



REGARDS

TERRITOIRE

AVRIL 2020 | N°93

# FORMES, TRAMES ET COMPOSITIONS URBAINES

Repositionner le contexte au cœur du projet

La question de la qualité des formes urbaines est au cœur des travaux de l'Agam. Elle est traitée à travers des conseils, des analyses et études à différentes échelles et thématiques et en appui aux commissions techniques d'urbanisme, notamment sur la ville de Marseille.

Ces pratiques ont permis à l'Agence de se forger un discours autour de la qualité architecturale, paysagère et urbaine des projets et des aménagements urbains. D'abord orienté sur l'insertion du projet dans son contexte, il s'est peu à peu élargi aux problématiques de climat, de densité acceptable et de prise de conscience grandissante des enjeux liés à la nature en ville et à la biodiversité.

Par forme urbaine, il faut entendre les tissus urbains à travers le rapport qu'entretiennent entre eux bâti et espaces libres. Si le sujet est générique, beaucoup de réponses sont largement dépendantes du contexte local. Au sein même de la métropole Aix-Marseille-Provence, les aménagements diffèrent selon que l'on se situe en centre-ville, en péri-centre ou en lotissement. Comment remettre le contexte et la qualité d'aménagement au cœur du projet afin d'améliorer la qualité du cadre de vie ? Cette publication est un premier témoignage de la réflexion et de l'action de l'Agam.

Un Carnet viendra prochainement compléter cette réflexion.

# ÉDITORIAL

Longtemps circonscrite à des approches binaires du type maison individuelle/ collectif, densité urbaine/tissu rural lâche, la question de la forme urbaine est aujourd'hui de plus en plus regardée à travers des notions plus subtiles, plus vernaculaires, plus contextualisées qui privilégient l'enjeu de l'insertion et de la durabilité. Aujourd'hui, l'accompagnement pour adapter les formes urbaines à leur contexte apparaît d'autant plus stratégique et nécessaire qu'il s'inscrit dans cette trajectoire de sobriété foncière qui va cadrer les nouveaux exercices de planification et d'aménagement du territoire.

La simplification à outrance d'une règle arithmétique a montré ses limites et elle laisse peu à peu la place à un ensemble de dispositions qualitatives, plus responsabilisantes et plus respectueuses du contexte dans lequel les nouveaux projets doivent s'intégrer. Un nouvel urbanisme est en train de se développer, de nouveaux enjeux et défis exigent des réponses audacieuses, les pratiques et initiatives sont appelées à évoluer.

La présente publication sur les formes urbaines, comme un certain nombre d'autres récentes et à venir de l'Agam signent une volonté de mettre en débat, de questionner sur des évolutions qui vont profondément modifier les pratiques.

## DE LA NÉCESSITÉ D'UNE APPROCHE SENSIBLE DU PROJET ?

### ÉVOLUTION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Depuis leur création dans les années 70, les documents de planification ont notamment pour objectif de définir un cadre technico-juridique à l'intérieur duquel les architectes composent le projet, dans un compromis interactif entre contexte, forme, dispositif réglementaire et approche financière. Néanmoins, au fil des années, d'autres préoccupations ont vu le jour et l'arsenal réglementaire s'est étoffé pour répondre à de nouvelles attentes : enjeux environnementaux, sécurisation juridique, jurisprudence tatillonne, normalisation croissante, contraintes et aléas de la conjoncture immobilière et économique, adaptation à la législation en vigueur...

### PLUS DE SENSIBILITÉ DANS LES PROJETS

L'intégration de ces enjeux a eu pour effet de détourner progressivement les documents de planification des aspects « sensibles » des projets urbains qui par définition échappent aux approches techniques et arithmétiques binaires du type « ce qui n'est pas interdit est autorisé ».

Or, ces critères de sensibilité sont moins objectivement appréciables, car non quantitatifs. Ils font appel à la qualité urbaine, paysagère et architecturale des

projets mais aussi aux usages et aux pratiques dont la prise en compte participe à la qualité et à la pérennité du cadre de vie urbain.

