

PLAN LOCAL D'URBANISME : ANALYSES TYPO-MORPHOLOGIQUES POUR UN ENCADREMENT ADAPTÉ DU TERRITOIRE

133

SEPTEMBRE 2014


 PLANIFICATION


La Communauté urbaine de Strasbourg présente une grande diversité de formes urbaines. Cette diversité s'explique par l'ancienneté de l'urbanisation dans le territoire strasbourgeois, chaque époque ayant laissé son empreinte singulière. Elle est aussi liée à la présence de communes encore récemment rurales.

La ville n'est pas figée, elle est en constante évolution, se transforme, s'étend, se renouvelle... Ces évolutions se font au gré des besoins des habitants, de l'évolution des modes de vie, des opportunités, du projet de territoire, mais aussi des capacités d'évolution du tissu et d'acceptabilité sociale de son évolution.

Pour évaluer ces capacités d'évolution, il est possible de réaliser un recensement des typo-morphologies qui permet d'établir un état des lieux des différents types de tissus urbains sur l'ensemble du territoire de la CUS. Il est une base utile pour aider à la décision au sujet du devenir des tissus déjà constitués, et donc pour bâtir le projet de territoire.

Cette note a pour objectif d'exposer l'intérêt du travail d'inventaire et d'analyse des types de typo-morphologies urbaines. Elle se base sur l'exemple du PLUi de la CUS.

La typo-morphologie, un outil pour alimenter les orientations du PADD

Proposer un cadre de vie agréable et attractif

Afin de répondre aux enjeux de préservation et de valorisation du cadre de vie, le PADD peut donner comme orientation le respect et la mise en valeur de la diversité des territoires à travers la valorisation du paysage urbain et un cadre de vie de qualité tout en prenant en compte les modes de vie. Il peut cibler les quartiers / les types de tissus urbains que l'on souhaite conserver et voir évoluer au fil de l'eau, notamment pour pérenniser une forme urbaine « aérée »¹.

Ceci peut se traduire par une orientation visant à maintenir les formes urbaines existantes, par la pérennisation de la vocation dominante dans certains quartiers, par le développement de lieux de vie, d'espaces publics de qualité.

Le maintien des formes urbaines n'est pas une sanctuarisation interdisant toute évolution du tissu urbain existant. Le PADD peut donner par exemple comme orientation de faciliter des évolutions modérées de l'habitat pavillonnaire, caractérisé par une grande homogénéité d'implantation et de volumétrie, afin de préserver la forme urbaine préexistante, de respecter les ambiances de quartiers existants et de prendre en compte l'évolution des modes de vie.

Prioriser le développement dans l'enveloppe urbaine

L'objectif de « modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain », introduit par la loi ENE², s'est vu renforcé par la loi ALUR³ exigeant une analyse du potentiel de densification de l'existant.

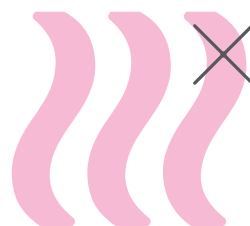
Pour répondre à cet objectif, le PADD peut donner comme orientation d'urbaniser prioritairement au sein du tissu urbain existant et de définir les territoires

à densifier. Ce choix est alors fonction des formes urbaines, du contexte urbain (desserte en transports en commun, proximité des commerces et des services de proximité ...) et de la cohérence avec le projet de territoire. En particulier, cette orientation ne doit pas se faire au détriment de la qualité du cadre de vie et de l'identité du territoire.

Si tous les types de tissus ne présentent pas les mêmes potentialités d'évolution, aucun tissu n'est « mis sous cloche ». Chaque typologie peut évoluer, de manière massive ou à la marge, tant dans sa forme urbaine que dans sa ou ses vocation(s) et selon le projet de territoire.

Cette évolution est possible en urbanisant dans les dents creuses, par la reconquête et la restructuration des espaces en friche et par la possibilité de densifier le tissu urbain existant.

Pour y arriver, une analyse typo-morphologique des formes urbaines a été développée à l'ADEUS pour assurer des solutions différenciées pour le territoire de la CUS.



