

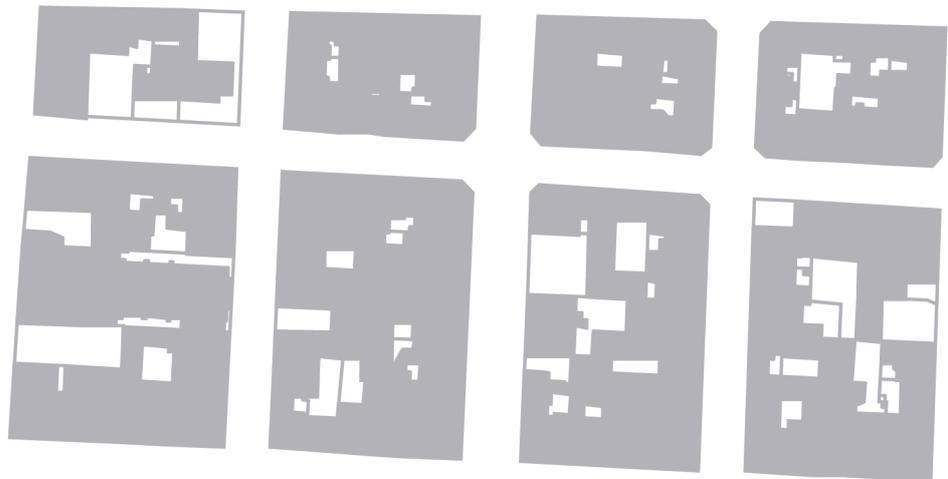
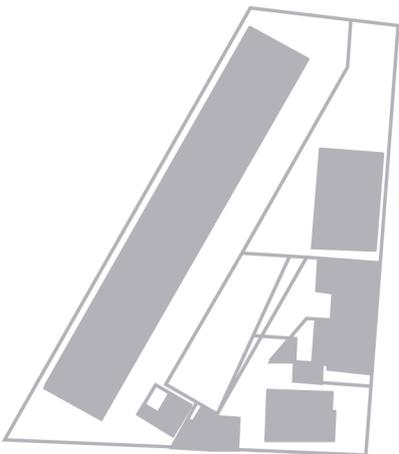
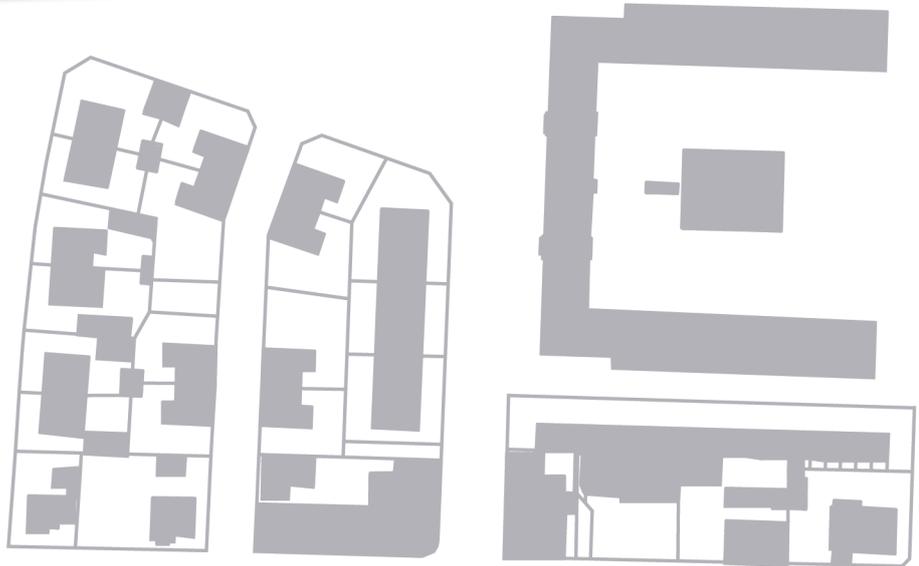


**Agence d'urbanisme  
et de développement durable  
Lorraine Nord**

n°28 / Avril 2011

# info bservatoire

AGAPE  
Espace Jean Monnet  
Eurobase 2 - PED  
F-54810 LONGLAVILLE  
tél : (+33) 03 55 26 00 10  
fax : (+33) 03 55 26 00 33  
[www.agape-ped.org](http://www.agape-ped.org)



## Les formes urbaines



# TABLE DES MATIÈRES

## ■ POURQUOI TRAITER DES FORMES URBAINES ?

L'étalement urbain.....	3
Le Grenelle de l'Environnement.....	3
Formes urbaines et quartiers d'habitat.....	3

## ■ FORMES URBAINES COMPARÉES

Les composantes d'une forme urbaine.....	4
Méthodologie du comparatif.....	5
Quatre formes urbaines récurrentes du Pays-Haut .....	5
L'habitat individuel peu dense.....	10
Récapitulatif et analyse des formes urbaines présentées.....	12

## ■ DES QUARTIERS D'HABITAT ALTERNATIFS.....14

## ■ GLOSSAIRE.....15

\* L'astérisque renvoie au Glossaire page 15



# P POURQUOI TRAITER DES FORMES URBAINES ?

## 1. L'ÉTALEMENT URBAIN

La croissance démographique, l'attractivité économique, l'augmentation du nombre de ménages dû à la décohabitation, la préférence pour l'habitat individuel, l'amélioration de la mobilité... sont autant de critères qui impliquent un agrandissement des espaces urbains. Depuis 40 ans, nous constatons un « étalement urbain ». Les villes et villages croissent en surface et le sol s'artificialise à un rythme beaucoup plus rapide que l'augmentation de la population au détriment des espaces agricoles et naturels.

