

Analyse du modèle maisons de bourg/maisons de ville

L'habitat dense individuel en région
Centre-Val de Loire

Livret 3 – Les formes urbaines

Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
Version 1	01/07/22	
Version 2	01/11/22	

Affaire suivie par

Éric PEIGNÉ – service Urbanisme et Démarches de Territoires
Tél. : 02 47 70 80 50
Courriel : eric.peigne@indre-et-loire.gouv.fr

Rédacteur

Éric PEIGNÉ – Service Urbanisme et Démarches de Territoires

Relecteur

Myriam REBIAI – Service Urbanisme et Démarches de Territoires

Thierry TRETON – Service Urbanisme et Démarches de Territoires

Référence(s) intranet

http://

SOMMAIRE

LA MORPHOLOGIE URBAINE AVEC L'HDI

- I. LES ÎLOTS FERMES
 - 1) HISTOIRE DES ÎLOT
 - 2) PRINCIPES URBAINS
 - 3) INTIMITÉ
- II. LES ILOTS DE TRANSITION
- III. L'HABITAT LINEAIRE
- IV. L'HABITAT INDIVIDUEL DENSE CONTEMPORAIN, FORME APPAUVRIE
- V. EXEMPLES RECENTS PLUTÔT REUSSI D'HDI CONTEMPORAIN

1

La morphologie urbaine avec l'HDI

I. Les îlots fermés

Historiquement, **les tissus urbains se sont naturellement agrégés, maison par maison** (sous la forme dominante d'Habitat Dense Individuel) et ont formé des ensembles denses, essentiellement selon deux principes :

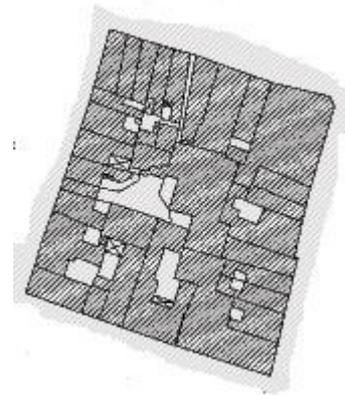
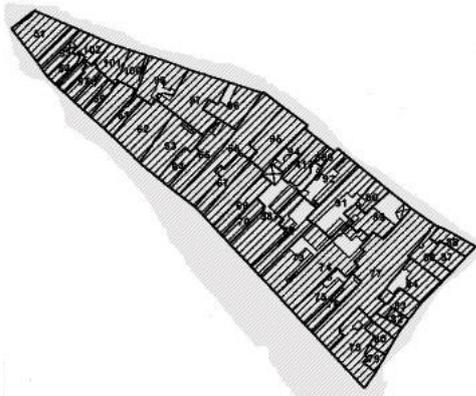
- principe bioclimatique : **la continuité urbaine** plus recherchée en milieu urbain que **l'orientation**. Les maisons sont majoritairement accolées, non mitoyennes
- principe dimensionnel : **constitution d'îlots de maisons** (surface majoritairement inférieure à 1ha). Le tracé des rues peut obéir à la trame agricole (haies, clôtures) lorsque le bourg a gagné sur les jardins. Le phénomène est connu jusqu'au milieu du 20ème siècle, moment pivot de la transformation des villes pour et par l'automobile.

L'habitat dense individuel est fortement représenté dans tous les tissus urbains du village à la ville.

Les formes urbaines de l'HDI se présentent généralement sous la forme :

- **d'îlots dits "fermés"**,
- **d'îlots de transition** (villages-rues avec un habitat érigé le long des voies et des îlots semi-fermés)
- **d'habitat en bande** construit par les bailleurs sociaux et les promoteurs au 20ème siècle.

1) HISTOIRE DES ILOTS



Dreux (28)	Parcelles	Pithiviers (45)
50	Nombre	28
8 687 m ²	Surface totale de l'îlot	3 399 m ²
155 m ²	Taille moyenne	121 m ²
115 m ²	Taille médiane*	95 m ²
639 m ²	Taille maximale	359 m ²
26 m ²	Taille minimale	34 m ²

*La **médiane** d'une série statistique est la valeur qui partage la série en deux parties de même effectif. Il y a autant de valeurs inférieures que de valeurs supérieures à la médiane. C'est une mesure de « tendance » ; dans les terrains à bâtir, elle évite la « pollution » des grandes parcelles qui relèvent les moyennes.

