Octobre 2017

#planification

& DENSITÉS FORMES URBAINES RÉSIDENTIELLES

sur le territoire du SCoTAM

AGENCE D'URBANISME D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

Immeuble Ecotech | 3 rue Marconi 57070 METZ | tél : 03 87 21 99 00 | contact@aguram.org | www.aguram.org

SOMMAIRE

PRÉAMBULE 4

1 MÉTHODES & DÉFINITIONS 7

Formes urbaines et typologies 8

La densité : définitions 10

Les indicateurs 12

Échelle des densités : densité bâtie / densité résidentielle 14

2 MONOGRAPHIES 17

Répartition sur le territoire du SCoTAM 18

Contenu des fiches : méthodologie 20

Monographiques 22

Tableau de synthèse des monographies 76

PRÉAMBULE

LES IMPACTS DE L'ÉTALEMENT URBAIN SUR NOS TERRITOIRES

De nombreux ménages, attirés par un habitat plus spacieux et des coûts fonciers et immobiliers moins élevés que dans les centres-urbains, choisissent de s'implanter à la périphérie des villes. Ce mouvement a engendré, depuis plusieurs décennies, un modèle de développement urbain principalement organisé autour de l'habitat individuel et de l'automobile. Bien qu'il réponde en partie aux aspirations des ménages à la recherche d'un cadre de vie de qualité, ce modèle a de nombreuses conséquences le fonctionnement de nos territoires parmi lesquels on peut notamment citer :

- l'augmentation de l'artificialisation des sols et la réduction des espaces naturels et agricoles ;
- les risques de dévalorisation environnementale, de banalisation voire de perte d'identité de certains espaces ;
- l'augmentation du nombre de déplacements motorisés, des distances et des coûts qui leurs sont liés ;
- des effets de ségrégation spatiale et sociale (éloignement des services et des équipements publics) ;
- des coûts d'aménagement et d'entretiens parfois peu maîtrisés pour les collectivités.

Ce modèle de développement diffus est aujourd'hui en inadéquation avec les enjeux de la ville durable que promeut un modèle de développement plus dense et plus compact.

En outre, la tension sur les finances publiques, observée ces dernières années, accentue ce phénomène.

LES ENJEUX DE LA DENSITÉ

La densification des tissus urbains constitue un enjeu majeur des politiques publiques actuelles dont les grandes orientations nationales doivent être traduites au niveau local. A ce titre, les processus de densification doivent permettre de :

- Répondre aux enjeux de développement durable en réduisant la consommation d'espace et en optimisant le foncier disponible

Pour cela, il est indispensable de proposer un modèle de développement urbain plus compact et des formes urbaines innovantes qui favorisent la ville des courtes distances par la proximité des services et des équipements notamment et qui renforce également les centralités et l'attractivité urbaines.

- Produire de nouveaux logements à des prix abordables

Les politiques locales doivent apporter une réponse à travers les documents de planification (SCoT/PLU/PLH) à la problématique de production de logements neufs et de limitation de la consommation d'espace. Le développement résidentiel à venir devra impérativement être en adéquation avec la demande des ménages (évolution des modes de vie / processus de décohabitation) mais également à la capacité des nouveaux projets à être attractif et à s'insérer sur le marché.

- Améliorer le cadre de vie des habitants

La production de nouveaux logements ne doit pas uniquement répondre à des besoins quantitatifs pour le développement de nos territoires. C'est également une opportunité pour produire mieux en concevant les nouveaux espaces résidentiels comme des lieux de vie favorisant la qualité de cadre de vie de ses habitants. A ce titre, la densité peut être perçue comme un outil capable de renforcer l'attractivité des espaces urbains.

UN CADRE LÉGISLATIF QUI INCITE À LA DENSIFICATION DES TISSUS URBAINS DEPUIS PLUS DE 15 ANS

Les politiques de densification sont encouragées au niveau national depuis le début des années 2000.

La nécessité de maîtriser l'étalement urbain et limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels sont devenus des enjeux majeurs des politiques d'aménagement du territoire. La poursuite des objectifs s'accompagne d'une prise en compte renforcée de la densification des tissus urbains qui s'est affirmée à travers plusieurs lois successives :

- La loi SRU (2000) donne pour objectif de promouvoir un aménagement (du territoire) plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable. Elle a instauré un renouveau des documents de planification en créant les SCoT et les PLU.

- Les lois Engagement National pour l'Environnement dites « lois Grenelle » (2009/2010) donnent pour principaux objectifs en matière d'urbanisme de lutter contre l'étalement urbain, de favoriser une gestion économe des ressources et de l'espace et mettent en avant le lien entre niveau de densité et desserte par les transports en commun. Elles fixent des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain pour les SCoT et les PLU.

- La loi ALUR (2014) impose de dimensionner au plus juste les espaces ouverts à l'urbanisation et d'évaluer les capacités de densification des tissus urbanisés. Enfin, la possibilité de définir des superficies minimales pour les terrains constructibles est supprimée.

Les SCoT et les PLU(i) sont les outils réglementaires qui permettent de mettre en œuvre ces orientations à l'échelle locale.

DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES ET DE PLANIFICATION QUI INSCRIVENT LA DENSITÉ AU CŒUR DE LEURS ORIENTATIONS

Les documents de planification doivent assurer la cohérence entre les besoins en logements des territoires et le foncier mobilisé en conséquence.

› La densité : un enjeu majeur pour la mise en œuvre du SCoTAM

Approuvé fin 2014, le SCoTAM a défini plusieurs dispositions pour réduire significativement la consommation foncière destinée à l'habitat d'ici 2032. Les documents d'urbanisme communaux (ou intercommunaux le cas échéant) devront être compatibles ou mis en compatibilité avec ces dispositions.

En parallèle, l'objectif de production et de diversification de l'offre de nouveaux logements défini par le SCoTAM impose aux techniciens et décideurs locaux de définir des processus d'urbanisation maitrisés et qualitatifs.

› Une traduction concrète à travers les documents de planification communaux (PLU / cartes communales)

Les documents d'urbanisme communaux doivent désormais évaluer au plus juste les besoins fonciers des communes (ou des intercommunalités) en fonction des objectifs de développement démographique et de l'enveloppe logements qui leur sont attribuées. Les capacités de construire au sein de l'enveloppe urbaine (renouvellement urbain, friches, densification, résorption de la vacance) doivent être optimisées. Désormais, l'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine fait l'objet d'exigences plus accrues en termes de qualité et de niveau de densité minimum au regard du positionnement de la commune dans l'armature urbaine notamment.

LA DENSITÉ : UNE NOTION PLURIELLE QUI NÉCESSITE D'ÊTRE CONTEXTUALISÉE

La densité est une donnée théorique entre une quantité (comme le nombre d'habitants, d'emplois ou encore de m² de surface de plancher par exemple) et une surface donnée (exprimée en ha ou en km² par exemple). Par conséquent, il existe plusieurs approches de la densité urbaine. Il n'existe donc pas une densité mais des densités. L'analyse de ce rapport ne peut se limiter à une approche strictement quantitative et ne prend réellement sens que lorsqu'il est contextualisé sur un territoire ou un espace.

Enfin, certaines densités seront perçues comme denses par certaines personnes et non par d'autres ce qui amène à distinguer la notion de densité réelle et de densité perçue.

› Un enjeu d'acceptabilité pour élus et habitants

Densifier nos tissus urbains ou proposer de nouvelles opérations de logements plus denses sont souvent synonymes de changements et peut être source d'inquiétude voire de résistance. La densification urbaine ou résidentielle se heurte au problème majeur de l'acceptabilité par les habitants mais également par les décideurs locaux.

La mise en œuvre d'une démarche concertée et pédagogique en amont des projets permet de créer un contexte favorable à la réalisation de projets plus denses et de susciter l'adhésion.

© AGURAM |Rue de Bourgogne à Metz

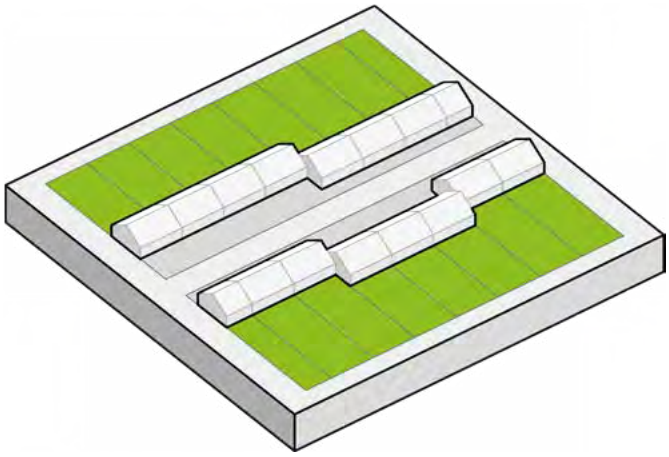
01

MÉTHODE & DÉFINITIONS

Formes urbaines et typologies..... 8
La densité : définitions..... 10
Les indicateurs..... 12
Échelle des densités : densité bâtie / densité résidentielle..... 14

FORMES URBAINES ET TYPOLOGIES

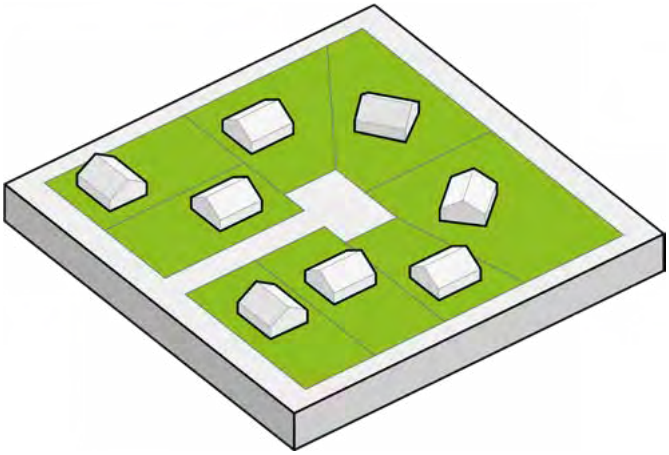
Cette analyse s'appuie sur six typologies urbaines définies ci-dessous. Leur caractère générique permet de catégoriser la majorité des morphologies présentes sur le territoire du SCoTAM. Ces typologies, des modèles facilement identifiables et invariants qui illustrent l'évolution progressive des tissus urbains : de l'îlot médiéval au pavillonnaire diffus.



INDIVIDUEL CONTINU

Ensemble d'habitations individuelles accolées et mitoyennes. Le découpage parcellaire conditionne souvent un « avant » associé directement à l'espace public et un « arrière » réservé à l'espace privé. La juxtaposition des bâtiments dessine un front bâti au droit de l'espace public.

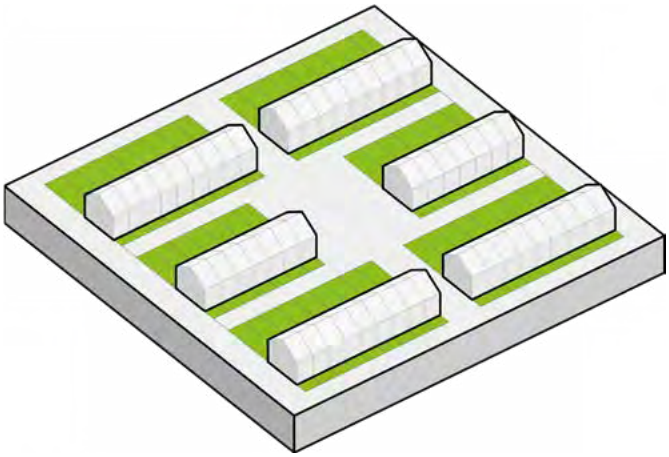
Cette typologie est courante dans les cœurs de bourg ou encore dans les faubourgs reproduisant parfois le même modèle de base.



INDIVIDUEL DISCONTINU

Ensemble d'habitations individuelles isolées les unes des autres. Le découpage parcellaire est déduit du tracé de la voirie interne de l'opération et offre un accès individuel à chaque habitation. Le bâti est implanté librement sur la parcelle en recul de l'espace public et sans mitoyenneté.

L'habitat pavillonnaire est la forme la plus représentative de cette typologie. Cet habitat a fortement impacté le développement des modèles urbains traditionnels depuis 50 ans.



INDIVIDUEL GROUPÉ

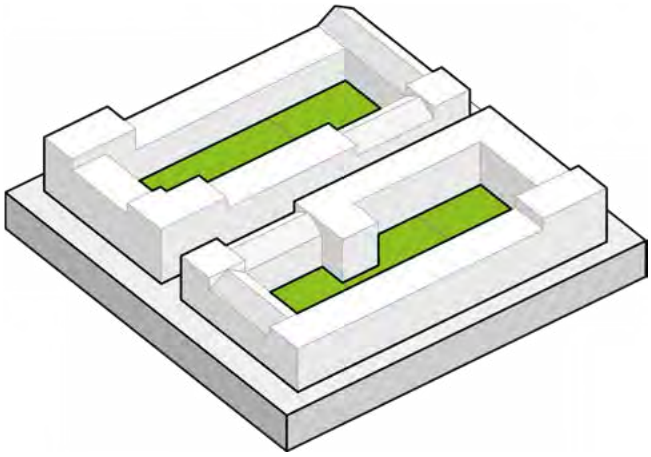
Ensemble d'habitations individuelles jumelées ou mitoyennes. Le découpage parcellaire est issu du tracé de l'espace public propre à l'opération et caractérise « l'avant » et « l'arrière » de la parcelle.

Cette typologie liée à la standardisation / répétition d'un modèle, est caractéristique des cités ouvrières et des cités jardin. Des opérations d'aménagements plus récentes reproduisent en partie ce concept architectural et urbain.

COLLECTIF CONTINU

Ensemble d'immeubles collectifs mitoyens alignés en limite de l'espace public et généralement regroupés sous forme d'îlot fermé.

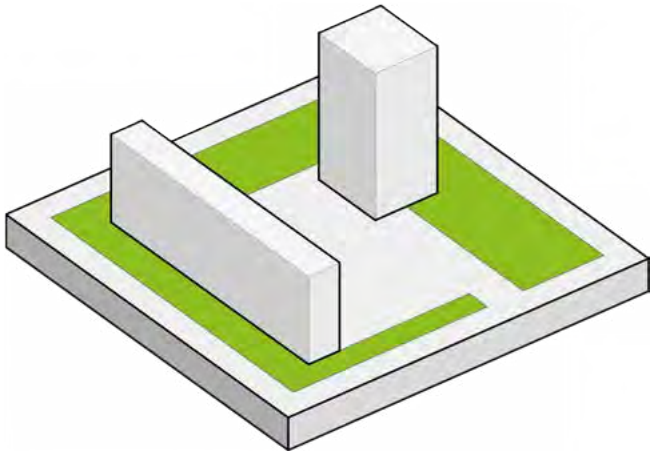
Cette typologie est issue de l'agglomérat de bâti dans les tissus anciens. Les cœurs historiques des villes et les quartiers réalisés à la fin du 19ème/ début du 20ème siècle (Haussmannien, wilhelmien) en sont des exemples récurrents.



COLLECTIF DISCONTINU

Ensemble d'immeubles collectifs isolés les uns des autres prenant la forme de plots, barres ou tours et dont le découpage parcellaire est plus ou moins déconnecté du dessin des espaces publics.

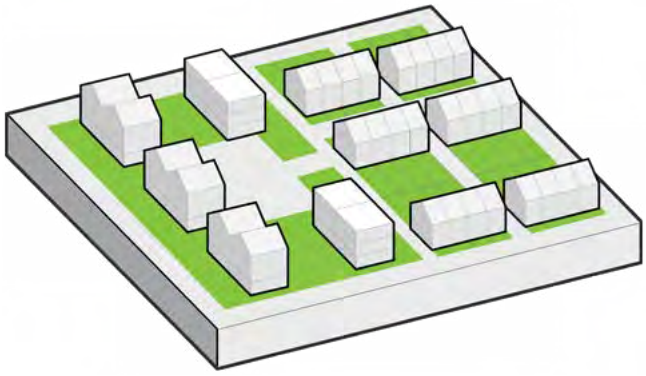
Ces îlots ouverts, apparus dans l'entre-deux-guerres, se sont fortement développés à travers les grands ensembles d'habitat social des années 60-70. On retrouve cette typologie dans des opérations récentes associant ouvertures de l'îlot et implantations à l'alignement des rues.



INTERMÉDIAIRE / MIXTE

Rassemble plusieurs typologies d'habitat collectif et individuel, continu, discontinu ou groupé, au sein d'une même opération. Parmi les différentes typologies, l'habitat intermédiaire est un ensemble d'habitations groupées en immeuble et bénéficiant pour chacune d'un espace extérieur privé et d'un accès individuel depuis l'espace public.

Les formes d'habitat mixtes sont majoritairement représentées par des opérations d'aménagement récentes mêlant différentes typologies dans le but d'obtenir une certaine mixité (sociale, typologique, fonctionnelle).



LA DENSITÉ : DÉFINITIONS

En urbanisme, la densité est le rapport entre une donnée quantifiable : le numérateur (nombre d'habitants, d'emplois, de m² de plancher, logements, etc.) et une surface de référence : le dénominateur (une parcelle, un îlot, une ville, souvent exprimé en m², en hectares, en km², etc.). La densité est donc avant tout un indicateur chiffré qui peut être caractérisé par les définitions suivantes.

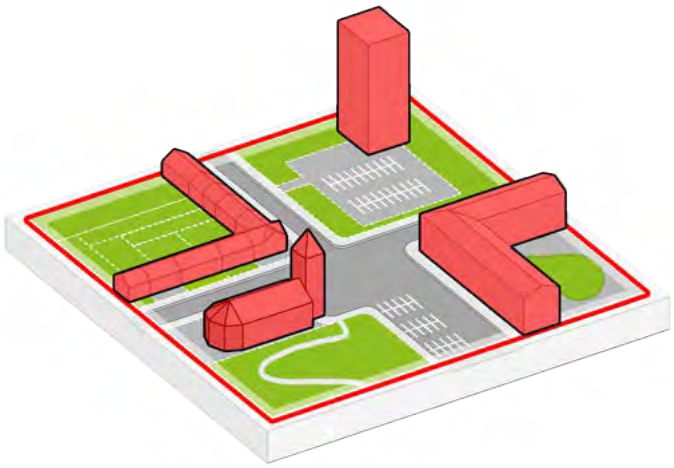
LA DENSITÉ BRUTE ET LA DENSITÉ NETTE

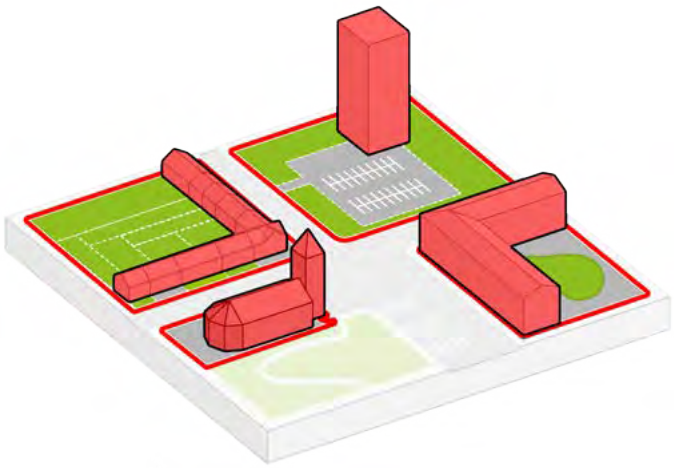
La densité bâtie brute

Lorsque la surface de référence retenue pour calculer la densité correspond à la surface totale de l'espace étudié (sans exclusion), on parle de densité « brute ».

La densité bâtie nette

Lorsque les espaces publics et les voies de circulation sont exclus du calcul de la densité, la surface de référence ne comprend que les parcelles bâties. On parle alors de « densité nette ». Dans certains cas, les surfaces correspondant aux bâtiments et équipements publics peuvent également être exclus du calcul.





LA DENSITÉ BÂTIE

La densité bâtie est le **rapport entre un volume bâti** (numérateur, exprimé en m³) et une surface de référence (dénominateur, exprimé en hectare).

Le volume bâti se calcul en **multipliant l'emprise bâtie** (exprimée en m²) p**ar la hauteur moyenne des bâtiments** (par défaut, un niveau = 3m).

On obtient alors une image en trois dimensions qui permet d'appréhender l'enveloppe bâtie dans son espace de référence.

Le calcul de la densité bâtie **aboutit à un coefficient compris entre 0 et 10** (du moins dense au plus dense) selon la méthodologie utilisée dans la présente étude.

LA DENSITÉ DE LOGEMENTS (OU DENSITÉ RÉSIDENTIELLE)

La densité résidentielle est le **rapport entre un nombre de logements** (numérateur, exprimé en unités de logements) **et une surface de référence** (dénominateur, exprimé en hectare).
Au même titre que la densité bâtie, la densité de logements peut être exprimée en valeur brute ou nette.

LA DENSITÉ RÉSIDENTIELLE DANS LE SCOTAM : DÉFINITION

La densité SCoTAM brute est un indicateur complémentaire permettant d'associer à la densité résidentielle brute son équivalence traduite avec les modes de calcul du SCoT : **sa définition ne s'appliquant que dans les secteurs d'extension de l'urbanisation, elle ne doit pas être lue comme une valeur comparative mais comme une donnée annexe**.

Pour atteindre des objectifs de production de logements tout en respectant celui de l'économie de foncier, le SCoTAM a établi une définition de la densité de logements dans l'optique de « promouvoir la qualité et la densité urbaines dans les secteurs d'extension de l'urbanisation ». Au même titre que la définition de la densité de logements précédente, elle est le **rapport entre un nombre de logements** (numérateur, exprimé en nombre de logements) **et une surface de référence** (dénominateur, exprimé en hectare). Cependant, **la surface de référence ne prend en compte que les surfaces des parcelles affectées à l'habitat**.

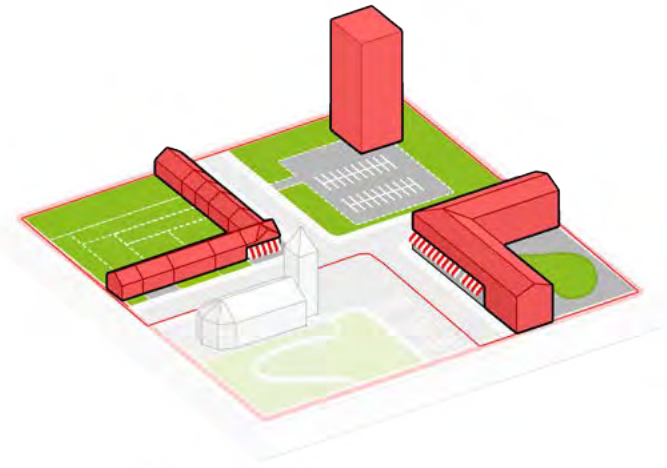
Par conséquent :

A. Les parcelles recevant une autre affectation (bureaux, activités, commerces, équipements publics ou privés, etc.) **ne sont pas comptées dans la surface de référence**, que ces parcelles soient bâties (écoles, crèches, centres sociaux, etc.) ou non bâties (terrains de sport, parcs, voiries, etc.)
La surface des parcelles ayant une destination mixte sera calculée au prorata des surfaces de planchers affectées aux logements selon le mode de calcul suivant :
(Surface de plancher de logements x surface de la parcelle) / surface de plancher totale.

B. La surface de référence « SCoTAM » brute se définit donc par la somme des surfaces des parcelles commercialisées ou commercialisables complétée par les espaces publics de desserte courante de la zone (voirie et stationnement).

La densité résidentielle du SCoTAM brute

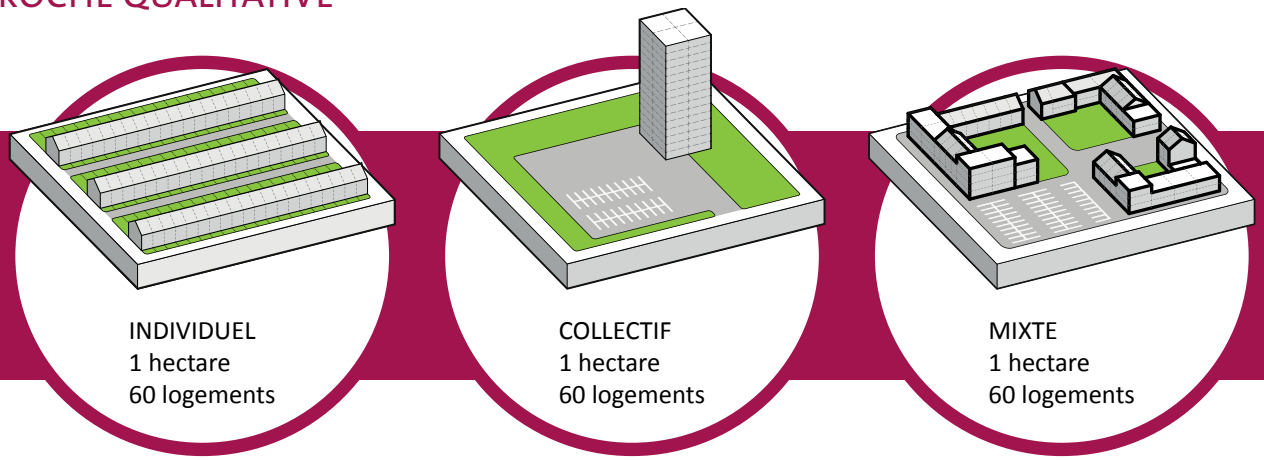
Rapport entre le nombre de logements contenus dans l'échantillon et la surface de référence « SCoTAM brute ».



LES INDICATEURS

Si la densité peut se mesurer objectivement, cet indicateur de l'occupation du sol seul ne permet toutefois pas de caractériser une situation urbaine donnée. Il convient de compléter l'analyse par des informations qui permettent de qualifier le site au-delà des ratios de densité.

APPROCHE QUALITATIVE



INDIVIDUEL
1 hectare
60 logements

COLLECTIF
1 hectare
60 logements

MIXTE
1 hectare
60 logements

Densité et formes urbaines ne sont pas nécessairement interdépendantes.

À densité équivalente, la forme urbaine peut être totalement différente :

- une densité résidentielle de 60 logements/ha. peut se traduire par une opération d'habitat individuel groupé, collectif discontinu ou mixte.
- une densité bâtie brute de 1 peut se traduire dans une opération d'habitat individuel groupé (cité ouvrière) ou discontinu (lotissement pavillonnaire).

Réciproquement, les mêmes typologies urbaines peuvent présenter des valeurs de densité contrastées.

La densité est une notion contextuelle.

Pour une même typologie d'habitat et un niveau de densité (bâtie ou résidentielle) identique, la perception d'une opération peut varier en fonction de son environnement : mixité fonctionnelle, proximité d'espaces verts ou d'infrastructures par exemple.

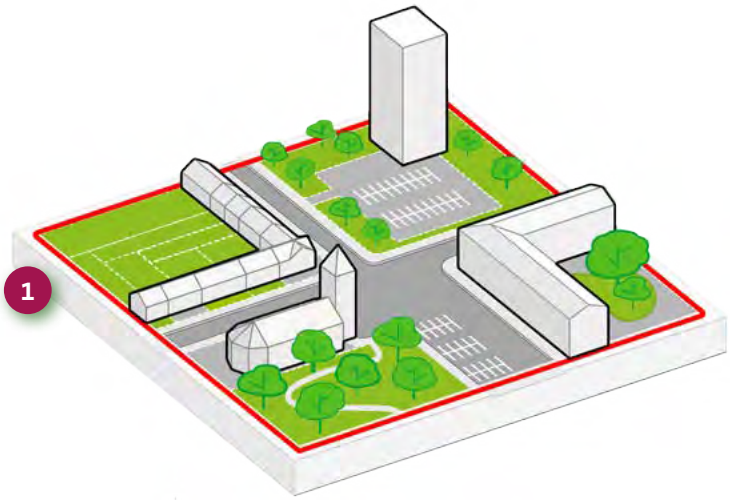
Par conséquent, la densité perçue est un concept relatif qui n'est pas nécessairement en adéquation avec la densité réelle (indicateurs chiffrés).

OCCUPATION DES SOLS

1 Échantillon

Assiette foncière de référence de l'étude.

L'échantillon est sélectionné en fonction de sa cohérence, de sa représentativité, mais également des données disponibles permettant le calcul des indicateurs de densité et d'occupation des sols.



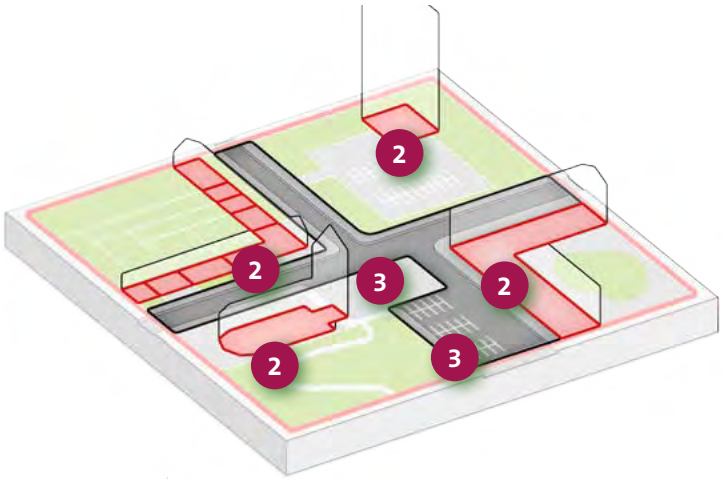
2 Emprise bâtie

Projection verticale des surfaces bâties, volumes ouverts et couverts inclus (ex : appentis, garages, cabanons, hangars, etc.)

3 Voirie

Surfaces appartenant au domaine public ou privé, affectées ou ouvertes à la circulation et au stationnement public (ex : voies de circulation automobile, de transport en commun, trottoirs, bande cyclable sur chaussée, ronds-points, parkings, etc.)

Toutes les surfaces affectées ou ouvertes à la circulation publique non motorisée et distinctes de la voirie sont exclues (ex : piste cyclable, venelles, chemins de randonnée, chemins de halage, etc.).



4 Espaces ouverts réserves

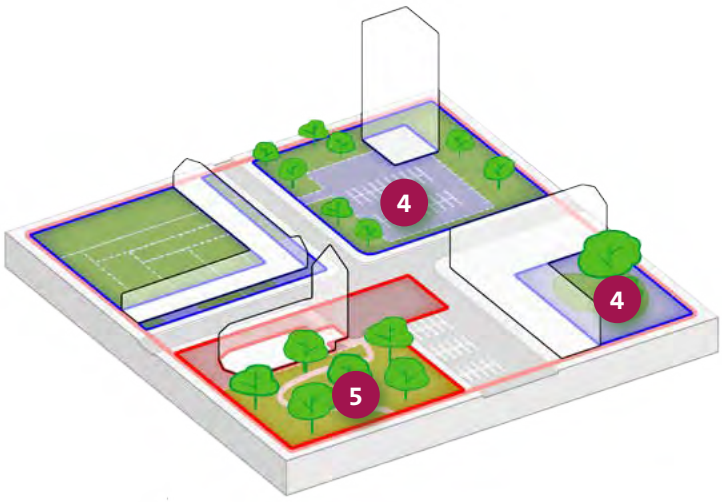
Surfaces non bâties appartenant au domaine public ou privé, dont l'usage est exclusif ou réservé (ex : potager, stationnement réservé, cour d'école, aérodrome, faisceau ferroviaire, etc.).

Sont incluses toutes les surfaces de voirie privées et publiques non ouvertes à la circulation publique (ex : allée de garage, etc.).

5 Espaces ouverts publics

Surfaces non bâties appartenant au domaine public ou privé, affectées ou ouvertes à l'usage direct du public (ex : place, square, parvis, usoir, venelles, piste cyclable, cimetière, forêt, etc.).

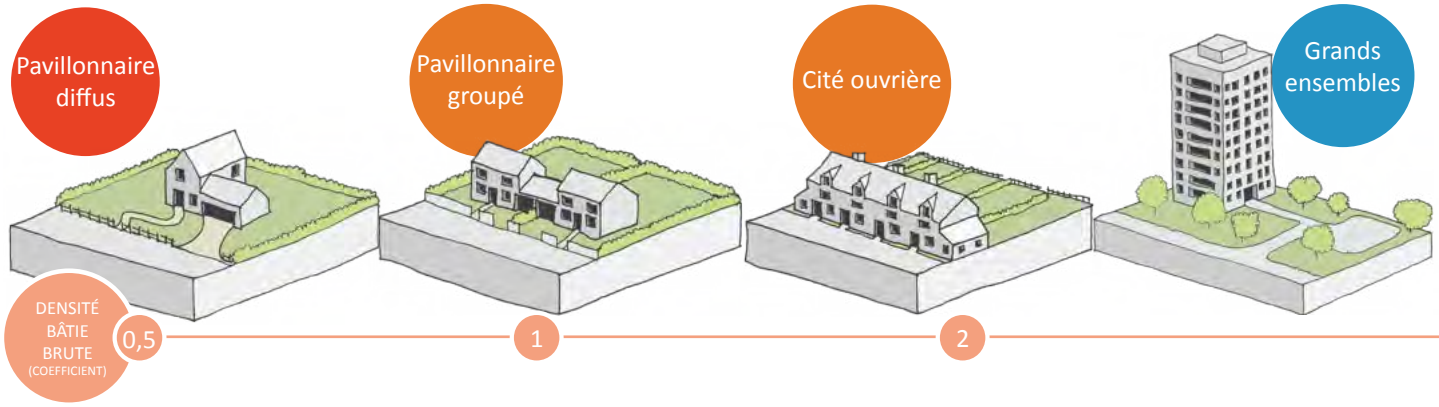
Sont exclues toutes les surfaces affectées ou ouvertes à la circulation et au stationnement public (parking, voies de circulation, ronds-points, etc.).

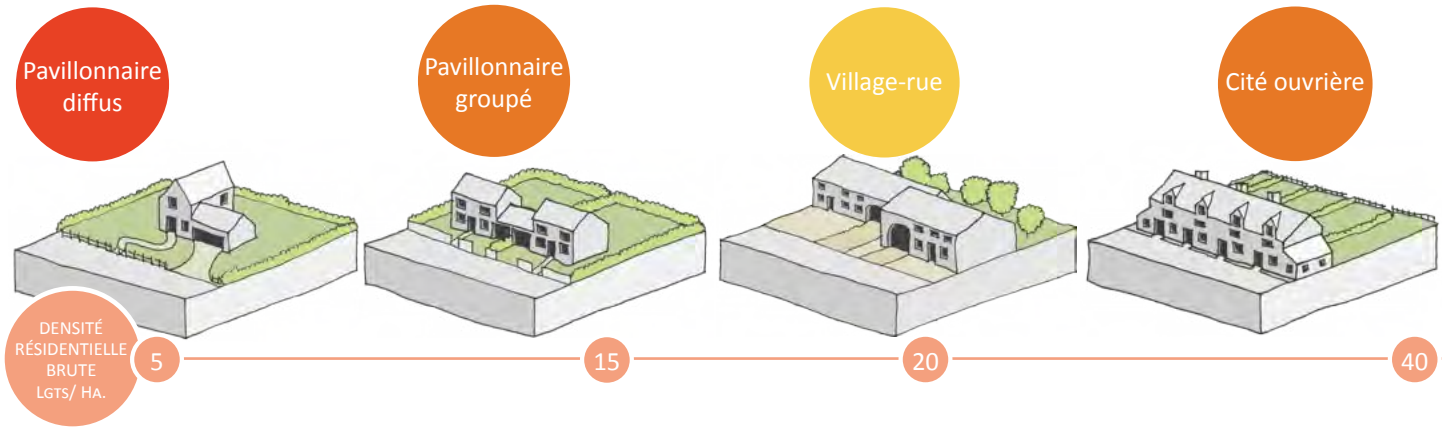


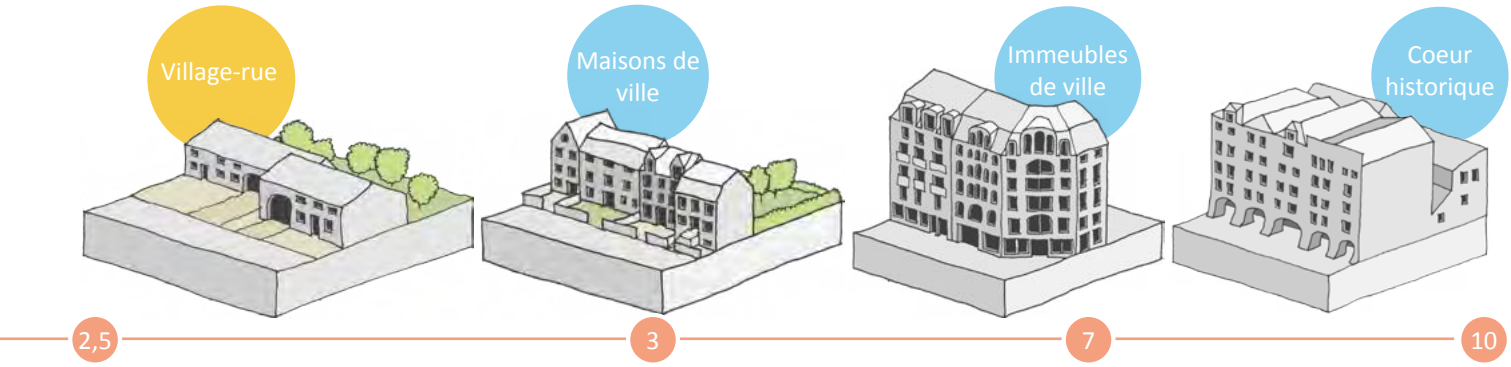
ÉCHELLE DES DENSITÉS :
DENSITÉ BÂTIE / DENSITÉ RÉSIDENTIELLE

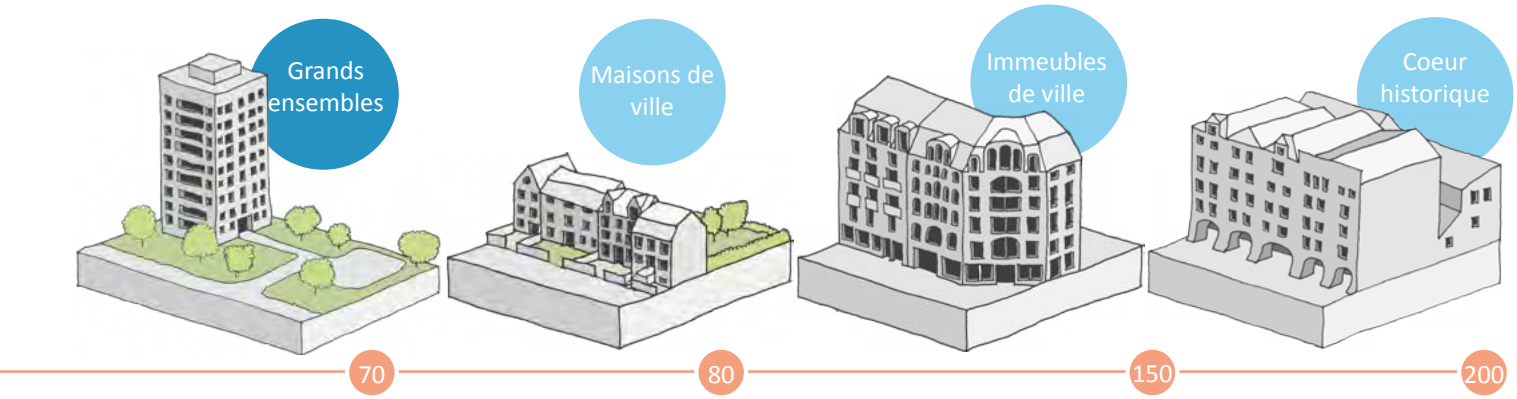
Bien que la densité et les typologies d'habitat ne soient pas des notions totalement interdépendantes, il existe toutefois des niveaux de densité qui correspondent à des formes urbaines identifiées. On peut ainsi établir une échelle de valeur entre densités bâties ou résidentielles et formes urbaines.

Les échelles présentées ici s'appuient sur des calculs de moyennes observées sur l'ensemble du territoire du SCoTAM.






Village-rue
Maisons de ville
Immeubles de ville
Coeur historique
2,5
3
7
10


Grands ensembles
Maisons de ville
Immeubles de ville
Coeur historique
70
80
150
200

© AGURAM | Clos Chagal rue de la Passerine à Ennery

02

MONOGRAPHIES

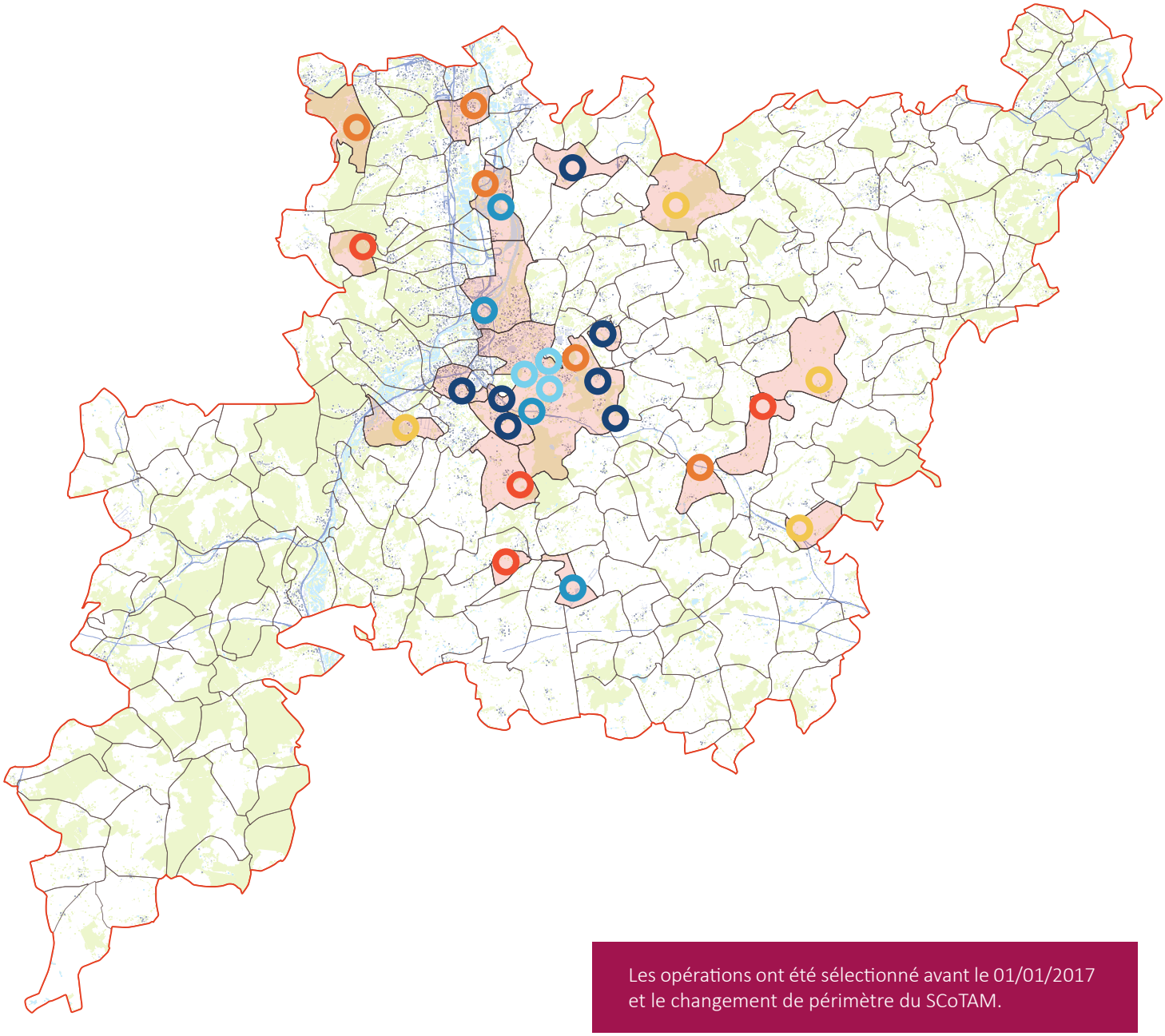
Répartition sur le territoire du SCoTAM..... 18
Contenu des fiches : méthodologie..... 20
Monographies..... 22
Tableau de synthèse des monographies..... 76

RÉPARTITION SUR LE TERRITOIRE DU SCOTAM

A travers 27 monographies, cette étude analyse la diversité des formes bâties résidentielles présentes sur le territoire du SCoTAM.

Les opérations ont été sélectionnées pour leur représentativité, leur cohérence mais aussi en fonction des données disponibles pour calculer les différents indicateurs.

Les données présentées dans chaque monographie ont pour objectif d'illustrer l'occupation des sols et les niveaux de densités. Elles donnent un ordre de grandeur et ne constituent pas des valeurs absolues.



Les opérations ont été sélectionné avant le 01/01/2017 et le changement de périmètre du SCoTAM.

COLLECTIF CONTINU			
Îlot Taison	Metz	rue de Taison	p.22
Îlot quartier Impérial	Metz	rue Henry Maret	p.24
Résidence Colline Sainte-Croix	Metz	rue du Tombois	p.26
COLLECTIF DISCONTINU			
Richter Kolonie	Metz	rue Saint Pierre	p.28
Cité des Quatres Bornes	Woippy	rue du Graoully	p.30
Quartier Kennedy	Maizières-lès-Metz	rue de Metz	p.32
Quartier du Moulin	Verny	rue du Moulin	p.34
INDIVIDUEL CONTINU			
Village-rue	Ancerville	rue Saint Michel	p.36
Village-rue	Courcelles-Chaussy	rue du Maréchal Leclerc	p.38
Village tas	Vigy	rue du Presbytère	p.40
Village vigneron	Vaux	rue du Grand Lavoir	p.42
INDIVIDUEL GROUPÉ			
Cité ouvrière « Stahlheim »	Amnéville	rue de la Cour	p.44
Cité des Écarts	Maizières-lès-Metz	rue Verlaine	p.46
Cité Émile Bauret	Moyeuvre-Grande	rue de Metz	p.48
Lotissement « Les Hauts de Vallières »	Metz	rue des Cèdres	p.50
Lotissement	Courcelles-sur-Nied	rue du Muget	p.52
INDIVIDUEL DISCONTINU			
Lotissement « l'Orée des Fleurs »	Marly	rue des Camélias	p.54
Lotissement	Pournoy-la-Chétive	rue des Roses	p.56
Lotissement	Saint-Privat-la-Montagne	rue de l'Abbé Danjoux	p.58
Lotissement	Pange	rue les Côtes	p.60
INTERMÉDIAIRE / MIXTE			
Lotissement Art-Déco	Montigny-lès-Metz	rue du Gibet	p.62
Îlot de Bourgogne	Metz	rue de Bourgogne	p.64
La Grange-aux-Bois	Metz	rue de la Falogne	p.66
Les Jardins sous la Fontaine	Montigny-lès-Metz	rue des Jardins sous la Fontaine	p.68
Le domaine de Sancy	Mey	rue des Vignes	p.70
Zone en Prille Ouest	Scy-Chazelles	rue de la Passerine	p.72
Le clos Chagall	Ennery	Rue Vincent Van Gogh	p.74

CONTENU DE FICHES : MÉTHODOLOGIE

Les différents échantillons sélectionnés sur le territoire du SCoTAM sont détaillés à travers 28 fiches monographiques présentées sur une double page : la première page identifie l'opération et présente ses principales caractéristiques urbaines et architecturales. La seconde page présente les données quantitatives de l'échantillon (densités, occupation des sols)

EXEMPLE :

1 FICHE D'IDENTITÉ

Localisation de l'échantillon sur le territoire du SCOTAM, Adresse, Date de construction, Commanditaire, Architecte (si connus).

Surface totale de l'échantillon en m², nombre de logements et nombre d'habitants *(estimation calculée sur la taille moyenne des ménages par commune sur base du parc de résidence principale, source INSEE 2012).*

2 DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

Caractérisation des spécificités urbaines de l'opération (structure spatiale, découpage parcellaire, organisation du bâti, de la trame viaire, etc.).

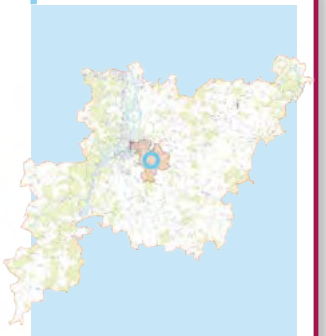
Qualification architecturale de l'échantillon (volumes bâtis, rapport avec l'espace public, typologies architecturales, des façades, couleurs et matériaux utilisés, etc.).

Description fonctionnelle permettant de déterminer, entre autres : les types de stationnements (en surface, intégré au bâti, en box, etc.), le statut d'occupation des logements, la présence ou l'absence de mixité fonctionnelle, l'accessibilité de l'opération (transport en commun), ...

ÎLOT QUARTIER IMPÉRIAL

1

METZ



Adresse
Rue Henry Maret
Époque de construction
1918 - 1939

Surface de l'échantillon
17 089m²
Nombre de logements
163
Nombre d'habitants
326

Le quartier impérial désigne l'ensemble urbain réalisé durant la période d'Annexion, suite au démantèlement des enceintes militaires de la ville de Metz. L'Empereur Guillaume II ordonne l'urbanisation du quartier en 1902. Le projet sera achevé en 1939 par les autorités françaises.

2

MORPHOLOGIE URBAINE

L'échantillon se situe à proximité de la gare de Metz-Ville et de la place du Roi George. L'îlot forme un bloc dont le tracé est déterminé par le réseau viaire. Les rues qui le bordent offrent des espaces piétons confortables, notamment la rue Pierre Perrat réservée à la circulation du METTIS. L'ensemble urbain se caractérise par un front bâti qui ceinture un cœur d'îlot majoritairement occupé par des espaces de stationnement ou d'anciens ateliers.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

L'îlot est formé de plusieurs immeubles composés de quatre ou cinq niveaux. Les bâtiments sont majoritairement traités dans un style "Art Déco" notamment ceux situés aux angles. Le traitement des volumes géométriques et l'ornementation abstraite des façades en sont caractéristiques. Les autres immeubles ont été édifiés dans un style éclectique, marqués par les influences des architectures classiques françaises et allemandes.

Les teintes des façades sont dominées par le rose et le jaune en référence aux nuances traditionnelles de la ville (grès rose des Vosges et pierre de Jaumont).

CARACTÉRISTIQUES FONCTIONNELLES

L'îlot du quartier Impérial offre une grande mixité fonctionnelle : les rez-de-chaussée sont majoritairement occupés par des commerces et des locaux professionnels (bureaux, cabinets, ...) occupent certains bâtiments. L'accès au réseau de transport en commun est facilité par la proximité de la gare de Metz-Ville et du METTIS. Le stationnement résidentiel est assuré par des espaces privés réservés à cet effet en cœur d'îlot et complété par du stationnement en surface sur la voirie.