1. Quitte à ne pas répondre ponctuellement aux objectifs de densification.
2. Loi portant engagement national pour l'environnement, du 12 juillet 2010.
3. Loi Accès au logement et pour un Urbanisme Rénové, du 24 mars 2014.

Décrire le territoire avec une analyse typo-morphologique

La typo-morphologie urbaine est l'analyse des formes urbaines à travers la voirie, le parcellaire, les volumes et l'implantation des bâtiments. Elle aborde donc la question du cadre de vie des habitants, mais aussi celle des potentiels d'évolution du territoire.

Par la forme urbaine, il faut comprendre l'ensemble que constituent le bâtiment et ses annexes, dans le rapport qu'ils établissent avec leur terrain. Entrent notamment en ligne de compte dans l'identification des types, la volumétrie, l'implantation, l'évolution prévisible, le rapport entre pleins et vides, la relation au voisinage, les fonctions urbaines présentes telles que les commerces, les services, les bureaux...

Le cadre de vie et l'identité du territoire

La diversité des formes urbaines présentes sur le territoire, décrite à travers 18 tissus singuliers, constitue une richesse et participe à l'attractivité, au cadre de vie et à l'identité du territoire.

Les éléments de paysage urbain, associés à l'histoire du territoire, contribuent à construire les identités fortes et caractéristiques des différents territoires. Ainsi, peuvent également être définis les ensembles urbains cohérents et les grandes masses contenant les tissus patrimoniaux.

L'analyse de la typo-morphologie permet de faire abstraction des limites communales et d'appréhender les formes urbaines identiques de manière homogène.

Les potentiels urbains différenciés

Tous les types de tissus urbains peuvent évoluer mais dans des proportions différentes, les mêmes formes urbaines n'offrant pas les mêmes potentiels de mutation selon les volontés de la puissance publique.

Les potentiels de mutabilité sont, en théorie, plus élevés dans les tissus les moins denses. C'est notamment le cas des grands ensembles, de l'habitat pavillonnaire et du tissu diffus, véritables gisements fonciers.

Cependant, ces tissus génèrent un paysage urbain caractéristique et offrent un cadre de vie auquel les habitants sont souvent attachés et qu'il est difficile, dans les faits, de faire évoluer sans le dénaturer.

Concernant les noyaux villageois d'origine rurale, ils sont constitués essentiellement de corps de ferme et présentent, par le biais de la reconversion des anciens bâtiments agricoles, un potentiel non négligeable de création de logements.

Le tissu industriel ancien, en fonction de sa localisation, peut également présenter un potentiel de renouvellement important.

A l'inverse, les tissus plus denses, de type faubourgs, par nature contrastés et hétérogènes, situés autour des axes structurants, présentent encore une capacité d'évolution qui peut aboutir, à terme, à une forme urbaine très dense, homogène en matière de gabarit et caractérisée par une continuité du front bâti qui structure l'espace public.

LA MÉTHODOLOGIE UTILISÉE

La typo-morphologie des tissus bâtis différencie les types de formes urbaines constitutives de la ville. Cette approche est basée sur la reconnaissance des formes urbaines existantes, complétées par les fonctions existantes ou souhaitées dans les quartiers. Une grille d'analyse, répertoriant les caractéristiques du tissu urbain, a été élaborée afin de définir les typologies de tissu. Les principaux critères de discrimination ayant permis de catégoriser les différents types de tissus urbains sont :

- le rapport à l'espace public ;
- les caractéristiques du parcellaire (taille, forme) ;
- les caractéristiques des bâtiments (implantation par rapport aux emprises publiques/aux voies et aux voisins, emprise au sol/hauteur, densité du bâti...) ;
- la vocation (monofonctionnelle ou mixte).

Pour mener à bien ce travail, l'analyse des caractéristiques du tissu urbain s'est appuyée sur l'utilisation des données disponibles, à savoir le fond de plan cadastral et l'orthophotoplan issu de moteurs de recherche Internet, ainsi que sur des visites de terrain et la connaissance de chacun.

Le résultat a abouti à la classification du tissu urbain en 18 classes, que l'on peut regrouper en six grandes catégories :

- les tissus mixtes à dominante d'habitat (centres anciens d'origine rurale, médiévale, îlots fermés de type haussmannien ou semi-fermés, faubourgs...) ;
- les tissus résidentiels individuels (organisés ou non organisés, formant un ensemble de villas, de pavillons, de maison individuelles, jumelées, en bande...) ;
- les tissus résidentiels collectifs (grands ensembles des années 50/60/70, ensembles d'immeubles collectifs) ;
- les tissus d'activités (artisanales, industrielles) ;
- les tissus d'immeubles de type bureau (tertiaires, équipements) ;
- les équipements publics et/ou collectifs (scolaires, sportifs, culturels, administratifs, militaire...).

La typo-morphologie permet de mettre en lumière deux grands enjeux :

- la préservation et la valorisation du patrimoine urbain et paysager, et notamment du cadre de vie ;
- les potentiels urbains différenciés.

EXEMPLE DE DIAGNOSTIC TYPO-MORPHOLOGIQUE

TISSU DE FAUBOURG

Caractéristiques dominantes du tissu urbain :

- tissu hétérogène correspondant aux extensions de la ville principale
- tissu mixte le long des axes structurants et à dominante d'habitat le long des axes secondaires
- bâti relativement continu

Parcellaire :

- taille et forme variables, souvent en lanière

Implantation :

- à l'alignement de la voie publique ou en retrait
- sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s)

Caractéristiques dominantes des bâtiments :

- hauteur : R à R+6
- forte emprise au sol

TISSU URBAIN FORMÉ D'ÎLOTS FERMÉS OU SEMI-FERMÉS

Caractéristiques dominantes du tissu urbain :

- compact, homogène
- organisé sous forme d'îlot fermé ou semi-fermé
- continuité du front bâti qui structure l'espace public

Parcellaire :

- taille et forme variables

Implantation :

- à l'alignement de la voie publique ou en léger retrait sur la ligne de construction
- sur une limite séparative ou en léger retrait

Caractéristiques dominantes des bâtiments :

- hauteur R+2 à R+3
- forte emprise au sol



Typomorphologie du tissu bâti

- | | |
|--|--|
| 1. Centre ancien d'origine rurale | 10 Ensemble de maisons jumelles |
| 2 Bâti d'origine rurale de type petite ferme maison maraîchère, maison de pêcheur... | 11. Ensemble de maisons en bande |
| 3. Centre d'origine médiévale | 12. Tissu diffus |
| 4. Tissu urbain formé d'îlots formés de type haussmannien ou autre | 13. Grands ensembles |
| 5. Tissu urbain formé d'îlots semi-fermés | 14. Ensemble d'immeubles collectifs |
| 6. Tissu de faubourg | 15. Tissu artisanal, industriel ancien |
| 7. Ensemble organisé de villas | 16. Bâtiments d'activité |
| 8 Ensemble de pavillons | 17. Tissu d'immeubles de type bureau (tertiaire / équipement...) |
| 9. Ensemble organisé de maisons individuelles (habitat pavillonnaire) | 18. Tissu d'équipement(s) public(s) et/ou collectif(s) |

TISSU ARTISANAL, INDUSTRIEL ANCIEN

Caractéristiques dominantes du tissu urbain :

- bâti destiné aux activités artisanales et industrielles

Parcellaire :

- taille et forme variables, souvent en lanière

Implantation :

- à l'alignement ou en retrait de la voie publique
- sur limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives

Caractéristiques dominantes des bâtiments :

- hauteur variable
- forte emprise au sol

GRANDS ENSEMBLES

Caractéristiques dominantes du tissu urbain :

- grands espaces ouverts au bâti discontinu
- ensembles de barres et de tours qui ne structurent pas l'espace public

Parcellaire :

- grandes parcelles aux formes variables

Implantation :

- en retrait de la voie publique et des limites séparatives

Caractéristiques dominantes des bâtiments :

- hauteur : R+3 à R+X
- faible emprise au sol

TISSU D'IMMEUBLES DE TYPE BUREAU (TERTIAIRE/ÉQUIPEMENT)

Caractéristiques dominantes du tissu urbain :

- bâti hétérogène à volumétrie souvent imposante et d'architecture contemporaine
- immeubles de bureau/équipement...

Parcellaire :

- taille et forme variables

Implantation :

- en retrait de la voie publique et des limites séparatives

Caractéristiques dominantes des bâtiments :

- hauteur et emprise au sol variables

TISSU D'ÉQUIPEMENT(S) PUBLIC(S) ET/OU COLLECTIF(S)

Caractéristiques dominantes du tissu urbain :

- bâti hétérogène
- équipements

Parcellaire :

- taille et forme variables

Implantation :

- en retrait de la voie publique et des limites séparatives

Caractéristiques dominantes des bâtiments :

- hauteur et emprise au sol variables

ENSEMBLE DE PAVILLONS

Caractéristiques dominantes du tissu urbain :

- organisé et relativement homogène
- front bâti qui structure l'espace public

Parcellaire :

- souvent petites parcelles
- forme rectangulaire ou en lanière

Implantation :

- en léger retrait de la voie publique
- sur une limite séparative ou en léger retrait

Caractéristiques dominantes des bâtiments :

- hauteur R+C
- faible/moyenne emprise au sol

BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS

Caractéristiques dominantes du tissu urbain :

- tissu artisanal ou commercial situé souvent en dehors des centres anciens
- tissu discontinu
- bâti isolé au milieu de son unité foncière

Parcellaire :

- taille et forme variables, mais souvent terrains de grande dimension

Implantation :

- en retrait de la voie publique
- en retrait par rapport aux limites séparatives

Caractéristiques dominantes des bâtiments :

- faible/moyenne emprise au sol



Comment mettre en œuvre les orientations dans un PLU ?

La mise en œuvre d'un PLU se fait avec deux grands types d'outils. D'une part, le règlement qui prend une forme écrite et graphique, et d'autre part, les Orientations d'aménagements et de programmation (OAP). Le règlement, dans sa partie écrite, permet de traduire en règle d'urbanisme un projet, sur un tissu urbain donné. Dans sa forme graphique (zonage), il définit les espaces d'application des règles écrites et complète celles-ci à l'aide d'outils graphiques.

Les OAP définissent les principes d'aménagement souhaités (au-delà des seuls aspects réglementaires), pouvant se décliner par secteur ou par thématique.

La mise en œuvre des orientations du PADD peut se traduire par le couple indissociable règlement écrit / règlement graphique. L'utilité de l'analyse de la typo-morphologie réside dans la connaissance des formes urbaines et de leur potentiel d'évolution, avec pour objectif d'adapter la règle en fonction de l'évolution du tissu souhaité.

Le règlement graphique : la priorisation spatiale des orientations

L'analyse typo-morphologique est un outil pour réinterroger la pertinence du zonage communal et permettre une harmonisation de celui-ci et des règles qui s'y rattachent. Celles-ci ne visent pas une homogénéisation de l'urbanisation sur le territoire, mais plutôt d'arriver à une meilleure efficacité du projet de territoire par rapport à ses objectifs. Chaque type de tissu urbain est caractérisé par une vocation, mixte ou spécifique, et par une volonté de densifier ou non, qui se traduisent par un zonage spécifique.

Le règlement graphique présente l'équilibre territorial entre les zones urbaines pouvant être préservées et celles destinées à être densifiées. Dans ce cadre, il délimite

des zones urbaines à constructibilité limitée comme par exemple les quartiers pavillonnaires homogènes à vocation essentiellement résidentielle (zones UCa), dont l'orientation majeure consiste à préserver et à valoriser le cadre de vie des habitants. Il délimite également des zones, constituées de tissus bâtis hétérogènes, dans lesquelles la densification du tissu bâti est rendue possible (zones UB), avec une traduction différenciée selon les spécificités locales.

Au-delà de ces grands équilibres, le règlement graphique peut apporter, à l'échelle des tissus urbains analysés, des réponses complémentaires pour aider à mettre en place les conditions de la préservation et de l'amélioration d'un cadre de vie agréable et attractif. Il est ainsi possible de mettre en place :

- une préservation d'éléments du patrimoine bâti ou végétal faisant l'identité d'un lieu ;
- des emplacements réservés destinés à rendre possible l'aménagement d'espaces publics de qualité et en lien avec les territoires.

D'autre part, afin de gérer les potentiels urbains différenciés, il est possible de mettre en place :

- des linéaires commerciaux en pieds d'immeubles à préserver dans les centres ville, dans les noyaux villageois et le long des axes structurants ;
- des servitudes de mixité sociale destinées à rendre possible l'implantation de logement social.

Le règlement écrit : les leviers à actionner prioritairement

L'orientation « prioriser le développement dans l'enveloppe urbaine » implique de densifier certains tissus urbains ou

certains quartiers. Les travaux sur la typo-morphologie permettent de les définir en les confrontant avec les autres orientations visant la densification (proximité aux axes de transport en commun, aux équipements d'agglomération, aux services...).

Certaines règles sont très efficaces pour réguler les niveaux de densité en fonction des territoires et répondre ainsi à cette orientation ou pour maintenir le cadre de vie, à savoir les formes urbaines existantes. Elles s'appuient notamment sur :

- les modes d'implantation des constructions, c'est-à-dire la possibilité ou l'obligation d'avoir du recul par rapport à l'espace public, un espace minimum avec ses voisins, etc. ;
- le rapport entre l'emprise au sol de la construction et les espaces devant rester libres sur le terrain ;
- les hauteurs maximales du bâti autorisées, en privilégiant, selon le contexte urbain, une gradation (hauteurs les plus importantes le long des axes structurants) ;
- la part d'espaces non bâtis et maintenus en espaces de pleine terre.

Quant aux potentiels urbains différenciés, il est possible d'agir sur les hauteurs différenciées / modulables et les emprises au sol pour gérer la modulation de la densité des bâtiments. Cette dernière peut être plus importante de part et d'autre des axes structurants bien desservis par les transports en commun.

Dans les secteurs où l'on souhaite augmenter la densité (zones UB), il est possible de mettre en place des règles offrant des droits à construire significativement plus élevés que ceux qui existent aujourd'hui. Ce différentiel doit encourager les acteurs privés au renouvellement urbain et à la densification, sans toutefois nuire au fonctionnement urbain et au cadre de vie.

Afin de prioriser le développement dans l'enveloppe urbaine, le règlement offre, dans les centres anciens (zones UAA), la possibilité de réemploi des anciens bâtiments agricoles : changement de leur vocation en permettant leur transformation en logements dans les volumes initiaux.

Le règlement d'urbanisme permet d'intervenir sur le paysage urbain dans ces secteurs destinés à être densifiés. L'espace public peut ainsi être structuré par les bâtiments en jouant sur les modes d'implantation des constructions, et plus particulièrement sur :

- l'alignement des constructions sur l'espace public en privilégiant (selon le contexte urbain) la continuité du bâti ;
- l'implantation de commerces et de services en pied d'immeuble.

L'orientation « proposer un cadre de vie agréable et attractif », notamment dans les secteurs pavillonnaires (UCa), implique de préserver la forme urbaine tout en prenant en compte les évolutions sociétales. Ces règles s'appuient notamment sur :

- les modes d'implantation des constructions (volumétrie, implantations) ;
- le rapport entre l'emprise au sol de la construction et les espaces devant rester libres sur le terrain ;
- les hauteurs maximales du bâti autorisées.

L'ensemble de ces règles ne permet pas la mutation du tissu aéré pavillonnaire en un tissu urbain plus compact et plus dense. L'évolution du tissu peut se faire uniquement par ajout d'extensions mesurées du bâtiment existant. Les règles militent pour préserver le confort et l'intimité de chaque habitant (conditions d'ensoleillement sur les fonds voisins, respect des servitudes de vue...).

Quant aux vocations des sols (habitat, activité, commerce, mixité...), les conditions sont définies aux articles 1 et 2 du règlement, qui précisent respectivement les occupations et les utilisations du sol interdites ainsi que celles soumises à des conditions particulières.

Les OAP : un complément qualitatif au règlement

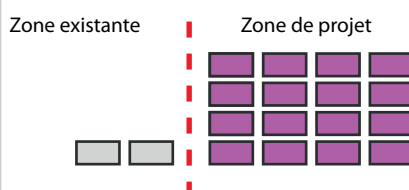
Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent d'introduire des éléments non seulement quantitatifs de programmation, mais aussi qualitatifs pour faciliter la mise en œuvre de projets urbains répondant aux orientations de maintien et d'amélioration du cadre de vie, de priorisation du développement dans l'enveloppe urbaine et de mixité fonctionnelle.

Par exemple, si on souhaite programmer de grands immeubles dans une extension urbaine, on peut veiller à ne pas les positionner en bordure d'un quartier de maisons individuelles, mais plutôt au cœur du nouveau quartier, la transition urbaine entre le quartier existant et le nouveau quartier pouvant être aménagée à l'aide de formes urbaines proches.

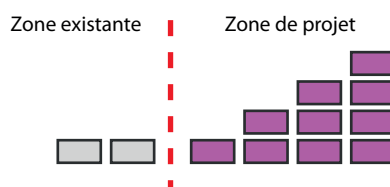
Pour tout nouveau projet en renouvellement ou en extension, la typo-morphologie permet de mieux connaître le paysage urbain avoisinant (formes urbaines...) et donc de mieux l'insérer dans ce dernier sans porter atteinte au cadre de vie.

CROQUIS EXPLICATIF

NON : absence de transition entre les formes urbaines du quartier existant et futur



OUI : organisation d'une transition entre les formes urbaines du quartier existant et futur



Conclusion et enjeux

Le Plan local d'urbanisme s'articule autour d'un projet de territoire mis en œuvre au travers d'un cadre réglementaire. Le travail sur la typo-morphologie est préalable à l'élaboration d'un PLU et transversal, car il trouve son utilité à toutes les étapes de l'élaboration du PLU et dans l'ensemble des pièces qui le composent.

L'intérêt de la typo-morphologie consiste à mieux connaître les formes urbaines des communes et à trouver des propositions d'encadrement réglementaire adaptées à chaque tissu urbain à l'échelle des communes.

Dans le cadre de PLU intercommunaux, l'analyse de la typo-morphologie constitue un moyen de rationaliser la nomenclature du zonage (en nommant de manière identique les zones ayant les mêmes vocations) indépendamment des limites communales. A ce titre, elle devient un outil pour réinterroger la pertinence du zonage communal et permettre d'évoluer, soit vers une harmonisation de la nomenclature des zonages et des règles qui s'y appliquent, soit vers une prise en compte des spécificités communales tant que celles-ci sont compatibles avec le PADD.

De ce fait, la typo-morphologie joue également un rôle de sécurisation juridique, notamment au regard des justifications du projet et de sa mise en œuvre.

Dans le passage d'une agrégation de plusieurs territoires communaux à un territoire intercommunal, la typo-morphologie permet d'aider à la prise de conscience d'objectifs et d'enjeux communs à l'échelle des quartiers, qui dépassent les limites communales. A ce titre, ces travaux facilitent l'élaboration d'une vision commune et partagée d'un projet de territoire.



L'Agence
de Développement
et d'Urbanisme
de l'Agglomération
Strasbourgeoise

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale de l'ADEUS**

Equipe projet : **Benoit Vimbert** (chef de projet), **Karin Gaugler** (responsable de livrable), **Rachel Ayache**, **Fanny Chailloux**, **Anaïs Gsell-Epailly**, **Stéphane Hamm**, **Virginie Hamm**, **Vincent Piqueret**, **Janine Ruf**

Mise en page : **Jean Isenmann**

N° projet : **2.1.2.3** - © ADEUS - Numéro ISSN 2109-0149

Notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS www.adeus.org