Pour n'en citer qu'un certain nombre :

- ▶ la juste place d'une forme urbaine dans son environnement ;
- ▶ le choix d'une densité adaptée à son contexte que l'architecte détermine en cohérence avec le règlement ;
- ▶ la qualité de vie et d'usage des bâtiments et espaces extérieurs ;
- ▶ une conception et une implantation qui répondent à des enjeux bioclimatiques ;
- ▶ une bonne orientation par rapport au soleil et au vent ;
- ▶ le traitement perméable et végétalisé des espaces libres ;
- ▶ le respect et la préservation des structures paysagères existantes...

---

Il est aujourd'hui nécessaire de retrouver dans les projets une intelligence du contexte

---



© Agam

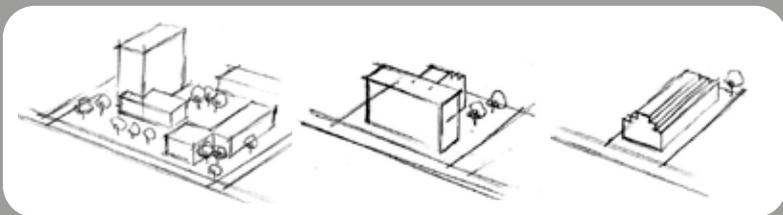
## UNE OAP SUR LA QUALITÉ D'AMÉNAGEMENT ET DES FORMES URBAINES

Pour porter l'approche sensible du projet au sein du règlement, il est désormais possible d'y associer une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique qui s'applique à l'ensemble du territoire couvert par le règlement. L'OAP est un document plus souple, qui vient compléter un règlement allégé. Elle permet de donner des recommandations portant directement sur la qualité des opérations et des logements, mais aussi, de manière plus large, sur le confort des espaces publics et la qualité du cadre de vie en général.



Agam à partir d'une vue google

## ÉVOLUTION DES TISSUS D'IMMEUBLES COLLECTIFS DISCONTINUS : QUELQUES ÉLÉMENTS



Avant le XX<sup>e</sup> siècle, les secteurs péricentraux sont souvent faiblement urbanisés. Ils sont essentiellement constitués de hameaux et bastides, sur des terrains paysagers ou des espaces agricoles. Dans les années 60-70, les ensembles résidentiels de la période des Trente Glorieuses reprennent les caractéristiques du mouvement moderne sur des fonciers importants, souvent issus de détachements de domaines. Les espaces libres sont généreux et permettent une composition qualitative des formes urbaines. Fin du XX<sup>e</sup>, début XXI<sup>e</sup>, la taille des fonciers disponibles s'amointrit. La constructibilité de la parcelle est plus optimisée, les espaces libres diminuent. Aujourd'hui, le foncier se fait plus rare. Les projets sont donc souvent poussés à leur maximum, les espaces libres relégués dans les marges de recul, les gabarits dictés par le règlement.

# REPÈRES



## 27%

C'EST LA SUPERFICIE DE LA MÉTROPOLE couverte par des tissus urbains



## 23

C'EST LE NOMBRE DE FORMES URBAINES relevées par la typomorphologie détaillée sur ce territoire



## 18

C'EST LE NOMBRE DE COMMUNES encadrées par le nouveau PLUi du Conseil de territoire Marseille Provence

## 105



C'EST LE NOMBRE DE ZONAGES DU PLUi qui réglementent les différentes formes urbaines sur ce territoire

