Chantier Transversal
Analyse des tissus urbains

PRÉCIS MÉTHODOLOGIQUE

AGENCE d'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

PLUi Grenoble-Alpes Métropole

LES DIFFÉRENTS TYPES D'ESPACES BÂTIS

En 2015, Grenoble-Alpes Métropole a confié à l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise la maîtrise d'œuvre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). L'approche opérationnelle repose notamment sur la conduite et la coordination de « chantiers transversaux » qui constituent des pièces essentielles du dispositif d'études et de co-construction avec les communes.
Le territoire de la métropole présente une diversité de formes bâties et se singularise par une présence forte de contreforts montagneux. Le développement de l'habitat a ainsi produit une grande variété de tissus urbains : des villes à l'habitat dense en fond de vallée aux hameaux de faible densité qui épousent la pente.
La définition d'une classification (regroupement par types) des formes urbaines (morphologies) est le point de départ de l'analyse dite « typo-morphologique » qui associe la forme du bâti et son intégration dans l'environnement immédiat. Elle permet d'aborder conjointement la question du cadre de vie des habitants et celle des potentiels d'évolution du territoire.

Ce Précis a pour vocation de présenter la méthode de travail mise en œuvre pour établir un état des lieux et une caractérisation des types de tissus urbains présents sur l'ensemble des 49 communes de la métropole grenobloise.

Proposer une lecture homogène

Réalisé sur l'ensemble du territoire métropolitain, ce portrait des différents types de tissus urbains ambitionne de partager un socle commun de connaissances, de qualifier les espaces, de mettre en lumière des enjeux de préservation et de valorisation du patrimoine urbain et paysager et enfin, de contribuer à l'identification des potentiels de mutation urbaine au regard de l'enjeu général d'économie d'espace tel qu'exprimé dans la délibération du PLUi.

Cette démarche d'expertise consiste à étudier les formes urbaines à travers la voirie, le parcellaire, les volumes et l'implantation des bâtiments ainsi que la nature des espaces non bâtis. Elle propose une grille d'analyse pour qualifier et catégoriser les tissus urbains, les localiser et présenter de la manière la plus explicite possible leurs possibilités d'évolution.

[redacted]

QUELS SONT LES APPORTS DE L'ANALYSE DES TISSUS URBAINS À LA CONSTRUCTION DU PLUi METROPOLITAIN ?

L'approche proposée par l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise repose sur quatre grands chantiers, adossés à des ressources bien identifiées.
Tous les chantiers sont mis en œuvre en interaction étroite pour contribuer in fine aux pièces réglementaires du PLUi métropolitain.

L'analyse des tissus urbains constitue un socle de réflexions nécessaires pour nourrir le débat sur l'évolution des formes urbaines et éclairer la décision.

Quelle contribution aux pièces réglementaires du PLUi ?

Rapport de présentation (diagnostic et état initial de l'environnement)

- Identification des grandes entités urbaines dont les entrées de ville.
- Qualification des tissus, description et analyse de la qualité des espaces.

Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

- Participation à la définition des orientations métropolitaines.
- Prise en compte de la diversité du territoire intercommunal et des spécificités communales ; construction de l'identité Grenoble-Alpes Métropole.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