INDICATEURS

3

Densité de population

BRUTE 191 Hab / Ha

NETTE 362 Hab / Ha

Densité résidentielle

BRUTE 95 Lgts / Ha

NETTE 181 Lgts / Ha

Densité bâtie

BRUTE 6,9

NETTE 13,1

4

Mixité fonctionnelle

5

3 INDICATEURS DE DENSITÉ

La densité de population, de logements et la densité bâtie sont calculées sur la base des définitions précédentes p.10-11. Elles sont exprimées en brut et en net.

4 MIXITÉ FONCTIONNELLE

Il s'agit de la répartition entre le nombre de logements et le nombre de locaux alloués à une activité commerciale/professionnelle contenus dans l'échantillon.

5 MODE D'OCCUPATION DES SOLS

Répartition des différents modes d'occupation des sols sur la base des définitions précédentes p.13 :

Emprise bâtie,
Espace ouvert réservé,
Espace ouvert public
Voirie.

COLLECTIF CONTINU

ÎLOT TAISON

METZ

Adresse
Rue Taison

Section du tracé du Cardo Maximus de Metz.

Époque de construction
Moyen-age
La rue est élargie au XVIII^{ème} siècle.

Surface de l'échantillon
6 205m²

Nombre de logements
129

Nombre d'habitants
258

L'îlot Taison se situe à l'angle de la rue Taison et d'En Fournirue, les deux axes de développement historiques de Metz. Cet ensemble urbain bordé par la rue de la Princerie se situe dans le cœur historique et commercial de la ville à proximité immédiate de la cathédrale Saint-Etienne et de la place d'Armes.

MORPHOLOGIE URBAINE

L'îlot est composé de bâtiments mitoyens alignés sur rue qui s'élèvent pour la plupart sur trois ou quatre niveaux. L'espace public se limite aux rues qui bordent l'ensemble. Toutefois, ces dernières offrent un espace pittoresque de qualité. Un porche couvert permet d'accéder au cœur de l'ensemble bâti (impasse Taison). Quelques parcelles sont occupées par plusieurs corps de bâtiments et dessinent de petites cours intérieures pavées.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

L'ensemble bâti est constitué d'un « patchwork » de constructions, de différentes époques, où les éléments architecturaux des 17ème et 1^{8ème} siècles sont majoritairement représentés. L'unité de l'ensemble s'explique en partie par à l'utilisation quasi systématique de la pierre de Jaumont.

CARACTÉRISTIQUES FONCTIONNELLES

Situé dans le quartier historique et commercial de Metz, l'îlot offre des rez-de-chaussée commerçants sur la rue de Taison ainsi qu'en Fournirue. A contrario, la rue de la Princerie se veut plus confidentielle. La configuration de ce tissu limite fortement le stationnement résidentiel et la place de la voiture.

© AGURAM

© AGURAM

INDICATEURS

Densité de population

BRUTE	604	Hab / Ha
NETTE	416	Hab / Ha

Densité résidentielle

BRUTE	208	Lgts / Ha
NETTE	302	Lgts / Ha

Densité bâtie

BRUTE	9,5
NETTE	13,9

Mixité fonctionnelle

COLLECTIF CONTINU

ÎLOT QUARTIER IMPÉRIAL

METZ

Adresse
Rue Henry Maret

Époque de construction
1918 - 1939

Surface de l'échantillon
17 089m²

Nombre de logements
163

Nombre d'habitants
326

Le quartier impérial désigne l'ensemble urbain réalisé durant la période d'Annexion, suite au démantèlement des enceintes militaires de la ville de Metz. L'Empereur Guillaume II ordonne l'urbanisation du quartier en 1902. Le projet sera achevé en 1939 par les autorités françaises.

MORPHOLOGIE URBAINE

L'échantillon se situe à proximité de la gare de Metz-Ville et de la place du Roi George. L'îlot forme un bloc dont le tracé est déterminé par le réseau viaire. Les rues qui le bordent offrent des espaces piétons confortables, notamment la rue Pierre Perrat réservée à la circulation du METTIS. L'ensemble urbain se caractérise par un front bâti qui ceinture un cœur d'îlot majoritairement occupé par des espaces de stationnement ou d'anciens ateliers.

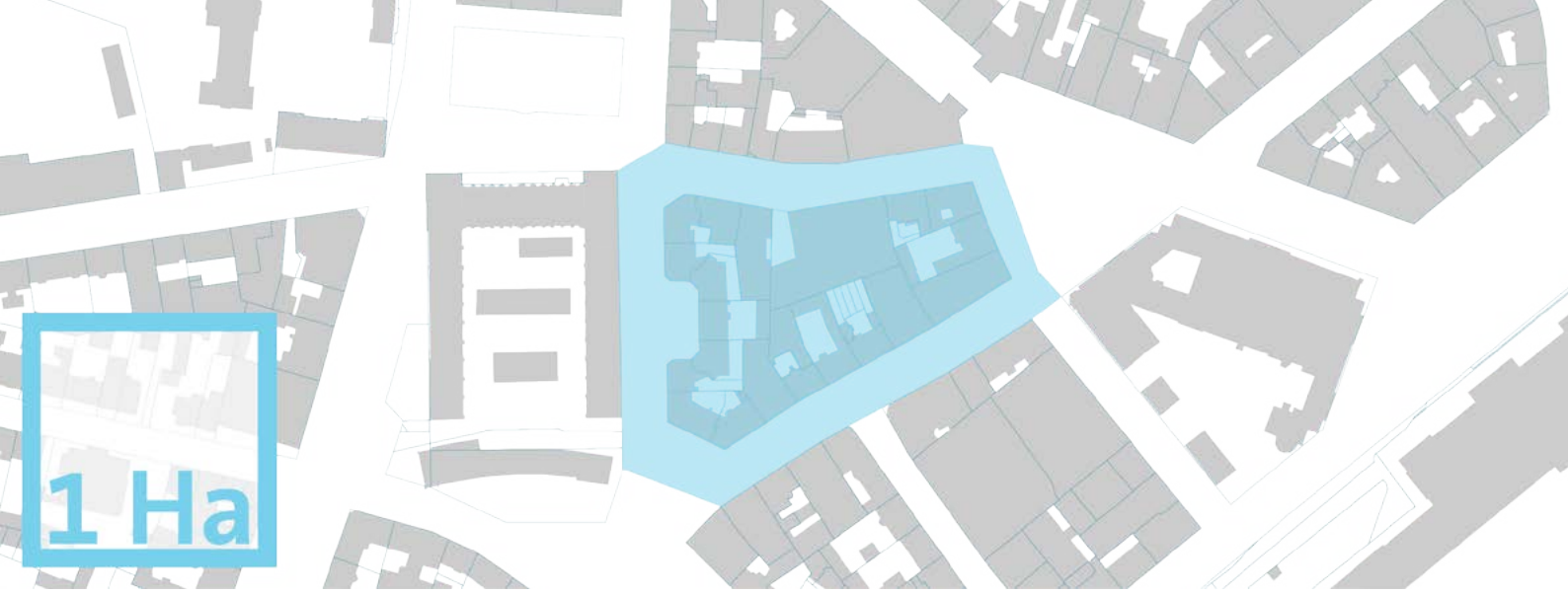
CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

L'îlot est formé de plusieurs immeubles composés de quatre ou cinq niveaux. Les bâtiments sont majoritairement traités dans un style « Art Déco » notamment ceux situés aux angles. Le traitement des volumes géométriques et l'ornementation abstraite des façades en sont caractéristiques. Les autres immeubles ont été édifiés dans un style éclectique, marqués par les influences des architectures classiques françaises et allemandes.

Les teintes des façades sont dominées par le rose et le jaune en référence aux nuances traditionnelles de la ville (grès rose des Vosges et pierre de Jaumont).

CARACTÉRISTIQUES FONCTIONNELLES

L'îlot du quartier impérial offre une grande mixité fonctionnelle : les rez-de-chaussée sont majoritairement occupés par des commerces et des locaux professionnels (bureaux, cabinets, etc.) occupent certains bâtiments. L'accès au réseau de transport en commun est facilité par la proximité de la gare de Metz-Ville et du METTIS. Le stationnement résidentiel est assuré par des espaces privés réservés à cet effet en cœur d'îlot et complété par du stationnement en surface sur la voirie.



© AGURAM

© AGURAM

INDICATEURS

Densité de population

BRUTE	191	Hab / Ha
NETTE	362	Hab / Ha

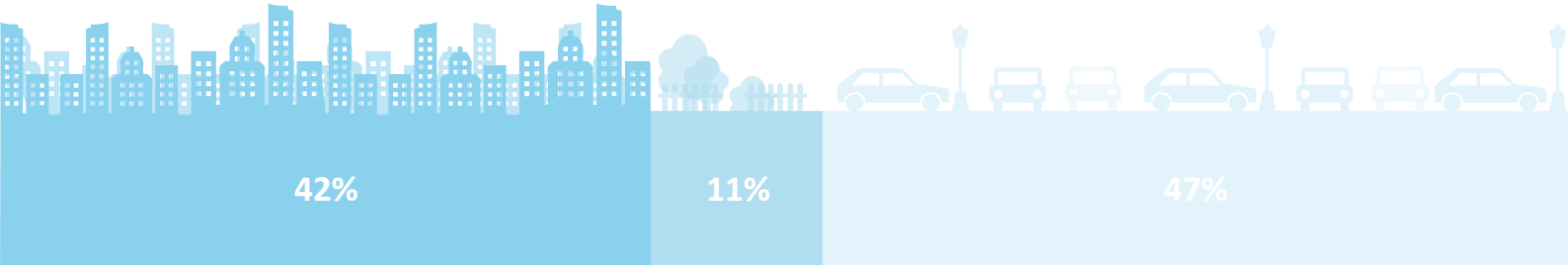
Densité résidentielle

BRUTE	95	Lgts / Ha
NETTE	181	Lgts / Ha

Densité bâtie

BRUTE	6,9
NETTE	13,1

Mixité fonctionnelle



COLLECTIF CONTINU

RÉSIDENCES COLLINE SAINTE-CROIX

METZ

Cet échantillon présente une opération de réhabilitation d'un îlot dans le quartier de la colline Sainte-Croix qui fut le cœur historique de la ville de Metz.

Adresse
Rue du Tombois

Époque de construction
2003

Commanditaire(s)
Groupe Batigère SAREL

Architecte(s)
Pierre COLBOC
Jean KRIER

Surface de l'échantillon
13 838m²

Nombre de logements
260

Nombre d'habitants
520

MORPHOLOGIE URBAINE

Il s'agit d'un ensemble de 260 logements répartis dans des bâtiments neufs et des bâtiments réhabilités datés des 18ème et 19ème siècles. Le projet est réalisé dans le respect des implantations bâties originelles. Les bâtiments d'habitation alternent avec des espaces verts aménagés et des cours collectives dont le jeu de niveau permet de gérer la topographie du site. Un parvis ouvert sur la rue de Tomblois marque l'entrée de l'îlot à l'articulation entre l'emplacement de l'ancien cloître et la place haute.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

L'ensemble bâti est composé de divers corps de bâtiments dont les volumes sont identiques au bâti existant. Il en va de même pour les couleurs (jaune pierre de Jaumont) et les ornementations en façades (bandeau filant en saillie au 3e étage). Seul le bâtiment qui s'articule avec la rue de Tombois et le parvis est implanté comme un élément bâti singulier sans références de composition avec les autres façades. Quelques logements bénéficient de prolongements extérieurs en loggia.

CARACTÉRISTIQUES FONCTIONNELLES

La résidence d'habitation Colline Sainte-Croix est un ensemble immobilier exclusivement résidentiel, il est géré par le groupe Batigère. Le stationnement est intégré dans les sous-sols.

© AGURAM

© AGURAM

INDICATEURS

Densité de population

BRUTE **376** Hab / Ha

NETTE **431** Hab / Ha

Densité résidentielle

BRUTE **188** Lgts / Ha

NETTE **216** Lgts / Ha

Densité bâtie

BRUTE **5,3**

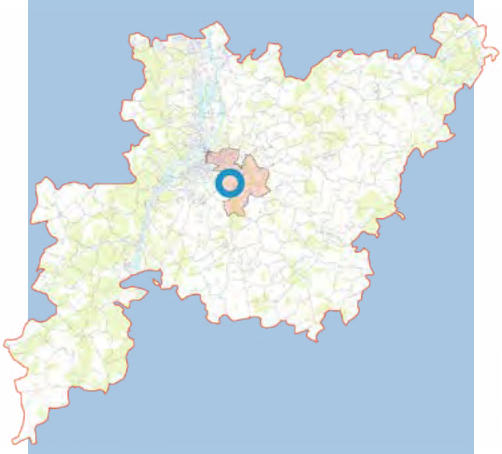
NETTE **6,1**

Mixité fonctionnelle

COLLECTIF
DISCONTINU

RICHTER KOLONIE

METZ



Adresse
Rue d'Hannoncelles

Époque de construction
1905

Commanditaire(s)
Baugenossenschaft von Beamten von Metz und Umgegend

Architecte(s)
Joseph Runcio
Henri Schrömer

Surface de l'échantillon
9 159m²

Nombre de logements
88

Nombre d'habitants
176

Le projet est porté par une société immobilière coopérative à partir de 1901 sur un terrain à l'intersection de la rue Saint Pierre et la rue Auguste Prost. Sa mise en œuvre, à proximité du cœur historique du quartier du Sablon, se fera par l'entremise du Dr Richter qui donnera son nom à l'opération. La gestion communautaire coopérative de cet habitat s'inscrit alors dans un idéal politique socialiste dont l'objectif est d'offrir à chacun un logement salubre et confortable.

MORPHOLOGIE URBAINE

L' opération est composée de sept bâtiments : Cinq d'entre deux sont disposés autour d'un jardin communautaire, les deux autres sont implantés perpendiculairement à la rue Auguste Prost.

Les immeubles comptent trois étages avec un rez-de-chaussée surélevé. Leur recul par rapport à la rue Auguste Prost offre un espace végétal d'agrément. Les entrées des différents bâtiments donnent accès à un nombre limité de logements. Bien que l'échantillon se situe dans un environnement urbain compact, l'ensemble bénéficie d'espaces extérieurs communs aérés.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Le style architectural éclectique est composé de références néogothiques (rue Saint-Pierre), néo renaissances et même régionalistes (pans de bois). La volumétrie des différents pavillons et la présence de nombreux prolongements extérieurs accompagnent les compositions stylistiques avec des éléments architecturaux singuliers (pignons et bow-window en saillies). Cette opération s'inscrit dans les préceptes urbains et architecturaux hygiénistes de l'époque, en témoignent la présence de grandes ouvertures en façade ainsi que les WC et salle de bains dans chaque logements.

CARACTÉRISTIQUES FONCTIONNELLES

La démocratisation de la voiture dans la seconde moitié du 20ème siécle va entraîner la réduction de l'espace du jardin communautaire au profit de voies de circulation et de garages.

© AGURAM

© AGURAM

INDICATEURS

Densité de population

BRUTE	192	Hab / Ha
NETTE	319	Hab / Ha

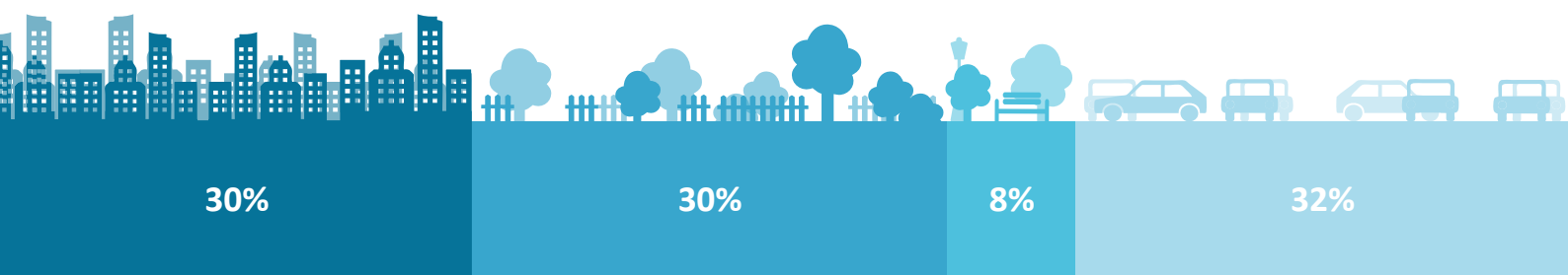
Densité résidentielle

BRUTE	96	Lgts / Ha
NETTE	160	Lgts / Ha

Densité bâtie

BRUTE	3,6
NETTE	6,0

Mixité fonctionnelle



COLLECTIF
DISCONTINU

CITÉ DES QUATRES BORNES

WOIPPY

Adresse
Rue du Graoully

Époque de construction
1943 - 1949

Commanditaire(s)
Heimstätte Westmark jusqu'en 1944
puis O.H.B.M. de Metz

Surface de l'échantillon
38 337m²

Nombre de logements
180

Nombre d'habitants
450

La cité des Quatre Bornes est un ensemble urbain édifié pour loger les employés de la société Hobus-Werke, un industriel de l'armement établi à Metz pendant l'entre-deux-guerres. Les constructions, inachevées en 1945, sont reprises par l'O.H.B.M. de Metz à la Reconstruction.

MORPHOLOGIE URBAINE

La cité des Quatre Bornes est située à la limite des commune de Woippy et de Metz (quartier de Devant-les-Ponts). L'échantillon est constitué de dix blocs bâtis dont huit d'entre eux forment, deux à deux, des « cœurs d'îlot végétalisés » ouverts. Ces derniers sont occupés par des jardins potagers privés ainsi qu'un parc public. Une allée permet de traverser l'ensemble et dessert des « cours » ouvertes au stationnement résidentiel et participe à une ambiance urbaine aérée.

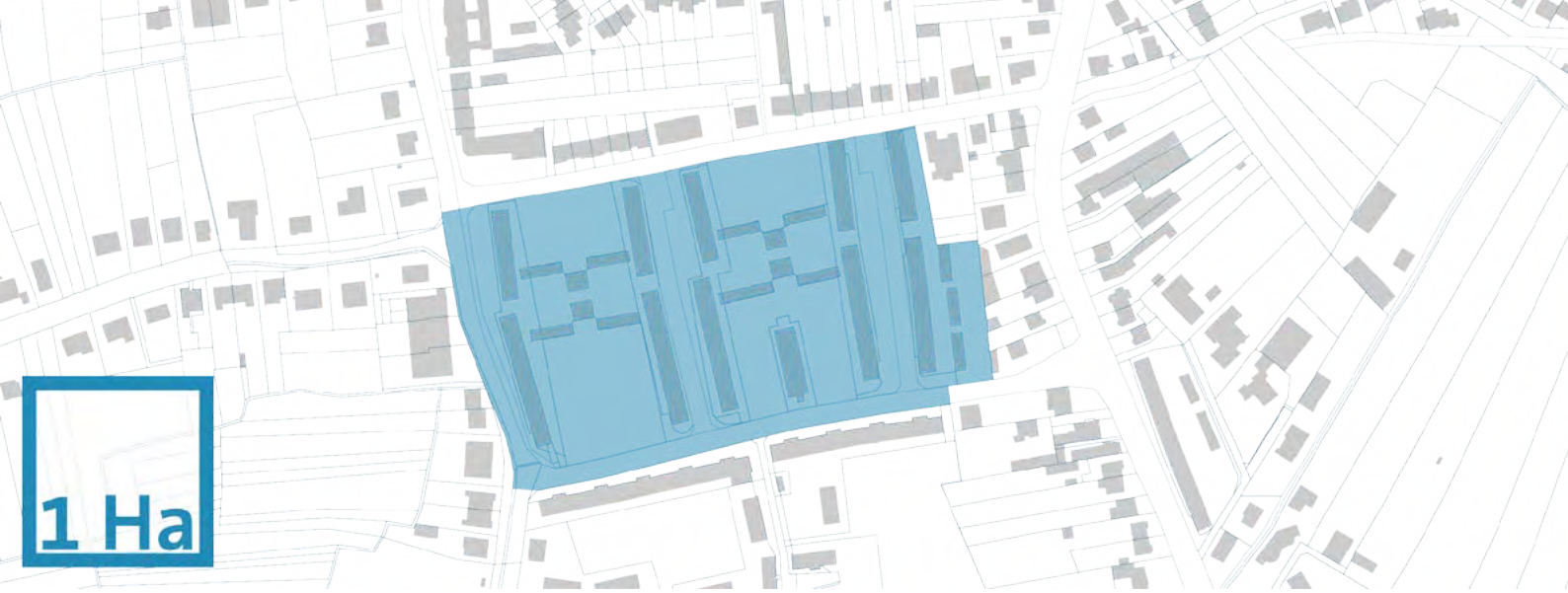
CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Les bâtiments de trois niveaux prennent appui sur un rez-de-chaussée surélevé. Les toitures à deux pans sont implantées de façon régulière et présentent des volumes identiques. Ces derniers, postérieurs à l'édification du corps bâti principal, se distinguent des façades régulières peintes par l'usage d'un bardage bois. Une chapelle métallique issue de la Reconstruction est intégrée dans l'un des cœurs d'îlot.

CARACTÉRISTIQUES FONCTIONNELLES

La cité des Quatre Bornes est un espace de vie exclusivement résidentiel appartenant désormais au bailleur social Metz Habitat Territoire. Elle offre une diversité de logements allant du studio au quatre pièces.

Le stationnement est partiellement géré en garages fermés et complété par la présence de nombreux espaces en surface associés à la voirie.



INDICATEURS

Densité de population

BRUTE	117	Hab / Ha
NETTE	278	Hab / Ha

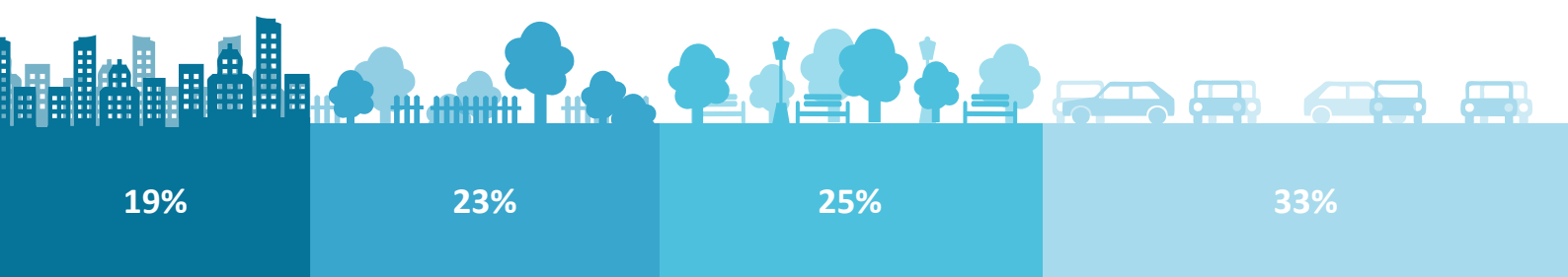
Densité résidentielle

BRUTE	47	Lgts / Ha
NETTE	110	Lgts / Ha

Densité bâtie

BRUTE	2,3
NETTE	5,5

Mixité fonctionnelle



COLLECTIF DISCONTINU

QUARTIER KENNEDY

MAIZIÈRES-LÈS-METZ

Adresse
Rue Présidents J.F. Kennedy

Époque de construction
1962

Commanditaire(s)
Groupe Batigère SAREL

Surface de l'échantillon
36 841m²

Nombre de logements
211

Nombre d'habitants
528

L'opération est située le long de la route de Metz au sud de la ville de Maizières-lès-Metz dans un environnement urbain majoritairement résidentiel.

MORPHOLOGIE URBAINE

L'échantillon est composé de quatre bâtiments dont l'accès est commandé par une unique rue en impasse (rue Président J.F. Kennedy). Une aire de jeux et un city stade sont les seuls espaces publics identifiables et sont implantés à l'extrémité de l'ensemble urbain.

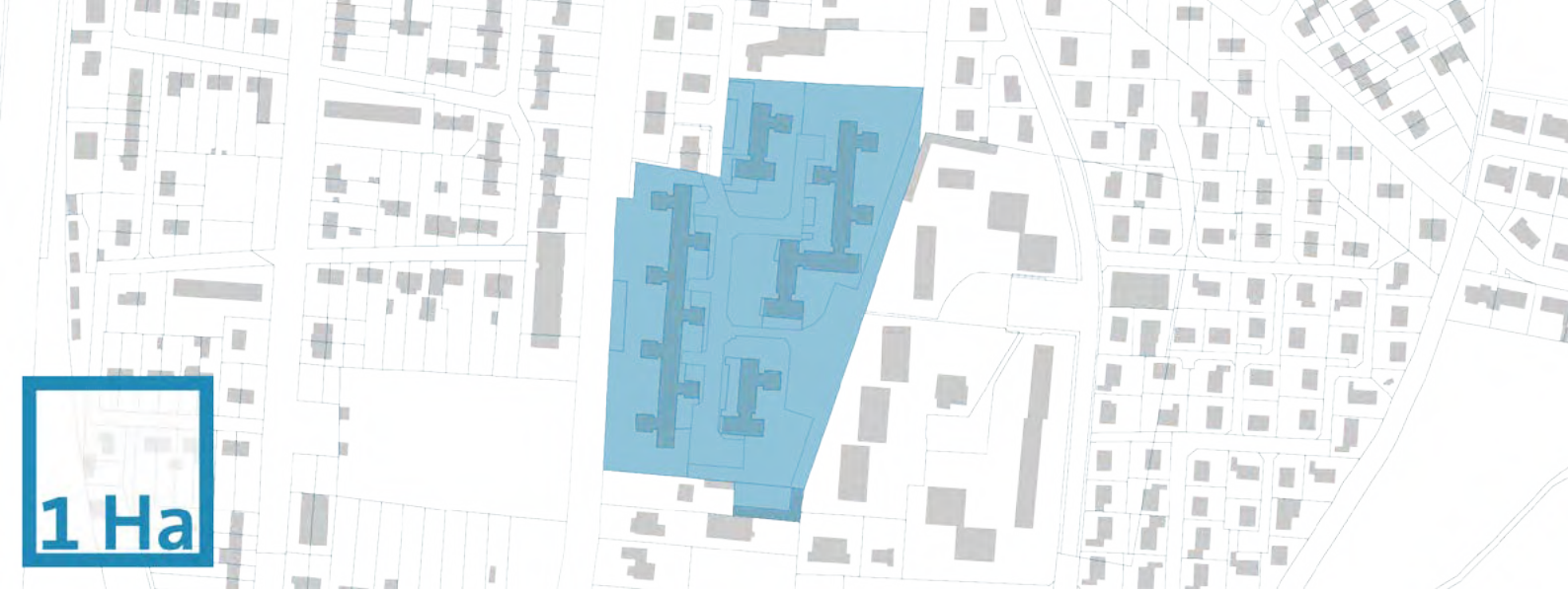
Le quartier offre de nombreux espaces végétalisés, parfois peu lisibles (pelouse en pied d'immeuble, alignement d'arbre).

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Les barres d'immeubles sont rythmées par des avancées bâties de type plot, ce modèle est répété sur l'ensemble du quartier sans variation de volumes ou de style architectural. Les rez-de-chaussée sont occupés par des celliers et des garages. Quelques logements bénéficient de prolongements extérieurs prenant la forme de loggias. L'ensemble offre une certaine qualité paysagère avec la présence d'une diversité d'essence d'arbres.

CARACTÉRISTIQUES FONCTIONNELLES

Le stationnement est géré en surface avec des emplacements réservés qui sont difficiles à distinguer de la voirie ou de l'espace public. Quelques espaces de stationnement sont intégrés au bâti en rez-de-chaussée. L'échantillon n'accueille pas de commerces ou de locaux professionnels.



© AGURAM

© AGURAM

INDICATEURS

Densité de population

BRUTE **197** Hab / Ha

NETTE **342** Hab / Ha

Densité résidentielle

BRUTE **79** Lgts / Ha

NETTE **137** Lgts / Ha

Densité bâtie

BRUTE **2,9**

NETTE **5,0**

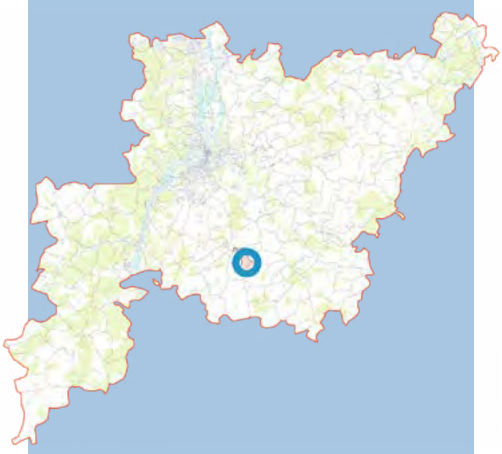
Mixité fonctionnelle

19% **38%** **42%**

COLLECTIF DISCONTINU

QUARTIER DU MOULIN

VERNY



Adresse
Rue du Moulin

Époque de construction
1969

Commanditaire(s)
O.P.H Moselis

Surface de l'échantillon
35 897m²

Nombre de logements
132

Nombre d'habitants
343

Le quartier du Moulin se trouve proche du centre-bourg de la commune et de la RD913, dans un environnement majoritairement résidentiel.

MORPHOLOGIE URBAINE

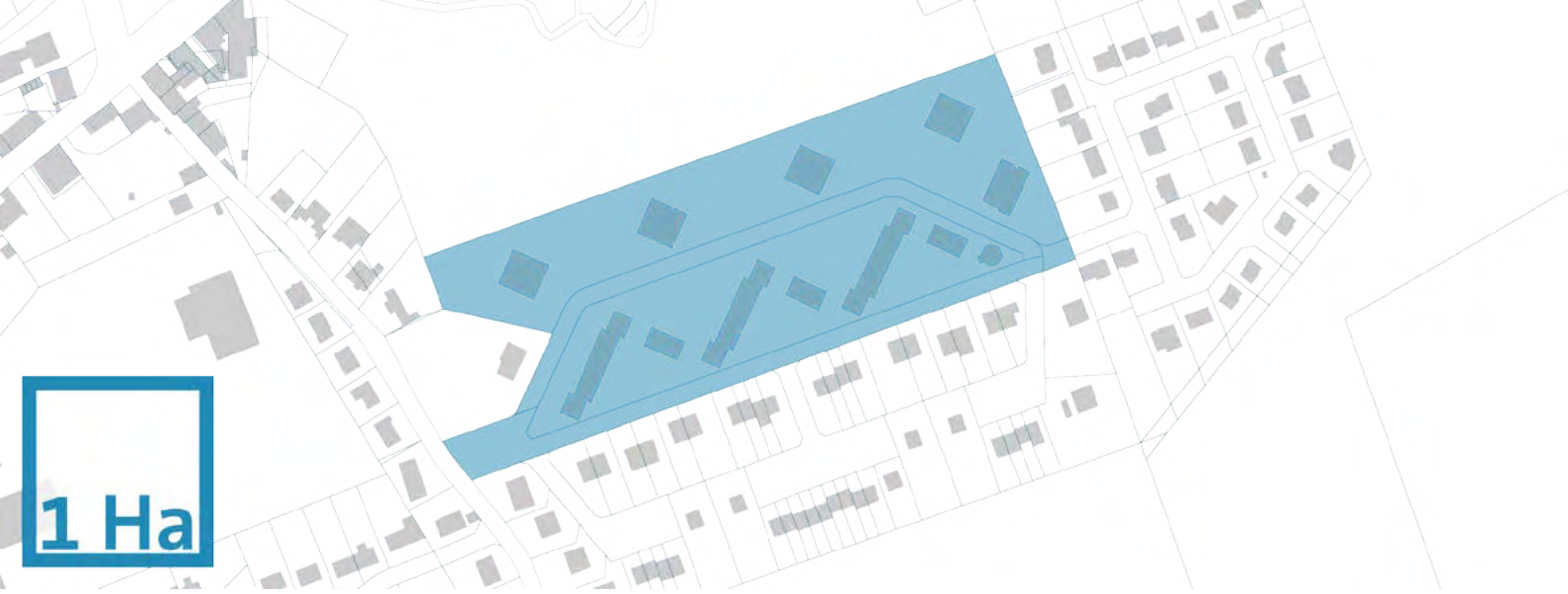
L'opération, qui date de 1969, s'appuie sur un modèle de construction faisant référence aux grands ensemble décliné à plus petite échelle pour le quartier du Moulin. Les immeubles sont composés de logements collectifs discontinus organisés selon un plan géométrique. La rue du Moulin dessert, d'un côté, quatre plots identiques s'élevant sur trois niveaux et, de l'autre côté, des bâtiments de même hauteur comprenant des modules de constructions standardisés. L'échantillon offre de nombreux espaces végétalisés et ouverts. La distribution de l'opération est fluide comprenant une entrée et une sortie de l'opération.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

L'ensemble de l'opération est composée de bâtiments collectifs de type plots. Ce modèle est répété quatre fois sans variation de volumes ou de style architectural. Les rez-de-chaussée sont occupés par des garages. Les autres constructions prennent la forme de barre positionnées « en accordéon » et répétées trois fois. Les logements comprennent des loggias. Les rez-de-chaussée sont également occupés par des garages.

CARACTÉRISTIQUES FONCTIONNELLES

Une partie stationnement est située en surface au pied des immeubles. Un autre partie est positionnée en rez-de-chaussée des immeubles et permet à l'usager d'avoir une bonne relation avec l'espace public.



© AGURAM

© AGURAM

INDICATEURS

Densité de population

BRUTE	96	Hab / Ha
NETTE	141	Hab / Ha

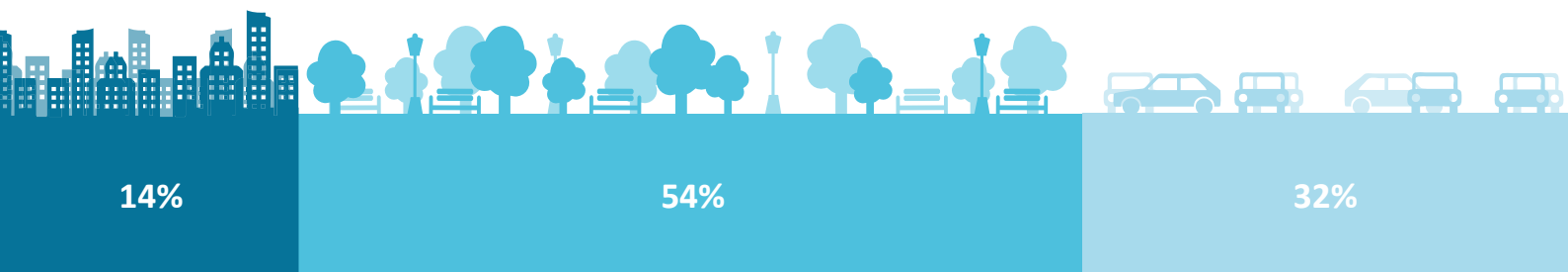
Densité résidentielle

BRUTE	37	Lgts / Ha
NETTE	54	Lgts / Ha

Densité bâtie

BRUTE	1,6
NETTE	2,4

Mixité fonctionnelle

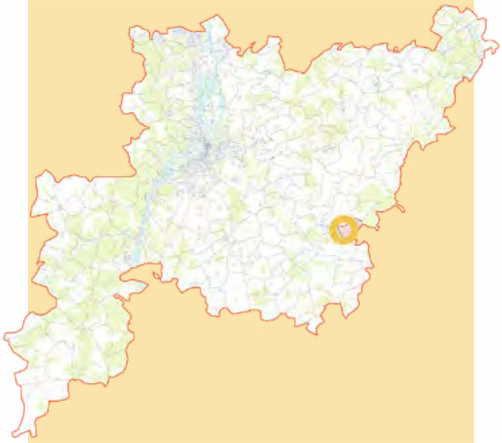


INDIVIDUEL CONTINU

VILLAGE RUE

ANCERVILLE

Ancerville est une commune située au sud-est du territoire du SCoTAM. L'existence du village remonte au 13ème siècle comme en atteste une partie des ruines du château. La forme du village est caractéristique du « village rue » lorrain.



Adresse
Rue Saint Michel

Époque de construction
Église du XIV^{ème} siècle
Bâti essentiellement du XIX^{ème} siècle

Surface de l'échantillon
53 411m²

Nombre de logements
41

Nombre d'habitants
98

MORPHOLOGIE URBAINE

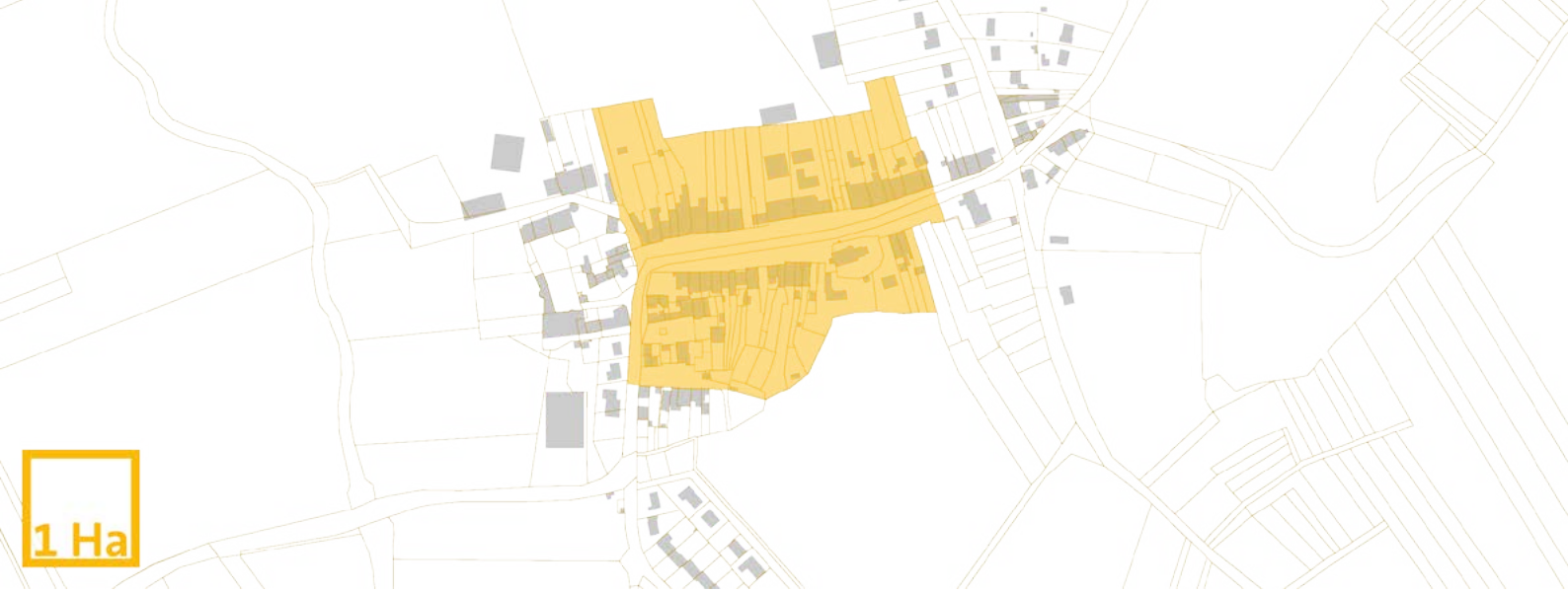
Le développement du village s'est appuyé sur l'existence du château comme place forte. L'agglomération progressive des maisons et des fermes le long de la rue Saint Michel, le recul du bâti par rapport à cet axe, le parcellaire en lanière et les volumétries bâties caractérisent Ancerville comme un « village rue » lorrain. L'usoir est traité comme un espace public à part entière et participe à l'unité de l'ensemble.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

L'ensemble bâti est relativement homogène : volumes massifs et mitoyens, faible pente en toiture, présence systématique de l'usoir. Cependant, de nombreuses reprises en façade, ainsi que la différence de matériaux et de couleurs ne permettent plus de lire aujourd'hui les éléments architecturaux constitutifs des fermes lorraines implantées initialement.

CARACTÉRISTIQUES FONCTIONNELLES

Le bâti présente majoritairement une vocation résidentielle. Le stationnement est intégré aux bâtiments d'habitation ou en surface, devant le logement. Quelques bâtiments agricoles (grange, hangar) sont intégrés à la structure du village.



INDICATEURS

Densité de population

BRUTE	96	Hab / Ha
NETTE	141	Hab / Ha

Densité résidentielle

BRUTE	37	Lgts / Ha
NETTE	54	Lgts / Ha

Densité bâtie

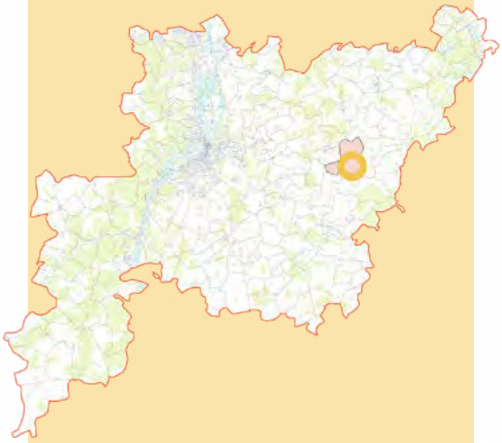
BRUTE	1,6
NETTE	2,4

Mixité fonctionnelle

INDIVIDUEL CONTINU

VILLAGE RUE

COURCELLES-CHAUSSY



Adresse
Rue du Maréchal Leclerc

Époque de construction
Tracés parcellaire du XVIII^{ème} et du XIX^{ème} siècles

Surface de l'échantillon
77 334m²

Nombre de logements
118

Nombre d'habitants
319

Courcelles-Chaussy est issu de la réunion progressive de deux hameaux reliés par le ruisseau « Le Ravenez ». L'échantillon présente le cœur historique du hameau de Courcelles. Le village de Landonvillers a intégré la commune en 1972.

MORPHOLOGIE URBAINE

L'ensemble urbain est organisé sous la forme d'un tissu de village rue avec pour singularité le ruisseau central qui le traverse.

Le parcellaire en lanière est issu de l'implantation successive de fermes et de maisons d'habitation. Les constructions sont caractérisées par un front bâti ouvert sur un usoir faisant seuil entre la rue et les façades. Les fonds de parcelles sont occupés par des jardins potagers et sont accessibles par un chemin communal qui ceinture l'ensemble de l'échantillon.

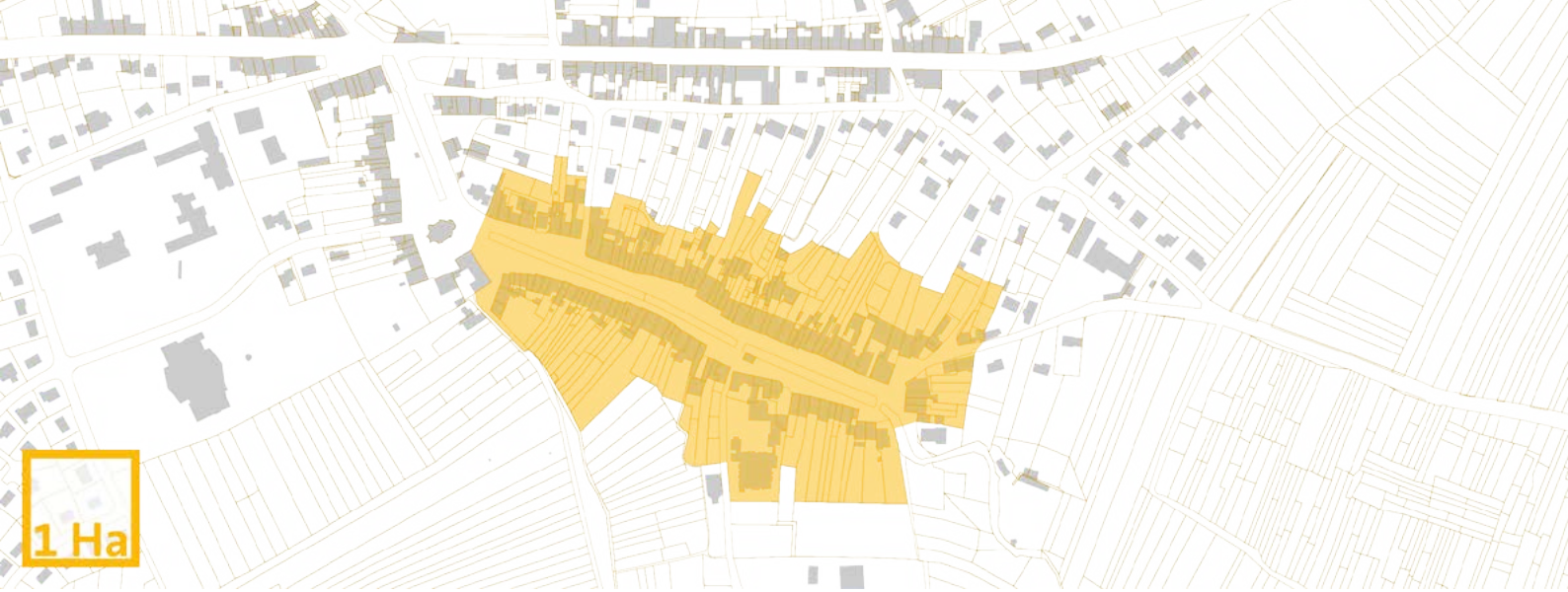
CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Les volumes massifs hérités des anciennes constructions agricoles s'élèvent sur un, parfois deux étages. Aujourd'hui la majorité du patrimoine bâti a été remanié notamment en façade (ajout de porte de garage, de fenêtre, etc.).

Les abords du ruisseau sont aménagés comme des espaces d'agréments et la voirie bénéficie de traitement spécifique sur les usoirs et à proximité du lavoir.

CARACTÉRISTIQUES FONCTIONNELLES

L'activité de cet ancien cœur de village s'est déplacée sur des axes routiers plus fréquentés. À noter cependant la présence d'un bâtiment d'hébergement pour personnes âgées. La voirie et les usoirs offrent des espaces de stationnement complémentaires aux garages intégrés aux constructions.



INDICATEURS

Densité de population

BRUTE	41	Hab / Ha
NETTE	53	Hab / Ha

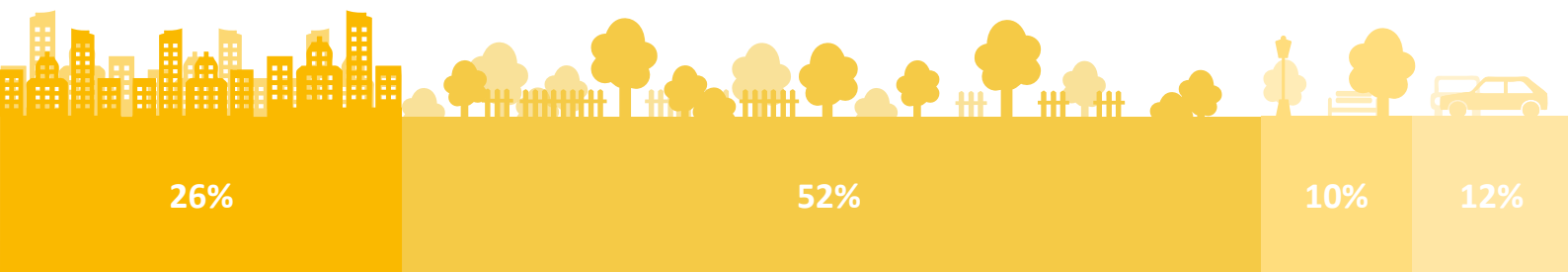
Densité résidentielle

BRUTE	15	Lgts / Ha
NETTE	19	Lgts / Ha

Densité bâtie

BRUTE	2,3
NETTE	3,0

Mixité fonctionnelle



INDIVIDUEL CONTINU

VILLAGE TAS

VIGY

Adresse
Rue du Presbitère

Époque de construction
Rue Poincaré du XIX^{ème} siècle

Surface de l'échantillon
30 140m²

Nombre de logements
62

Nombre d'habitants
98

La commune est située sur le plateau lorrain en rive droite de la Moselle. L'îlot concerné constitue le cœur historique de la commune.

MORPHOLOGIE URBAINE

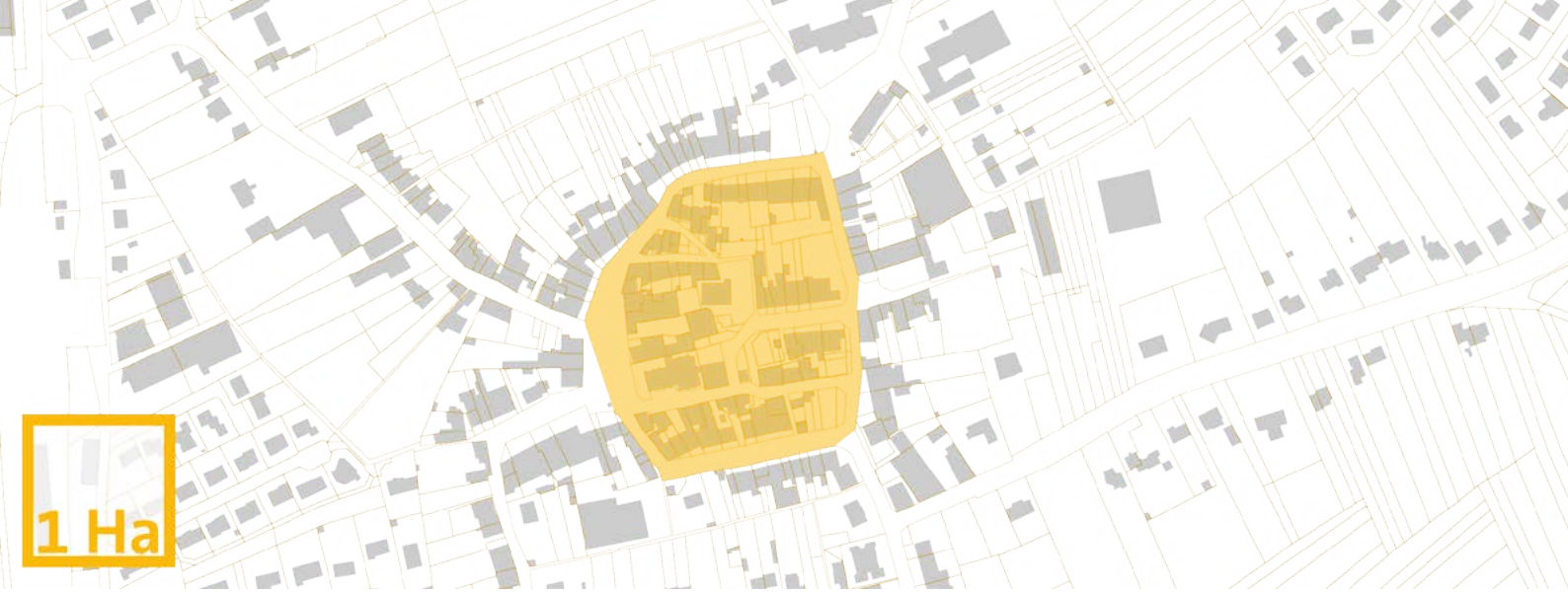
L'îlot de forme circulaire est traversé par des voiries débouchant sur une place comprenant du stationnement et une placette autour de laquelle s'organise une série de constructions de type vernaculaire, rue de la ronde. Ces voiries délimitent cinq îlots composés de typologies de constructions diversifiées : denses et groupées à proximité de l'église, village lorrain traditionnel avec la présence d'usoirs (rue Poincaré). Plusieurs constructions ont été réhabilitées. Un cheminement piéton agrémente la circulation entre les différents espaces.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Le style architectural de l'ensemble correspond au bâti traditionnel des villages lorrains. Les volumes sont compacts et s'élèvent sur un ou deux niveaux en moyenne. Les ouvertures des garages en façade, les portes de grange, les jambages et linteaux de fenêtre participent au patrimoine architectural de la commune. De nombreuses maisons sont ornementées d'éléments architecturaux notables (linteaux et maçonnerie sculptée). De petites maisons R+1 réhabilitées avec leurs usoirs servant d'espace public dessinent un patrimoine remanié et constituent un ensemble de qualité.

CARACTÉRISTIQUES FONCTIONNELLES

Le stationnement est intégré au bâti pour une partie des constructions. Des garages individuels ont été construits à côté de certaines habitations principales en nombre limité. L'espace public à l'intérieur de l'îlot sert efficacement de lieu de stationnement. Les commerces de proximité sont présents sur le site.



© AGURAM

© AGURAM

INDICATEURS

Densité de population

Brute	56	Hab / Ha
Nette	89	Hab / Ha

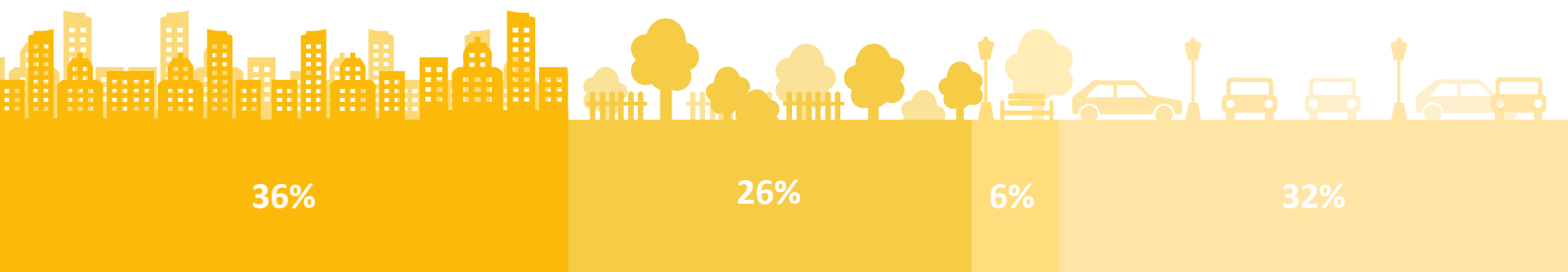
Densité résidentielle

Brute	21	Lgts / Ha
Nette	33	Lgts / Ha

Densité bâtie

Brute	3,2
Nette	5,2

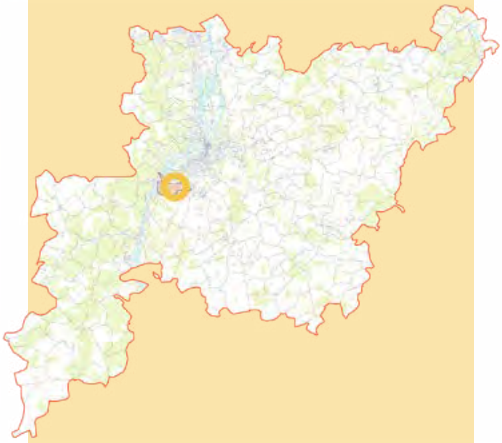
Mixité fonctionnelle



INDIVIDUEL CONTINU

VILLAGE VIGNERON

VAUX



Adresse
Rue du Grand Lavoir

Époque de construction
Église du XIV^{ème} siècle
Maison forte du XVI^{ème} siècle

Surface de l'échantillon
38 491m²

Nombre de logements
84

Nombre d'habitants
218

Vaux est un village dont l'existence remonte au 8ème siècle. La commune se développe après la Révolution en lien avec l'activité viticole.

MORPHOLOGIE URBAINE

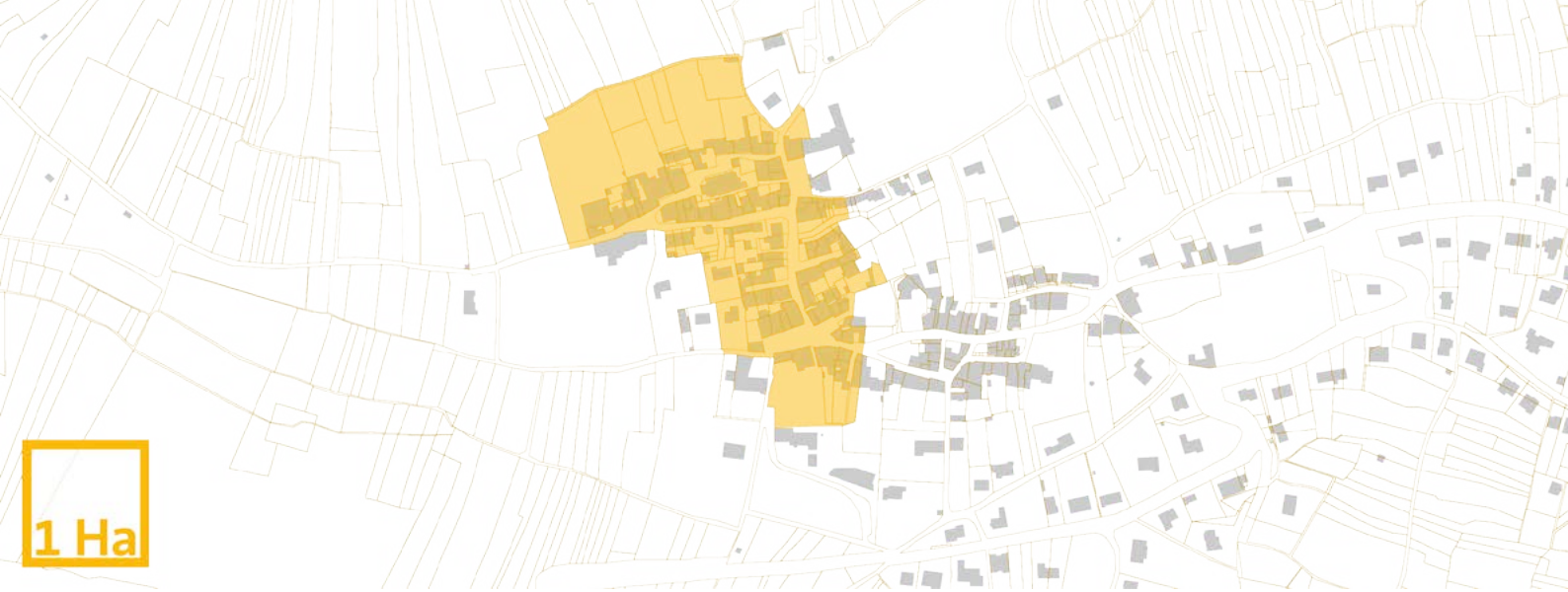
Le secteur nord de l'échantillon concentre les constructions les plus anciennes et les plus compactes (portes fortifiées, château, église) tandis que le secteur sud est plus récent (place de la mairie). Entre les deux, l'accumulation progressive des constructions a donné lieu à un tissu dense constitué de petites impasses. L'espace public n'est pas identifié comme tel. Les élargissements de la rue constituent tantôt une place, tantôt un parvis.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Les constructions sont issues d'époques différentes, de nombreuses restructurations au fil des siècles rendent la datation difficile. Les volumes bâtis sont compacts et s'élèvent sur deux, parfois trois niveaux. De nombreuses maisons sont ornementées d'éléments architecturaux notables (linteaux et maçonneries sculptés) notamment sur la partie la plus ancienne du village.

CARACTÉRISTIQUES FONCTIONNELLES

Bien qu'historiquement le cœur du village soit le lieu privilégié de la vie communale, il n'accueille désormais plus de commerces. L'activité viticole est représentée par le domaine implanté dans le château. Le stationnement résidentiel est parfois intégré au bâti sous forme de garages. La place de la mairie ainsi que l'élargissement des rues, quand celles-ci le permettent, offrent quelques espaces de parkings.



© AGURAM

© AGURAM

INDICATEURS

Densité de population

BRUTE	57	Hab / Ha
NETTE	67	Hab / Ha

Densité résidentielle

BRUTE	22	Lgts / Ha
NETTE	26	Lgts / Ha

Densité bâtie

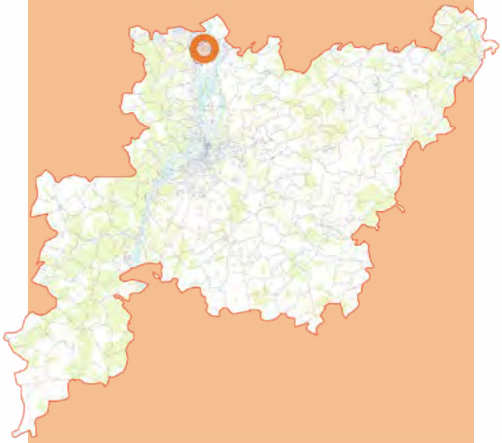
BRUTE	1,9
NETTE	2,2

Mixité fonctionnelle

INDIVIDUEL GROUPÉ

CITÉ OUVRIÈRE « STAHLHEIM »

AMNÉVILLE



Adresse
Rue de la Cour

Époque de construction
1905 - 1914

Commanditaire(s)
Rombacher Hüttenwerke (industriel allemand)

Surface de l'échantillon
54 557m²

Nombre de logements
145

Nombre d'habitants
331

La cité ouvrière d'Amnéville est liée au développement des aciéries de Rombas au début du 20ème siècle. Près de 200 logements ouvriers sont alors construits et donnent naissance à une ville : Stahlheim, littéralement le « village de l'acier ».

MORPHOLOGIE URBAINE

Cette cité ouvrière se caractérise par la répétition d'un modèle standardisé. Chaque maison quadri-familiale ou bi-familiale offre une cour ouverte sur rue (dont l'usage était réservé au potager) ainsi qu'une dépendance attenante. L'espace public est, quant à lui, limité au réseau viaire automobile organisé selon un plan orthogonal complété par quelques cheminements piétons qui quadrillent l'ensemble de la cité.

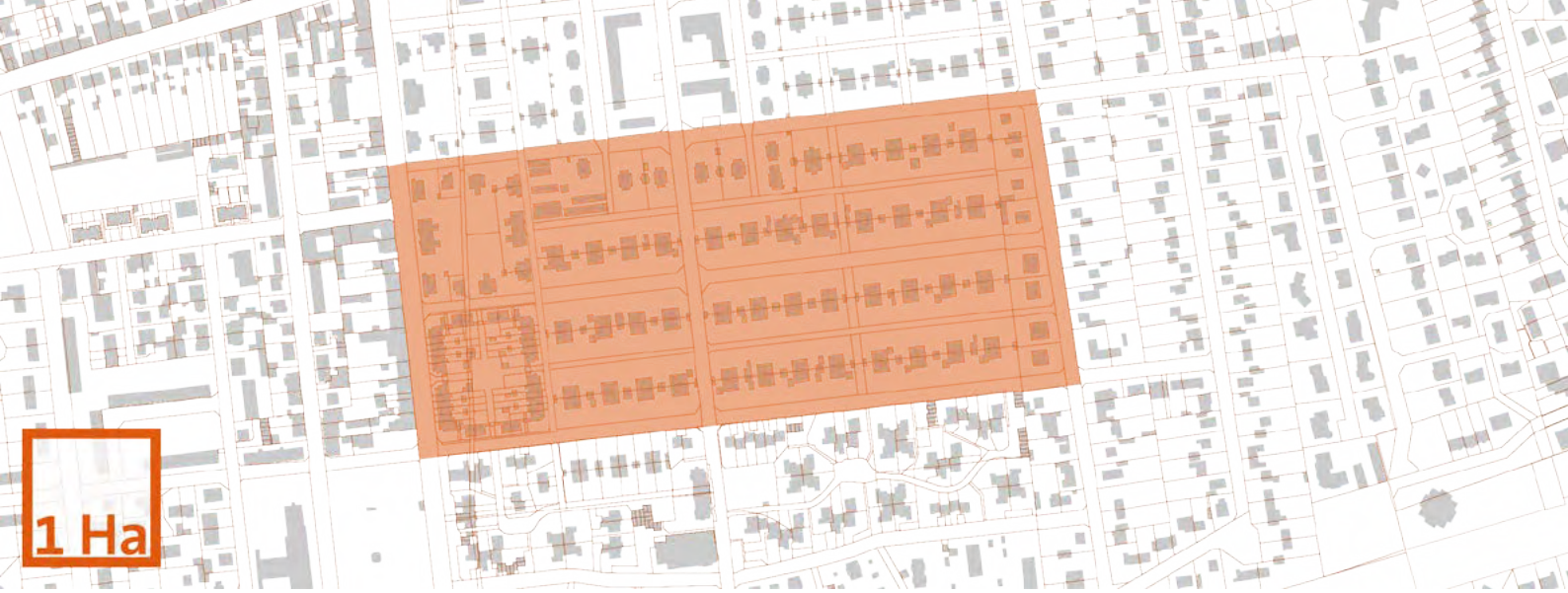
CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Le modèle bâti standard est une maison à deux pans de toiture dont les façades sont parfaitement symétriques. Le traitement des matériaux, des couleurs, des espaces privatifs et l'absence d'ajouts bâtis apportent une grande cohérence à l'ensemble sans pour autant être monotone.

CARACTÉRISTIQUES FONCTIONNELLES

L'ensemble de la cité est composé de logements. Le stationnement est exclusivement privé, en surface positionné sur un espace de la parcelle réservé à cet effet.

Cet ensemble résidentiel appartient désormais au bailleur social Bâtigère. Ces logements locatifs comptent en moyenne 80 m² de surface habitable.



© AGURAM

© AGURAM

INDICATEURS

Densité de population

BRUTE	64	Hab / Ha
NETTE	84	Hab / Ha

Densité résidentielle

BRUTE	27	Lgts / Ha
NETTE	35	Lgts / Ha

Densité bâtie

BRUTE	1,0
NETTE	1,3

Mixité fonctionnelle

INDIVIDUEL GROUPÉ

CITÉ DES ÉCARTS

MAIZIÈRES-LÈS-METZ

Adresse
Rue Verlaine

Époque de construction
À partir de 1911

Commanditaire(s)
Groupe Batigère SAREL

Surface de l'échantillon
20 838m²

Nombre de logements
69

Nombre d'habitants
331 159

La cité des Ecarts est une cité ouvrière qui a été édifiée avec le développement de l'industrie sidérurgique des hauts-fourneaux de la ville de Maizières-lès-Metz.

MORPHOLOGIE URBAINE

L'ensemble urbain forme un îlot carré ouvert qui ceinture un jardin public et une voie intérieure.

L'échantillon est composé de deux typologies de maisons : la première correspond aux maisons mitoyennes traversantes, la seconde regroupe des maisons quadri-familiales (maisons avec pignon sur rue). Les maisons mitoyennes bénéficient chacune d'une cour côté rue et d'un potager en cœur d'îlot. L'accès au jardin public et à la voie interne se fait par des porches et des venelles piétonnes. Cet espace est ouvert à la circulation résidentielle.

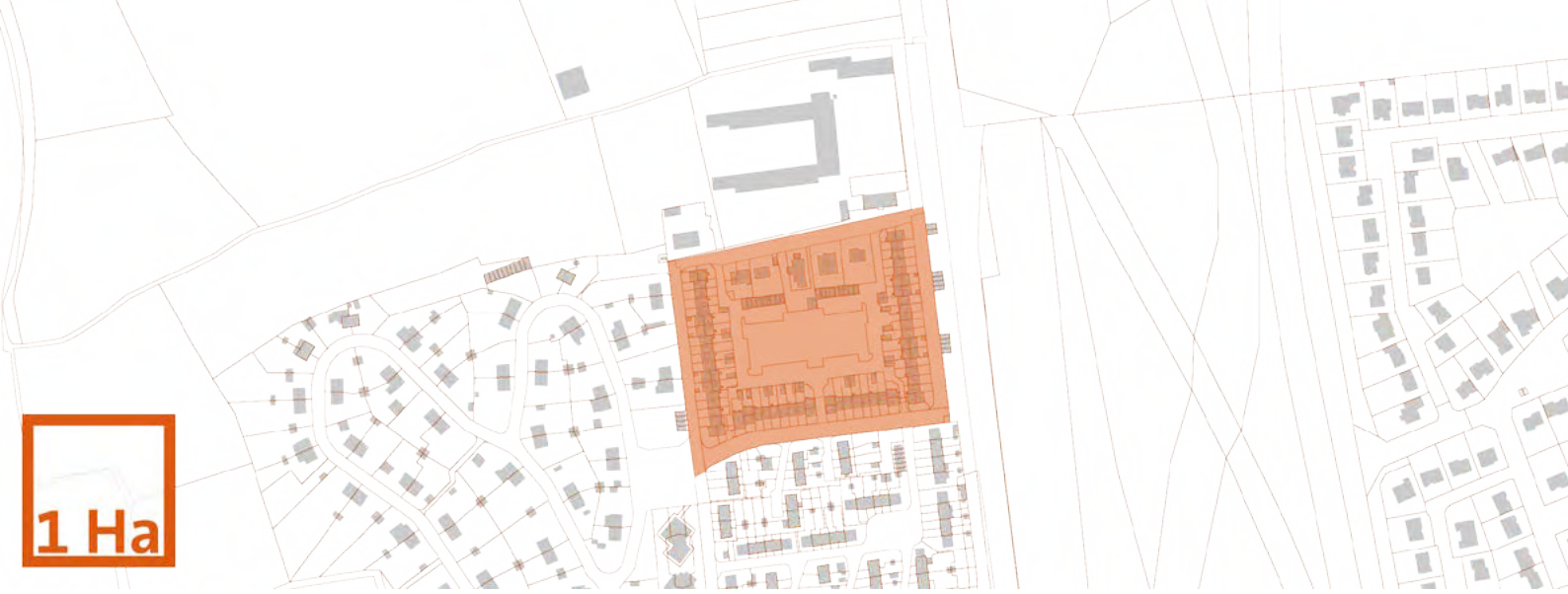
CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Un jeu de couleur en façade permet de différencier les logements selon les différentes maisons.

L'ensemble est rythmé par des volumes (façade pignon) qui marquent les entrées de l'îlot (porches, venelles). La standardisation systématique des éléments architecturaux (portes, barrières, etc.), des couleurs et des matériaux apporte une grande cohérence à l'ensemble de l'opération.

CARACTÉRISTIQUES FONCTIONNELLES

Les logements offrent tous un espace de stationnement en garage en cœur d'îlot. Ce dernier est implanté dans la continuité du potager pour la majorité des logements. Jusqu'en 1964, une ligne de tramway Hagondange-Maizières-lès-Metz desservait la cité des Ecarts et permettait ainsi de rejoindre les gares ainsi que les usines.



© AGURAM

© AGURAM

INDICATEURS

Densité de population

BRUTE	83	Hab / Ha
NETTE	198	Hab / Ha

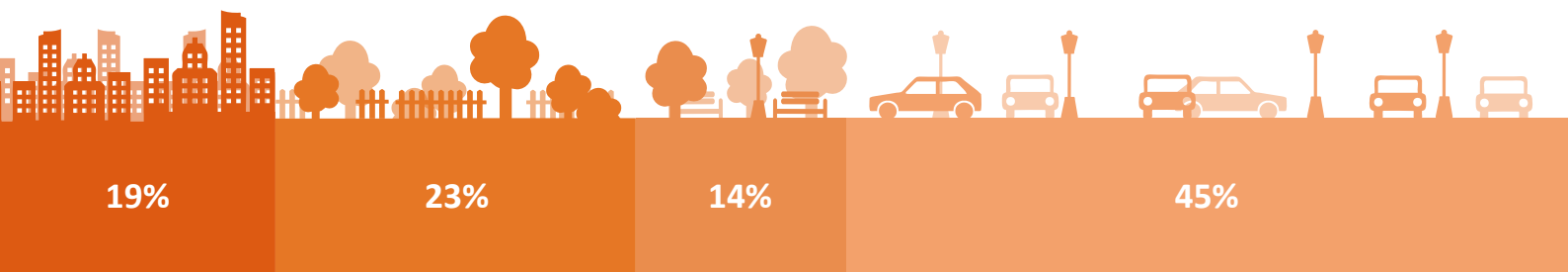
Densité résidentielle

BRUTE	33	Lgts / Ha
NETTE	79	Lgts / Ha

Densité bâtie

BRUTE	1,4
NETTE	3,4

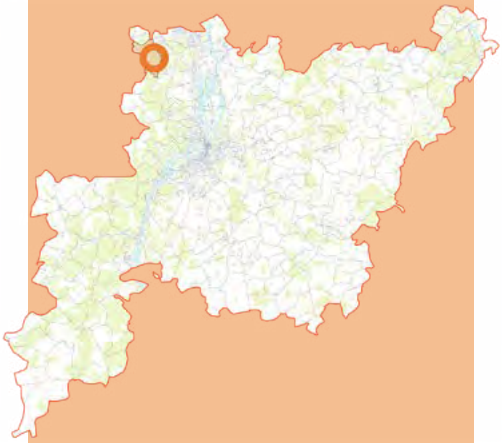
Mixité fonctionnelle



INDIVIDUEL GROUPÉ

CITÉ ÉMILE BAURET

MOYEUVRE-GRANDE



Adresse
Rue de Metz

Époque de construction
1910 - 1914

Commanditaire(s)
Forges et Mines de Moyeuvre

Surface de l'échantillon
16 363m²

Nombre de logements
55

Nombre d'habitants
127

Parmi les différentes cités ouvrières de la vallée de l'Orne, la cité Emile Bauret a été construite avant la première Guerre-Mondiale pour le compte des Forges et Mines de Moyeuvre.

MORPHOLOGIE URBAINE

La cité est implantée sur un terrain en pente sur les hauteurs de la ville. A l'origine, elle se compose de maisons bi-familiales mitoyennes et groupées par six ou par huit, ces groupes pouvant ainsi compter jusqu'à 18 ou 24 logements. Chaque logement bénéficie d'un potager en terrasse. L'ensemble de la cité est desservi par une trame orthogonale composée de ruelles étroites parallèles à la pente, et de cheminements qui assurent les liaisons entre les différents niveaux de terrasses. Aujourd'hui, les propriétés foncières ont été remaniées par les habitants afin de fusionner plusieurs parcelles et logements en un seul.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

La composition de cet ensemble repose sur la répétition d'un modèle de maison standard. La rationalisation architecturale et constructive de cet échantillon est issue des modes de productions industriels. De nombreuses modifications ont été apportées par les habitants successifs.

CARACTÉRISTIQUES FONCTIONNELLES

L'échantillon est composé uniquement de logements. À l'origine, la cité ouvrière Émile Bauret n'est pas pensée pour accueillir des voitures. Le stationnement se fait donc sur la voirie et parfois dans les espaces réservés aux potagers.

© AGURAM

© AGURAM

INDICATEURS

Densité de population

BRUTE	77	Hab / Ha
NETTE	100	Hab / Ha

Densité résidentielle

BRUTE	34	Lgts / Ha
NETTE	44	Lgts / Ha

Densité bâtie

BRUTE	1,5
NETTE	2,0

Mixité fonctionnelle

INDIVIDUEL GROUPÉ

LOTISSEMENT « LES HAUTS DE VALLIÈRES »

METZ

Adresse
Rue des Cèdres

Époque de construction
1970 - 1978

Commanditaire(s)
Association syndicale de remembrement de Saint-Julien-Metz-Vallières / SAHLM Logi-Est et La Moselle / SCI Saint-Julien-Bellevue / GECM / Crédit Immobilier

Maître d'œuvre
Jean Dubuisson

Surface de l'échantillon
19 520m²

Nombre de logements
32

Nombre d'habitants
74

Le plan d'ensemble du lotissement comptait 1 635 logements répartis en cinq familles typologiques principales sur une surface de cinquante hectares. Des tours aux maisons individuelles mitoyennes, chacune des typologies correspond à un secteur géographique précis. La hauteur de chaque bâtiment étant corollaire à son implantation.

MORPHOLOGIE URBAINE

L'ensemble est organisé en terrasses : Une première voie bordée de contre-allées piétonnes plantées dessert d'un côté une rangée de maisons mitoyennes, et donne accès, de l'autre côté, au niveau supérieur d'autres pavillons. Ces derniers sont aussi accessibles par une seconde voie située en contrebas de la première qui dessert une dernière rangée de maisons mitoyennes.

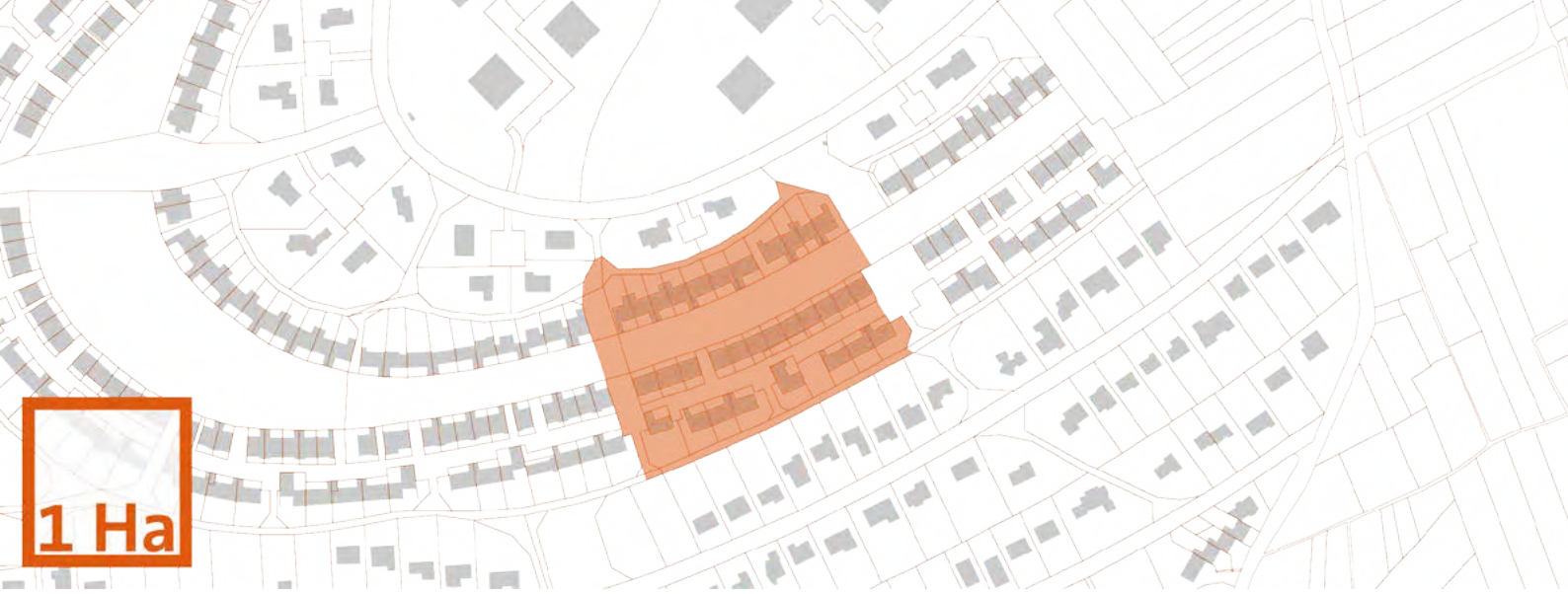
Le recul limité des bâtis et la largeur réduite de la chaussée la définissent d'avantage comme un espace partagé. L'espace public est majoritairement constitué de contre-allées et de chemins, la végétalisation systématique de ces derniers contribue à la qualité du site.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Deux typologies de pavillons sont développées : la première sur un modèle de maison à patio et la seconde en duplex sur les terrains où le dénivelé est le plus important. La répétition des volumes bâtis limités à un seul niveau en rez-de-chaussée, la qualité des espaces de transition entre l'espace public et les jardins privés, et l'homogénéité des matériaux et des couleurs en façade participent à la cohérence de cet ensemble urbain.

CARACTÉRISTIQUES FONCTIONNELLES

L'échantillon est exclusivement composé de logements privés et ne présente pas de mixité fonctionnelle. Le stationnement est intégré aux maisons sous la forme de garage ou en surface sur la parcelle. Cet ensemble de maisons individuelles forme un quartier résidentiel distinct relativement isolé des tissus urbains alentour et du réseau de transport en commun.



© AGURAM

© AGURAM

INDICATEURS

Densité de population

BRUTE	33	Hab / Ha
NETTE	58	Hab / Ha

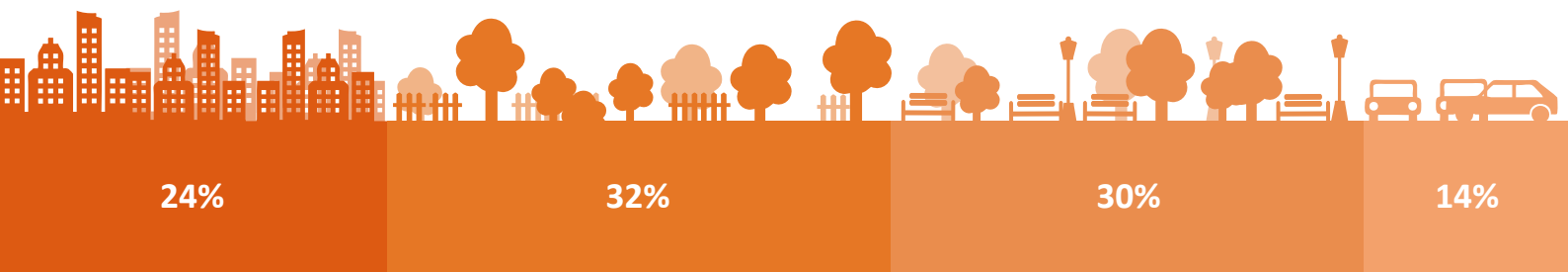
Densité résidentielle

BRUTE	16	Lgts / Ha
NETTE	29	Lgts / Ha

Densité bâtie

BRUTE	1,5
NETTE	2,6

Mixité fonctionnelle



INDIVIDUEL GROUPÉ

LOTISSEMENT

COURCELLES-SUR-NIED

Courcelles-sur-Nied est une commune de 1 110 habitants située au sud-est de Metz. Cet échantillon présente un ensemble de pavillons groupés édifiés dans les années 1970 sur un secteur urbanisé en extension.

Adresse
Rue du Muguet

Époque de construction
1974 - 1975

Surface de l'échantillon
70 258m²

Nombre de logements
103

Nombre d'habitants
258

MORPHOLOGIE URBAINE

La trame de cet ensemble pavillonnaire se compose d'une rue principale sur laquelle se greffent des rues en impasses. Ces dernières forment des boucles qui dessinent un espace vert public.

Les maisons individuelles en recul par rapport à la voirie sont mitoyennes et bénéficient toutes d'un jardin en fond de parcelle.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Dans cette opération de lotissement toutes les maisons sont identiques, leur volumétrie alterne un premier corps bâti en R+1 et un second de plain-pied. Les matériaux et les enduits participent à cette homogénéité. L'espace public central est aménagé par quelques plantations et de rares éléments de mobilier urbain (table de pique-nique).

CARACTÉRISTIQUES FONCTIONNELLES

L'ensemble de l'échantillon est composé uniquement de logements. Chacun d'entre eux bénéficie d'un garage intégré au bâti. Des espaces de stationnement en surface sont disposés à l'entrée de chaque impasse.

© AGURAM

© AGURAM

INDICATEURS

Densité de population

BRUTE	37	Hab / Ha
NETTE	49	Hab / Ha

Densité résidentielle

BRUTE	15	Lgts / Ha
NETTE	20	Lgts / Ha

Densité bâtie

BRUTE	1,1
NETTE	1,4

Mixité fonctionnelle

INDIVIDUEL DISCONTINU

LOTISSEMENT « L'ORÉE DES FLEURS »

MARLY

Adresse
Rue des Camélias

Époque de construction
1972 - 1980

Commanditaire
SIMLOR (promoteur) filiale de PROMOGIM

Commanditaire
Citra France d'après les plans types Chalandonette

Surface de l'échantillon
43 045m²

Nombre de logements
64

Nombre d'habitants
154

En 1968, Marly est retenue comme lauréat national du Concours Chalandon pour la construction de maisons individuelles. La commune entreprend alors la réalisation d'un plan d'ensemble d'environ 1 800 pavillons.

MORPHOLOGIE URBAINE

L'ensemble sélectionné présente ici un échantillon réduit de la totalité du lotissement. Ce dernier se structure sur une trame viaire hiérarchisée : des voies principales irriguent l'ensemble d'axes secondaires dont le tracé détermine les limites des îlots bâtis.

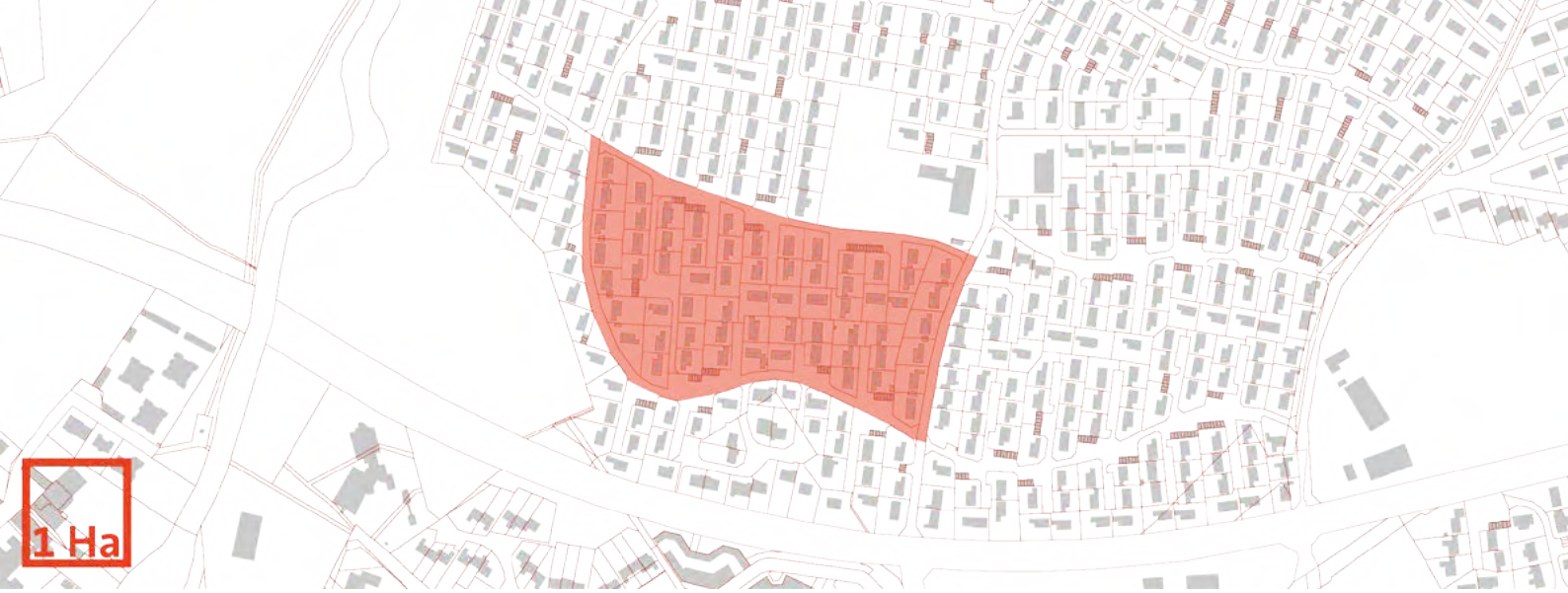
Les îlots sont constitués d'une agglomération de maisons individuelles isolées les unes des autres. L'ensemble est distribué par un réseau d'impasses. Ces dernières constituent le seul espace public interne à l'îlot dont l'usage reste réservé à la voiture.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Les différentes typologies de maisons ont toutes été standardisées par le constructeur, comme en témoigne l'utilisation récurrente d'éléments préfabriqués pour la construction du gros œuvre. La présence systématique de séparations franches qu'elles soient végétales (haies) ou autres (canisses), limite les ouvertures paysagères dans le lotissement. La répétition de modèles archétypes sur l'ensemble du lotissement fabrique une certaine uniformité qui est tempérée par les ajouts et les appropriations de l'espace par les habitants.

CARACTÉRISTIQUES FONCTIONNELLES

La sectorisation des zones d'équipements en bordure du lotissement limite la mixité au sein même de cet ensemble urbain. Le stationnement est en partie mutualisé dans des boxes, associé à la voirie ou intégré aux constructions.



© AGURAM

© AGURAM

INDICATEURS

Densité de population

BRUTE **63** Hab / Ha

NETTE **48** Hab / Ha

Densité résidentielle

BRUTE **15** Lgts / Ha

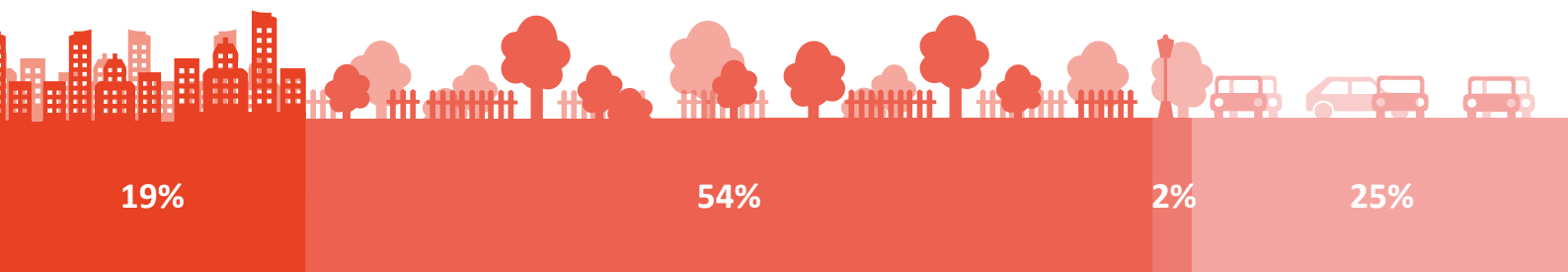
NETTE **20** Lgts / Ha

Densité bâtie

BRUTE **0,9**

NETTE **1,2**

Mixité fonctionnelle



INDIVIDUEL
DISCONTINU

LOTISSEMENT

POURNOY-LA-CHÉTIVE

Le village de Pournoy-la-Chétive a été entièrement sinistré au cours de la seconde guerre mondiale. L'opération présentée à été réalisée dans les années 1970.

Adresse
Rue des Roses

Époque de construction
1972

Surface de l'échantillon
28 438m²

Nombre de logements
39

Nombre d'habitants
105

MORPHOLOGIE URBAINE

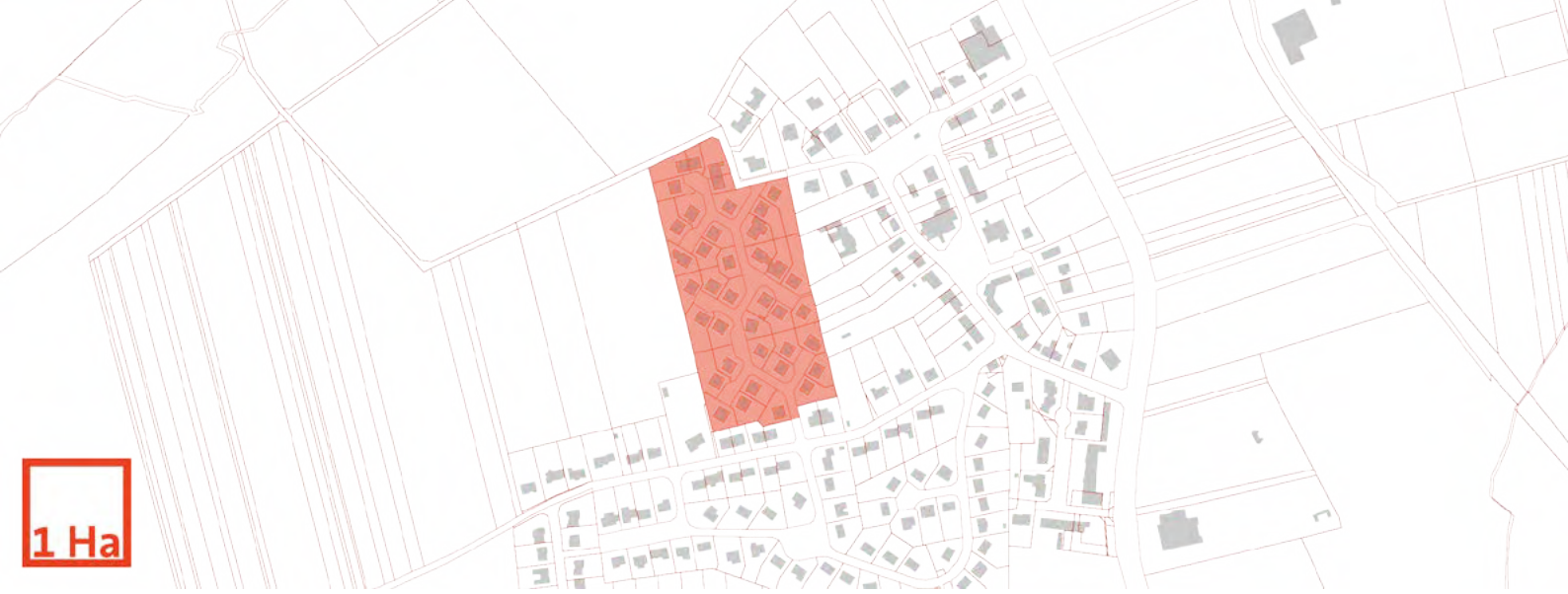
Le lotissement situé à l'ouest de la commune n'est pas en continuité directe avec le centre du village. Cette opération de logements individuels se structure sur une trame viaire en branche : un axe dessert des impasses autours desquelles s'organisent cinq maisons. La rue et les impasses sont les seuls espaces publics de l'opération. Leur usage est strictement réservé aux voitures. Chaque construction est implantée au-devant de sa parcelle et offre un espace de jardin à l'arrière.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Le lotissement se caractérise par la répétition systématique du même modèle de maison : une construction sur deux niveaux, le rez-de-chaussée est réservé au stationnement des véhicules et le premier étage accueille les chambres et les pièces à vivre. Toutes les façades sont identiques et seuls les jardins constituent l'espace d'appropriation pour les habitants. Les limites de propriétés sont souvent traitées de manière à préserver l'espace intime des vues extérieures (muret et haies persistantes).

CARACTÉRISTIQUES FONCTIONNELLES

Cette opération d'urbanisation est monofonctionnelle et le stationnement exclusivement privé. L'aménagement est systématique, répétitif et n'offre pas d'espaces de rencontres qu'il soit privé ou public.



INDICATEURS

Densité de population

BRUTE	37	Hab / Ha
NETTE	45	Hab / Ha

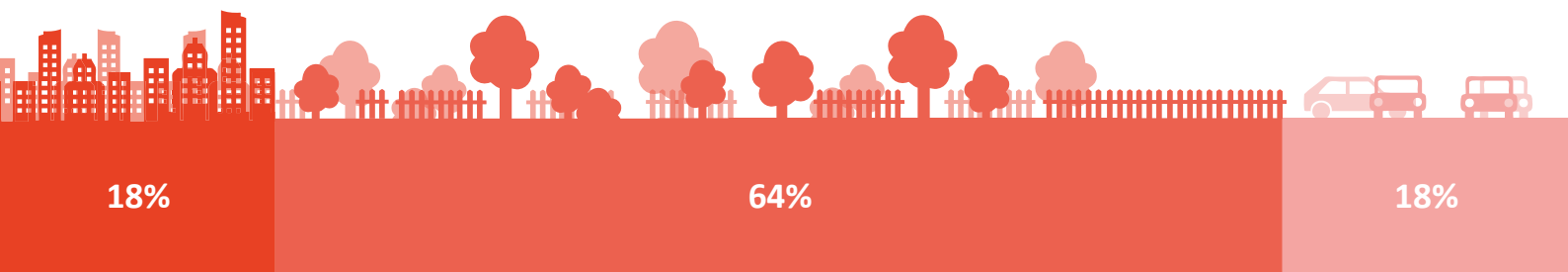
Densité résidentielle

BRUTE	14	Lgts / Ha
NETTE	17	Lgts / Ha

Densité bâtie

BRUTE	1,0
NETTE	1,3

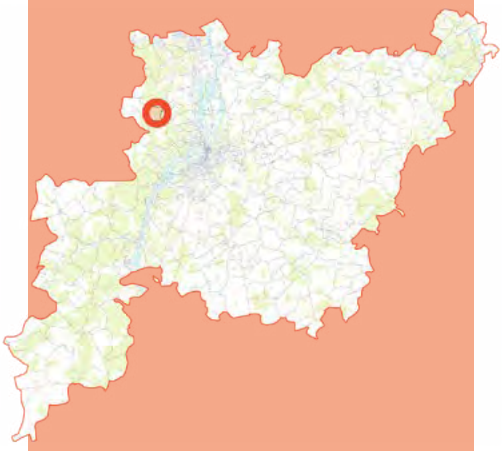
Mixité fonctionnelle



INDIVIDUEL
DISCONTINU

LOTISSEMENT

SAINT-PRIVAT-LA-MONTAGNE



Adresse
Rue de l'Abbé Danjoux

Époque de construction
2000 - 2003

Surface de l'échantillon
35 376m²

Nombre de logements
42

Nombre d'habitants
109

La commune de Saint-Privat-la-Montagne, membre de Metz Métropole, est située sur le plateau lorrain en rive gauche de la Moselle. Cette opération de lotissement pavillonnaire est située à l'est de la commune dans le prolongement d'un lotissement existant et au contact des espaces agricoles.

MORPHOLOGIE URBAINE

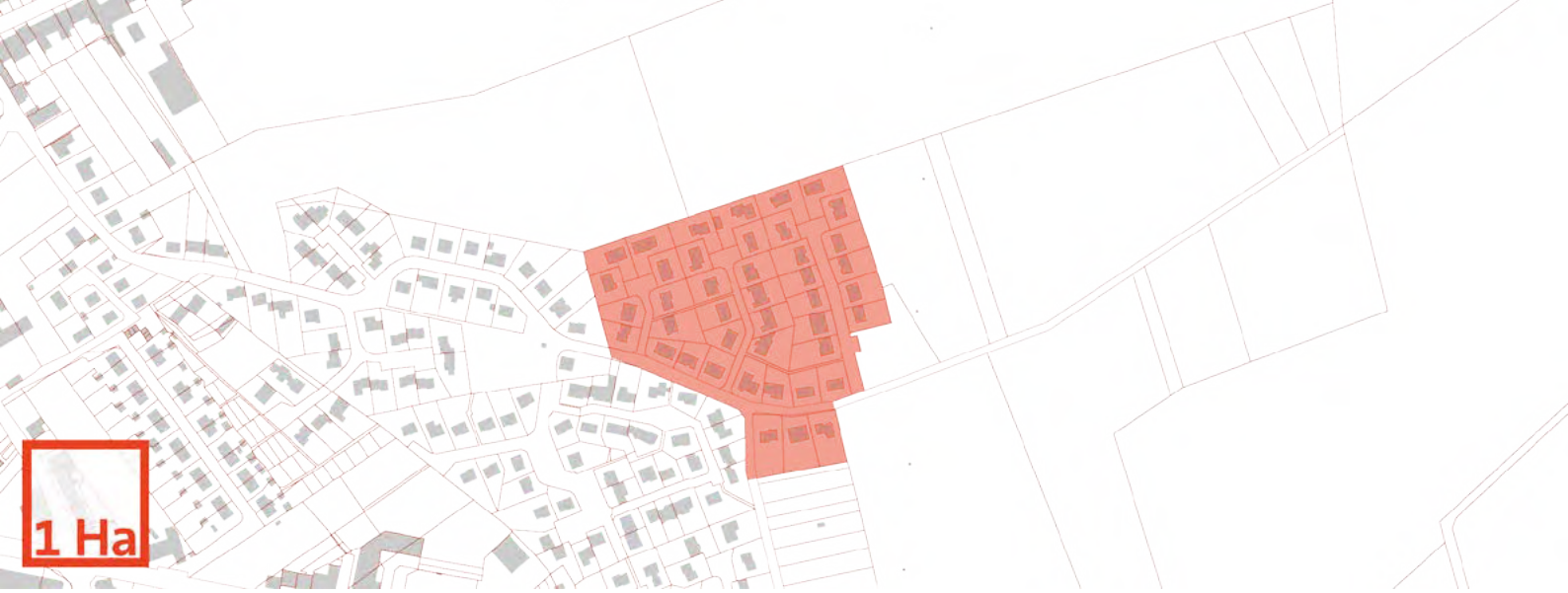
Cet ensemble pavillonnaire se raccroche à un lotissement déjà existant. Il se structure sur une trame viaire qui dessert trois voiries en forme de peigne se terminant chacune en impasse. La rue et les impasses, dont l'usage est réservé aux voitures, sont les seuls espaces publics de l'opération. Chaque construction dispose d'un espace privé pour le stationnement et offre un espace jardin à l'arrière. Aucune construction n'est accolée à une autre.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Les pavillons présentent des caractéristiques diversifiées. Les constructions sont de plain-pied ou en R+1 et proposent des volumétries variées. Chaque opération possède une place de stationnement à l'intérieur de la construction ou est dotée de garages juxtaposés à la construction principale. Les limites de propriété sont souvent traitées de manière à préserver l'espace privé des vues extérieures (muret et haies persistantes). Deux cheminements piétons relient l'ensemble de l'opération.

CARACTÉRISTIQUES FONCTIONNELLES

Cette opération est composée uniquement de logements et le stationnement est exclusivement privé. Les aménagements sont systématisés et offre peu d'espaces de rencontre.



© AGURAM

© AGURAM

INDICATEURS

Densité de population

BRUTE	31	Hab / Ha
NETTE	37	Hab / Ha

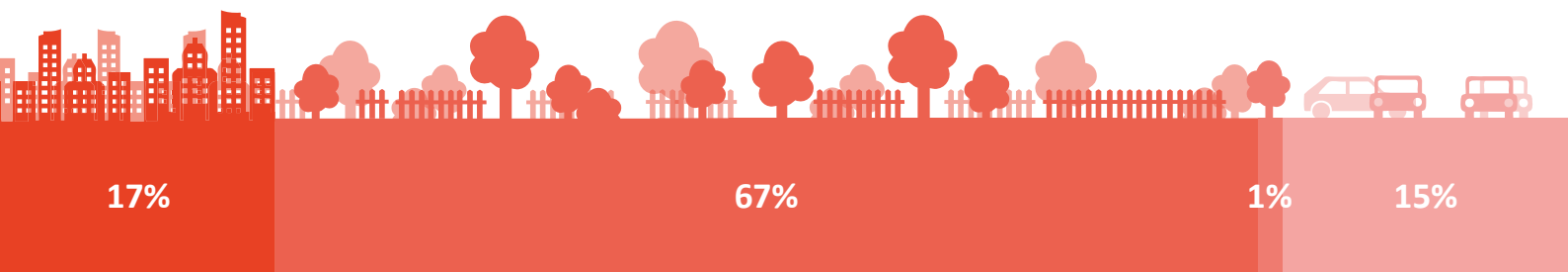
Densité résidentielle

BRUTE	12	Lgts / Ha
NETTE	14	Lgts / Ha

Densité bâtie

BRUTE	0,8
NETTE	0,9

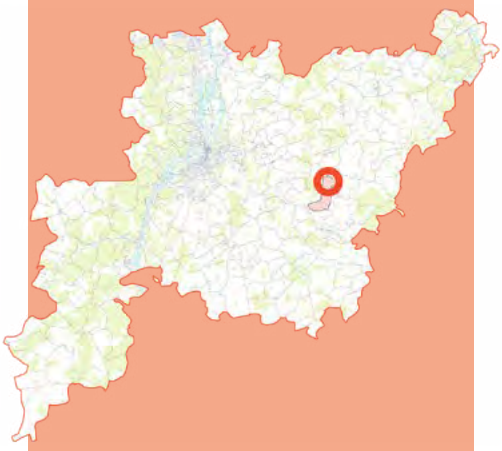
Mixité fonctionnelle



INDIVIDUEL
DISCONTINU

LOTISSEMENT

PANGE



Adresse
Rue les Côtes

Époque de construction
2004 - 2008

Surface de l'échantillon
70 289m²

Nombre de logements
46

Nombre d'habitants
120

Le ban communal de Pange est constitué de trois villages : Pange, Monts et Domangeville. Ces deux derniers ont été « intégrés » à la commune aux 19ème et 20ème siècle. L'échantillon se situe à proximité du lieu-dit de Monts.

MORPHOLOGIE URBAINE

Le lotissement est implanté dans un espace boisé en continuité d'un ensemble pavillonnaire. Il est accessible par une unique voie qui distribue quatre impasses. Les surfaces parcellaires ainsi que les emprises bâties sont relativement importantes. Le lotissement ne bénéficie ni d'espaces publics identifiables, ni de cheminement piétons permettant la perméabilité avec l'environnement voisin.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Les constructions s'élèvent sur deux niveaux et présentent des toitures à pans. Cependant, les volumes varient d'une construction à une autre. Les pastiches ornementaux, empruntés à des références architecturales (néo-régionaliste, néo-classique) sans grande cohérence, tendent à rendre l'ensemble du lotissement hétérogène.

CARACTÉRISTIQUES FONCTIONNELLES

L'échantillon présenté ici est exclusivement résidentiel en accession à la propriété. Les stationnements individuels sont intégrés dans des doubles garages attenants aux maisons. Le lotissement est accessible uniquement par voiture.

© AGURAM

© AGURAM

INDICATEURS

Densité de population

BRUTE	17	Hab / Ha
NETTE	20	Hab / Ha

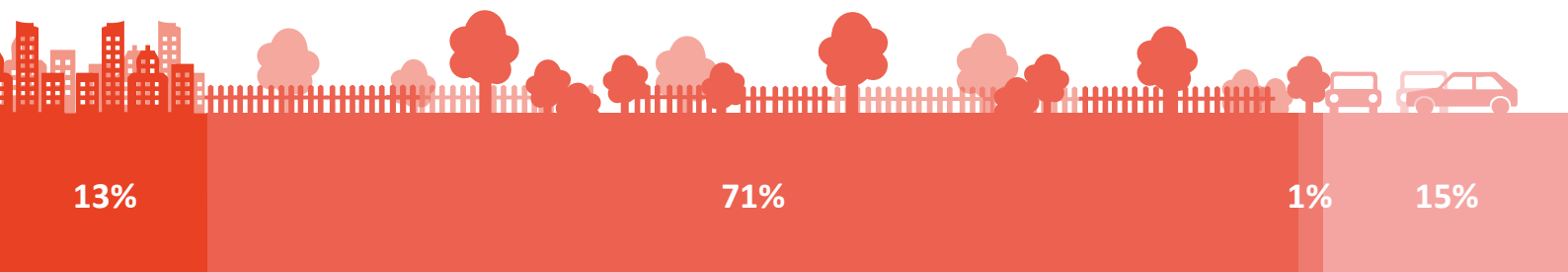
Densité résidentielle

BRUTE	7	Lgts / Ha
NETTE	8	Lgts / Ha

Densité bâtie

BRUTE	0,8
NETTE	0,9

Mixité fonctionnelle



INTERMÉDIAIRE
MIXTE

LOTISSEMENT ART DÉCO

MONTIGNY-LÈS-METZ

Adresse
Rue du Gibet

Époque de construction
Entre deux guerres

Surface de l'échantillon
24 328m²

Nombre de logements
136

Nombre d'habitants
272

L'opération est située perpendiculairement à la rue Général Franiatte, à proximité de l'Église Jeanne d'Arc, dans un environnement majoritairement résidentiel.

MORPHOLOGIE URBAINE

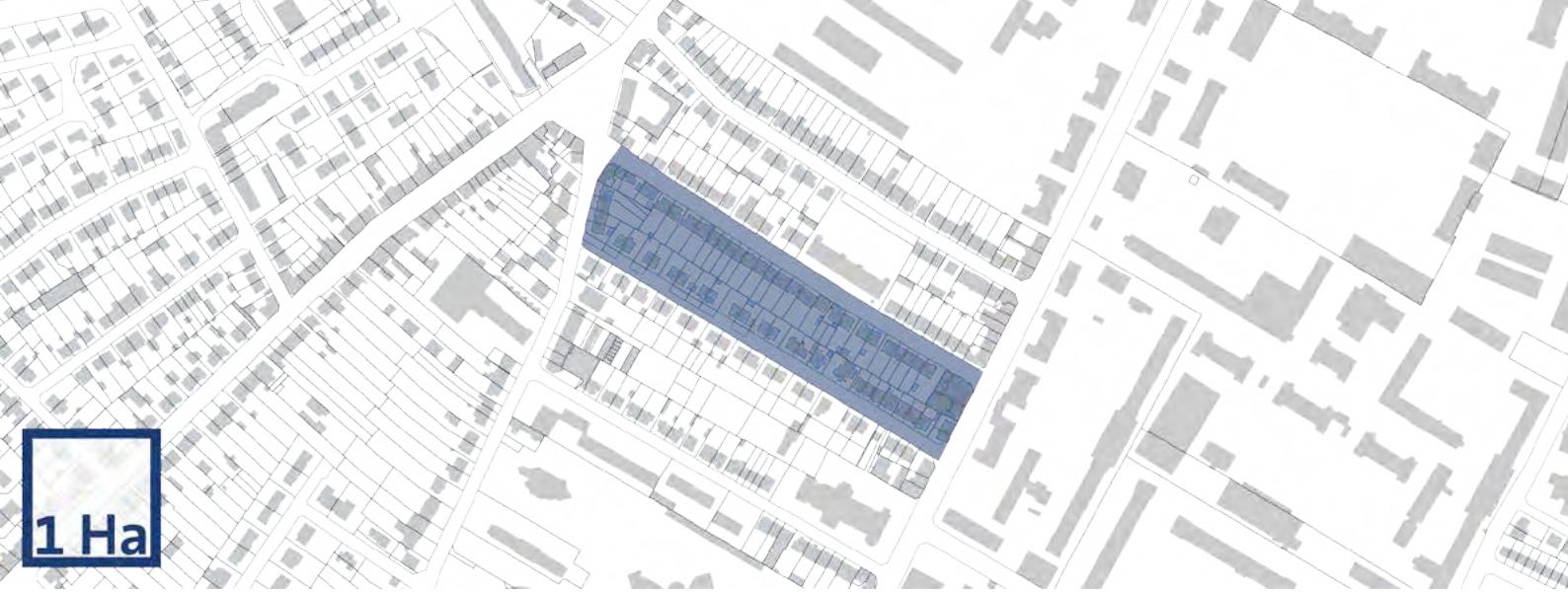
L'îlot de forme rectangulaire et de configuration allongée se situe perpendiculairement aux casernes Reymond et Raffenel-Delarue. Desservi par deux voies parallèles de grande longueur qui structure le lotissement, l'îlot est composé de maisons de ville en bande et de quelques maisons mitoyennes. Plusieurs maisons individuelles viennent compléter l'ensemble. Les constructions, très majoritairement implantées en recul de l'espace public, comptent en moyenne un à deux niveaux. A l'arrière, les jardins sont contigus et forment un cœur d'îlot calme et végétalisé.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

On compte trois typologies différentes sur le site : maisons de ville en bande, maisons mitoyennes et maisons individuelles. Chaque typologie propose une volumétrie singulière tout en s'inscrivant dans un référentiel « Art Déco » commun à l'ensemble de l'opération. La géométrie des façades et les volumétries en saillies comme les balcons et les renfoncements comme les loggias participent à rendre l'ensemble architectural cohérent. L'absence d'ornement sur les façades traduit une volonté d'abstraction. L'homogénéité des matériaux utilisés (fer, verre, pierre de Jaumont) et des couleurs en façade participent à la cohérence de cet ensemble urbain.

CARACTÉRISTIQUES FONCTIONNELLES

L'échantillon présenté ici est exclusivement résidentiel et les logements sont majoritairement occupés par leurs propriétaires. La plupart des constructions sont dotées d'une place de stationnement à l'intérieur des bâtiments en demi-niveau. Le stationnement se fait de part et d'autre de chaque voirie et constitue le seul espace public de cette opération. Plusieurs cellules commerciales en rez-de-chaussée et une école sont implantées à proximité immédiate de l'opération. Ces services sont complétés par une polarité, située place Mermoz.



INDICATEURS

Densité de population

BRUTE	112	Hab / Ha
NETTE	175	Hab / Ha

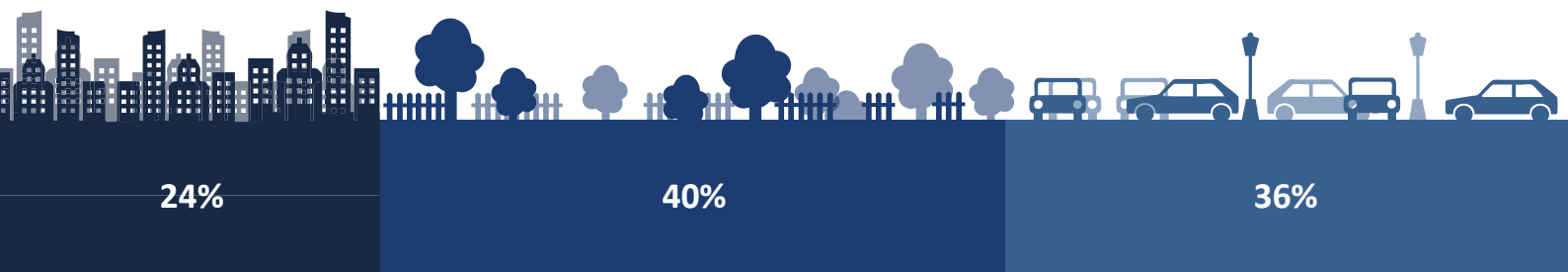
Densité résidentielle

BRUTE	56	Lgts / Ha
NETTE	87	Lgts / Ha

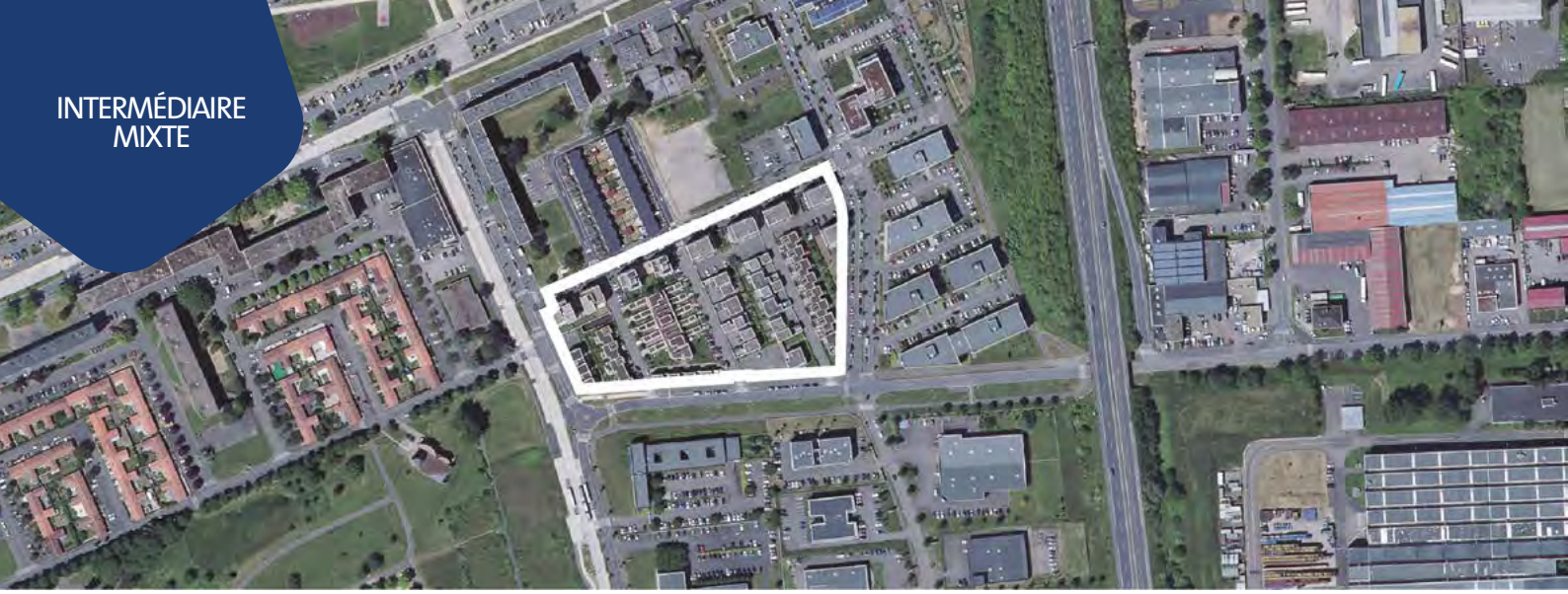
Densité bâtie

BRUTE	2,2
NETTE	3,4

Mixité fonctionnelle



INTERMÉDIAIRE
MIXTE



ÎLOT DE BOURGOGNE

METZ

Adresse
Rue de Bourgogne

Époque de construction
2010-2012

Commanditaire
SCI Foncière RU / O.P.H de Metz / CA2M

Surface de l'échantillon
30 882m²

Nombre de logements
104

Nombre d'habitants
208

L'îlot de Bourgogne constitue l'une des premières opérations de constructions de logements dans le cadre du Grand Projet de Ville de Metz-Borny qui vise à requalifier le quartier.

MORPHOLOGIE URBAINE

L'opération se situe à l'interface du quartier de Borny et de la zone d'activités « Sébastopole ». L'échantillon se compose de quatre îlots distincts. Une série de bâtiments collectifs marque le front bâti sur la rue de Bourgogne tandis les rues perpendiculaires desservent des logements de type intermédiaire. Ces derniers offrent des espaces extérieurs individuels sous la forme de jardins, de cours et de vastes terrasses. L'ensemble de cette opération ne compte pas d'espace public structurant.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

L'ensemble des logements intermédiaires se décompose en cinq typologies de bâtiments différents. Ces constructions de deux ou trois niveaux sont mitoyennes et offrent une entrée, un stationnement et un espace extérieur individuel. Une attention particulière est portée sur les transitions entre l'espace public et l'espace privé dans le traitement des volumes et des matériaux.

CARACTÉRISTIQUES FONCTIONNELLES

L'opération est exclusivement composée de logements à dominante sociale. La proximité avec le Mettis assure une desserte efficace du quartier. Le stationnement est mutualisé sur des parkings privés pour les logements collectifs.

© AGURAM

© AGURAM

INDICATEURS

Densité de population

BRUTE **67** Hab / Ha

NETTE **132** Hab / Ha

Densité résidentielle

BRUTE **34** Lgts / Ha

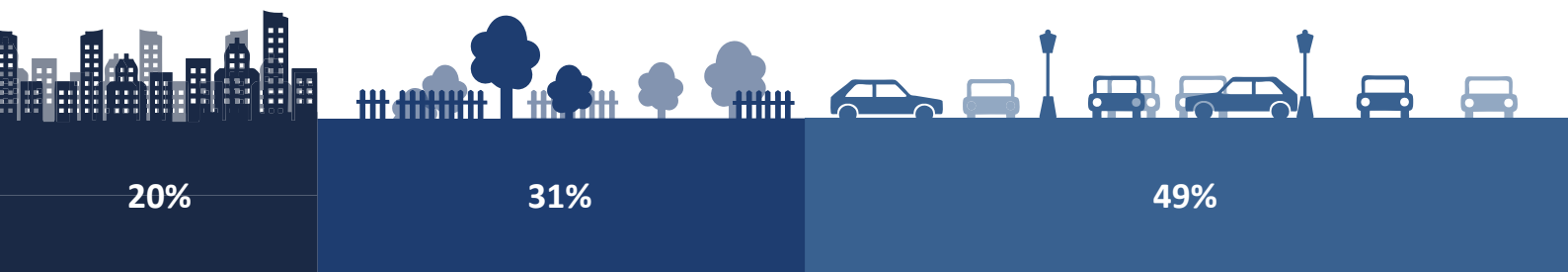
NETTE **66** Lgts / Ha

Densité bâtie

BRUTE **1,8**

NETTE **3,5**

Mixité fonctionnelle



INTERMÉDIAIRE
MIXTE

LA GRANGE AUX BOIS

METZ

Adresse
Rue de la Falogne

Époque de construction
1986

Commanditaire
SA HLM Logement Gestion Immobilière de la régionde l'Est / O.P.H de Metz

Surface de l'échantillon
52 959m²

Nombre de logements
203

Nombre d'habitants
406

La Grange au Bois est un quartier situé à l'est de Metz au-delà de la rocade de contournement (RN431). Cet ensemble urbain construit à partir de 1974 avait pour ambition de proposer aux habitants « la ville à la campagne ».

MORPHOLOGIE URBAINE

L'échantillon présente le secteur centre du quartier composé de bâtiments collectifs qui ceinturent une place centrale minérale et de plusieurs logements individuels mitoyens regroupés sous forme d'îlots ouverts. L'ensemble urbain bénéficie d'un traitement paysager et d'une grande diversité d'espaces publics de qualité.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Les bâtiments s'élèvent sur quatre niveaux pour les logements collectifs et deux niveaux pour les logements individuels. Les volumes et les typologies architecturales multiplient les configurations spatiales (porches, cours, jardin, parcs, square, etc.). Malgré la diversité et la qualité de celles-ci, les espaces en question ne sont toutefois pas toujours appropriés par les habitants.

CARACTÉRISTIQUES FONCTIONNELLES

Le stationnement est intégré au rez-de-chaussée des immeubles collectifs. Les logements individuels bénéficient de garages privés. Quelques commerces occupaient à l'origine les rez-de-chaussée des constructions de logements collectifs.

INDICATEURS

Densité de population

BRUTE	77	Hab / Ha
NETTE	176	Hab / Ha

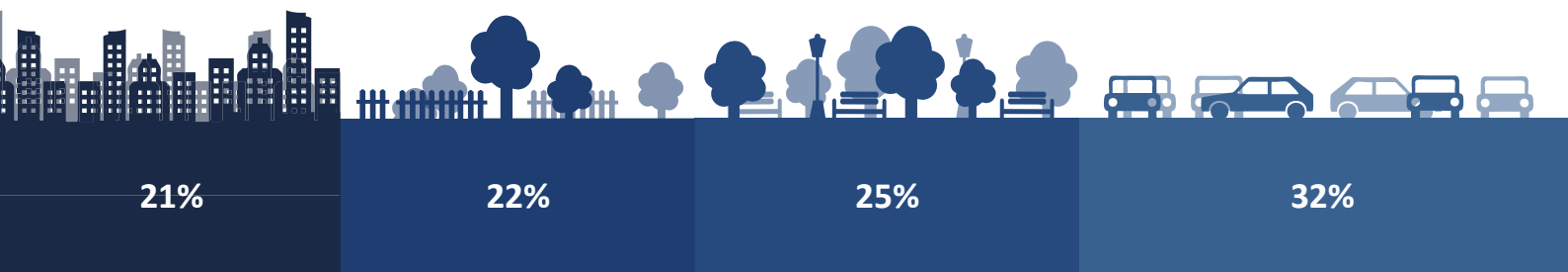
Densité résidentielle

BRUTE	38	Lgts / Ha
NETTE	88	Lgts / Ha

Densité bâtie

BRUTE	2,5
NETTE	5,9

Mixité fonctionnelle



INTERMÉDIAIRE
MIXTE

LES JARDINS SOUS LA FONTAINE

MONTIGNY-LÈS-METZ

Adresse
Rue des Jardins sous la Fontaine

Époque de construction
198-1987

Surface de l'échantillon
17 352m²

Nombre de logements
124

Nombre d'habitants
248

Situé dans le secteur de Montigny-bas, cet ensemble de logements bénéficie d'une offre de services et de commerces à proximité. Il est cependant à l'écart de la circulation de la rue de Pont-à- Mousson.

MORPHOLOGIE URBAINE

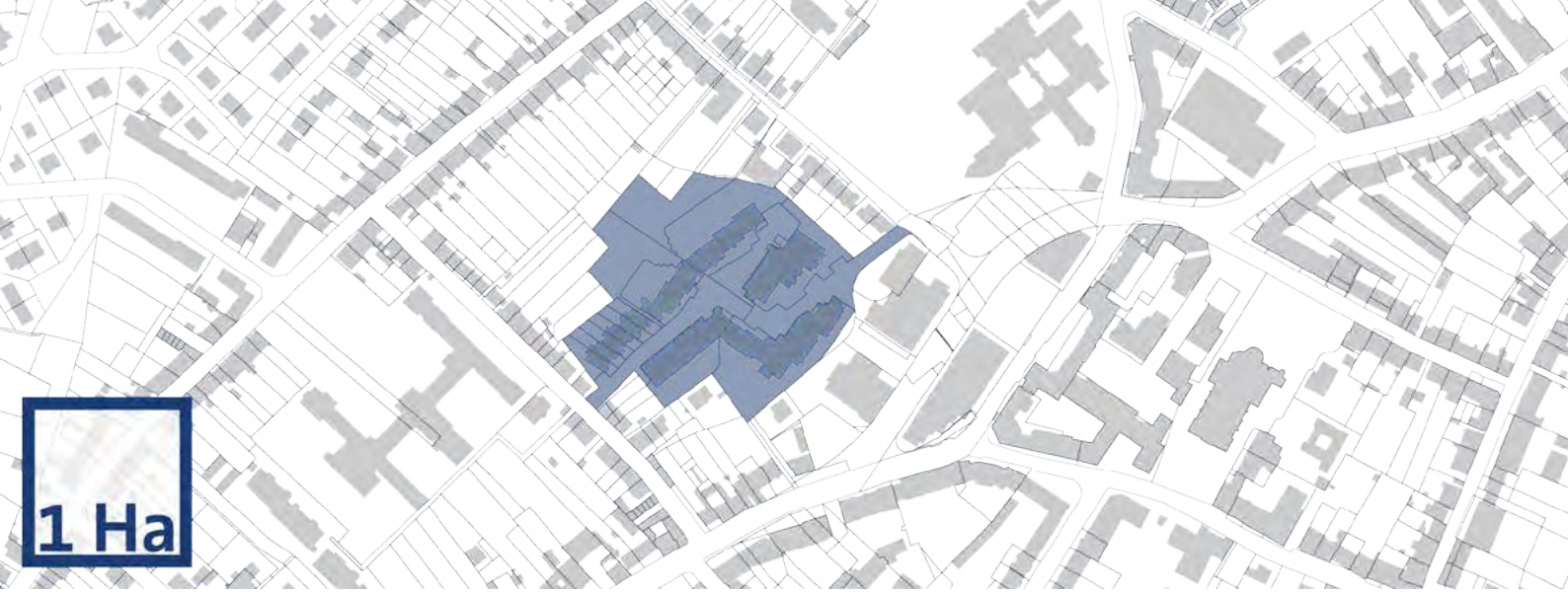
L'opération constituent une opération de densification du tissu urbain traditionnel. Située à l'arrière des fronts bâtis des rues Aviateur Guynemer et de la Victoire (initialement occupée par des jardins et des vergers), l'opération s'organise le long d'une rue de desserte interne et offre une typologie de logements diversifiée : maisons individuelles et collectifs mitoyens. Le cœur d'îlot est aménagé en parc public végétal et est accessible par des venelles. Les arrières de parcelles offrent des espaces ouverts végétalisés privés. Le faible recul du bâti sur la voirie et l'absence d'espace public dans la rue tendent à accentuer l'effet urbain de l'ensemble.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

L'opération est constituée de deux typologies bâties, la maison individuelle mitoyenne à deux niveaux et les immeubles collectifs à trois et quatre niveaux, chacun développant sa propre volumétrie. Les nombreux renfoncements (saillies, balcons, loggias, etc.) participent à rendre l'ensemble architectural complexe et hétérogène. Pour une partie des immeubles collectifs, les rez-de-chaussée sont surélevés. Les espaces privés sont systématiquement végétalisés notamment en pied de bâtiment, côté rue.

CARACTÉRISTIQUES FONCTIONNELLES

L'opération est composée de logements locatifs mais également en accession privée. Pour les bâtiments collectifs, le stationnement est intégré en rez-de-chaussée. Les maisons individuelles bénéficient, quant à elles, d'un garage privé. La voirie offre quelques places de parking réservées.



© AGURAM

© AGURAM

INDICATEURS

Densité de population

BRUTE	143	Hab / Ha
NETTE	223	Hab / Ha

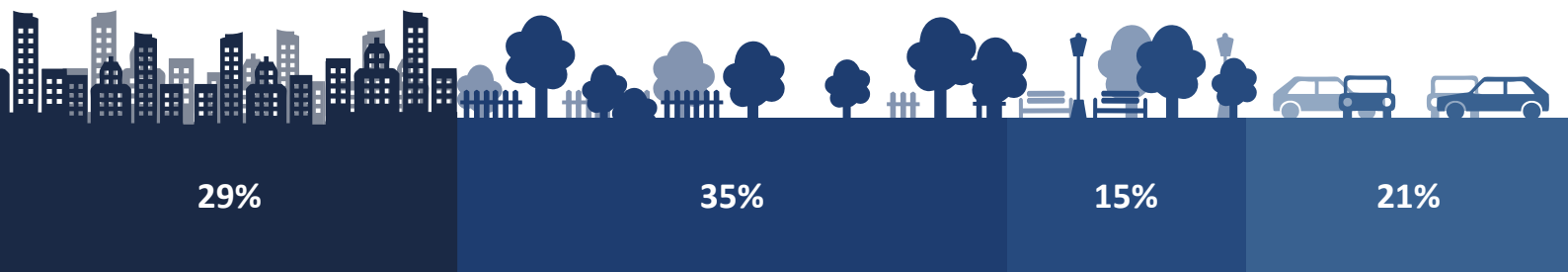
Densité résidentielle

BRUTE	72	Lgts / Ha
NETTE	111	Lgts / Ha

Densité bâtie

BRUTE	3,5
NETTE	5,3

Mixité fonctionnelle



INTERMÉDIAIRE
MIXTE

LE DOMAINE DE SANCY

MEY

Adresse
Place des vignes

Époque de construction
2008

Commanditaire
Groupe Batigère SAREL

Surface de l'échantillon
19 573m²

Nombre de logements
39

Nombre d'habitants
109

L'opération du domaine de Sancy est située en continuité du cœur du village de Mey. Sancy est le nom des seigneurs qui possédaient les terres de la commune au Moyen-âge.

MORPHOLOGIE URBAINE

L'ensemble est composé de maisons individuelles mitoyennes alignées le long d'une rue. Deux bâtiments de logements collectifs sont implantés à l'articulation de cette rue et de la voie d'accès au village, marquant ainsi l'entrée de l'extension. La disposition des maisons individuelles est inspirée des compositions des villages lorrains : les maisons sont distanciées de la rue par un usoir et offrent un grand jardin à l'arrière de la parcelle. L'opération bénéficie d'un espace public de jeux en contre-bas des constructions.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Le style architectural de l'ensemble fait référence au bâti traditionnel des villages lorrains : les volumes bâtis, couleurs, les ouvertures des garages en façade reprennent la typologie des portes de granges ... L'espace public est traité de manière similaire (usoir, venelles, etc.). Cette grande cohérence est à nuancer toutefois par la présence de pavillons individuels ne respectant pas nécessairement les références typologiques et la prédominance du stationnement en surface.

CARACTÉRISTIQUES FONCTIONNELLES

Il s'agit d'une opération résidentielle sans mixité fonctionnelle. Le stationnement est privé pour les logements individuels et mutualisé sur des espaces réservés à cet effet pour les logements collectifs.

© AGURAM

© AGURAM

INDICATEURS

Densité de population

BRUTE	56	Hab / Ha
NETTE	82	Hab / Ha

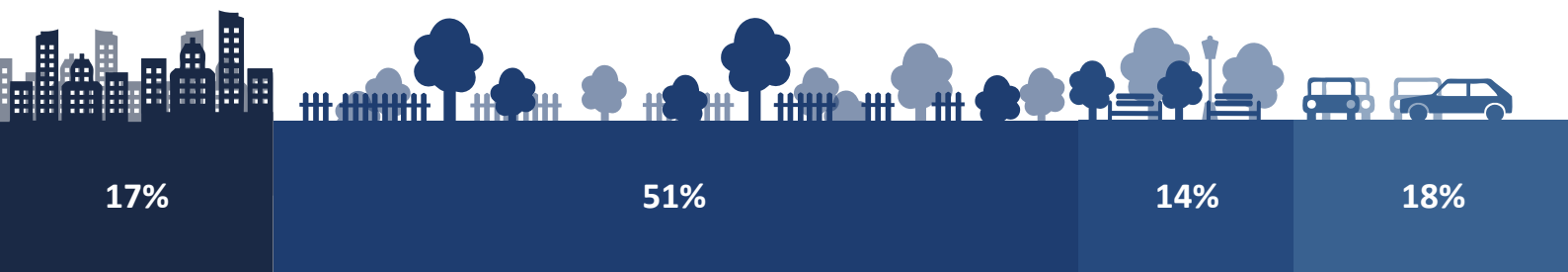
Densité résidentielle

BRUTE	20	Lgts / Ha
NETTE	29	Lgts / Ha

Densité bâtie

BRUTE	1,0
NETTE	1,5

Mixité fonctionnelle



INTERMÉDIAIRE
MIXTE

ZONE EN PRILLE OUEST

SCY-CHAZELLES

Adresse
Rue de la Passerine

Époque de construction
2000

Commanditaire
CNG Holding

Architecte
Trame Architecture

Surface de l'échantillon
24 823m²

Nombre de logements
60

Nombre d'habitants
132

Commune des côtes de Moselle, à l'ouest de Metz, elle est composée de deux noyaux villageois, Scy-Haut et Chazelles et d'un secteur de développement plus récent, le long de l'avenue de la liberté (ex RN3) dans la vallée.

MORPHOLOGIE URBAINE

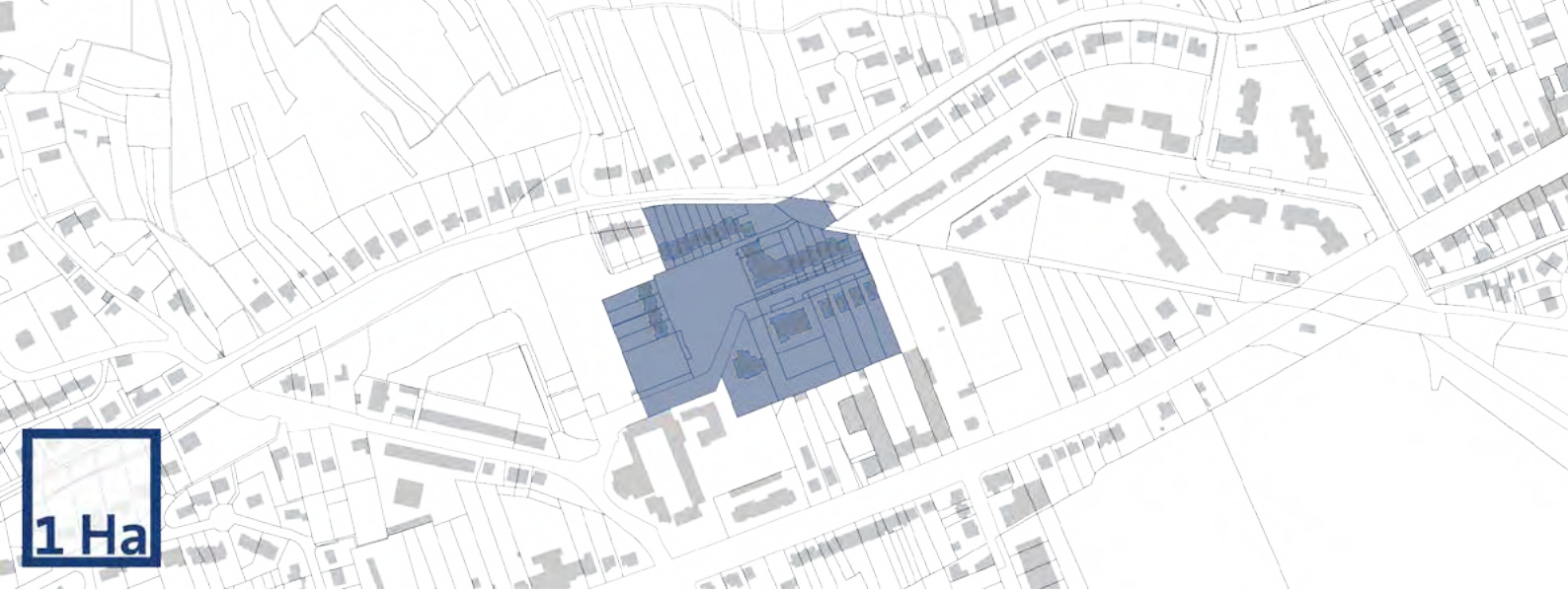
L'ensemble de ce tissu urbain se caractérise par sa mixité. L'opération est diversifiée dans la production de logements. Trois collectifs de R+2+sous-sol, des maisons en bande R+1 avec ou sans sous-sol, quelques maisons individuelles R+1 plus sous-sol s'organisent autour d'un espace public central. Chaque opération est dotée de stationnement à l'intérieur des bâtiments. Les Maison disposent d'un jardin privatif. La distribution de l'opération reste fluide, malgré une impasse.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

L'ensemble se caractérise par une certaine homogénéité (choix des matériaux, des volumes, des couleurs, etc.). Bien que les bâtiments collectifs présentent un aspect assez « classique », les maisons en bande et les maisons individuelles proposent une lecture plus contemporaine. L'espace public central offre une diversité d'espaces d'agréments (square, jeux pour enfants, etc.).

CARACTÉRISTIQUES FONCTIONNELLES

Le stationnement est intégré au bâti pour les logements collectifs, les logements des maisons en bande et les logements individuels. L'espace central accueille du stationnement public en complément des parkings privés. Bien que l'opération ne propose pas de commerces ou de locaux professionnels, elle se situe voie de la Liberté à proximité d'une polarité (supérette, boulangerie, pharmacie, etc.).



© AGURAM

© AGURAM

INDICATEURS

Densité de population

BRUTE	53	Hab / Ha
NETTE	76	Hab / Ha

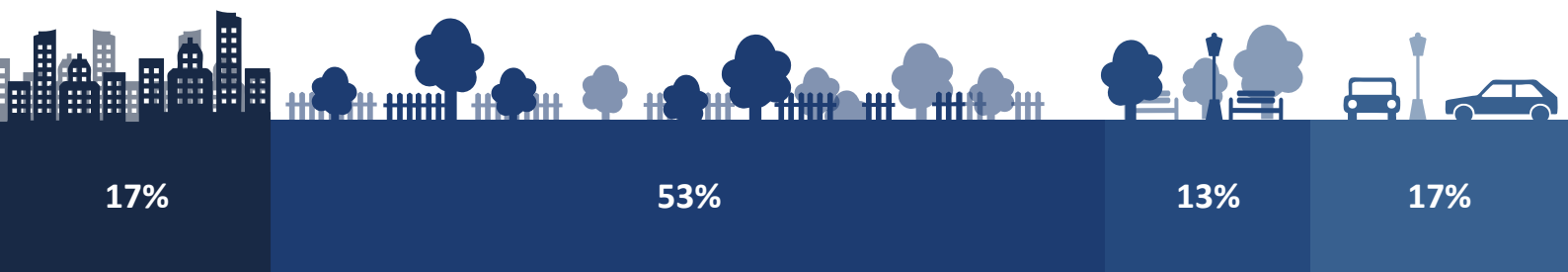
Densité résidentielle

BRUTE	24	Lgts / Ha
NETTE	35	Lgts / Ha

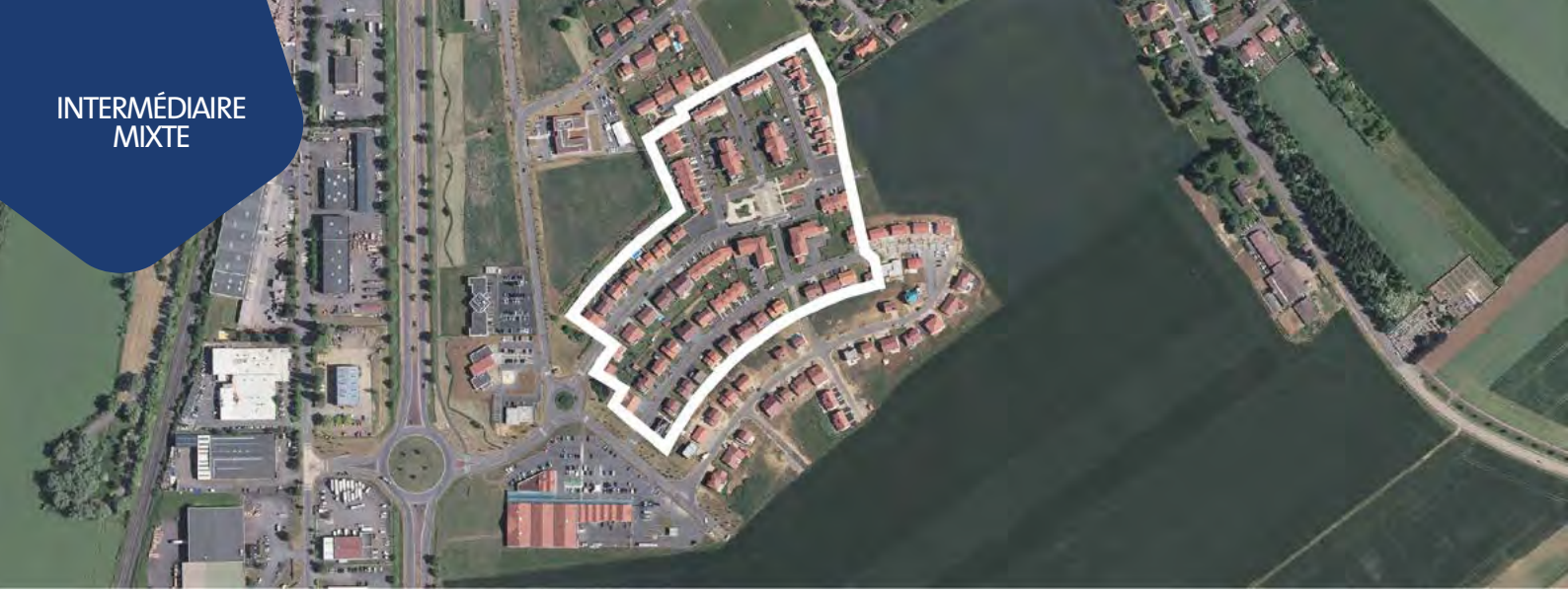
Densité bâtie

BRUTE	1,5
NETTE	2,2

Mixité fonctionnelle



INTERMÉDIAIRE
MIXTE



LE CLOS CHAGALL

ENNERY

Adresse
Rue Vincent Von Gogh

Époque de construction
2010

Bailleur
Croupe Batigère SAREL

Architecte
Klein Architecture / Promalliance

Surface de l'échantillon
57 634m²

Nombre de logements
122

Nombre d'habitants
317

Le clos Chagall est une opération d'urbanisation à proximité du centre-villageois d'Ennery. La commune est située sur la rive droite de la Moselle entre Metz et Thionville.

MORPHOLOGIE URBAINE

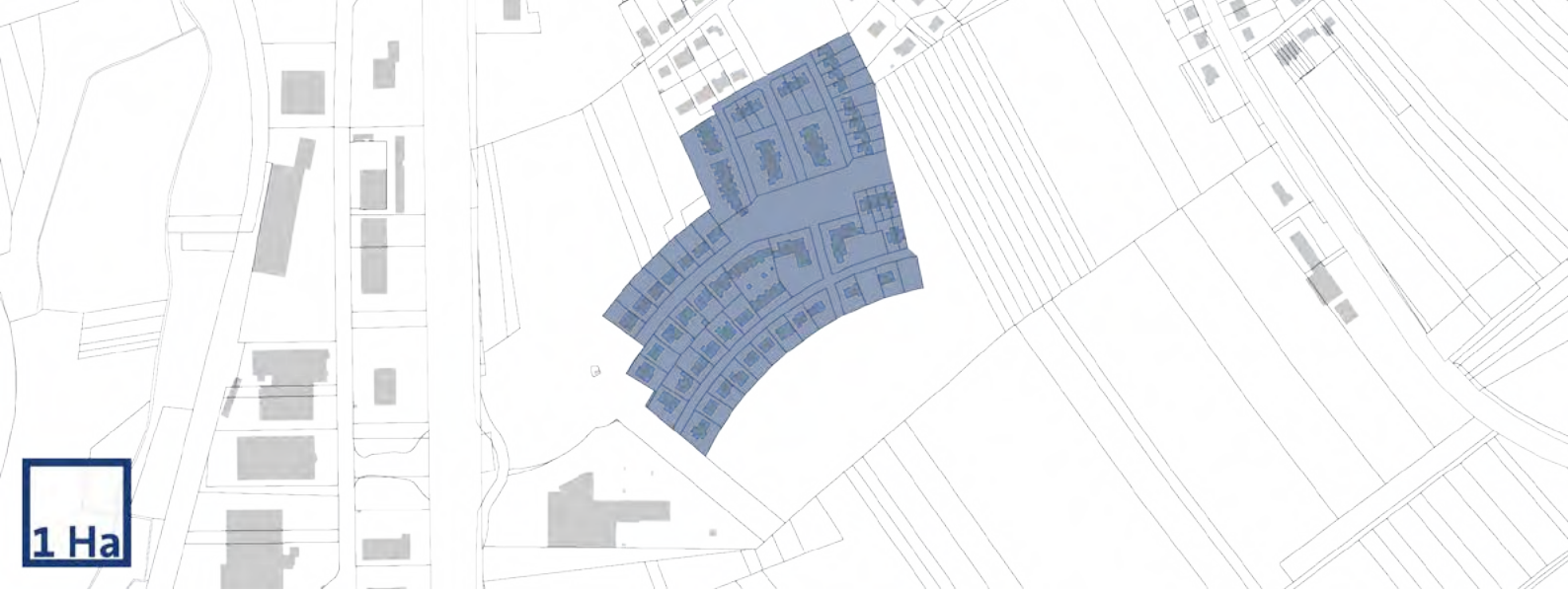
L'opération est implantée au sud de la commune. Quatre immeubles collectifs s'organisent autour d'un espace public central. Diverses typologies de maisons en bande sont développées en continuité des logements collectifs. Chaque maison bénéficie d'un jardin. La partie sud de cette opération est essentiellement composé de maisons individuelles de type pavillons non mitoyens.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

L'ensemble composé des bâtiments collectifs ainsi que des maisons en bande, présente une certaine homogénéité. Ceci s'explique par le choix des matériaux, des volumes, des couleurs, utilisés pour les constructions. À contrario, la multiplicité de pavillons sur la partie sud de l'opération semble plus hétérogène. L'espace public central est composé d'une placette et d'un espace de jeux pour enfants.

CARACTÉRISTIQUES FONCTIONNELLES

Le stationnement est intégré au bâti pour les logements collectifs et individuels. Des poches de stationnement viennent compléter les parkings privés. Bien que l'opération n'accueille pas de commerces ou de locaux professionnels, elle se situe néanmoins à proximité d'une zone commerciale en développement.



© AGURAM

© AGURAM

INDICATEURS

Densité de population

BRUTE **55** Hab / Ha

NETTE **72** Hab / Ha

Densité résidentielle

BRUTE **21** Lgts / Ha

NETTE **28** Lgts / Ha

Densité bâtie

BRUTE **1,8**

NETTE **2,3**

Mixité fonctionnelle

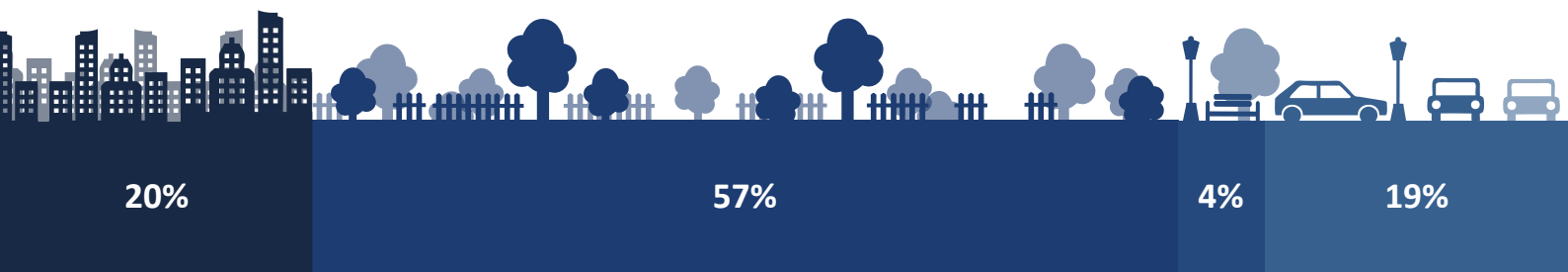


TABLEAU DE SYNTHÈSE DES MONOGRAPHIES

TYPE	Commune	Adresse	Superficie (m²)
COLLECTIF CONTINU			
Îlot Taison	Metz	rue de Taison	6 205
Îlot quartier Impérial	Metz	rue Henry Maret	17 089
Résidence Colline Sainte-Croix	Metz	rue du Tombois	13 838
COLLECTIF DISCONTINU			
Richter Kolonie	Metz	rue Saint Pierre	9 159
Cité des Quatres Bornes	Woippy	rue du Graoully	38 337
Quartier Kennedy	Maizières-lès-Metz	rue de Metz	26 841
Quartier du Moulin	Verny	rue du Moulin	35 897
INDIVIDUEL CONTINU			
Village-rue	Ancerville	rue Saint Michel	53 411
Village-rue	Courcelles-Chaussy	rue du Maréchal Leclerc	77 344
Village tas	Vigy	rue du Presbytère	30 141
Village vigneron	Vaux	rue du Grand Lavoir	38 391
INDIVIDUEL GROUPÉ			
Cité ouvrière « Stahlheim »	Amnéville	rue de la Cour	54 557
Cité des Écarts	Maizières-lès-Metz	rue Verlaine	20 838
Cité Émile Bauret	Moyeuvre-Grande	rue de Metz	16 363
Lotissement « Les Hauts de Vallières »	Metz	rue des Cèdres	19 520
Lotissement	Courcelles-sur-Nied	rue du Muget	70 258
INDIVIDUEL DISCONTINU			
Lotissement l'Orée des Fleurs	Marly	rue des Camélias	43 045
Lotissement	Pournoy-la-Chétive	rue des Roses	28 438
Lotissement	Saint-Privat-la-Montagne	rue de l'Abbé Danjoux	35 375
Lotissement	Pange	rue les Côtes	70 289
INTERMÉDIAIRE / MIXTE			
Lotissement Art-Déco	Montigny-lès-Metz	rue du Gibet	24 328
Îlot de Bourgogne	Metz	rue de Bourgogne	30 882
La Grange-aux-Bois	Metz	rue de la Falogne	52 959
Les Jardins sous la Fontaine	Montigny-lès-Metz	rue des Jardins sous la Fontaine	17 352
Le domaine de Sancy	Mey	rue des Vignes	19 573
Zone en Prille Ouest	Scy-Chazelles	rue de la Passerine	24 823
Le clos Chagall	Ennery	Rue Vincent Van Gogh	57 634

Densité de population brute	Densité résidentielle brute	Densité bâtie brute	Emprise bâtie	Espace ouvert public	Espace ouvert privé	Voirie
604	208	9,5	58%	11%	3%	28%
191	95	6,9	42%	11%	0%	47%
376	188	5,3	44%	43%	5%	8%
192	96	3,6	30%	30%	8%	32%
117	47	2,3	19%	23%	25%	33%
197	79	2,9	19%	0%	38%	42%
96	37	1,6	14%	0%	54%	32%
96	37	1,6	20%	59%	11%	10%
41	15	2,3	26%	52%	10%	12%
56	21	3,2	36%	26%	6%	32%
57	22	1,9	32%	53%	2%	13%
64	27	1,0	17%	59%	2%	22%
83	33	1,4	19%	23%	14%	45%
77	34	1,5	25%	52%	1%	22%
33	16	1,5	24%	32%	30%	14%
37	15	1,1	18%	57%	4%	22%
63	15	0,9	19%	54%	2%	25%
37	14	1,0	18%	64%	0%	18%
31	12	0,8	17%	67%	1%	15%
17	7	0,8	13%	71%	1%	15%
112	56	2,2	24%	40%	0%	36%
67	34	1,8	20%	31%	0%	49%
77	38	2,5	21%	22%	25%	32%
143	72	3,5	29%	35%	15%	21%
56	20	1,0	17%	51%	14%	18%
53	24	1,5	17%	53%	13%	17%
55	21	1,8	20%	57%	4%	19%

© AGURAM |Rue du Grand Lavoir à Vaux

Directeur de la publication : Patricia GOUT

Étude réalisée par : Marc-Philippe CASALIS / Alexis JEANNELLE

Réalisation graphique et cartographique : Atelier Graphique AGURAM

Crédit photographique : AGURAM

Sources : IGN, INSEE 2012, AGURAM

AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

Immeuble Ecotech | 3 rue Marconi 57070 METZ |
tél. : 03 87 21 99 00 | contact@aguram.org |
www.aguram.org |