré, des cœurs d'îlots très verts et des stationnements organisés le long des axes. Le végétal devient plus visible.

Une trame végétale généralement pauvre

Elle se compose bien souvent de grandes pelouses sans usage particulier et accueille une très faible biodiversité. Arbustes et strates arborées apportent une touche d'agrément mais sont généralement très horticoles, peu diversifiés et sans lien avec le paysage environnant. Dans les opérations d'habitat collectif, les limites entre espaces publics et semi-publics tendent à s'effacer, créant des espaces résiduels sans vocation particulière.

• RÉSIDENCE DU GRAND-MAIL



Saint-Pierre-des-Corps



Urbanisme de « dalle », grande nappe de stationnements en pied de tours

Part des espaces imperméabilisés

77 %

Part des espaces végétalisés

23 %

Dont 53% de strate arborée

Naturalité très faible



• SAINT-PAUL AU SANITAS



Tours centre



Forte présence de la trame viaire, un bâti organisé en U ou en L, des cœurs d'îlot en cours de requalification

Part des espaces imperméabilisés

77 %

Part des espaces végétalisés

23 %

Dont 63% de strate arborée

Naturalité faible



• RUE RENOIR



Tours nord



Urbanisme en plots et barres, la trame viaire s'efface pour laisser la place à une large strate herbacée et à quelques arbres

Part des espaces imperméabilisés

58 %

Part des espaces végétalisés

42 %

Naturalité moyenne



• ALLÉE DES ROSSIGNOLS



Chambray-lès-Tours



Bâti s'organisant autour d'un axe structurant, la trame végétale est diversifiée et la strate arborée composée de beaux sujets, dessine un « parc urbain »

Part des espaces imperméabilisés

34 %

Part des espaces végétalisés

66 %

Naturalité forte



ÉTUDE DE CAS AU SEIN D'UN QUARTIER DE GRANDS ENSEMBLES

Le Sanitas, îlot Saint-Paul

Cet îlot se situe au cœur du quartier du Sanitas, à Tours. La mutation du quartier a débuté en 2000 avec l'opération « Grand projet de ville », et se poursuit aujourd'hui avec le NPNRU, Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. L'objectif de ce programme est d'améliorer les conditions de vie des habitants, de requalifier l'espace public et de redonner de la place au végétal.

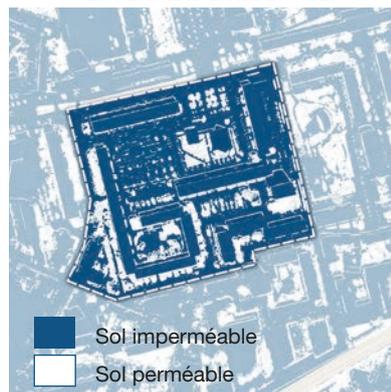
La requalification de pieds d'immeuble, la création de deux jardins, Theuriet et Meffre, et l'arrivée du tram ont contribué à rajeunir ce paysage très minéral tout en créant des îlots de fraîcheur. Mais beaucoup reste à faire, notamment dans la partie sud du quartier où se situe la place Saint-Paul.

Celle-ci est totalement dédiée à la voiture excepté deux fois par semaine pour le marché. Dans le cadre du projet NPNRU, le marché est amené à être relocalisé plus au nord sur le site du Hallebardier offrant une véritable opportunité de désimperméabiliser cette grande nappe de bitume et d'envisager d'autres usages en associant les habitants dans le processus de transformation.

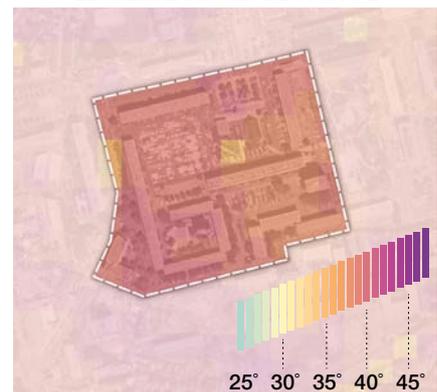
LA STRATE VÉGÉTALE



LA PERMÉABILITÉ DES SOLS



LES TEMPÉRATURES DE SURFACE



Sources : IGN, BD Ortho (2018) ; Energio, Landsat-8 image courtesy of the U.S. Geological Survey.

Chiffres clés

Superficie de l'îlot



Densité de logements à l'hectare



Part des espaces imperméabilisés



Part des espaces végétalisés



Température moyenne (04/07/2019)



Naturalité faible



LA PLACE SAINT-PAUL aujourd'hui



JARDIN MEFFRE réalisé en 2005



Crédit photo : V. Liorit, Ville de Tours.

IDÉES DE PROJET

• ÉTAT EXISTANT



Source : Google Earth.

• ÉTAT PROJETÉ DU PROJET NPNRU



Source : Archétude, étude de définition du projet de renouvellement urbain du quartier gare-Sanitas (2018).

La place Saint-Paul

Dans le cadre du projet de restructuration du quartier, les barres autour de la place seront profondément modifiées par le percement pour faire déboucher la rue au sud de la place. Elle seront rehaussées par la création de « maisons sur le toit ».

Le stationnement sera réorganisé : le projet NPNRU propose de passer de 130 à 100 places, au profit de la création d'un city stade et d'un skatepark.



Source : Archétude.

Ambition

Une ambition plus marquée pourrait consister à faire cohabiter ces éléments de programmation vers une désimperméabilisation plus importante du sol, avec la création d'un nouveau jardin, dont une partie pourrait être consacrée à la production alimentaire. Il s'agit de réinvestir en jardin une partie du stationnement prévu dans le cadre du projet NPNRU et d'expérimenter la phytoremédiation ou la mycoremédiation (dépollution par les plantes ou par les champignons) pour recréer un sol vivant. Ce projet ne pourra pas voir le jour sans une consultation et une participation active des habitants. Cette expérimentation nécessite leur pleine adhésion avec un phasage des opérations sur un temps long.

Phase 1



Réorganiser un stationnement perpendiculaire (75 places) de part et d'autre de la place en dégagant l'espace central

Phase 2



Définir les cheminements et délimiter au centre un espace minéral pour les futurs bacs de plantation

Phase 3



Désimperméabiliser et engager le processus de dépollution par les plantes autour du jardin en bacs (modules mobiles)

Phase 4



Affiner la programmation en concertation avec les habitants : jardins nourriciers en pleine-terre et en bacs, verger, espaces de jeux et d'agrément...

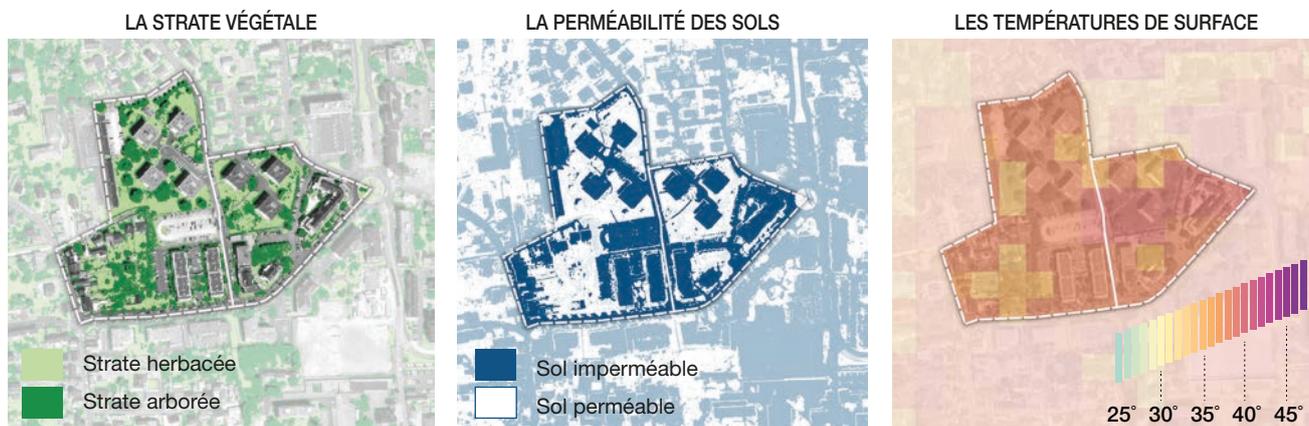
Source : ATU.

ÉTUDE DE CAS AU SEIN D'UN QUARTIER D'HABITAT COLLECTIF MIXTE

Ilots rue Renoir, Tours

Ces ilots situés à Tours nord sont dominés par deux types d'habitat collectif : des plots au milieu d'un espace vert et quatre collectifs avec pignons ou façades sur rue. À l'ouest prennent place une quinzaine de pavillons construits dans les années 1960.

Les idées de projet concernent la copropriété composée de sept « collectifs plots » situés à cheval sur ces deux ilots séparés par la rue Renoir. Organisés en quinconce, les collectifs laissent une surface généreuse en espaces verts non clôturés, dont l'accès est limité par une haie taillée. La trame végétale se limite à des pelouses accompagnées d'arbres de haute tige. Cet environnement pourrait être un milieu favorable au développement de la biodiversité si la palette végétale était plus diversifiée.



Sources : IGN, BD Ortho (2018) ; Energio, Landsat-8 image courtesy of the U.S. Geological Survey.

Chiffres clés

Superficie de l'îlot



Densité de logements à l'hectare



Part des espaces imperméabilisés



Part des espaces végétalisés



Température moyenne (04/07/2019)



Naturalité faible



DES ESPACES VERTS GÉNÉREUX MAIS UNE PALETTE VÉGÉTALE PAUVRE



Source : Google Earth.



Source : Google Earth.

IDÉES DE PROJET

• ÉTAT EXISTANT



• ÉTAT PROJETÉ : CRÉATION D'UNE CANOPÉE



Ces îlots de pleine terre, rares en milieu urbain, offrent une opportunité de renforcer la biodiversité en ville et d'améliorer le cadre de vie en créant des îlots de fraîcheur.

Ambition

- Renforcer la strate arborescente en plantant massivement des arbres tiges ou en cépées
- Minimiser la superficie de la pelouse au profit de plantes herbacées et de massifs d'arbustes
- Donner plus de souplesse aux limites privées : choix des espèces en fonction des hauteurs, des volumétries, des couleurs, textures etc.
- Penser la palette végétale et la gestion des espaces de façon à minimiser l'entretien





© Kaboompics

atu. 

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour - 56, avenue Marcel Dassault, BP 601- 37206 Tours Cedex 3
Tél : 02 47 71 70 70 - Email : atu@atu37.fr - www.atu37.org

© ATU - Novembre 2020 / Les cahiers de la métropole nature

Directeur de la publication : Jérôme Baratier, Directeur de l'ATU.

Conception graphique et réalisation : ATU.

Équipes projet : Bénédicte Métais, Céline Tanguay, Jean Xiberras, Camille L'Huilier.

Les droits de reproduction (textes, cartes, graphiques, photographies) sont réservés sous toutes formes.

Crédits photographiques : ATU, Google Earth, sauf mention.

Photo de couverture : Skeeze provenant de Pixabay.

Impression : PhotoScan.