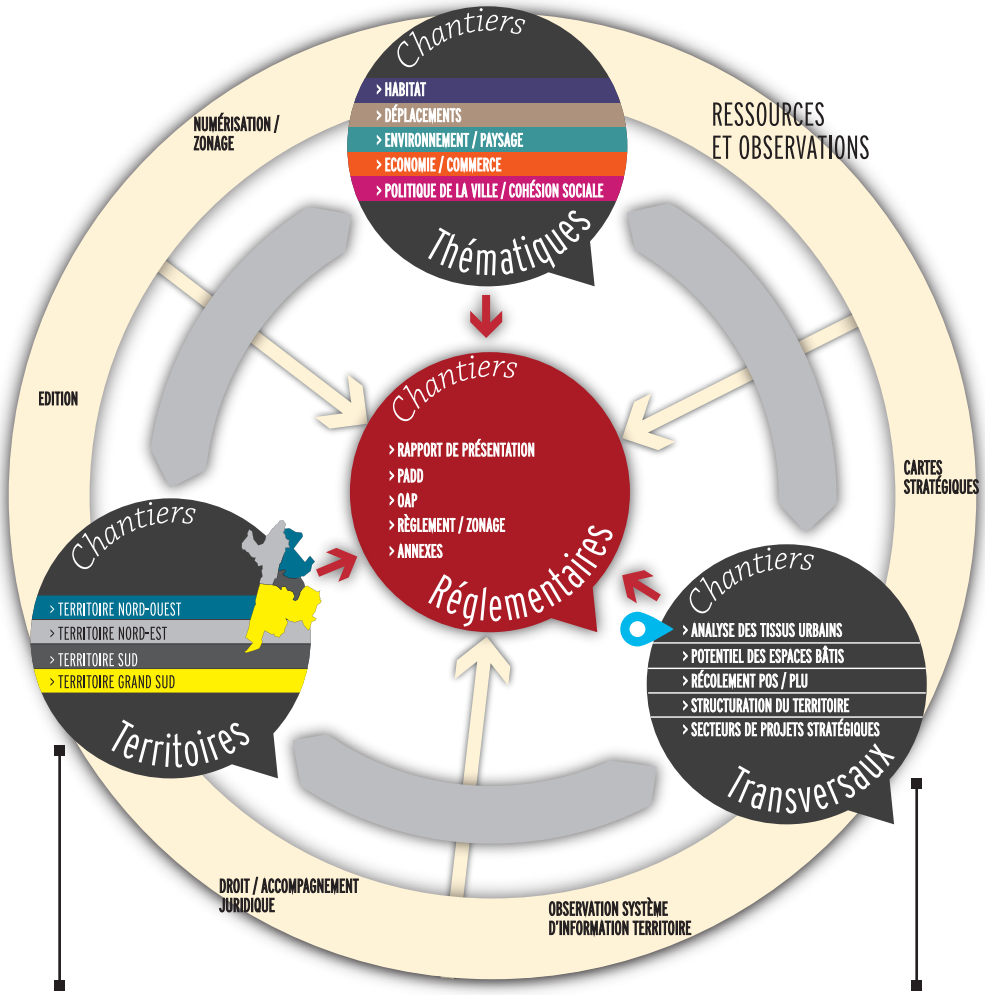
- Aide à la décision sur le devenir des tissus constitués et sur le développement bâti du territoire : proposition de principes d'évolution des différents tissus en lien avec les capacités de densification et mutation.

Règlement / zonage

- Traduction en règles d'aménagement adaptées à chaque secteur (hauteur du bâti, recul par rapport à la rue, place du végétal, stationnement, clôture…).
- Aide à la prise en compte du paysage urbain et de son évolution.

Comment le Chantier Analyse des tissus urbains alimente-t-il les autres chantiers ?

- **Habitat :** évaluation de la qualité des tissus et possibilité d'évolution du foncier.
- **Déplacements :** identification des espaces publics et des voiries ; participation à la définition de l'évolution des modes doux et à l'évaluation de la perméabilité des tissus bâtis.
- **Environnement / Paysage :** apport d'une connaissance fine de la structure verte (parcs, jardins).
- **Économie / Commerce :** participation à l'évaluation qualitative et aux possibilités d'évolution du foncier à vocation économique.
- **Politique de la ville / Cohésion sociale :** participation à la description qualitative des formes bâties, des espaces publics et du cadre de vie, ainsi qu'à l'identification des typologies urbaines en évolution.



- Apport d'une connaissance fine du territoire, de la trame urbaine et des spécificités du paysage.