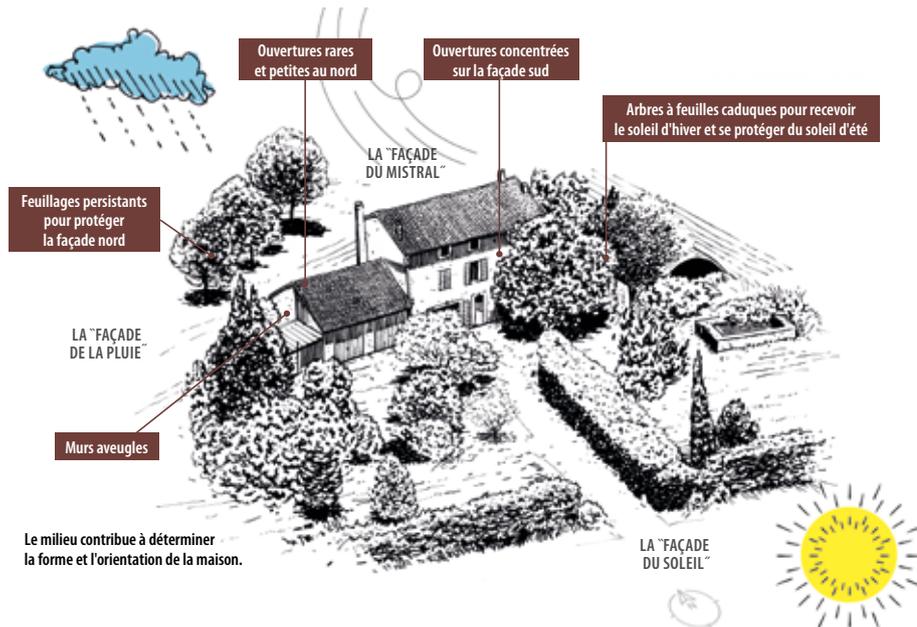
DES BÂTIMENTS HAUTS DE



## 6 À 65 M

SUR L'HYPERCENTRE DE MARSEILLE C'est l'écart qui rend nécessaire l'introduction de critères qualitatifs au sein de la règle

# OBSERVER LES QUALITÉS DE L'EXISTANT



## DES GRANDES FAMILLES DE FORMES URBAINES, UNE INFINITÉ DE DÉCLINAISONS

En fonction de leur situation, de leur morphologie et de leurs caractéristiques, les formes urbaines se répartissent en grandes familles. Cette classification permet notamment de fixer un cadre dans les documents d'urbanisme pour l'évolution de chaque tissu. Cependant, malgré une apparente homogénéité, il existe une multitude de variations et déclinaisons de ces familles théoriques.

## DES ENJEUX PROPRES À CHAQUE FORME URBAINE

Les enjeux ne sont pas les mêmes en fonction du contexte ou de la famille. Et même chaque typologie présente des caractéristiques différentes. Ainsi, s'agissant des tissus centraux caractérisés par des constructions mitoyennes implantées à l'alignement, regroupées en îlots délimités par des rues (côté espace public) et des cœurs d'îlots (à l'arrière), le soin apporté à la relation volumétrique entre les constructions

## FORMES URBAINES HÉTÉROGÈNES

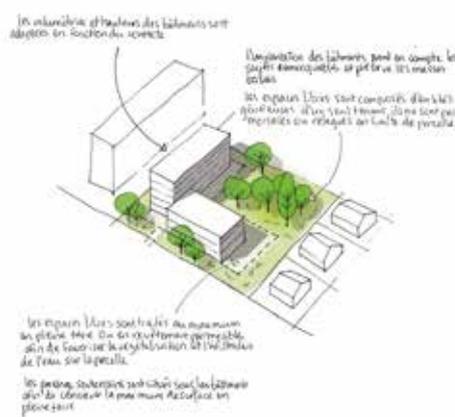
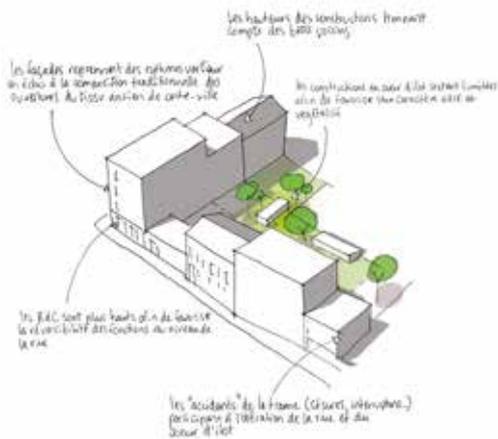
Histoire, géographie, développement multipolaire, dilution urbaine, schémas de planification relativement récents, ... le territoire de la métropole s'est construit selon une organisation particulière qui contraint d'aborder la question de la densité et du projet urbain de façon spécifique. Cette spécificité est renforcée par l'échelle de ce territoire, par la prégnance d'éléments géographiques et paysagers forts (plaines, massifs, littoraux), et par une importante variété des types d'urbanisation (grandes villes, villes moyennes, villages, hameaux ruraux...).