Sources : <http://www.cadastre.gouv.fr/scpc/listerFeuillesParcommune.do?keepVolatileSession=&offset=10#>
<http://www.geoportail.fr/5063351/index/accueil.html>

C'est la forme la plus classique de l'HDI :

- la taille et la forme des îlots sont dictées par la trame viaire, elle-même déterminée par les cheminements historiques et par l'écoulement des eaux. Les îlots ne sont presque **jamais dessinés** ; seul le trace de certaines rues peuvent avoir été imposé par le pouvoir local.
- la largeur des îlots est souvent la somme de la profondeur des propriétés lorsqu'elles sont desservies par une voie.

La plus grande longueur est de 100m en moyenne, la forme est plutôt allongée¹ pour une surface **inférieure à 1ha**.

- la taille des îlots **favorise leur contournement** et la **perméabilité des tissus urbains**

1

« L'îlot le plus économique est le rectangle allongé », Mangin-Panerai « Projet urbain », Ed Parenthèses, p.875

- les îlots sont délimités par des voies de toute nature : **avenues/rues/venelles**. Une venelle, une rue piétonne doit se comporter comme une rue.

Les îlots sont hérités d'une période de l'histoire où les déplacements n'étaient pas motorisés et la densité de population y était importante. Dans les îlots du Moyen-Age, la densité bâtie est exceptionnelle au point d'offrir peu d'espaces privatifs. L'agence d'urbanisme de Tours estime à 145 logements/ha la densité du quartier Cathédrale² à Tours Centre. L'imbrication des parcelles est complexe, fruit de la sédimentation historique. Créés avec des jardins, les îlots se sont progressivement comblés avec le bâti. Les très petites parcelles sont la règle.

« Traditionnellement, les îlots mesuraient de 80 à 120 m » de côté³

2) PRINCIPES URBAINS

Les îlots postérieurs au Moyen-Age, sont plus aérés et s'appuient sur plusieurs principes :

- forme en **couronne bâtie**, avec jardins à l'arrière et « imperméabilité » (les îlots sont étanches). Le cœur des îlots offre des puits de fraîcheur en compensation des "îlots" de chaleur. Les îlots étant de petite taille, ils n'exigent pas de porosité car leur contournement est aisé
- **implantation sur plusieurs limites séparatives** : majoritairement les maisons sont accolées sur les 2 faces latérales
- taille des parcelles **diversifiée** : les parcelles en lanière, surreprésentées en raison de l'omniprésence des petites parcelles, cohabitent avec des plus grandes
- **densité diverse** : elle est favorable à la mixité sociale, enrichie par l'apparition des immeubles collectifs
- **front de rue** : constitué de bâtiments en façade sur rue et de murs de clôture
- **paysage urbain de qualité** : bon équilibre entre le vertical (bâti, espaces privés) et l'horizontal (rues et places, espaces publics) ;
- **cohabitation entre individuel et collectif** : de petite taille, le collectif peut s'intégrer harmonieusement ;
- **alignement du bâti en limite séparative** : il offre une bonne réversibilité au reste du terrain ;
- **mixité fonctionnelle** : héritage de la ville industrielle

Les parcelles sont moins imbriquées que dans les îlots plus anciens mais elles apparaissent sans uniformité. On y voit, à de rares exceptions, des parcelles en « drapeau ». Leur diversité tient aux recompositions parcellaires, division ou fusion.

3) INTIMITÉ

La ville dense sait être intime. L'intimité des jardins privés est préservée de la visibilité :

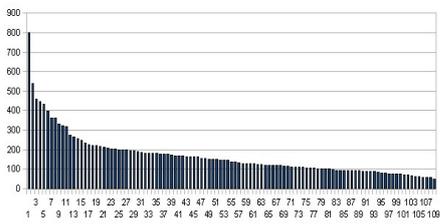
- depuis l'espace public grâce au bâti ou aux clôtures maçonnées,
- entre maisons grâce à la distance entre façades côté jardin, et grâce aux « astuces » paysagères (végétation, clôtures opaques, dépendances)

Les jardins privés en cœur d'îlot ne représentent pas une dent creuse (plutôt une dent saine). Vouloir y construire pour densifier porterait atteinte à l'intimité des logements qui composent la couronne de l'îlot.

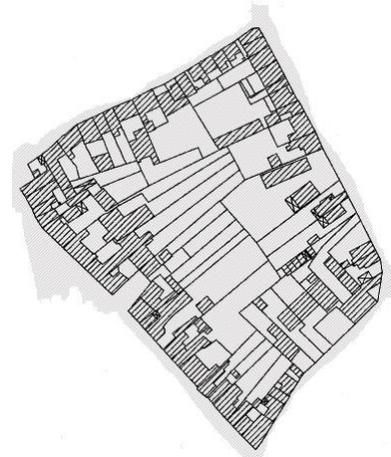
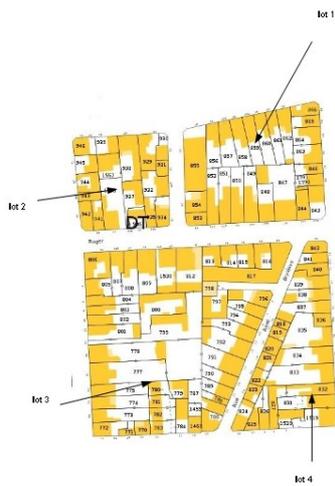
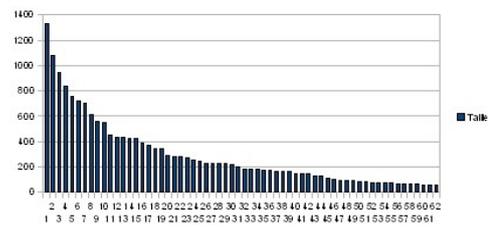
² « Agence d'urbanisme de l'agglomération Tours, 2006, « Densité & formes urbaines », page 45

³ David Mangin, « La ville franchisée »

Îlots Tours (37)



Îlots Issoudun (36)



Tours (37)	Parcelles	Issoudun (36)
24	Nombre	61
4 000 m ²	Surface totale de l'îlot	18 800 m ²
173 m ²	Taille moyenne	278 m ²
167 m ²	Taille médiane	181 m ²
431 m ²	Taille maxi	1329 m ²
76 m ²	Taille mini	41 m ²

Sources : <http://www.cadastre.gouv.fr/scpc/listerFeuillesParcommune.do?keepVolatileSession=&offset=10#>
<http://www.geoportail.fr/5063351/index/accueil.html>

« Les règles du PLU applicables en centre-bourg comme en secteur d'extension urbaine ne permettent pas la réalisation de murs de hauteur supérieur à 2m » et « Une maison est faite aussi d'espaces non couverts - fenêtres vers le ciel - dont le caractère privé doit être réel pour permettre une vie intime à l'abri des regards et faire des espaces publics – leur identité réelle étant ainsi affirmée – les véritables lieux de frottement de la population »⁴. Selon ces auteurs, les concepteurs de règlement négligent l'enjeu de l'intimité jusqu'à limiter des hauteurs de clôtures. Si l'usage de ces limitations n'est pas général, il convient d'en réduire la portée.

Selon le CEREMA (« Guide de l'expertise 2022 »), les projets d'écoquartiers négligent la préservation de l'intimité : « l'intimité est traitée par le biais de l'orientation des bâtiments et le recours à la végétation pour faciliter l'usage d'espaces privatif en extérieur » mais « la réflexion sur l'appropriation du logement par ses habitants [...] est peu approfondie ». Dans les tissus urbains traditionnels, le recours aux murs de clôtures est bien plus présent et plus efficace.

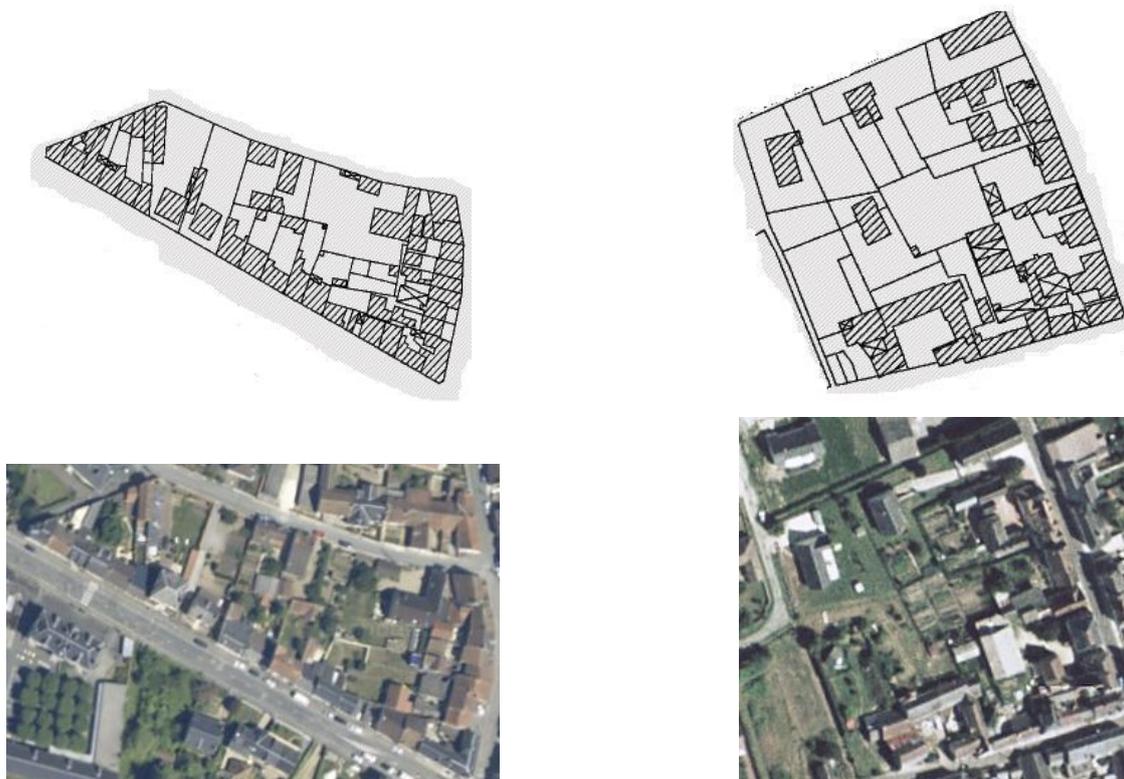
Pour rendre la densité acceptable, il faut réussir l'intimité.

II. Les îlots de transition

Ces îlots (villages-rues, bourgs en étoile, faubourgs) ont évolué au fil de l'eau et le front bâti du bourg s'est délité en progressant vers l'extérieur.

L'habitat pavillonnaire sur de grandes parcelles succède à l'habitat individuel dense.

L'îlot est dit de transition : si le bourg s'était massifié, ce type d'îlots avait vocation à être fermé. Les trouées urbaines sont importantes, aucune voie structurante ne le clôt.



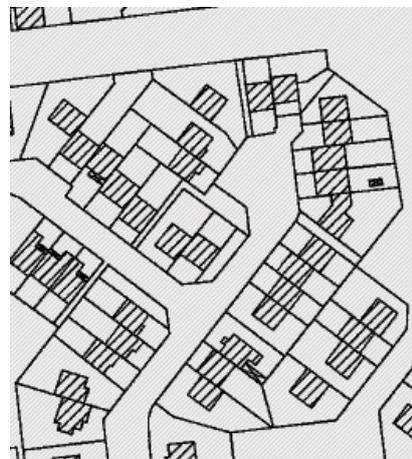
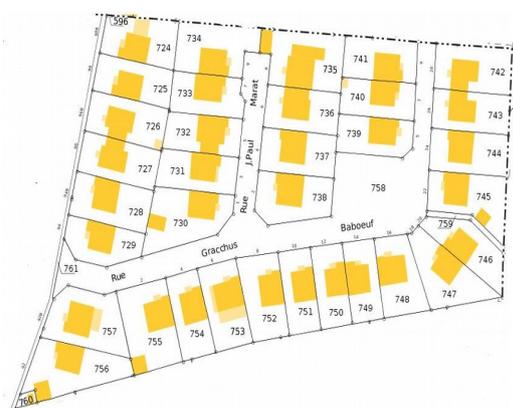
4 Urbanisme & Volupté, « La France pavillonnaire enchaînée », Bernard Kaleski et Erwan Poënces, p.42, Octobre 2010, Ed. Apogée

III. L'habitat linéaire

L'habitat linéaire existe sous des formes anciennes (ensembles urbains adossés à un élément naturel comme un cours d'eau, un coteau, un boisement).



IV. L'habitat individuel dense contemporain, forme appauvrie



Fleury les Aubrais (45)	Parcelles bâties	Vineuil (41)
34	Nombre	36
10947 m ² (hors voirie)	Surface totale de l'îlot	10 600 m ² (hors voirie)
322 m ²	Taille moyenne	294 m ²
310 m ²	Taille médiane	281 m ²
450 m ²	Taille maxi	448 m ²
249 m ²	Taille mini	191 m ²

Sources : <http://www.cadastre.gouv.fr/scpc/listerFeuillesParcommune.do?keepVolatileSession=&offset=10#>
<http://www.geoportail.fr/5063351/index/accueil.html>

Il n'y a **pas eu abandon total de l'habitat dense individuel** mais les formes contemporaines ont délaissé un certain nombre de valeurs qui présidaient à la qualité de l'urbanisme : paysage urbain, rapport à l'espace public, mixité, intimité :

- dans les configurations les plus récentes, le front bâti s'organise autour d'un espace public affecté au stationnement des seconds véhicules
- l'espace public tient son dimensionnement à des critères techniques de retournement des véhicules importants : véhicules de secours, véhicule de service
- l'amplitude de taille de parcelles est faible, les gammes hautes et basses ne sont pas représentées, les parcelles de tailles similaires sont nombreuses ; la taille médiane est ainsi proche de la taille moyenne.
- le front bâti est un alignement de logements identiques pouvant disposer d'un jardinet « victorien » en façade et d'un jardin plus important à l'arrière. La distance entre les façades opposées (sur rue ou sur jardin) est équivalente. La rue perd son caractère. Les façades sont proches.
- les logements y sont en nombre réduit mais constituent une réponse contemporaine fréquente à la lutte contre l'étalement urbain.
- on y retrouve du logement en accession ou du logement social, rarement une cohabitation entre les deux.
- l'espace public est phagocyté par l'automobile qui bénéficie d'un vrai statut d'occupation du sol : un stationnement sur la parcelle et un sur l'espace public ;
- la densité demeure trop faible pour permettre la présence de services ;
- les communes peuvent ne pas vouloir reprendre les voiries en impasse dans leur domaine public ;
- l'implantation des logements en retrait important de la voie publique limite la réversibilité des terrains en produisant deux espaces modestes au lieu d'un ;
- l'espace privatif n'est pas aussi protégé que dans les îlots fermés ;
- l'intimité est bafouée par la proximité des façades sur partie arrière et par la co-visibilité des espaces publics vers les parties privatives.

Plusieurs éléments peuvent agir pour appauvrir la forme de l'HDI :



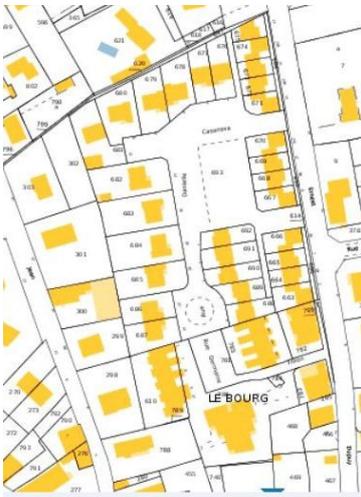
- absence de personnalisation de la façade
- taille de parcelle mono-typée.



- Hauteur, alignement, orientation, taille de terrain, façade unique

Une **qualité urbaine médiocre n'attire pas les accédants**, les logements sont plutôt acquis par des investisseurs (rotation des locataires).

Dans les formes contemporaines de l'habitat dense, l'espace public est un parent pauvre.



L'espace vert devient un prétexte de stationnement non mutualisé.

Le maillage par îlots fermés est abandonné. L'espace public n'est pas conçu comme un îlot bordé de voies

Le cœur d'îlot, desservi des impasses est voué aux voitures

V. Exemples récents plutôt réussis d'HDI contemporain



ZAC des Gués de **Veigné (37)**
Aménageur : Société d'Équipement de
Touraine (SET)
Promoteur : Sully Promotion
**Veigné (37) : 29 parcelles de 110 à 347 m²,
Dimensions : 62m*78m (0,48ha) pour une
densité de 44 logts/h**



ZAC du Prieuré,
Promoteur : Sully Promotion;
Aménageur : (SET)
**La Riche (37); 36 parcelles de 82 à
390m², moyenne de 174m² moyenne de
224m²**

A encourager :

- Recours généralisé à des terrains de moins de 200 m²
- principe d'îlot fermé
- diversité d'occupation des terrains
- terrains en lanière

A éviter :

- bâti en cœur d'îlot
- absence de grands terrains
- venelles intrusives



*ZAC des Gués de **Veigné (37)**,
Promoteur :
Sully Promotion ; Aménageur : (SET)*

*ZAC du Prieuré, **La Riche (37)**, Promoteur :
Sully Promotion ; Aménageur : (SET)*



A encourager :

- personnalisation de la façade
- hauteur et sens du faitage diversifiés
- alignement sur rue généralisé
- diversité de solutions pour les stationnements
- mixité sociale intégrée

A éviter :

- transparence des clôtures (opacifier)
- surbaissement des trottoirs sans marquage au sol (sécuriser les modes doux)

Synthèse

L'HDI répond de fait, de manière empirique et non réglementaire à un objectif de densité, qui s'articule autour de **données relativement invariables**

Ainsi dans les îlots « fermés » :

- la plus **grande longueur** de l'îlot est en moyenne d'une centaine de ml pour une **taille majoritairement inférieure à 1 ha**, sauf en présence d'éléments naturels ou de grandes emprises
- le cœur d'îlot est essentiellement végétal
- les parcelles sont plutôt **allongées** (en lanière),
- l'habitat est implanté en limite séparative 2 ou 3 côtés*
- l'intimité est préservée grâce à plusieurs dispositifs
- la densité est diverse et acceptée

Dans la seconde moitié du 20ème siècle, l'HDI est bâti uniquement sous forme de permis de construire groupés par des bailleurs sociaux et des promoteurs immobiliers

L'amplitude des tailles de parcelles, **favorable à la mixité sociale de propriétaires**, est passée d'importante à faible, avec **quasi-élimination des parcelles de moins de 200m²**

Recommandations

Retrouver la forme urbaine de l'**îlot fermé** ou « pâté de maisons », de **forme plutôt rectangulaire** d'une **dimension inférieure à 1 hectare** (dimension de 20 à 30 terrains/ha)



Schéma-typé d'un lotissement de maisons de bourg. DDT37-Déc 2014

Retrouver le principe du **front bâti** (bâtiment ou clôtures maçonnées), y compris dans les **rues/voies/sentes piétonnes**

Concentrer la vigilance sur l'**intimité des parties privées**

Composer des îlots au moyen des **greffes urbaines**
Promouvoir des OPAH-RU avec l'habitat dense individuel

Favoriser la mixité des **modèles de logements** (collectifs, HD Individualisés)

Favoriser la mixité urbaine en permettant la **cohabitation** de l'habitat avec des activités tertiaires



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*