- **Potentiel des espaces bâtis :** identification des enjeux d'évolution des tissus urbains (mutation, densification, perméabilité piétons/cycles...) en fonction des situations urbaines observées (proximité des transports, contraintes et risques, environnement bâti...).
- **Récolement POS / PLU :** identification des tissus patrimoniaux, des espaces verts et des points de vue remarquables.
- **Structuration du territoire :** participation à l'identification et la caractérisation des dynamiques de centralités et espaces vécus.
- **Secteurs de projets stratégiques :** identification des entrées de ville, des sites d'intérêt paysager et préservation des éléments paysagers structurants.

NOTRE MÉTHODE D'ANALYSE DES TISSUS URBAINS

Fondée sur l'expertise et une connaissance fine du territoire, la méthode développée par l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise structure un outil partagé pour qualifier les tissus urbains de manière homogène et cohérente.

QU'ENTEND-ON PAR TISSU URBAIN ?

« Expression métaphorique assimilant les cellules construites et les vides d'un milieu urbain à l'entrelacement des fils d'un textile. On peut appeler tissu urbain l'ensemble des éléments du cadre urbain qui constituent un tout homogène. Le tissu urbain est l'expression physique de la forme urbaine. Il est constitué par l'ensemble des éléments physiques qui contribuent à celle-ci – le site, le réseau viaire, la division parcellaire, le rapport entre les espaces bâtis et non bâtis, la dimension, la forme et les styles des bâtiments – et par les rapports qui relient ces éléments. » Le tissu urbain est souvent hérité des réseaux et découpages parcellaires antérieurs, ruraux ou issus de constructions précédentes. Il est le résultat de la juxtaposition et de la superposition des formes urbaines au cours du temps. Certains tissus sont propices à l'évolution des formes urbaines, d'autres plus rigides.

P. Merlin, F. Choay (Sous la direction de), Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Paris, Presses Universitaires de France, 1988.

Une démarche qui s'appuie sur des connaissances capitalisées à l'Agence d'urbanisme…

La méthode d'analyse repose sur la définition d'une typologie des tissus urbains à l'échelle de la métropole. Elle s'appuie sur une somme de connaissances capitalisées dans le cadre de l'élaboration de PLU et lors de la traduction des règles du SCoT de la région grenobloise, et notamment :

- L'analyse historique réalisée à l'échelle communale (origine du processus d'urbanisation et dynamiques à l'œuvre) ;
- La caractérisation des tissus urbains des îlots inclus dans les espaces préférentiels de développement, c'est-à-dire les espaces les mieux équipés, situés notamment à proximité des arrêts de transports collectifs les mieux desservis à l'échelle de 20 communes sur les 49 ;
- Les approches de sensibilisation réalisées pour appréhender et différencier les notions de densification et d'intensification urbaine afin d'aider les élus dans la construction urbaine des PLU.

… et une déclinaison adaptée aux spécificités du territoire métropolitain

La méthode de travail est basée sur la **constitution d'ensembles de tissus urbains homogènes, présentant des caractéristiques et des enjeux similaires :** histoire, valeurs associées, principes d'aménagement, potentiel de transformation, modalités d'intervention.

L'étude consiste en une analyse multicritère dont la vocation est de qualifier et de catégoriser les espaces construits, et par extension, les espaces ouverts de type parc, esplanade, cimetière…

La première étape de la mise en œuvre a abouti à l'élaboration de la grille d'analyse, avec la classification des tissus urbains observés sur le territoire métropolitain en **9 grands types.**

[redacted]

LA GRILLE D'ANALYSE PROPOSÉE

DES CRITÈRES D'ANALYSE OBJECTIFS ONT PRÉSIDÉ À L'ÉLABORATION DE LA GRILLE :