## 2. LE GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT

Ce constat explique pourquoi les lois S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbain), U.H. (Urbanisme et Habitat) et plus récemment le Grenelle de l'Environnement visent à **cadre l'urbanisation des territoires**. Les lois Grenelle précisent que le droit de l'urbanisme doit prendre en compte :

- la lutte contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie,
- la revitalisation des centres villes notamment à travers les documents d'orientation et de planification,
- la préservation de la biodiversité, notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques,
- la gestion économe des ressources et de l'espace.

Le contenu des **documents d'urbanisme** a été consolidé et agrémenté d'outils. A titre d'exemple, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit dé-

sormais comporter des orientations d'aménagement et de programmation, il peut fixer des seuils minimaux de densité et des seuils sur les performances énergétiques, il doit prendre en compte les plans climat-énergie territoriaux... Et, les documents d'orientations et d'objectifs des Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) peuvent lier l'ouverture à l'urbanisation à la desserte en transports collectifs notamment pour les secteurs dont le développement de l'urbanisation est prioritaire, pour les secteurs enclavés et pour l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser.

Dans l'objectif de **limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement** mais aussi de **conserver un cadre de vie agréable**, les collectivités ont la nécessité de travailler sur la densité et l'utilisation de l'espace dans les quartiers existants et futurs.

## 3. FORMES URBAINES ET QUARTIERS D'HABITAT

Chaque ville et village possède une organisation particulière du bâti. Celle-ci s'assimile à une ou plusieurs formes urbaines. Des ressemblances entre ces formes peuvent apparaître et révéler des identités propres au territoire. Ainsi le « village rue », le « village tas » et la cité ouvrière participent à l'identité du Pays-Haut.

L'habitat constitue une des composantes importantes de nos communes notamment à l'heure du renouveau démographique. Toutefois on remarque que depuis plu-

sieurs dizaines d'années, la majorité des nouveaux quartiers d'habitat du territoire sont stéréotypés, composés de maisons unifamiliales isolées au milieu de leur parcelle. La production de ce type de logement impacte négativement les aspects sociaux et environnementaux du développement durable. En effet, répété à l'infini, ce type d'urbanisme incite à la consommation du foncier agricole et forestier, pose la question de la mixité sociale ainsi que celle de la banalisation du territoire et donc de son identité.

Pour comprendre l'impact de ce développement urbain particulier, il est nécessaire de comprendre ce qu'est une forme urbaine et l'analyser. La connaissance de leurs composantes doit permettre d'**anticiper sur la qualité des futurs projets d'habitat**.

Une enquête IPSOS / Le Moniteur réalisée en octobre 2010 démontre que « 86% des répondants souhaitent être propriétaires dans dix ans, idéalement d'une maison individuelle neuve loin des grandes villes ». La maison de type pavillonnaire semble être la seule offre en construction neuve intégrant ces attentes. Pourtant les types de ménages se diversifient et leurs attentes aussi. L'offre en logement doit évoluer et s'adapter aux modes de vie actuels et permettre à chacun un parcours résidentiel\* facilité.

# FORMES URBAINES COMPARÉES

## 1. LES COMPOSANTES D'UNE FORME URBAINE

Les formes urbaines sont trop souvent présentées à partir de leur seule densité ce qui nuit à leur compréhension et leur analyse. De nombreuses autres composantes entrent en jeu dans la définition d'une forme urbaine :

### a) Le site et son environnement

La présence de l'eau et de sols cultivables, le relief, les axes de communication mais aussi le secteur industriel ont influencé l'installation des villes et villages.

### b) L'organisation spatiale et l'espace public

La présence d'une mixité fonctionnelle (commerces, habitat...)  
La configuration du tracé des voiries ou « trame viaire » (sinueux, rectiligne...)  
La diversité et la qualité des espaces publics (rues, places, chemins...)  
La gestion du stationnement

### c) Le rapport entre les espaces construits et non construits

La densité bâtie : coefficient d'occupation du sol (COS)\*  
Le coefficient d'emprise au sol (CES)\*  
Le pourcentage des espaces non construits

### d) Les constructions et l'architecture

Le nombre d'étages des constructions (rez-de-chaussée et un étage, deux étages...)  
Le type des bâtiments présents (Immeubles collectifs, habitat individuel, équipements...)  
Les architectures rencontrées (rurale, cité, contemporaine, bioclimatique\*...)

### e) Le découpage parcellaire

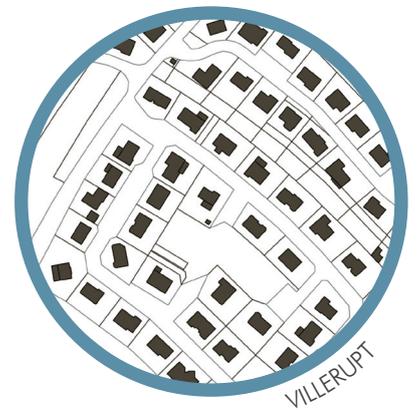
La forme des parcelles (en lanières, carrées...)  
La surface moyenne des parcelles

### f) L'implantation des bâtiments entre eux et sur les parcelles

L'implantation des constructions (en continu, en bande, jumelées...)  
L'intimité sur les parcelles

### g) Le contexte social

La densité de population  
La densité résidentielle (nombre de logement à l'hectare)



## 2. MÉTHODOLOGIE DU COMPARATIF

Afin d'appréhender la diversité des formes urbaines, quatre quartiers du Pays-Haut composés principalement d'habitat ont été identifiés. Ils constituent des exemples représentatifs, mais non exhaustifs, du territoire. Un cinquième exemple présente un quartier pavillonnaire fictif mais très répandu sur le territoire.

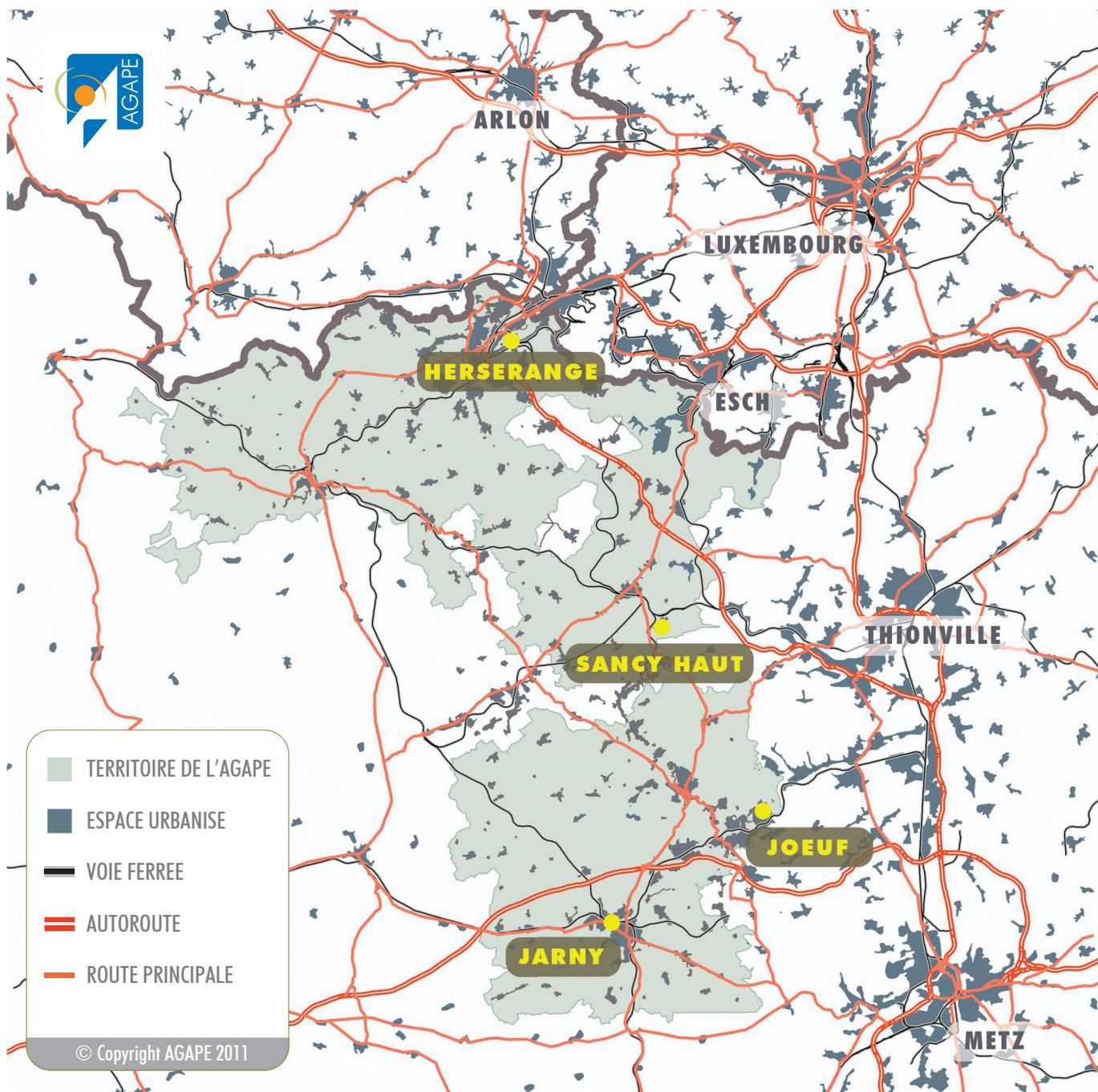
Pour chaque exemple, le contexte et la morphologie urbaine du site sont analysés et des indicateurs de densité sont présentés.

Les quartiers ont été identifiés sous la forme d'îlots. Un îlot est un espace urbanisé entouré de voiries ou de chemins. Il s'apparente à un « pâté de maison ». Une seule échelle graphique est utilisée pour l'ensemble des plans cadastraux et

des vues aériennes dans le but de faciliter les comparaisons visuelles entre les exemples.

A la suite du comparatif, une synthèse et un tableau récapitulent les principales caractéristiques des cinq exemples et complètent les données chiffrées.

## 3. QUATRE FORMES URBAINES RÉCURRENTES DU PAYS-HAUT



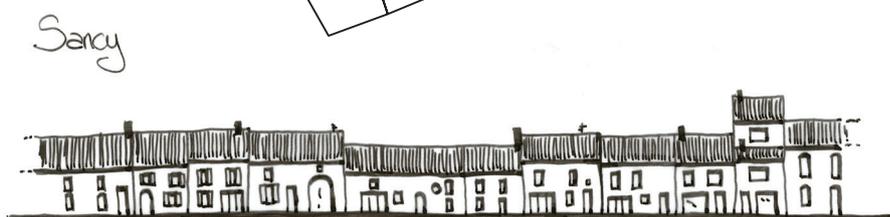
● Situation des formes urbaines analysées



## Au cœur du paysage, SANCY HAUT

D'origine médiévale, le village de Sancy conjugue les deux types de villages du Pays Haut, le **village rue** et le **village tas** avec la particularité d'être situé sur un ancien site défensif.

L'**espace public** est composé de rues, places et chemins. La **trame viaire** suit les courbes de niveau. Les **bâtiments**, essentiellement des habitations ou des granges liées aux exploitations agricoles, structurent les rues par leur continuité bâtie. Le **végétal** est quelque peu présent sur les usoirs\*. Mais sa présence est omniprésente à l'arrière des constructions. Les **espaces publics** sont traités de la même manière qu'en milieu urbain avec des trottoirs goudronnés et des voiries larges. Cette particularité est en rupture avec le contexte rural. Le chemin contournant l'îlot est inaccessible.



L'**architecture** est majoritairement de type rural. Des réhabilitations ou des reconstructions ont été réalisées. Elles ont respecté l'alignement bâti mais certaines ont utilisé le vocabulaire architectural des pavillons de lotissement ce qui nuit à l'identité de ce village ancien (enduit, ouvertures...).

Les **parcelles** sont en lanières. Les **vis-à-vis** à l'arrière des constructions sont limités grâce aux nombreux décrochés bâtis. Le **stationnement** se fait sur les trottoirs, dans les granges et quelques garages.

**Densité résidentielle : 27 log./ha**  
**Densité de population : 68 hab./ha**  
**Densité bâtie (COS\*) : 0.78**

### Avantages :

Paysage  
 Identité villageoise  
 Intimité préservée  
 Possibilités d'évolution

### Inconvénients :

Mobilité limitée  
 Services et commerces de proximité inexistant





## La diversité façonne le quartier de la Gare de JARNY

A la fin du XIXe siècle, l'implantation des lignes ferroviaires et des gares ont impulsé un fort développement pour de nombreux villages du Pays-Haut, notamment ceux situés à l'intersection de plusieurs lignes (Jarny, Longuyon, Audun-le-Roman...).

Les quartiers créés autour des gares constituent des exemples de qualité intégrant de la mixité et de fortes densités comme le présente l'îlot de Jarny.

L'espace public autour de l'îlot présente une trame orthogonale et hiérarchisée (rue, ruelle, venelle, place). Il est structuré par un bâti continu au droit des voiries. Les bâtiments ont des hauteurs diversifiées. Le végétal est très peu présent sur les rues.

Situé dans un quartier commerçant, cet îlot présente une forte mixité fonctionnelle par la présence d'habitats, de commerces, d'équipements et d'acti-



vités. L'architecture est hétérogène, toutefois on note une récurrence du vocabulaire des cités ouvrières. L'îlot est composé de maisons mitoyennes et de petits collectifs. Les parcelles sont rectangulaires et en lanières ce qui favorise la continuité bâtie. Une ruelle permet d'accéder au cœur de l'îlot où les espaces verts privés sont concentrés. De nombreux murs et bâtiments ont été construits en cœur d'îlot favorisant l'intimité sur les parcelles. Le sta-

tionnement se fait sur la voirie et dans les garages.

Densité résidentielle : 62 log./ha  
 Densité de population : 133 hab./ha  
 Densité bâtie (COS\*) : 1.06

### Avantages :

- Mobilité aisée
- Mixité de fonctions
- Habitat diversifié
- Intimité préservée
- Possibilités d'évolution du cœur d'îlot

### Inconvénients :

- Espaces publics peu qualifiés



# La cité ouvrière en bande

## Une organisation spatiale structurée, HERSERANGE

L'industrie minière et sidérurgique a marqué les paysages du Pays-Haut. Les industries se sont majoritairement implantées dans les vallées souvent encaissées. Les cités sont sur des espaces plus contraints à proximité des usines (Cité Landrivaux à Herserange, Gouraincourt, Cité Heumont à Réhon, Homécourt...). La construction des cités ouvrières permettait de fixer la main d'œuvre locale en lui fournissant un logement bon marché. Ces types de quartier avaient une grande part d'autonomie car ils intégraient tous les équipements et services nécessaires à la vie quotidienne.

Leur typologie est intéressante à analyser du fait de la qualité de vie et de l'ambiance qui y règne mais aussi pour la densité résidentielle qui est importante.

L'îlot de la cité Landrivaux à Herserange présente des **maisons individuelles jumelées et en bande**. Elles sont construites au droit de la voirie struc-



turant ainsi les rues du quartier. Les parcelles de formes rectangulaires en lanières sont réduites mais permettent un aménagement suffisant pour une petite famille. Les espaces verts privés sont concentrés au cœur de l'îlot. De petites dépendances y sont dispersées ainsi que des palissades favorisant l'intimité sur les parcelles. Les garages attenants aux maisons ou en batterie dans la rue permettent le stationnement des résidents.

Le vocabulaire architectural est caractéristique des cités ouvrières lorraines

(présence de la brique en façade, autour des ouvertures...)

L'espace public autour de l'îlot se compose de rues à sens unique, les trottoirs sont étroits et le végétal n'est présent que sur certaines rues. Cependant un espace de loisirs (stade), le collège ainsi que la forêt sont directement en contact avec le site.

**Densité résidentielle : 78 log./ha**  
**Densité de population : 179 hab./ha**  
**Densité bâtie (COS\*) : 0.68**

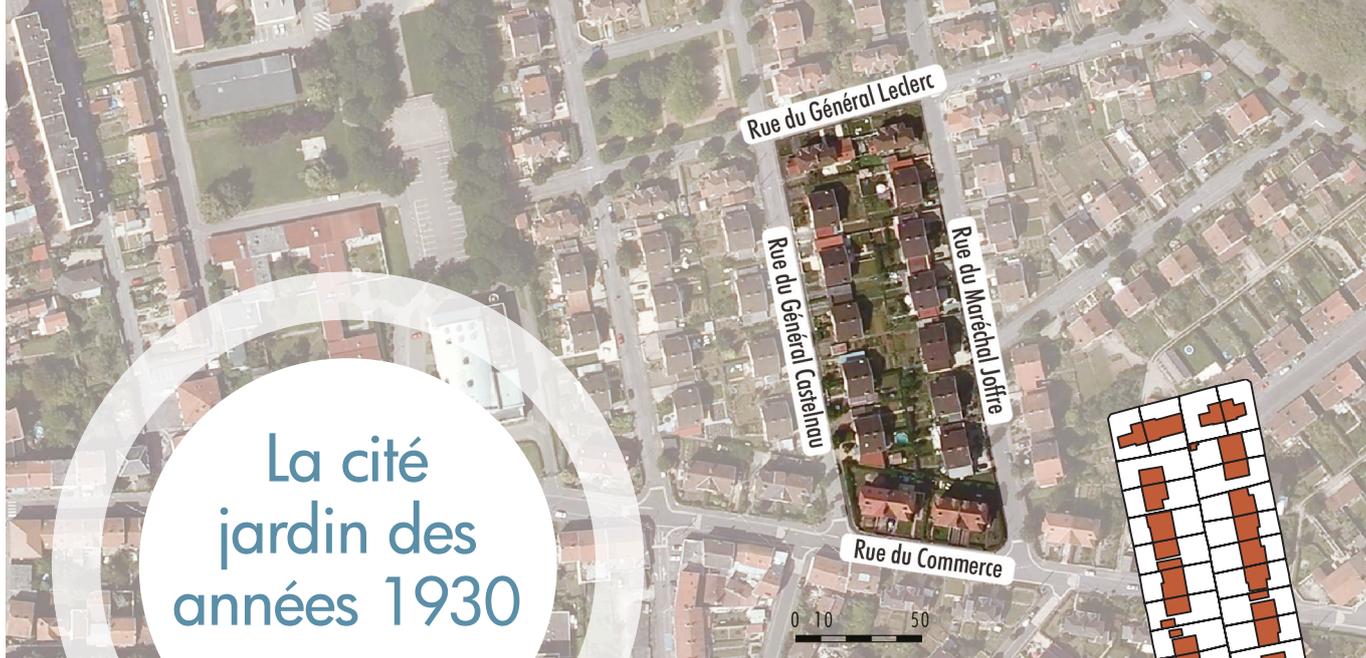
### Avantages :

Densité résidentielle importante  
Identité forte

### Inconvénients :

Evolution bâtie limitée  
Espaces publics pauvres





## Les prémisses du quartier pavillonnaire, JOEUF

La cité jardin affiche une évolution des cités ouvrières. Les parcelles sont plus grandes, le bâti est moins dense et les espaces publics sont dominés par le végétal (Heumont, Saulnes, Joeuf...).

La ville de Joeuf est très concentrée du fait de sa position entre l'Orne et la voie ferrée. Cette morphologie favorise l'accès aux équipements de la commune, aux commerces ainsi qu'aux espaces naturels à proximité.

Les parcelles de l'îlot choisi sont réduites de forme rectangulaire avec une largeur sur rue importante (environ 12 m) réduisant les possibilités d'un bâti continu le long des voiries. Toutefois, la construction d'annexes ou de garages en prolongement des façades sur rue participe à recréer une certaine continuité bâtie. L'îlot est composé de maisons individuelles jumelées avec un faitage particulier perpendiculaire à la voirie. Construites en retrait de



7 mètres par rapport à la voirie, elles créent des espaces de jardins ou de stationnement à l'avant. Cependant ce recul génère des vis-à-vis importants à l'arrière des habitations.

Les espaces publics autour de l'îlot sont variés et arborés : squares, places, rues. Toutefois, les trottoirs sont étroits et peu aisés d'utilisation (nombreux trottoirs bateau, arbres au milieu des trottoirs...). Les espaces verts privés sont très présents sur l'îlot et visibles

depuis la rue du fait de la présence des jardinets à l'avant des maisons.

L'architecture de la cité jardin reflète le style Art-déco de l'époque : décor des façades réalisées avec des agencements de briques, de pierres, des linteaux métalliques...



Densité résidentielle : 30 log./ha  
 Densité de population : 60 hab./ha  
 Densité bâtie (COS\*) : 0.45

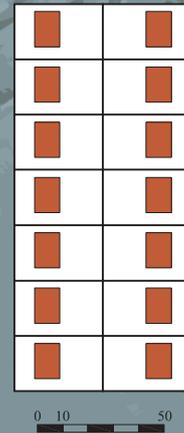
### Avantages :

Nombreux espaces libres privés  
 Style architectural

### Inconvénients :

Logements monotypés  
 Evolution bâtie limitée  
 Manque d'intimité

# Le quartier pavillonnaire



0 10 50

## La recherche de l'entre soi

### 4. L'HABITAT INDIVIDUEL PEU DENSE

Aujourd'hui, les quartiers pavillonnaires se retrouvent sur l'ensemble du territoire français aux franges des villes et villages en contact direct avec les espaces naturels ou agricoles. Ils s'implantent sur des terrains quasiment plats avec si possible des vues sur le paysage naturel ou urbain. Leur morphologie ne s'adapte pas aux caractéristiques urbaines locales (alignements, retraits, densité, architecture...). L'exemple fictif représenté ci-après permet d'illustrer les principales caractéristiques du quartier pavillonnaire standardisé.

Les parcelles ont généralement des superficies importantes supérieures à 600 m<sup>2</sup>. Leur largeur dépasse les 20 m réduisant considérablement les possibilités d'un bâti continu le long des voiries. La forme car-

*l'avillonnaire fictif*



rée des parcelles permet à chacun d'implanter sa construction en retrait des limites parcellaires et ainsi de s'isoler de la rue et des voisins. Parfois le document d'urbanisme local impose même cette disposition. Autour de l'habitation, les espaces sont réduits, sans réelle fonction, avec une appropriation difficile. En conséquence la **promiscuité** est très présente sur ce type de quartier. Les **implantations bâties** créent de nombreux vides réduisant la rue à un lieu de passage sans vie et peu sécurisé. Seules les voies automobiles constituent l'espace

public. Le végétal y est très peu présent. Le stationnement se fait sur la rue et sur les parcelles.

L'architecture est stéréotypée intégrant des références lointaines à l'architecture rurale, classique ou encore extrarégionale. Ce dernier type d'architecture est un réel problème pour la préservation d'une identité locale.

Toutes ces caractéristiques concourent à créer un paysage urbain banal et très homogène et un cadre de vie peu attrayant.

Densité résidentielle : 13 log./ha  
Densité de population : 30 hab./ha  
Densité bâtie (COS\*) : 0.16

#### Avantages :

Nombreux espaces libres privés

#### Inconvénients :

Mobilité limitée  
Logements monotypés  
Proximité avec les cultures agricoles  
Consommation d'espace importante au vu de la densité  
Manque d'intimité  
Appropriation difficile

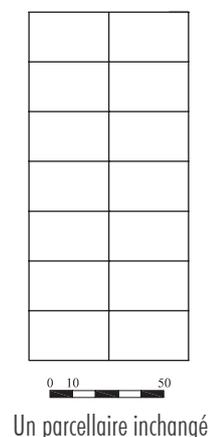
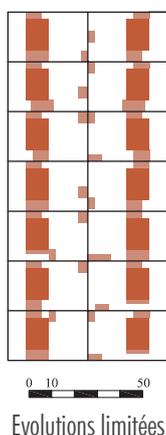
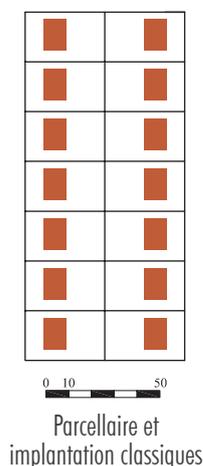


# HYPOTHÈSES D'ÉVOLUTION DU QUARTIER PAVILLONNAIRE

## A PARTIR DU SCHÉMA PAVILLONNAIRE CLASSIQUE

### Une évolution difficile

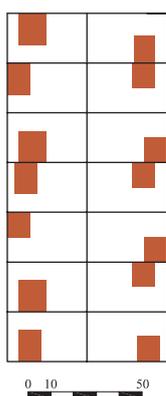
Les possibilités d'évolution de l'îlot pavillonnaire, précédemment analysé, apparaissent limitées. L'implantation des habitations au milieu des parcelles ne permet pas de densifier le quartier. Les potentialités consistent à réaliser des extensions du bâti ou des annexes au bâtiment principal.



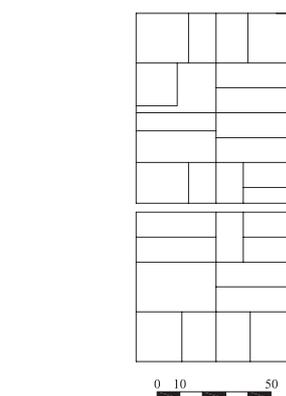
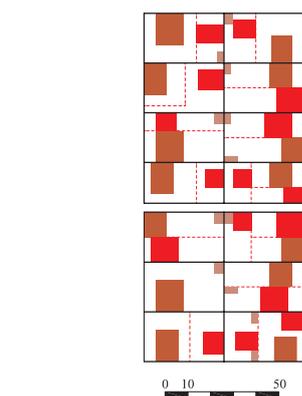
## A PARTIR D'UN SCHÉMA CLASSIQUE INTÉGRANT UNE CONTRAÎNTE DE MITOYENNETE

### Une évolution plus aisée vers la densification

La grande surface des parcelles ainsi que leur largeur permettent une division parcellaire. Ce processus a plusieurs effets : il permet de densifier le long des voiries et au cœur de l'îlot, il permet aux propriétaires de vendre une partie de leur terrain et aux futurs acquéreurs de diminuer leur charge foncière.



> Conséquence : vis-à-vis moins importants



> Conséquence : Une mixité sociale et/ou fonctionnelle peut se développer

Densité résidentielle : 28 log./ha  
 Densité de population : 64 hab./ha  
 Densité bâtie (COS\*) : 0.40

## 5. RÉCAPITULATIF ET ANALYSE DES FORMES URBAINES PRÉSENTÉES



COMMUNE	SANCY HAUT	JARNY	HERSERANGE	JOEUF	Exemple fictif « CLASSIQUE »
Forme urbaine	Village tas / Village rue	Quartier gare	Cité ouvrière	Cité jardin	Pavillonnaire
Contexte	Rural	Urbain	Urbain	Urbain	Périurbain
Environnement	Espaces naturels et agricoles	Centre ville multimodal	Espaces naturels et urbains	Centre ville - Quartier d'habitat	Quartiers d'habitat - Espaces agricoles
Espaces publics	Variés	Variés	Très peu variés	Une légère variété	Sans variété
Mixité fonctionnelle	Oui : habitat et activités agricoles	Oui : commerces, activités, habitat, équipements	Non : 100 % d'habitat individuel	Non : 100 % d'habitat individuel	Non : 100 % d'habitat individuel
Espaces de stationnement	Rues / Usoirs* / Garages	Rues / Garages	Rues / Garages	Rues / Espace privé	Rues / Espace privé
Densité bâtie (COS)*	0.78	1.06	0.68	0.45	0.16
Emprise au sol (CES)*	0.49	0.52	0.44	0.26	0.19
Espaces libres	51 %	48 %	56 %	74 %	81 %
Nombre d'étages	RDC + 1	RDC + 1 à RDC + 3	RDC et RDC + 1	RDC + 1 et RDC + 2	RDC*
Architecture	Type rurale : fermes, maisons	Hétérogène	Type cité	Style Art-Déco	Stéréotypée ou absente
Parcellaire	Diversifié avec une majorité de parcelles en lanières	Diversifié avec une majorité de parcelles en lanières	En lanières	Rectangulaire	Rectangulaire ou carré
Surface moyenne des parcelles	370 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	330 m <sup>2</sup>	770 m <sup>2</sup>
Implantation bâtie	Bâti continu	Bâti continu	Bâti jumelé et en bande	Maisons jumelées	Maisons isolées
Intimité	Forte	Forte	Moyenne	Faible	Faible
Densité de population	68 hab./ha	133 hab./ha	179 hab./ha	60 hab./ha	30 hab./ha
Densité résidentielle	Moyenne 27 log./ha	Forte 62 log./ha	Forte 78 log./ha	Moyenne 30 log./ha	Faible 13 log./ha
Evolution potentielle	Transformer les corps de ferme inoccupés	Densification en cœur d'îlot Développer un réseau de chaleur* Qualifier les espaces publics	Limitée à des annexes ou garages	Qualifier les espaces publics Limitée par l'emprise au sol existante	Limitée à des extensions, annexes ou garages

La majorité des exemples présentés affichent des densités variées ainsi que des ambiances et des caractéristiques très différentes. Parmi elles, plusieurs retiennent particulièrement l'attention : le traitement des espaces publics et la configuration des constructions, le découpage parcellaire et enfin l'évolution potentielle des quartiers.

L'analyse des **espaces publics** a été ciblée sur les rues autour de l'îlot. Indistinctement entre milieu rural, périurbain et urbain, les rues présentent toutes les mêmes éléments : trottoirs et stationnements bitumés et voies automobiles. L'espace public se montre tout à fait banal. De même, les espaces verts rencontrés

se résument à quelques arbres et pelouses décoratives. La variété des espaces verts se situe au cœur des îlots, dans les jardins. Un traitement plus qualitatif des espaces publics serait une piste d'actions à suivre.



Coeur d'îlot de Jarny Gare

L'implantation des constructions, leur forme et l'architecture participent à l'ambiance générale des espaces publics : ambiance conviviale avec des habitations mitoyennes peu hautes (Sancy, Herserange), impression de densité due à une continuité bâtie composée de constructions hautes (Jarny), dimension plus aérée avec des constructions jumelées ou isolées (Joeuf)... Un espace public de qua-

**Au-delà de la forme urbaine, le contexte et l'environnement du site d'implantation influent sur le cadre de vie. Un quartier situé à proximité des transports en commun, du centre-ville, des services, des commerces, du pôle d'emploi... permet de diminuer les besoins en transports individuels et les effets d'enclavement. La mixité sociale et générationnelle contribue à créer une ambiance générale du quartier, une vie tout au long de la journée. Enfin, la qualité des logements, leur confort, la préservation de l'intimité et les possibilités d'appropriation sont aussi des composantes importantes du cadre de vie global des ménages.**

lité est issu d'une réflexion poussée sur la manière de traiter les pleins et les vides. Il est l'image du quartier.

Le découpage parcellaire, les formes des parcelles et leurs dimensions conditionnent les implantations bâties. Ce lien étroit impacte directement la physionomie du quartier et les espaces publics. Des formes carrées engendrent des implantations bâties aléatoires et isolées créant des rues pauvres agrémentées seulement de haies et clôtures. Des formes plus en lanières incitent à des mitoyennetés donnant plus de corps à la rue et permettent des aménagements extérieurs plus simples et fonctionnels. Les surfaces moyennes des parcelles sont réduites sauf pour



Jardins de la cité Landrivaux

tion des dents creuses\*... L'exemple du quartier pavillonnaire démontre que les possibilités d'amélioration

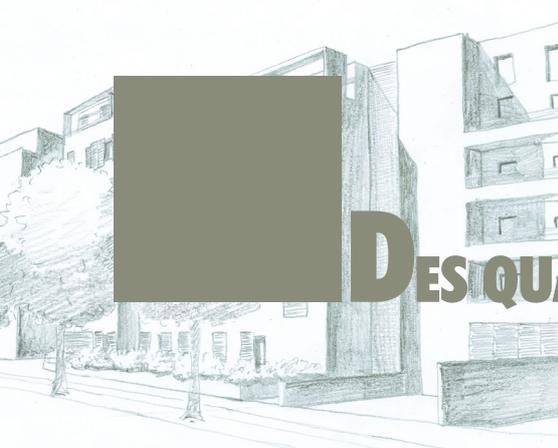


A l'arrière du front bâti de Sancy-haut

l'exemple fictif. Dans l'exemple jarnysien, la variété du parcellaire permet d'accueillir différentes fonctions : commerces, activités, équipements et habitats.

Les possibilités d'évolution des cinq quartiers sont très différentes : réhabilitation, réaménagement, densification des cœurs d'îlots, utiliza-

sont très limitées. Ce type de forme urbaine est donc voué à rester dans l'état indéfiniment. Pourtant le renouvellement de la ville sur elle-même dépend en partie de la capacité des quartiers à évoluer. C'est pourquoi cette problématique doit être traitée lors de la réalisation de nouveaux quartiers.



# DES QUARTIERS D'HABITAT ALTERNATIFS

Des alternatives au quartier pavillonnaire existent. Comme nous avons pu le voir, quelques-unes sont déjà présentes sur le territoire. Cependant elles ne répondent pas toutes aux besoins en termes de logement et de cadre de vie. Les formes urbaines peuvent alors être retravaillées, réinterprétées et d'autres formes peuvent être inventées avec toujours ce même objectif : le développement durable.



Un agencement en faveur de l'intimité  
Conflans-en-Jarnisy (54), Rue Blaise Pascal  
Densité : 51 log./ha



Une réinterprétation du logement en bande  
Hussigny-Godbrange (54), Le Clos Aragon  
Architecte : C. MANGIN  
Densité : 25 log./ha



© Copyright 2010 Architectures Marc DAUBER

Des maisons superposées  
Borny (57), Ilôt de Bourgogne  
Architectes : Agence Marc DAUBER  
Densité : 75 log./ha



© Copyright 2010 Atelier JAM

Un traitement particulier des espaces publics  
Servon-sur-Vilaine (35) – Les Vignes  
Architectes : Atelier JAM  
Densité : 110 log./ha

## Édicter des règles simples et souples

Au travers des documents d'urbanisme et de leurs règlements, les communes peuvent identifier et définir les caractéristiques des formes urbaines qu'elles souhaitent accueillir. Des dispositions simples permettent une souplesse pour les aménagements, les implantations et les évolutions. Aussi, les règles doivent permettre aux futurs habitants de s'approprier leur logement et leur quartier. Un règlement trop strict conduit à une standardisation non souhaitée au départ : gabarits de fenêtres, camaïeu limité de couleurs pour la toiture, les huisseries, les murs, hauteur...



# GLOSSAIRE

## L'architecture bioclimatique

compose avec l'environnement du bâtiment (orientation, vents dominants, climat, relief) pour limiter les besoins en énergie (chauffage, ventilation) tout en respectant le confort de ses usagers (matériaux sains, orientation des pièces).

**Le coefficient d'occupation du sol ou COS** détermine la densité de construction admise sur une parcelle. Il est le rapport entre la surface hors œuvre nette (SHON)\* des constructions et la surface de la parcelle.

**Le coefficient d'emprise au sol ou CES** est le rapport entre la surface occupée au sol et la surface de la parcelle.

**Une dent creuse** est un espace ouvert non bâti dans un espace urbain : parcelle nue, espace entre deux constructions, friche...

**Le parcours résidentiel** consiste à permettre aux habitants d'une commune ou d'un bassin de vie de s'y loger à toutes les périodes de leur vie en adéquation avec leurs ressources et leurs besoins. Des types d'habitat diversifiés (logements de surfaces variées, locatifs, en accession, accessible...) multiplient les potentialités d'accueil et favorisent ainsi les parcours résidentiels.

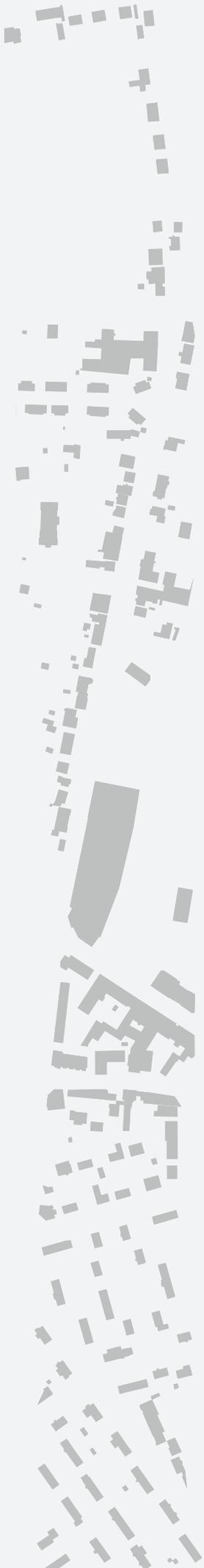
**RDC** Rez-de-chaussée.

**Un réseau de chaleur** est un système de distribution de chaleur centralisé permettant d'alimenter plusieurs logements en chauffage.

**La surface hors œuvre nette ou SHON** est la surface de tous les planchers construits après déduction des combles, sous-sols non aménageables, balcons, terrasses et parcs de stationnement en sous-sol.

**L'usoir** est une spécificité du village lorrain. Il s'agit du vaste espace situé entre la voirie et les façades des constructions en alignement. Lieu de stockage à l'origine, il est devenu un espace de représentation et de stationnement.





La diversité urbaine constitue une richesse, la diversité des formes urbaines également. Instaurer des modèles types reproductibles dans chaque commune conduit à la banalisation progressive du territoire. Or chaque ville, village ou quartier est différent et revendique une identité propre. Dans la perspective de se développer, une commune doit connaître son identité. L'histoire, la physionomie du village, l'occupation du sol, le paysage, le traitement des espaces publics et les formes urbaines composent cette identité. Un état des lieux fin de l'ensemble de ces spécificités est un pré-requis à tout projet urbain. A partir de ce constat, la définition d'une politique de développement urbain peut se concrétiser pour ensuite définir des sites de projet potentiels et mettre en œuvre des projets adaptés à leur contexte. Pour concevoir un développement urbain cohérent et durable, l'ensemble de ce processus est nécessaire. Il peut paraître complexe, c'est pourquoi l'une des missions de l'Agence d'urbanisme et de développement durable Lorraine Nord est d'accompagner les collectivités en amont de leurs projets à chaque étape de ce processus. Sa connaissance du terrain, son ingénierie et ses moyens en font une force vive du territoire et un interlocuteur incontournable.

« Le catalogue des formes est infini : aussi longtemps que chaque forme n'aura pas trouvé sa ville, de nouvelles villes continueront de naître. Là où les formes épuisent leurs variations et se défont, commence la fin des villes. »

Italo CALVINO, « Les villes invisibles », 1972.



**InfObservatoire** est édité par l'AGAPE

Agence d'urbanisme et de développement durable Lorraine-Nord  
Espace Jean Monnet - Eurobase 2, Pôle Européen de Développement  
F-54810 LONGLAVILLE

Association Loi 1901

Président et Directeur de la publication : Jean-Marc DURIEZ

Imprimé par l'association en ses locaux - ISSN : 1266-9652

Dépôt Légal : 2<sup>e</sup> trimestre 2011

Infographie : Florent VALETTI, infographe/cartographe

Illustrations : Marie-Sophie THIL

Contact : Marie-Sophie THIL, Architecte

Courriel : [mthil@agape-ped.org](mailto:mthil@agape-ped.org) - Tél : (+33) 03 55 26 00 18