Réinventer  
une écriture  
contemporaine liée  
au changement  
climatique

## UNE INTELLIGENCE DU CONTEXTE À RETROUVER

Historiquement, les constructions répondaient à des logiques de conception et d'implantation qui composaient avec l'environnement, les conditions climatiques, la géographie, les matériaux et savoir-faire exploitables localement. Il existait un « bon sens constructif », dont on a progressivement oublié l'héritage. Dans l'objectif de faire des villes des cadres de vie agréables, sobres et résilients face aux nombreux défis à relever, il est aujourd'hui nécessaire de faire à nouveau prévaloir ces principes pour retrouver dans les projets une intelligence du contexte et une capacité d'adaptation à l'existant.





voisines mais aussi à la géométrie et l'organisation des cœurs d'îlots sont des éléments déterminants qui contribuent à la qualité et à la pérennité de ces tissus anciens.

Dans le cas d'un tissu de collectifs discontinu, caractérisé par une implantation du bâti libre sur la parcelle, avec une emprise au sol faible, s'affranchissant de la rue, c'est davantage la qualité et la végétalisation des espaces libres qui vont devenir essentielles à la qualité et à l'intégration du projet.

### DES « ACCIDENTS » DANS LA TRAME QUI AMÈNENT LA QUALITÉ

Parfois, l'intérêt et la qualité de certaines formes urbaines naissent d'accidents, de ruptures dans une trame régulière.

Une interruption de bâti au sein d'un tissu villageois à l'alignement apporte une respiration à la rue. Plantée, elle apporte aussi agrément et fraîcheur aux habitants comme à l'espace public,

participant à l'amélioration globale du cadre de vie.

Les situations urbaines sont souvent singulières, car elles naissent d'une imbrication fine entre plusieurs morphologies, d'une superposition de tissus d'époques différentes, ou d'une adaptation du projet à un élément de contexte spécifique. L'application stricte d'un règlement aurait tendance à gommer ces particularités, entraînant l'homogénéisation progressive d'un paysage urbain caractéristique.

Chaque situation est unique et difficilement solutionnée par la seule approche réglementaire. La règle d'urbanisme doit rester globale et n'a pas la capacité de s'adapter à la finesse de chaque situation.

En alternative au « prêt à porter » réglementaire qui étalonne, le « sur mesure » rend possible une contextualisation affirmée du projet et une démarche de conception au cas par cas.

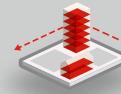


## DES INDICATEURS POUR ANALYSER LES PROJETS



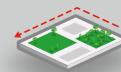
**C.E.S.**  
Coefficient d'emprise au sol =  $\frac{\text{Emprise sol bâti}}{\text{Surface de la parcelle}}$

**Le CES est le coefficient d'emprise au sol.** Il s'obtient en calculant le pourcentage d'espace occupé par le projet sur le terrain, et donne en négatif le pourcentage de sol libre restant sur la parcelle. Il peut être complété par un coefficient d'espaces verts ou de pleine terre



**C.O.S.**  
Coefficient d'occupation du sol =  $\frac{\text{Surface du plancher bâti}}{\text{Surface de la parcelle}}$

**Le COS est le coefficient d'occupation des sols.** Il n'est plus réglementé. Il s'obtenait en calculant le ratio de surfaces bâties créées par rapport à la surface de la parcelle. Il permettait de donner une indication sur le niveau de densité au projet.



**C.B.S.**  
Coefficient de biotope par surface =  $\frac{\text{Surface écoaménagée}}{\text{Surface de la parcelle}}$

**Le CBS est le coefficient de biotope par surface.** Il s'obtient en calculant le rapport entre les surfaces végétalisées ou éco-aménagées du projet et taille du terrain. Il permet notamment d'apporter des indications fines quant à la qualité de végétalisation ou d'imperméabilisation des sols.



**TEMPÉRATURE DE SURFACE**

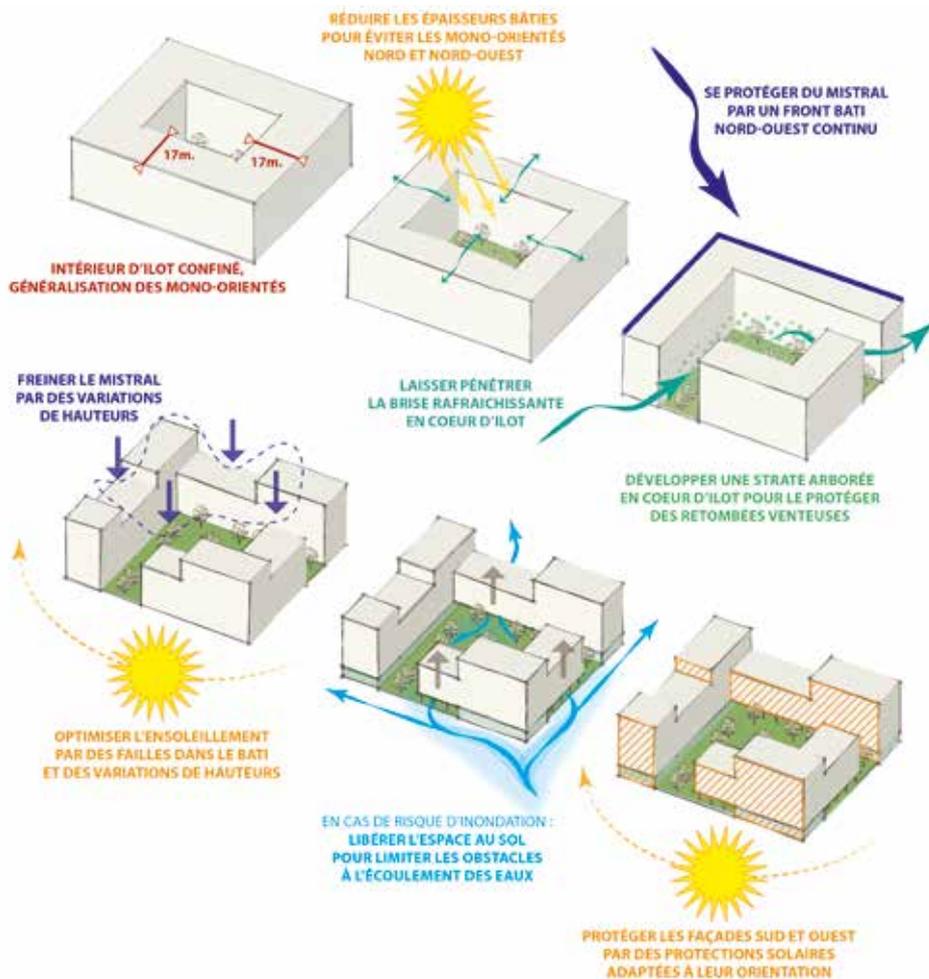
**La chaleur de surface indique le degré de température.** Obtenue par relevé thermique ou par interprétation d'après photo satellite, elle permet d'avoir des éléments qui concernent la chaleur de surface, et donc le confort thermique et climatique d'une opération. L'utilisation d'indicateurs quantitatifs permet de comparer les opérations entre elles; cependant, ils sont très variables en fonction de la forme urbaine.

# REMETTRE LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE AU CŒUR DU PROJET

## UN ENJEU VITAL

L'enjeu de qualité urbaine et paysagère est un critère parmi d'autres qui participe à la constitution d'un projet urbain et de ville. Aujourd'hui, dans un contexte d'urgence climatique, les enjeux sanitaires, de vivre ensemble, de sobriété et de résilience des villes sont renforcés.

Avec la prochaine mise en place du dispositif Zéro Artificialisation Nette, qui vise à freiner la consommation de foncier, il s'agira –pour l'essentiel– de ne travailler plus que sur le renouvellement urbain au sein de tissus déjà constitués. La ville sera amenée à accueillir plus de densité, pour préserver les espaces naturels, agricoles ou forestiers. Pour concilier densité et qualité du cadre de vie, la qualité urbaine et paysagère des projets est indispensable, car elle questionne notamment sur la place de la nature en ville et l'importance des espaces libres, nécessaire contrepartie à une densité accrue.



## TYPOMORPHO : UN OUTIL D'ANALYSE DÉTAILLÉE

### « LA TYPO-MORPHOLOGIE : C'EST QUOI ? »

Une analyse des formes urbaines à travers la voirie, le parcellaire, les volumes et l'implantation des bâtiments. Elle a comme objectif de mieux maîtriser les processus d'évolution territoriale en fonction des formes urbaines qui le composent.

L'analyse de la typomorphologie détaillée des formes urbaines métropolitaines montre à quel point elles s'imbriquent de manière fine pour constituer la ville. Pour rester lisible, l'approche réglementaire, et notamment le zonage, ne peut s'adapter à cette granulométrie fine contrairement à une approche qui favorise l'urbanisme de projet.



Pour en savoir plus  
> Regards N°89

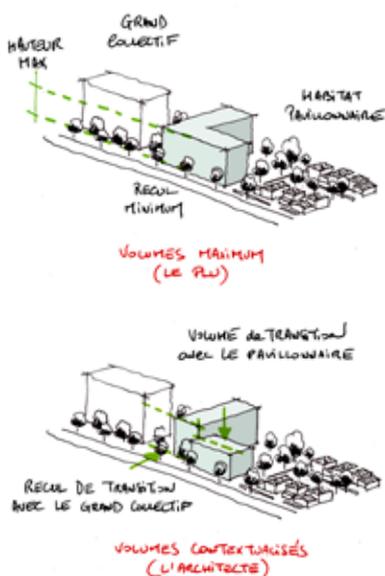
## CONCEVOIR DANS UNE LOGIQUE BIOCLIMATIQUE

Il s'agit avant tout d'adapter chaque projet aux caractéristiques du site. La réadaptation au contexte, notamment climatique, passe par l'application de principes ordinaires, en réinterprétant l'intelligence constructive vernaculaire et en observant l'environnement. Cela passe par des stratégies simples: orienter le bâtiment par rapport aux vents et à l'ensoleillement, capter ou se protéger de la chaleur, conserver la fraîcheur, valoriser l'environnement, faire appel aux ressources disponibles... Ces notions doivent être présentes dès la conception, de manière à privilégier des solutions intégrées, souvent sobres et pérennes, plutôt que de recourir à des solutions technologiques qui pallient à des défauts de conception de base.

«Parler d'architecture bioclimatique, au-delà des questions d'économie d'énergie et de protection de l'environnement, c'est avant tout se référer à l'homme-habitant et à son bien-être».

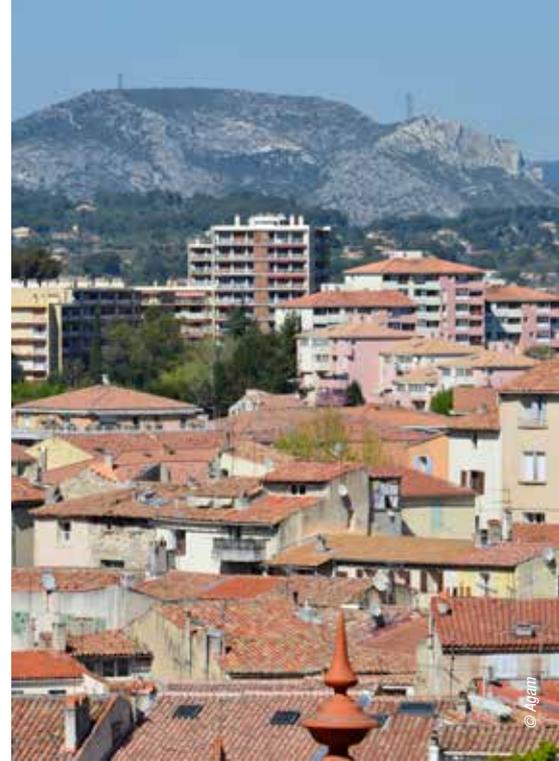
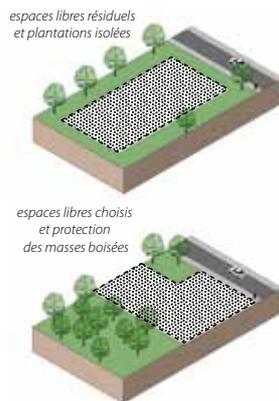
## INSÉRER LES PROJETS DANS LEUR CONTEXTE

On parle ici d'intégration du projet dans son environnement large, en veillant à l'impact du projet dans le grand paysage, comme avec son contexte rapproché. Les volumétries du projet doivent s'adapter de manière fine à leur environnement proche, en anticipant éventuellement les mutations de celui-ci. La variation des épannelages au sein d'un projet peut ainsi permettre de gérer l'articulation entre deux tissus urbains différents.



## ALLIER NATURE ET ARCHITECTURE

Au-delà de l'agrément, la nature rend des services multiples en ville: elle joue à la fois un rôle sanitaire, économique, social, climatique, culturel... Les espaces libres ne sont pas que le négatif du bâti: ils sont partie prenante du projet. Le traitement en pleine terre des sols participe à la gestion et à l'infiltration de l'eau, et permet par ailleurs la végétalisation de ces espaces tout en favorisant la biodiversité. La végétation doit évidemment être adaptée au climat et aux usages qu'elle doit supporter. Les projets doivent au maximum préserver les structures paysagères en place, sinon créer ou recréer des continuités végétales, afin de participer à la mise en place d'un continuum paysager à l'échelle de la ville.



## VERS UNE VILLE PASSANTE ET ACCUEILLANTE

Par ailleurs, la ville de demain doit d'être une ville de proximité, qui favorise le développement des modes doux et facilite l'accès aux transports collectifs, aux équipements, emplois... Et cela passe aussi par les projets urbains, qui doivent soigner leur rapport avec l'espace public, notamment en veillant à la continuité des parcours, et au maillage de cheminements piétons et modes doux qui limitent les enclaves résidentielles fermées.

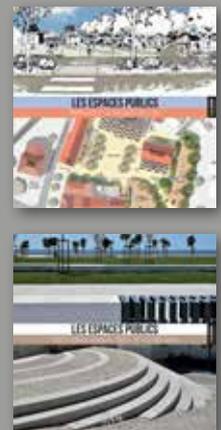
## CARNETS DES ESPACES PUBLICS

En parallèle de ses implications sur la question des formes urbaines, l'Agence mène une démarche similaire sur les espaces publics. Ces deux démarches s'imbriquent. Elles sont des pièces complémentaires du grand puzzle de la ville. Si le Carnet des formes urbaines s'intéresse à l'architecture, aux formes bâties et aux relations qu'elles entretiennent avec les espaces libres, les Carnets des espaces publics se penchent sur la question des espaces ouverts communs qui les relient.

Le discours se veut pédagogique afin d'aider les porteurs de projet à mieux appréhender la qualité des espaces publics au-delà de la seule fonctionnalité et des réponses apportées aux enjeux de mobilité. Cette démarche se nourrit notamment de travaux et d'études récemment réalisés par l'Agence (étude de faisabilité, cahier des charges, plan-guide, schéma stratégique, principes de composition...).

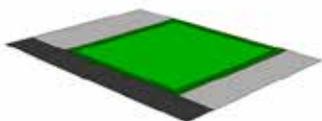
Elle se décline en plusieurs carnets thématiques :

- ▶ Les mots des espaces publics - Typologies, enjeux, défis et vocabulaire ;
- ▶ Espaces publics – Réflexions et études de cas ;
- ▶ Principes pour les espaces publics / (Vers un) guide métropolitain ;
- ▶ Espaces publics – Carnet de recommandations et de précautions.

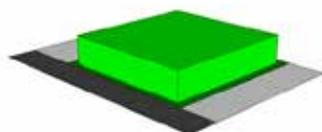


## L'OAP QUALITÉ D'AMÉNAGEMENT ET DES FORMES URBAINES

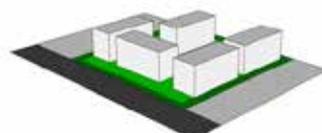
Cet outil est né d'une double volonté aux échelles nationales et locales de retrouver plus de qualité dans les projets. Il est rendu possible par le nouveau cadre



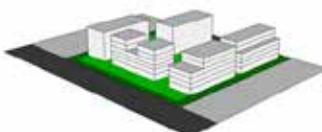
Règlement ■ *Prise en compte des limites séparatives*



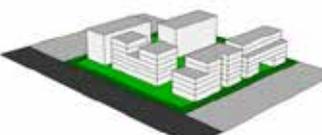
Règlement ■ *Prise en compte des hauteurs limites*



Règlement ■ *Prise en compte des emprises au sol*



OAP ■ *Travail volumétrique sur les 2 derniers niveaux*



OAP ■ *Travail volumétrique des façades*

législatif offert aux PLUi : les orientations d'aménagement et de programmation peuvent désormais se substituer au règlement ou le compléter. Il est maintenant possible de définir dans le PLUi des règles qualitatives qui renvoient à l'environnement du projet ou qui indiquent un résultat à atteindre.

Cette OAP a été mise en place dans le cadre du nouveau PLUi du Conseil de Territoire Marseille Provence. Une autre devrait voir le jour dans le cadre du futur PLUi du Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. Il s'agit d'encourager la production de formes urbaines adaptées au contexte urbain et paysager, et d'éviter la production de formes urbaines standardisées en rupture avec le contexte, issues de la simple application volumétrique et mathématique maximale de la règle.

## CONCLUSION

L'approche arithmétique conduisant à la maximisation des capacités de construire a montré ses limites. Pour retrouver de la qualité paysagère et urbaine, l'approche contextuelle du projet est indispensable. En réinterprétant les codes du vernaculaire et en les traduisant de manière contemporaine, mais aussi en laissant de la place pour l'innovation et l'évolution des formes urbaines. La qualité de la forme urbaine n'est pas qu'une question d'esthétisme. Elle fait partie de la panoplie des solutions collectives à apporter aux enjeux de sobriété foncière, sanitaire, de neutralité carbone, de résilience, auxquelles, dans ces moments de rupture, il convient d'apporter des réponses audacieuses y compris en réinterrogeant un certain nombre de dogmes qui ont formaté la pensée et la pratique urbaine depuis près d'un demi-siècle.

## POUR EN SAVOIR PLUS

### PUBLICATIONS AGAM

- ▶ **Carnet des Formes Urbaines – Vers une qualité urbaine, architecturale et paysagère – 2020**
- ▶ **PLUi- OAP Qualité des aménagements et des Formes urbaines – 2019**
- ▶ **La typomorphologie, un outil indispensable à la compréhension du territoire – Regards de l'Agam n°89, 2020**
- ▶ **Urbanisme Méditerranéen, d'une rive à l'autre – Regards de l'Agam n°86, 2019**
- ▶ **Chaud dehors ! De la fraîcheur face aux îlots de chaleur urbains – Regards de l'Agam n°75, 2018**

### SITES WEB

- ▶ **Envirobat BDM – Réseau interprofessionnel des acteurs du bâtiment engagés sur la voie du développement durable en région PACA – [www.envirobatbdm.eu](http://www.envirobatbdm.eu)**
- ▶ **ICEB – Institut pour la Conception Écoresponsable du Bâti – [www.asso-iceb.org](http://www.asso-iceb.org)**
- ▶ **Manifeste pour une frugalité heureuse & créative – Architecture et aménagement des territoires urbains et ruraux – [www.frugalite.org/fr/le-manifeste.html](http://www.frugalite.org/fr/le-manifeste.html)**

**agAM**  
AGENCE D'URBANISME DE  
L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE

Louvre & Paix - La Canebière  
CS 41858 - 13221 Marseille cedex 01  
☎ 04 88 91 92 90 ☎ 04 88 91 92 65 ✉ [agam@agam.org](mailto:agam@agam.org)

Toutes nos ressources @ portée de clic sur [www.agam.org](http://www.agam.org)  
Pour recevoir nos publications dès leur sortie, inscrivez-vous à notre newsletter

Directeur de la publication : Christian Brunner  
Rédaction : Anne Berbey - Conception / Réalisation : Pôle graphique Agam  
Marseille - Avril 2020 - Numéro ISSN : 2266-6257  
© Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise