LES CAHIERS DE LA MÉTROPOLE NATURE

POUR VÉGÉTALISER ET DÉSIMPERMÉABILISER LA VILLE

CAHIER N°4

L'HABITAT INDIVIDUEL

atu.
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

Septembre 2021

© Luc Boegly

SOMMAIRE

Préambule 3

Caractéristiques de l'habitat individuel 5

Gradient de naturalité 7

Étude de cas d'un ilot d'habitat individuel accolé 8

Étude de cas d'un ilot d'habitat de type pavillonnaire 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 des gaz émis par les automobiles et les bâtiments (dioxyde de carbone, méthane, ozone), de la réflexion des rayons solaires sur les bâtiments et du phénomène d'ilot de chaleur urbain. Ils présentent également une forte imperméabilisation de leurs sols, en grande partie recouverts d'asphalte, entrainant 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 sont plus altérés que d'autres.

Cahier 4 : L'habitat Individuel

Ce cahier est consacré à l'habitat individuel qui regroupe trois sous-familles :

- l'habitat individuel accolé
- l'habitat de type pavillonnaire
- l'habitat individuel diffus et les grandes propriétés

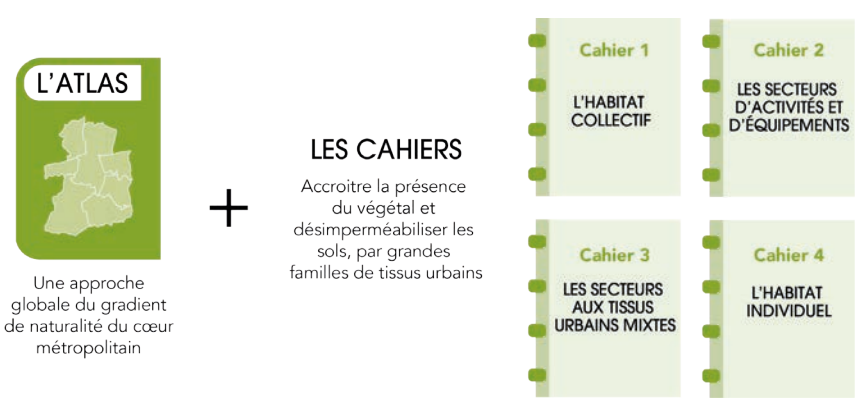
Il est le dernier d'une série de quatre cahiers. Le premier cahier porte sur l'habitat collectif, le deuxième sur les secteurs d'activités et les équipements, le troisième traite des tissus urbains mixtes.

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.

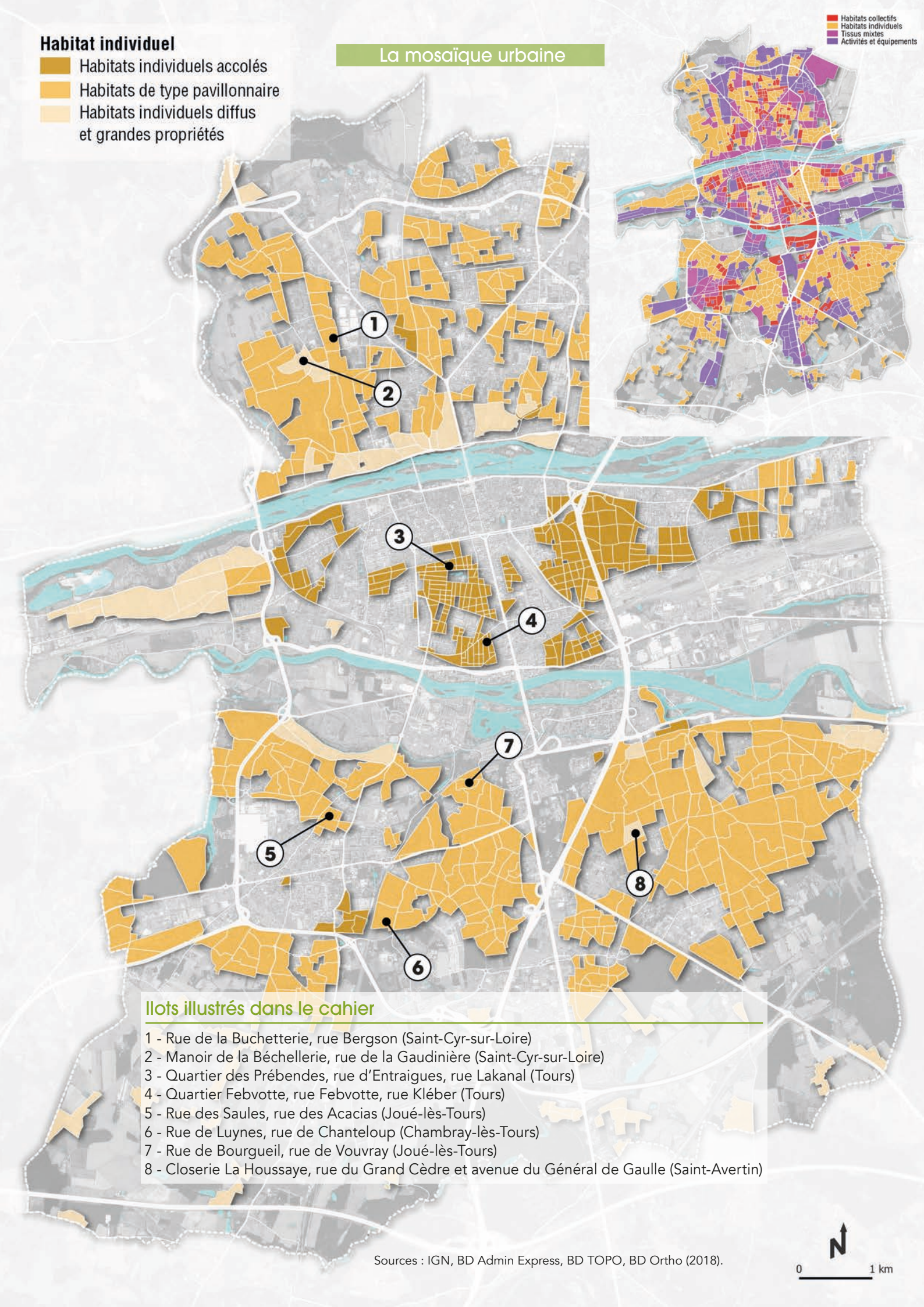
L'objectif des cahiers est de décrypter les atouts et les faiblesses en termes de naturalité et de décliner, sous forme d'exemples locaux, des idées à mettre en œuvre. Il ne s'agit pas encore de projets mais de pistes permettant de poser le curseur d'une ambition qui sera proportionnelle au déficit de 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.

Métropole Nature : végétaliser et désimperméabiliser la ville



La mosaïque urbaine



Ilots illustrés dans le cahier

1 - Rue de la Buchetterie, rue Bergson (Saint-Cyr-sur-Loire)
2 - Manoir de la Béchellerie, rue de la Gaudinière (Saint-Cyr-sur-Loire)
3 - Quartier des Prébendes, rue d'Entraigues, rue Lakanal (Tours)
4 - Quartier Febvotte, rue Febvotte, rue Kléber (Tours)
5 - Rue des Saules, rue des Acacias (Joué-lès-Tours)
6 - Rue de Luynes, rue de Chanteloup (Chambray-lès-Tours)
7 - Rue de Bourgueil, rue de Vouvray (Joué-lès-Tours)
8 - Closerie La Houssaye, rue du Grand Cèdre et avenue du Général de Gaulle (Saint-Avertin)

Sources : IGN, BD Admin Express, BD TOPO, BD Ortho (2018).

CARACTÉRISTIQUES DE L'HABITAT INDIVIDUEL

Trois familles d'habitat individuel

L'habitat individuel ne se résume pas à l'habitat pavillonnaire. Il se caractérise par des densités, des implantations bâties et une présence du végétal très diversifiées. Selon l'âge des quartiers et le contexte urbain, la strate arborescente est plus ou moins développée. Le caractère commun à ces trois familles d'habitat tient dans le statut privé des espaces végétalisés souvent constitués par des jardins individuels.

- **Habitat individuel accolé**

L'habitat accolé, appelé aussi maisons en bande, est composé de plus de trois maisons mitoyennes. Les volumes, entre rez-de-chaussée et rez-de-chaussée + 2 étages (R+2), varient en fonction des époques de construction et de leur localisation. Dans les centres-villes, l'habitat accolé dessine une trame très orthogonale. Le parcellaire étroit est occupé par des jardins ou des cours avec une trame végétale aléatoire. Dans les quartiers plus récents, l'habitat accolé côtoie souvent le pavillon individuel et dessine un réseau viaire moins rigide.

- **Habitat de type pavillonnaire**

Ce type d'habitat individuel, qui s'est largement développé depuis les années soixante, est très caractéristique. Il offre un cadre de vie d'autant plus agréable que la végétation y est ancienne et diversifiée. Lorsqu'il est implanté sur de grandes parcelles, il « consomme » et privatise de larges espaces pour une faible densité bâti.

- **Habitat diffus et grandes propriétés**

Souvent composé d'anciens hameaux, l'habitat diffus forme une entité repérable en marge du tissu urbain principalement à l'ouest et au sud du cœur de l'agglomération. Il se caractérise souvent par la présence d'une trame végétale ancienne. A contrario et à une autre échelle, les grandes propriétés forment des ilots urbains souvent bordés de voies secondaires et de hauts murs préservant l'intimité. Lisibles sur le côteau nord de la Loire ou insérées dans le tissu urbain, ces demeures d'exception constituent un patrimoine bâti et végétal précieux. Ces ilots font partie de l'inventaire réalisé mais ne sont pas présentés dans le présent cahier.

Des pistes pour réinjecter de la nature

Ces quartiers où le végétal occupe une large place conservent une relative fraicheur lors des épisodes de canicule et peuvent accueillir une certaine diversité d'espèces animales et végétales.

Les principaux enjeux consistent à :

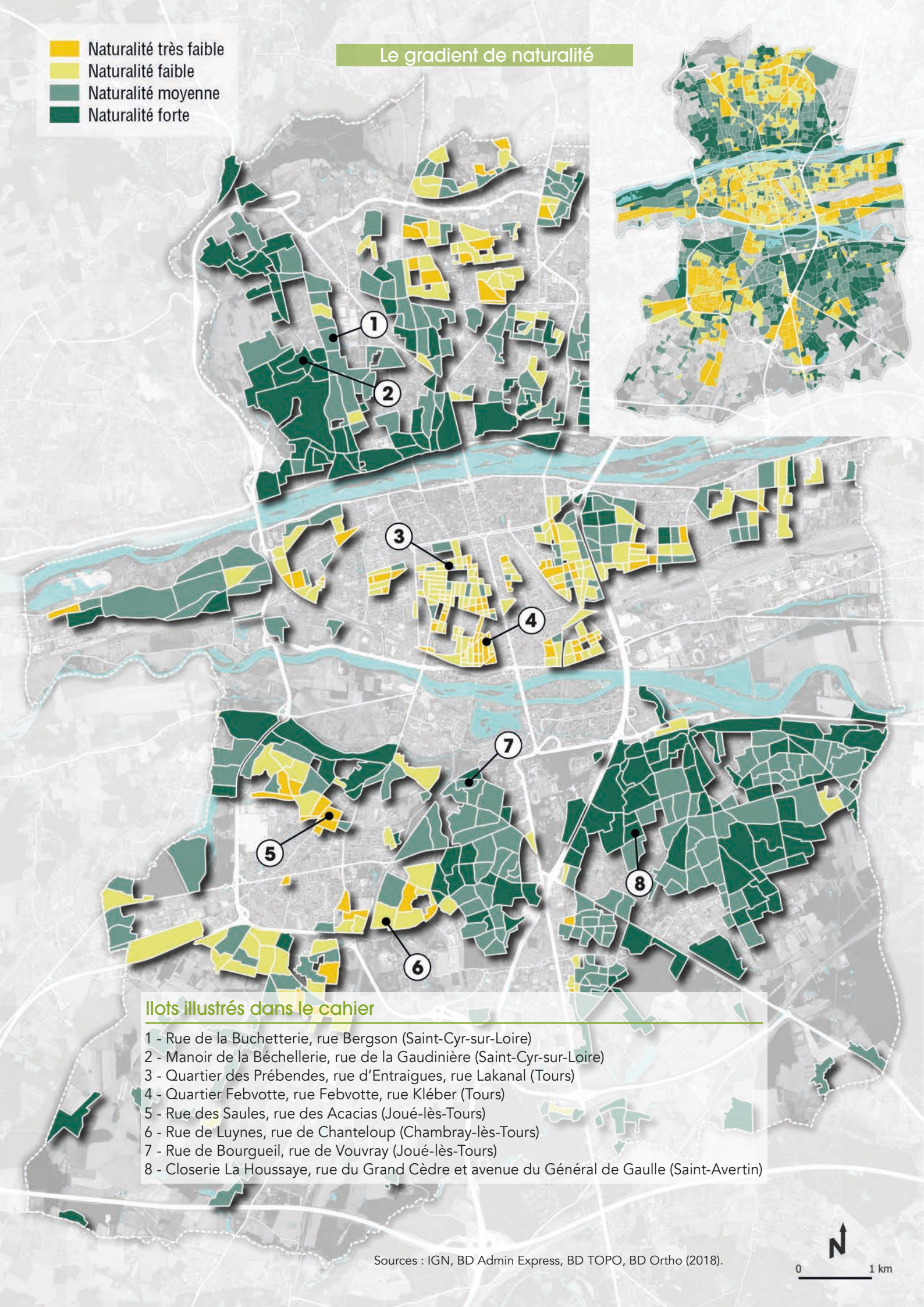
- favoriser la diversité des essences végétales et préserver la perméabilité des sols ;
- sensibiliser les propriétaires à la biodiversité ;
- préserver les beaux sujets arborés et les cœurs d'ilot verts et perméables, lors des projets de renouvellement urbain ;
- introduire différentes strates végétales dans les opérations nouvelles ou les réhabilitations (toitures, murs, clôtures ajourées pour la faune, etc.) ;
- préserver ou recréer les continuités écologiques ;
- offrir des espaces publics de proximité qui favorisent les rencontres entre voisins ;
- repenser l'aménagement des rues.

Rue Febvotte, rue Kléber, Tours centre

Rue Bourgueil, rue Vouvray, Joué-lès-Tours

Manoir de la Béchellerie, Saint-Cyr-sur-Loire

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



Ilots illustrés dans le cahier

1 - Rue de la Buchetterie, rue Bergson (Saint-Cyr-sur-Loire)
2 - Manoir de la Béchellerie, rue de la Gaudinière (Saint-Cyr-sur-Loire)
3 - Quartier des Prébendes, rue d'Entraigues, rue Lakanal (Tours)
4 - Quartier Febvotte, rue Febvotte, rue Kléber (Tours)
5 - Rue des Saules, rue des Acacias (Joué-lès-Tours)
6 - Rue de Luynes, rue de Chanteloup (Chambray-lès-Tours)
7 - Rue de Bourgueil, rue de Vouvray (Joué-lès-Tours)
8 - Closerie La Houssaye, rue du Grand Cèdre et avenue du Général de Gaulle (Saint-Avertin)

Sources : IGN, BD Admin Express, BD TOPO, BD Ortho (2018).

GRADIENT DE NATURALITÉ

Des gradients de naturalité variant en fonction de la densité bâti et de la taille des parcelles

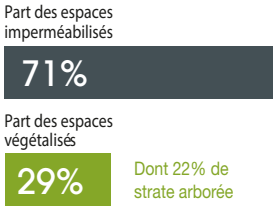
Plusieurs facteurs influencent la présence du végétal pour ces différentes familles où la « nature » est souvent très visible ou au contraire, cachée en cœur d'ilot par un bâti accolé ou de hauts murs. Les ilots d'habitat individuel accolé, principalement concentrés dans le centre ancien, ont un gradient de naturalité généralement plus faible avec une moyenne de 24% de surface végétalisée par rapport à une moyenne de 76% de sol imperméable. Pour le pavillonnaire, le ratio s'équilibre avec une moyenne de 46% de végétal mais les disparités peuvent être très importantes en fonction de l'âge du lotissement et de la superficie des parcelles. L'habitat diffus et les grandes propriétés sont des catégories à part, avec en moyenne 60% de surface végétale.

- RUE DES SAULES ET RUE DES ACACIAS

Joué-lès-Tours

Pavillons individuels et maisons jumelées sur petites parcelles

Bâti généralement R+Combles, implanté en retrait de larges rues, un espace avant réservé à la voiture et à quelques plantations avec à l'arrière des jardinets composés de pelouses et d'arbustes.

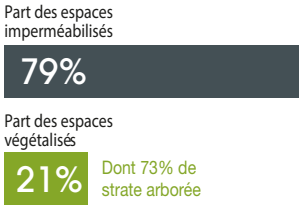


- QUARTIER DES PRÉBENDES, RUE D'ENTRAIGUES ET RUE LAKANAL

Tours

Habitat accolé tissu ancien

Un front bâti continu sur rue (généralement R+1+Combles), un parcellaire étroit, des cœurs d'ilot occupés par des bâtiments annexes, des cours souvent minérales et une strate arborescente peu dense mais composée de sujets matures.

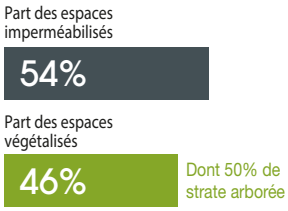


- RUE DE LA BUCHETTERIE, RUE BERGSON

Saint-Cyr-sur-Loire

Pavillons individuels et maisons mitoyennes

Une diversité dans l'implantation et la volumétrie du bâti, un cœur d'ilot très végétal associé à une grande propriété construite dans un parc privé.

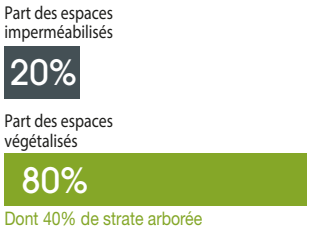


- CLOSERIE DE LA HOUSSAYE, RUE DU GRAND CÈDRE, AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE

Saint-Avertin

Grande propriété

Ces grandes propriétés présentent généralement une belle qualité architecturale, au sein de grands parcs arborés, qu'il s'agit de ne pas morceler.



Sources : Google Earth ; « Les températures de surface le 4 juillet 2019 à 10h40 », IGN, BD Admin Express ; Energio, Landsat-8 image courtesy of the U.S. Geological Survey.

ÉTUDE DE CAS D'UN ILOT D'HABITAT INDIVIDUEL ACCOLÉ

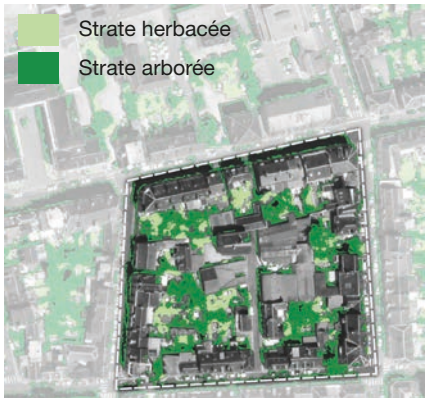
Quartier des Prébendes, entre les rues d'Entraigues, Origet, Lakanal et Jehan Fouquet

Cet ilot se situe au cœur des Prébendes, quartier aménagé au sud des remparts de Tours au XIX[e] siècle. Sa trame, constituée d'un quadrillage de rues bordées de maisons accolées, s'organise autour du jardin des Prébendes. La présence de ce grand parc, véritable joyau du patrimoine vert de la ville de Tours, conjuguée à la forme urbaine associant à chaque maison un petit jardin privatif font de ce quartier un des plus recherchés par les tourangeaux. Pour autant, la densité bâtie et la forte minéralité des rues en font un ilot de chaleur urbain, heureusement compensé par la présence du parc.

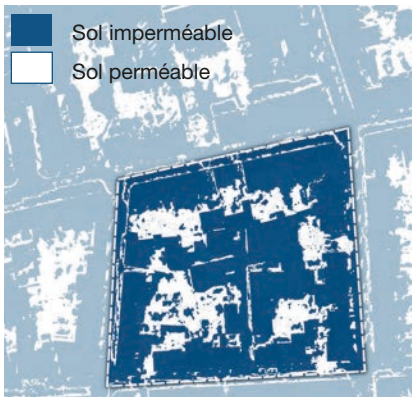
Il est difficile de faire évoluer ce type de tissu urbain très « resserré » qui a maximisé l'usage du sol. De plus, compte tenu de la hauteur du bâti, le cœur de ces ilots est souvent ombragé limitant de ce fait la palette végétale. Aussi, les opérations de renouvellement urbain doivent permettre de réintroduire une trame végétale dont une partie peut être publique. Même de superficie modeste, ces lieux sont indispensables comme espace commun de partage et ilot de fraicheur.

Dans ce contexte, la rue devient un enjeu pour une ville moins minérale. L'emprise de la voie doit être repensée afin de mettre la voiture « au pas ». L'introduction de poches de verdure, en utilisant ponctuellement quelques places de stationnement ou en agrandissant la superficie des pieds d'arbre d'alignement permet de redonner une ambiance plus verte. Ce concept a largement été développé dans les rues résidentielles de la ville de Montréal. Ce sont les riverains, parfois regroupés en association, qui conçoivent et entretiennent ces nouveaux « espaces verts ». En une dizaine d'années, le concept à l'origine expérimenté dans les ruelles, a gagné le « côté rue » et changé complètement l'ambiance de certains quartiers (cf. « sources d'inspiration » page suivante).

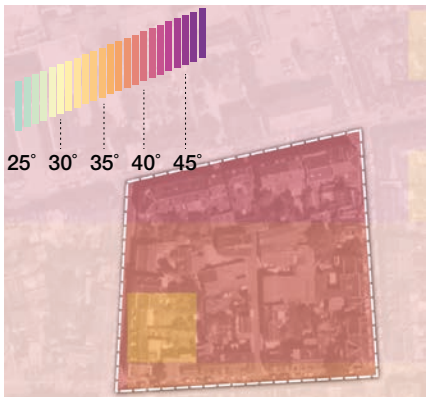
LA STRATE VÉGÉTALE



LA PERMÉABILITÉ DES SOLS



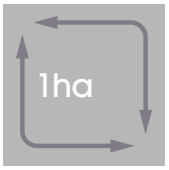
LES TEMPÉRATURES DE SURFACE



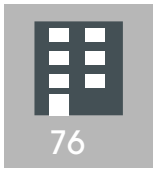
Sources : IGN, BD Ortho (2018) ; Energio, Landsat-8 image courtesy of the U.S. Geological Survey. (4 juillet 2019, 10h40)

Chiffres clés

Superficie de l'ilot



Densité de logements à l'hectare



Part des espaces imperméabilisés

79 %

Part des espaces végétalisés

21%

Température moyenne (04/07/2019)

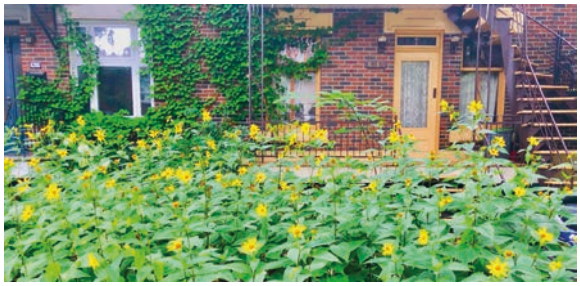
Naturalité faible

IDÉES DE PROJET

Tours, la rue d'Entraigues, aujourd'hui totalement minéralisée, pourrait évoluer vers plus de végétal avec quelques aménagements en pied de mur et en bacs.

La Riche, rue Desnos ; un exemple d'aménagement offrant plus de place au végétal et davantage de perméabilité par une restructuration de la voirie, une modification des revêtements de sols, des plantations sur l'espace public et une valorisation des jardinets privatifs.

Sources d'inspiration : les rues vertes à Montréal



Source : Google.

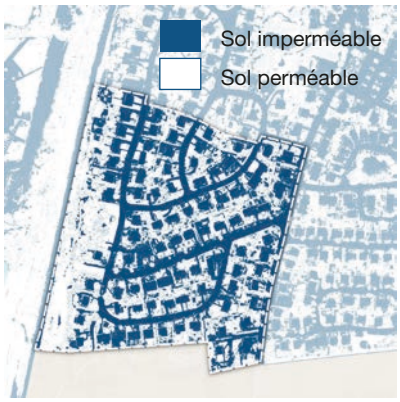
ÉTUDE DE CAS D'UN ILOT D'HABITAT DE TYPE PAVILLONNAIRE

Ilot rue de Luynes, rue de Chanteloup à Chambray-lès-Tours

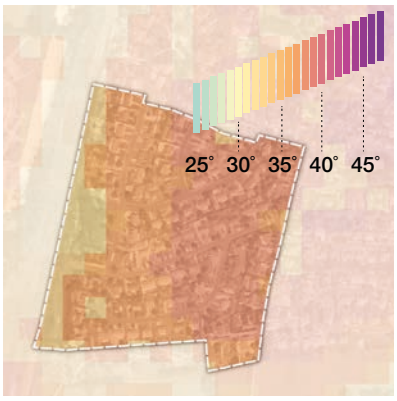
L'habitat pavillonnaire constitue un enjeu en termes de consommation d'espaces, de plus en plus rare en milieu urbain. Cette morphologie urbaine offre des espaces « de nature » représentés par les jardins privés où chacun peut exercer sa créativité. Malgré une conception souvent standard, cet habitat reste recherché par les familles. Mais, pour des raisons d'économie du foncier, la superficie parcellaire de ces opérations a tendance à diminuer. Aujourd'hui ce modèle est à réinventer pour créer un environnement plus qualitatif en repensant l'implantation du bâti, le réseau viaire, la gestion du pluvial et le rôle du végétal. Ce dernier doit répondre au besoin d'intimité des habitants tout en favorisant la biodiversité au cœur de ces quartiers.
Dans le cadre de nouvelles opérations, la collectivité doit être vigilante à la préservation de la trame végétale présente sur le site et peut exiger un pourcentage de perméabilité à l'échelle de l'opération. Un paysagiste devrait être associé en amont des projets afin de composer avec l'existant et proposer une trame végétale adaptée au quartier et à chacune des parcelles. Il est moins onéreux de « bien planter », c'est-à-dire en considérant le sol, l'exposition, la pente, le besoin en eau, que de se précipiter en jardinerie sans avoir pris le temps de comprendre l'espace.
Reste cette réalité d'un héritage de quartiers pavillonnaires standards qui doit évoluer vers plus de diversité. Il est difficile d'agir à l'échelle de ces quartiers où la voirie est le principal espace public. Celle-ci peut toutefois devenir support de sensibilisation au bénéfice de la biodiversité. Dans l'espace privé, des actions sont à mener pour améliorer la qualité de la trame verte et la biodiversité telle que la mise à disposition de plants ou de graines par la collectivité, la sensibilisation aux rôles des clôtures pour laisser le passage libre à la petite faune, etc.

LA STRATE VÉGÉTALE

LA PERMÉABILITÉ DES SOLS



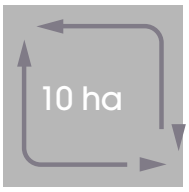
LES TEMPÉRATURES DE SURFACE



Sources : IGN, BD Ortho (2018) ; Energio, Landsat-8 image courtesy of the U.S. Geological Survey. (4 juillet 2019, 10h40)

Chiffres clés

Superficie de l'îlot



Densité de logements à l'hectare

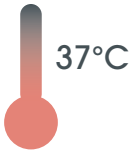
Part des espaces imperméabilisés

51 %

Part des espaces végétalisés

49 %

Température moyenne (04/07/2019)



Naturalité faible

IDÉES DE PROJET

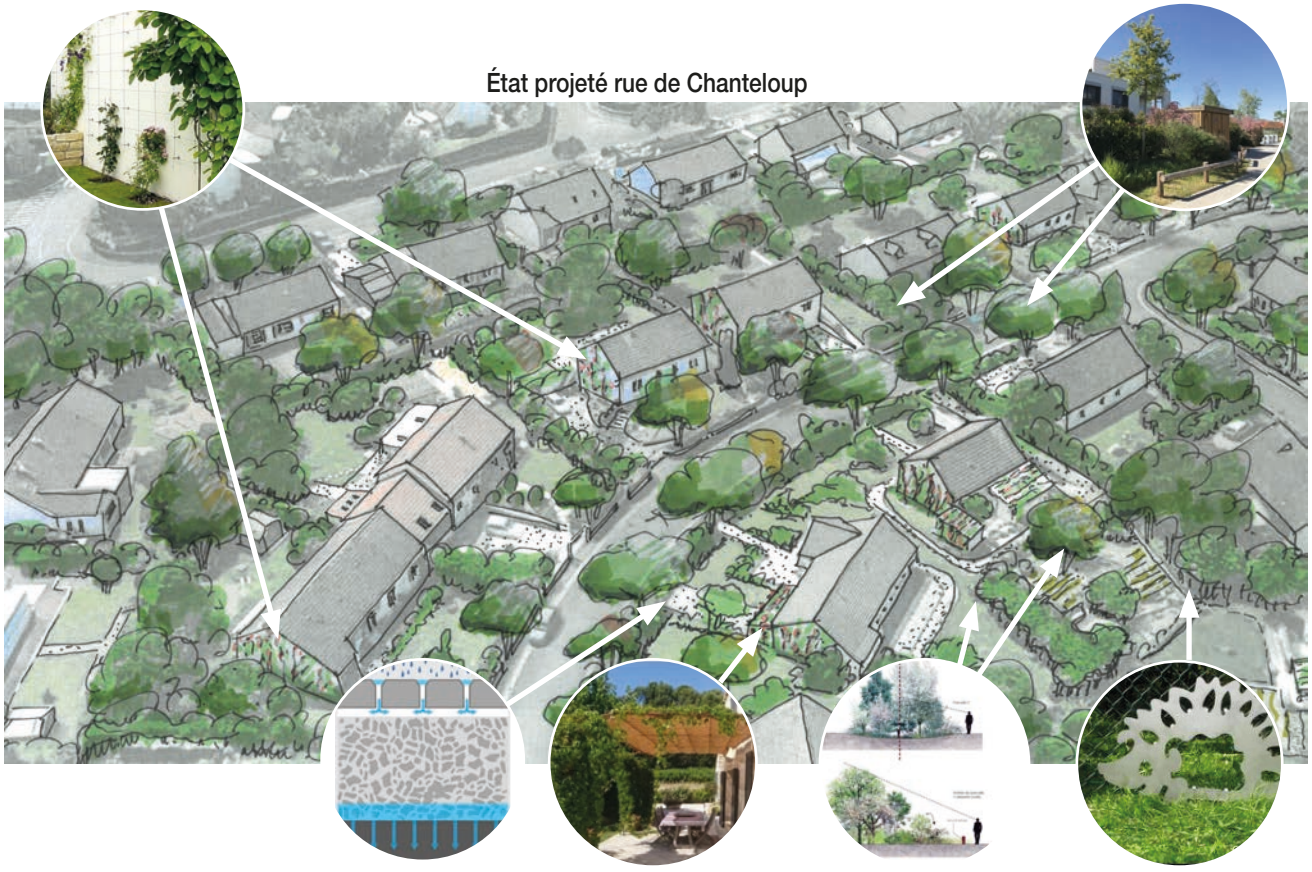
Cet ilot, très représentatif de ce type de tissu urbain se compose de pavillons construits dans les années 80 sur des parcelles d'environ 800 m^2. La superficie végétale est assez importante mais présente une diversité faible : pelouses rases, haies séparatives composées d'une seule essence. L'emprise de la voirie est large, imperméable et sans accompagnement végétal. La gestion du pluvial est assurée par le réseau urbain.

Ambition

La sensibilisation des habitants peut se faire par des actions sur l'espace public et par des accompagnements à la transformation des espaces privatifs. L'objectif étant d'apporter une qualité urbaine et environnementale en réintroduisant de la biodiversité.

État existant rue de Chanteloup

État projeté rue de Chanteloup



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 - Septembre 2021 / 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'Huillier.
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.