- *Le rapport à l'espace public et à la voirie*
- *Les caractéristiques du parcellaire :* *taille et découpage des îlots et des parcelles / nature des espaces non-bâtis au sein des unités foncières*
- *Les caractéristiques des bâtiments :* *âge de constitution des tissus urbains / hauteur et forme architecturale / alignements / emprise au sol et logique d'implantation sur les unités foncières / densité*
- *La vocation, les usages*
- *La prise en compte du relief et de la pente*
- *La prise en compte des espaces ruraux et montagnards*

Les **9** types morphologiques identifiés pour analyser les tissus urbains du territoire métropolitain sont déclinés en **20 sous-catégories de premier niveau** (cf. le descriptif illustré en page 7), qui peuvent elles-mêmes être déclinées en sous-catégories.
Un travail cartographique permettra de les localiser à l'échelle communale sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Une expression pédagogique des résultats

La connaissance fine des tissus urbains débouche sur une présentation pédagogique de leur potentiel d'évolution. Cette dernière constitue **une base pour engager la concertation et aider à la prise de décision sur l'évolution des formes urbaines** déjà constituées, autour d'un triple enjeu au service des projets :

- prendre en compte et préserver la **diversité des territoires**,
- contribuer au maintien de la **qualité du cadre de vie** tout en favorisant le développement de la ville sur la ville,
- et s'orienter vers **davantage de cohérence réglementaire** à l'échelle métropolitaine.

1/ DES FICHES-PROFILS POUR CHAQUE CATÉGORIE DE FORME URBAINE

Tous les types de tissus ne présentent pas les mêmes potentialités d'évolution. Chaque type de forme urbaine peut évoluer, de manière massive ou à la marge, tant dans sa forme urbaine que dans sa vocation.
Aussi chaque type est-il à terme l'objet d'une fiche-profil pédagogique et illustrée, plus ou moins détaillée, qui constitue **le support de travail avec les représentants des communes.** On y trouve :

- **la définition et les caractéristiques** du tissu urbain ;
- **les valeurs – qualités** (hauteur des bâtiments, végétation...) **et règles** potentiellement associées ;
- **le potentiel d'évolution :** quels peuvent être les grands cas de figure de principes d'aménagement associés à ce tissu particulier ?

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL ET SCÉNARIO DE POTENTIEL D'ÉVOLUTION D'UN TYPE DE TISSU URBAIN

2/ UNE RESTITUTION DES RÉSULTATS DE L'ANALYSE À L'ÉCHELLE DE LA MÉTROPOLE, DÉCLINÉE POUR CHAQUE COMMUNE

Les productions sont les suivantes :

- **Une carte générale** situant les types de tissus urbains identifiés à l'échelle métropolitaine, qui pourra être déclinée à différentes échelles.
- **Une fiche de synthèse pour chaque commune,** assortie d'une carte, de photos et de représentations illustratives dynamiques. C'est un des éléments constitutifs du livret communal.
- **Une fiche de synthèse** mettant en perspective chaque territoire avec l'échelle métropolitaine.

3/ UNE APPROCHE COLLABORATIVE

L'analyse de l'ensemble du territoire constitue **la mise initiale de l'Agence d'urbanisme** et la représentation cartographique est **le support du travail collectif de partage et de validation** avec les représentants des communes.

LA CLASSIFICATION SIMPLIFIÉE DES TISSUS URBAINS

1 Bâtiment Isolé

TISSU URBAIN N° 1

Bâtiment et ses dépendances (trois au maximum) situés en dehors des tissus urbains ou d'un hameau (à plus de 50 m d'un autre bâtiment), le plus souvent au milieu de terres agricoles ou d'espaces naturels.

Sassenage

2 Tissus Originels

TISSU URBAIN N° 2

Tissus bâtis le plus souvent continus et alignés sur la rue, dont l'origine est antérieure à la révolution industrielle. Les rues y sont souvent étroites.

2.1 HAMEAU

Le hameau est un petit ensemble de bâtiments, généralement d'origine rurale, formé de quelques édifices anciens.

2.2 NOYAU DE VILLAGE, BOURG ET VILLE

Il s'agit de la partie ancienne des villages ou des bourgs. À noter que le village ou le bourg se distingue du hameau par le fait qu'il accueille l'église paroissiale et d'autres bâtiments publics. Dans le cœur dense de l'agglomération, ces noyaux anciens sont en principe englobés dans l'urbanisation.

2.3 NOYAU ORIGINEL DE GRENOBLE

Ensembles bâtis principalement constitués d'immeubles anciens qui se situaient à l'intérieur de l'enceinte Créqui et dont l'origine est antérieure à la révolution industrielle.

Murianette

Vif

Grenoble

3
Tissus de bâtis alignés sur la rue

TISSU URBAIN N° 3

Ensembles de bâtiments présentant un alignement continu sur la rue dont l'origine est, le plus souvent, postérieure à la révolution industrielle.

3.1 TISSUS DE FAUBOURG

Tissus urbains issus du développement linéaire et spontané de l'urbanisation le long d'un axe principal reliant le noyau historique (notamment lorsqu'il était entouré de murailles) et l'extérieur.

3.2 TISSUS CONTINUS D'ÎLOTS ORDONNANCÉS HÉRITÉS

Tissus urbains dont l'origine est généralement antérieure à la première moitié du XXe siècle, issus d'un îlotissement* et constitué par un ensemble d'îlots fermés, dotés d'une cour intérieure.

3.3 TISSUS CONTINUS D'ÎLOTS ORDONNANCÉS MODERNES ET CONTEMPORAINS

Tissus urbains, dont l'origine est généralement postérieure au milieu du XXe siècle, issus d'un îlotissement préalable et constitués par un ensemble d'îlots fermés ou semi-ouverts avec des bâtiments en alignement continu sur la rue ou sur un espace public structurant (place, parc...). Ils se décomposent en tissus continus ordonnés (composés de tours et de barres, d'îlots fermés ou semi-ouverts et d'îlots contemporains structurés autour d'un parc).

La Tronche

Grenoble

Saint-Martin-d'Hères

*Voir glossaire en page 12

4
Tissus d'immeubles discontinus

TISSU URBAIN N° 4

Immeubles ou groupes d'immeubles modernes ou contemporains, le plus souvent issus d'une opération d'ensemble* avec un faible rapport entre le bâti et les voies ou rues qui l'entourent.

4.1 ENSEMBLE D'IMMEUBLES DE FORMES SIMPLES

Tissus composés d'immeubles de forme géométrique simple, pouvant accueillir de l'habitat, des bureaux ou des administrations.

4.2 ENSEMBLE D'IMMEUBLES DE FORMES COMPLEXES

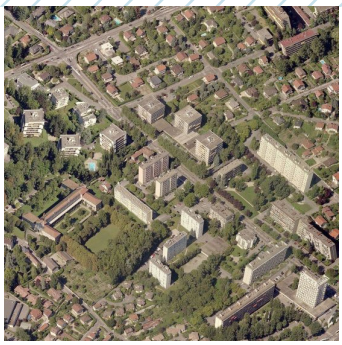
Groupes d'immeubles de forme et/ou de hauteurs et/ou d'aspects variés, issus d'une opération d'ensemble* dont la structure s'organise généralement autour des espaces publics. Le plus souvent postérieures aux années 1970, ces opérations s'inscrivent en réaction aux grands ensembles.

4.3 ENSEMBLE D'IMMEUBLES INCLUANT UN PARC

Il s'agit en principe de grandes copropriétés composées d'immeubles de formes organisées, à l'intérieur du parc d'un ancien château ou d'une maison de maître, dont une part a été conservée pour l'usage des copropriétaires.

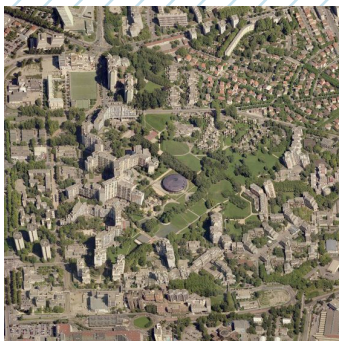
4.4 MÉGASTRUCTURES ET PARCS

Les mégastructures ont été au cœur du concept urbanistique du quartier de la Villeneuve et s'articulent avec les parcs réalisés dans cette opération : constructions de très grande dimension, issues de l'urbanisme des années 1970-1980, elles abritent plusieurs édifices ou de multiples unités d'usage (habitat, équipements, commerces...).


Meylan

Claix

Saint-Egrève


Grenoble (La Villeneuve)

5
Tissus mixtes

TISSU URBAIN N° 5

À dominante habitat, ces tissus sont constitués d'îlots accueillant une diversité de formes urbaines : maisons, immeubles plus ou moins récents, voire vieilles usines ou bâtiments d'activité. Ils sont souvent issus d'un processus de densification spontanée (au coup par coup) à partir d'un tissu initial composé de maisons individuelles et/ou de tissus industriels anciens.

Domène

*Voir glossaire en page 12

6
Tissus
à dominante
de maisons

TISSU URBAIN N° 6

Tissus accueillant exclusivement ou majoritairement de l'habitat individuel (voire du petit collectif). Chaque maison dispose généralement d'un jardin ou d'un terrain privatif de plus ou moins grande taille. Historiquement, ce type est apparu à la fin du XIXe siècle et s'est fortement développé dans les communes périurbaines à partir des années 1960. La généralisation de l'usage de l'automobile et le développement des transports collectifs ont en effet favorisé l'urbanisation loin des noyaux anciens.

6.1 CITÉ-JARDIN ET CITÉ-OUVRIÈRE

Ces tissus sont le plus souvent issus du début du XXe siècle en lien avec l'industrialisation. Il s'agit d'opérations d'ensemble* destinées au logement des ouvriers d'une usine, dont la forme s 'inspire fortement de l'utopie de la « cité jardin » (cf Précis méthodologique *Les centralités et les espaces vécus*) telle que théorisée par l'urbaniste anglais Ebenezer Howard. Il s'agit de zones résidentielles d'habitat individuel (groupé ou discontinu), voire d'habitat intermédiaire*, aménagées pour une vie saine avec de nombreux espaces verts.

6.2 TISSUS DE MAISONS GROUPÉES (EN BANDE OU JUMELÉES)

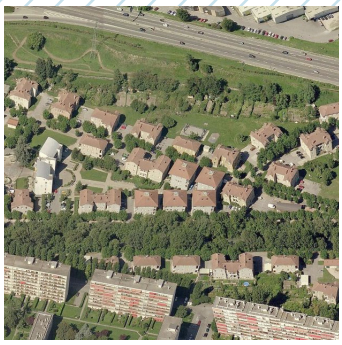
Issus d'opérations d'ensemble d'habitat individuel généralement postérieures à la seconde moitié du XXe siècle, ces tissus sont composés de maisons accolées par groupes de deux ou plus, qui n'entretiennent généralement pas un fort rapport à la rue. Ils se décomposent en ensemble de maisons groupées dont la trame viaire interne est peu connectée aux voies qui environnent l'assiette foncière de l'opération ou au contraire maillée et passante.

6.3 TISSUS ORGANISÉS DE MAISONS DISCONTINUES

Ces tissus, constitués de maisons individuelles séparées les unes des autres et implantées sur leur parcelle, sont issus d'opérations de lotissement* étendues. Ils se décomposent en lotissements dont la trame viaire interne est peu connectée aux voies qui environnent l'assiette foncière de l'opération ou au contraire maillée et passante.

6.4 TISSUS SPONTANÉS DE MAISONS DISCONTINUES

Ces tissus sont issus de la juxtaposition d'opérations indépendantes, implantées sur des unités foncières de faible dimension qui s'inscrivent dans la trame viaire et le parcellaire hérités de la période rurale ou maraîchère précédant l'urbanisation. Ils se décomposent en tissus non-organisés de maisons discontinues avec une trame viaire relativement peu maillée et passante.


Echirolles

Poisat

Sassenage

Saint-Paul-de-Varces

*Voir glossaire en page 12

7
Tissus et grands tènements d'activités et d'équipements

TISSU URBAIN N° 7

Ces types sont constitués de bâtiments qui accueillent principalement ou exclusivement de l'activité ou des équipements.

7.1

TISSUS D'ACTIVITÉS OU D'ÉQUIPEMENTS

Ils correspondent à un ensemble de bâtiments accueillant des activités ou des équipements appartenant à plusieurs propriétaires. Ils peuvent être décomposés en quatre sous-catégories en fonction du CES* des bâtiments et de la présence du végétal, de l'emprise de parkings ou encore de la nature des espaces extérieurs.

7.2

GRANDS TÈNEMENTS* OCCUPÉS PAR DES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉ OU DES ÉQUIPEMENTS

Il s'agit d'un grand bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments dédiés à l'accueil d'activités ou d'équipements qui sont implantés sur une (très) grande emprise foncière appartenant au même propriétaire ou au même gestionnaire. Ces grands tènement d'activités et d'équipements peuvent être décomposés en quatre sous-catégories en fonction du CES* des bâtiments et de la présence du végétal, de l'emprise de parkings ou encore de la nature des espaces extérieurs.

Saint-Martin-d'Hères

Varces-Allières-et-Risset

8
Bâtis remarquables et tènements non bâtis associés

TISSU URBAIN N° 8

Bâtiment ou ensemble de bâtiments à caractère patrimonial qui s'inscrivent en rupture avec les tissus et formes urbaines environnants, notamment par leur taille ou leur emprise foncière. Ils peuvent inclure des parcs ou jardins souvent ordonnancés en lien avec les bâtiments.

Vizille

*Voir glossaire en page 12

9
Parcs et espaces ouverts

TISSU URBAIN N° 9

Il s'agit des parcs et espaces ouverts qui s'inscrivent, par leur emprise foncière, en rupture avec les tissus environnants.

9.1 ESPACES VERTS ET PARC URBAIN

Sassenage (Parc de l'Ovalie)

9.2 ESPLANADE ET CHAMP DE FOIRE

Grenoble (Esplanade)

9.3 TERRAINS DE SPORT EXTÉRIEURS

Gières (plaine des Sports)

9.4 CIMETIÈRE

Grenoble - La Tronche (cimetière Saint-Roch)

PETIT GLOSSAIRE

Coefficient d'emprise au sol (CES) : *rapport entre l'emprise au sol des bâtiments et la superficie de l'unité foncière* qui accueille l'opération. Plus le CES est élevé, moins la parcelle dispose d'espace non bâti.*

Habitat intermédiaire : *bâtiment accueillant plusieurs logements où chaque logement dispose d'une entrée indépendante. À ne pas confondre avec l'habitat collectif où les logements sont desservis par une entrée et des parties communes à l'intérieur du bâtiment.*

Ilotissement : *étendue de terrain divisée en îlots urbains préalablement à son aménagement ou à son lotissement.*

Lotissement : *parcelle ou fonds divisé en plusieurs lots destinés à la construction d'édifices et comprenant éventuellement des voies nouvelles.*

Opération d'ensemble : *groupe de constructions édifiées selon un plan global à l'échelle d'une unité foncière.*

Tènement : *une ou plusieurs unités foncières contigües support d'une opération de construction ou d'aménagement.*

Unité foncière : *ensemble de parcelles cadastrales contigües appartenant à un même propriétaire.*

Photos Agence d'urbanisme, Bing map

Maîtrise d'ouvrage GRENOBLE • ALPES MÉTROPOLE

Maîtrise d'œuvre AGENCE d'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE