

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DIAGNOSTIC

CONTEXTE URBAIN



Communauté de Communes
de la Houve et du
Pays Boulageois

29A Rue de Sarrelouis
57220 BOULAY-MOSELLE
Tél. : 03 87 79 52 90
Fax : 03 87 79 57 24
contact@cchpb.net

PROCÉDURE EN COURS :

Élaboration du PLUi

Prescription

D.C.C. 11/06/ 2018

AGURAM

AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA HOUE ET DU PAYS BOULAGEDIS

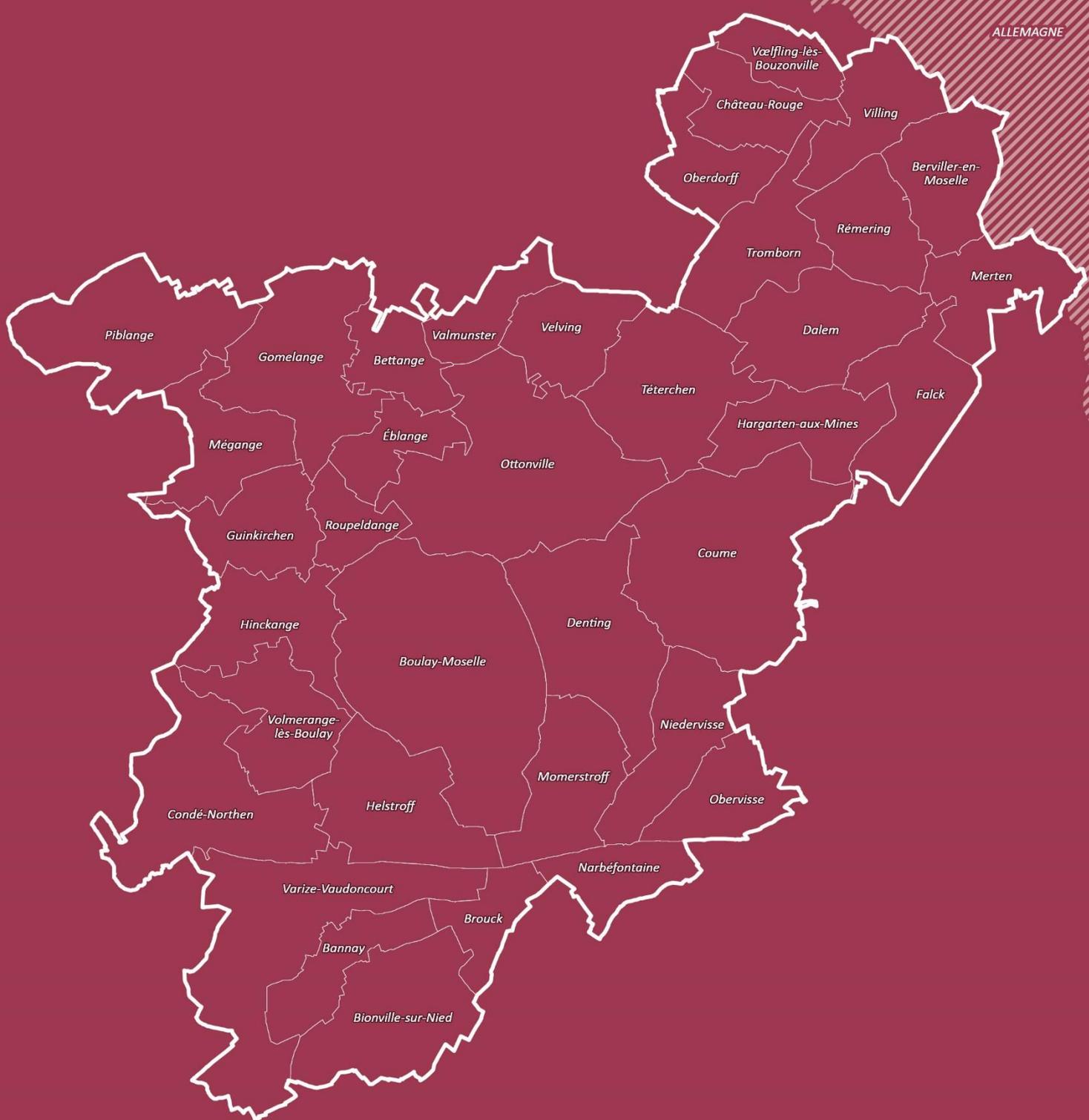


TABLE DES MATIÈRES

| | |
|--|-----------|
| 1. CONTEXTE URBAIN | 4 |
| 1.1. Morphologies urbaines | 4 |
| A. Les typologies urbaines et paysagères | 4 |
| B. La caractérisation des villages de la CCHPB | 5 |
| 1.2. Les morphologies urbaines originelles | 8 |
| A. Le « village-rue » ou en « T », une forme traditionnelle en Lorraine | 8 |
| B. Le « village-tas », une typologie moins habituelle | 12 |
| C. Le village mixte, combinaison du « village-rue » et « village-tas » | 13 |
| D. Le village quadrillé, une trame historique très organisée | 14 |
| E. Le village fortifié, une compacité du centre historique de Boulay-Moselle | 15 |
| F. Tromborn, une morphologie urbaine atypique | 17 |
| 1.3. Les évolutions urbaines et leurs influences | 19 |
| A. Les communes étirées par la périurbanisation et la résidentialisation | 19 |
| B. Les communes éclatées par la périurbanisation et les activités | 21 |
| C. Identification des sous-ensembles bâtis | 24 |
| 1.4. Les densités et tailles moyennes des parcelles | 29 |
| A. Les densités diverses dans les villes polarisantes | 29 |
| B. Les densités dans les communes à dominante résidentielle | 35 |

1. CONTEXTE URBAIN

1.1. MORPHOLOGIES URBAINES

Le rapport de présentation analyse les différentes formes des bourgs et villages originels, afin de comprendre les rapports entre ces morphologies urbaines et leurs situations géographiques et topographiques. En parallèle, il permet de décrypter les évolutions urbaines et de voir les éléments déclencheurs qui permettent ces développements. Enfin, il met en exergue les diverses caractéristiques urbaines et architecturales et permet d'y adosser des objectifs de préservation et/ou d'évolution adaptés.

A. Les typologies urbaines et paysagères

Les **différentes silhouettes villageoises**, dispersées sur le territoire, **participent qualitativement à l'animation du paysage** de la Communauté de Communes de la Houve et du Pays Boulageois (CCHPB). Depuis plusieurs décennies ces formes villageoises ont fortement évolué. Les extensions urbaines sont encore plus marquées dans les communes attractives de l'intercommunalité dont **la structure villageoise originelle, avalée par les tissus pavillonnaires, perd en lisibilité**. Il est pourtant essentiel de repérer **ces formes de villages originels** car elles **regroupent une grande majorité du patrimoine urbain et architectural à préserver**. Elles permettent également de **comprendre l'évolution des tissus artificialisés et les dynamiques locales à l'origine de ces mutations**.

En Lorraine, il existe deux formes traditionnelles de villages :

- ◆ **Les villages-rues**, composé d'un ensemble de constructions jointives implantées de part et d'autre d'un axe, le plus souvent routier, avec de larges usoirs liés à l'héritage agricole ;
- ◆ Les **villages-tas** qui correspondent à un groupement de maisons réparties, sans linéarité, autour d'un bâtiment emblématique (église, château), d'un carrefour ou encore d'une place.

Au sein du territoire de la CCHPB, principalement rural, quatre grands types de formes villageoises originelles se distinguent :

- 1 **Le village-rue et sa forme linéaire**, répartie le long d'une route principale ou d'un cours d'eau. C'est la morphologie la plus fréquente au sein du territoire ;
- 2 **Le village-tas**, qui se regroupe le plus souvent autour de l'église, permettant l'émergence d'un noyau villageois ;
- 3 **Le village mixte**, combinant deux typo-morphologies différentes, le plus souvent le village-rue et le village-tas ;
- 4 **Le village quadrillé**, qui fonctionne avec un maillage de rues très organisé et parfois étagé en fonction de la situation topographique de la commune ;
- 5 **Le village fortifié**, correspondant à la cité de Boulay-Moselle entourée de ses remparts. Le centre historique est caractérisé par **un tissu urbain dense, décomposé en plusieurs îlots urbains**.

Ces morphologies villageoises traditionnelles ont, pour la majorité d'entre-elles, fortement évoluées depuis leurs origines, principalement par le biais **d'importants lotissements**. Ces tissus en extension urbaine se catégorisent en plusieurs formes :

- ◆ **Les extensions linéaires**, le long d'un axe routier, qui viennent poursuivre la morphologie initiale des villages-rues ;
- ◆ **Les extensions quadrillées**, basées elles-aussi sur le maillage d'origine à plusieurs voies ;
- ◆ **Les extensions éclatées/étalées**, qui résultent d'un développement urbain plus important, avec la présence de plusieurs quartiers aux fonctions distinctes. Ces formes s'expliquent notamment avec la création de nouveaux lotissements dont la vocation est principalement résidentielle.

B. La caractérisation des villages de la CCHPB

Ces typologies urbaines sont en étroite relation avec les différentes unités et sous-unités paysagères qui composent le territoire de la Houve et du Pays Boulageois. C'est pourquoi il est intéressant de les catégoriser au sein des tableaux qui suivent :

| <i>Versant ouest de la vallée de la Nied</i> | <i>Morphologie originelle</i> | <i>Évolution morphologique</i> |
|--|-----------------------------------|--|
| Mégange | Village-rue | - |
| <i>Rurange</i> | <i>Hameau de type village-rue</i> | <i>Extension linéaire</i> |
| Piblangé | Village-rue | - |
| <i>Bockange</i> | <i>Hameau de type village-rue</i> | <i>Extension éclatée/étalée (lotissements)</i> |
| <i>Drogny</i> | <i>Hameau de type village-rue</i> | <i>Extension linéaire et étalée (lotissements)</i> |
| <i>Saint-Bernard</i> | <i>Hameau de type village-rue</i> | - |

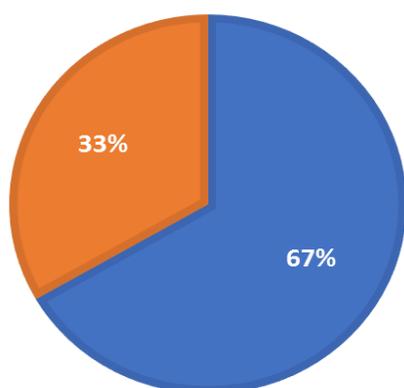
| <i>Vallées de la Nied</i> | <i>Morphologie originelle</i> | <i>Évolution morphologique</i> |
|---------------------------|--|--|
| Bannay | Village-rue | Extension linéaire |
| Bettange | Village-rue | Extension linéaire |
| Bionville-sur-Nied | Village-rue | Extension linéaire (lotissements) |
| <i>Morlange</i> | <i>Hameau quadrillé</i> | <i>Extension linéaire et étalée (lotissement)</i> |
| Condé-Northen | Village-rue | Extension éclatée/étalée |
| <i>Loutremange</i> | <i>Hameau de type village-rue</i> | - |
| <i>Northen</i> | <i>Hameaux agricoles</i> | - |
| <i>Pontigny</i> | <i>Hameau de type village-rue</i> | <i>Extension linéaire</i> |
| Éblange | Village-tas | Extension éclatée/étalée |
| Gomelange | Village mixte (église fortifiée) + hameaux agricoles | Extension linéaire (lotissements) |
| Guinkirchen | Village mixte | Extension éclatée/étalée (lotissements) |
| Hinckange | Village quadrillé | Extension linéaire |
| <i>Brecklange</i> | <i>Hameau de type village-rue</i> | <i>Extension linéaire</i> |
| Roupeldange | Village-rue | Extension linéaire et étalée (lotissements) |
| Varize-Vaudoncourt | Village quadrillé | Extension quadrillée linéaire et étalée à l'ouest (lotissements) |
| Volmerange-lès-Boulay | Village mixte | Extension linéaire et étalée (lotissements) |

| Plateau lorrain versant Rhin Agricole | Morphologie originelle | Évolution morphologique |
|--|---|--|
| Berviller-en-Moselle | Village quadrillé | Extension linéaire et étalée en recul (lotissements) |
| Boulay-Moselle <i>Halling-lès-Boulay</i> | Ville fortifié <i>Hameau de type village-tas</i> | Extension quadrillée et éclatée/étalée <i>Extension quadrillée</i> |
| Brouck | Village-tas autour de l'église | Extension linéaire |
| Château-Rouge | Village mixte | Extension linéaire et étalée (lotissements) |
| Coume | Village-rue en « T » | Extension linéaire et étalée (lotissements) |
| Denting | Village-rue | Extension linéaire et étalée (lotissements) |
| Helstroff <i>Macker</i> | Village mixte <i>Hameau quadrillé</i> | Extension linéaire <i>Extension linéaire</i> |
| Momerstroff | <i>Village quadrillé</i> | Extension linéaire |
| Narbéfontaine | Village-rue | Extension linéaire |
| Niedervisse | Village quadrillé | Extension linéaire (lotissements) |
| Oberdorff <i>Odenhoven</i> | Village-tas autour de l'église <i>Hameau de type village-rue</i> | Extension linéaire et étalée <i>Extension linéaire</i> |
| Obervisse | Village mixte | Extension linéaire |
| Ottonville <i>Ricrange</i> | Village mixte <i>Hameau de type village-rue</i> | Extension linéaire et étalée (lotissements) <i>Extension linéaire</i> |
| Téterchen | Village-rue en « T » | Extension linéaire et étalée (lotissements) |
| Tromborn | Village mixte | Extension linéaire et étalée (lotissements) |
| Valmunster | Village-rue | Extension linéaire |
| Velving | Village quadrillé | Extension linéaire (lotissements) |
| Villing | Village-tas | Extension linéaire et quadrillée |
| Vœfling-lès-Bouzonville | Village-rue | Extension linéaire et quadrillée |

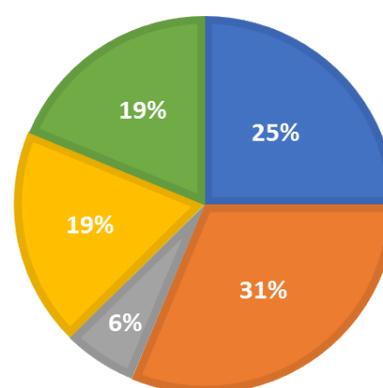
| <i>Dépression du Warndt : fonds de vallons urbanisés</i> | <i>Morphologie originelle</i> | <i>Évolution morphologique</i> |
|--|---|--|
| Dalem | Village quadrillé | Extension linéaire et étalée (lotissements) |
| Falck-village <i>Falck-cité</i> | Village-rue en « T » <i>Village quadrillé (cité ouvrières)</i> | Extension linéaire et étalée (lotissements) <i>Extension éclatée/étalée</i> |
| Hargaten-aux-Mines | Village-rue | Extension linéaire (lotissements) |
| Merten | Village-rue | Extension linéaire en impasses et éclatée (lotissements) |
| Rémering | Village mixte | Extension linéaire (lotissements) |

Généralement, la forme originelle des villages de la CCHPB est de type « village-rue ». Cependant ces morphologies urbaines varient en fonction de l'unité paysagère dans laquelle on se trouve. Sur le plateau lorrain agricole par exemple, les morphologies originelles des villages sont beaucoup plus diversifiées.

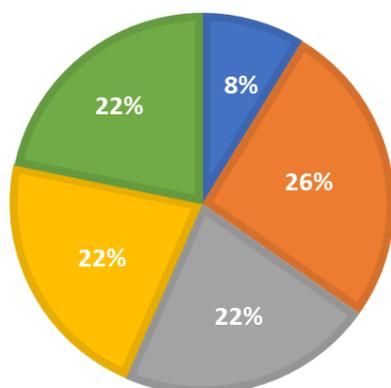
Versants ouest de la vallée de la Nied



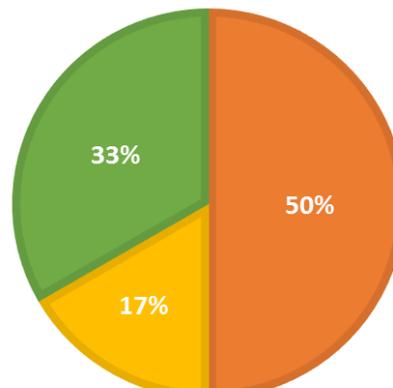
Vallées de la Nied



Plateau Lorrain versant Rhin Agricole



Dépression du Warndt : Fonds de vallons urbanisés



■ Hameau "village-rue" ■ Village-rue ■ Village-tas ■ Village mixte ■ Village quadrillé

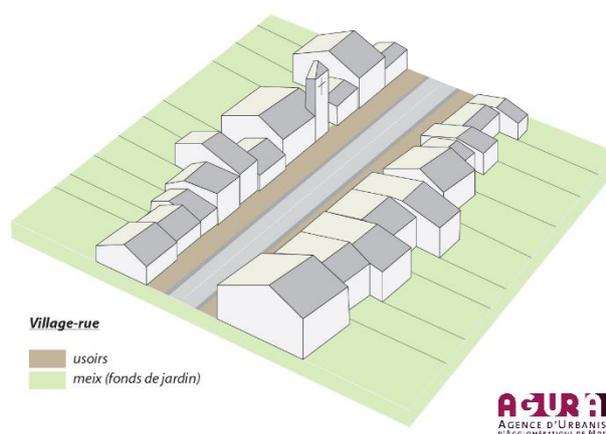
1.2. LES MORPHOLOGIES URBAINES ORIGINELLES

En 2006, la population de la communauté de communes était de **21 311 habitants**. En 2014, elle se montait à **23 242 habitants**. En se basant sur sa densité, la Communauté de Communes de la Houve et du Pays Boulageois s'apparente plutôt à un **territoire rural**. En effet, La densité de population est plus faible que la moyenne départementale (92 hab/km² contre 168 hab/km² en Moselle) et le territoire de la Communauté de Communes de la Houve et du Pays Boulageois est principalement composé de communes rurales. La partie nord du territoire sur le secteur de la Houve est plus dense que le Boulageois (148 hab/km² contre 73 hab/km²). La structure historique de ces villages répond à plusieurs principes urbanistiques qui permettent d'identifier facilement ces cœurs villageois originels :

- ◆ L'utilisation d'une **forme traditionnelle du village lorrain**, héritée du Moyen-Âge, avec le village-rue : répartition régulière des habitations de part et d'autre de la rue, maisons mitoyennes alignées sur rue avec larges usoirs et couronne de vergers et de jardins à l'arrière des habitations (meix) ;
- ◆ La présence d'une **densité bâtie plus forte** comparativement aux extensions récentes : petites parcelles en lanières, emprise au sol des habitations plus importante ;
- ◆ L'**implantation d'un élément patrimonial** (église, château) ou fonctionnel (mairie, salle des fêtes) permettant de marquer le centre historique du village et d'organiser sa morphologie ;
- ◆ La **caractérisation architecturale** (faîtage parallèle à la rue, utilisation de tuiles rouges) et **patrimoniale** (encadrements des ouvertures en pierre de taille, pierre de Jaumont, calvaires en façade).

A. Le « village-rue » ou en « T », une forme traditionnelle en Lorraine

Cette forme urbaine de « village-rue » est largement utilisée en Lorraine et sur le territoire de la CCHPB. Elle répond à **des besoins** à la fois **architecturaux, sociaux et économiques**. Cette morphologie spécifique est représentée par une implantation de constructions jointives de part et d'autre d'un axe (route, ruisseau, etc). Elle résulte des pratiques de l'époque où les propriétaires cherchaient à bénéficier, à la fois d'un accès direct sur la route principale du village, et sur leur propriété agricole. Cela explique également **la forme du parcellaire** implantée perpendiculairement à la rue et constituée de **longues lanières étroites** correspondant, dans la plupart des cas, à la **largeur de l'habitation**.



L'**entité paysagère la plus concernée** par ces morphologies originelles de types « village-rue » sont les « **Versants ouest de la vallée de la Nied** » située au nord-ouest du territoire intercommunal. Les communes, encore très rurales dans cette partie du territoire, **ont conservé leurs structures urbaines initiales**, héritage d'une activité agricole très importante. L'ancien village de **Saint-Bernard**, réuni depuis 1973 à Piblangue, **illustre parfaitement cette morphologie traditionnelle de « village-rue »**.

◇ Saint-Bernard, un héritage typiquement lorrain

Le village de Saint-Bernard, fondé en 1630 par le Duc de Lorraine Charles IV et l'Abbé de Villers-Bettnach, respecte le modèle du village-rue lorrain et l'**orientation habituelle nord-est/sud-ouest**. Cependant, son site d'implantation est particulier. En effet, après avoir défriché une petite partie de forêt de l'abbaye de Villers-Bettnach, Saint-Bernard vient s'implanter perpendiculairement au « Talweg » **sur deux pentes très escarpées**. La topographie du village présente ainsi un devers très important qui ne répond pas vraiment aux besoins pour l'écoulement des eaux et l'activité agricole.



Sur cette ancienne carte postale, on peut voir que le village s'organise comme une grande cour bordée par deux rangées d'habitations. Au bout de la rue, le bâtiment de **l'ancienne école vient fermer le linéaire bâti**. L'absence de bordures de trottoirs et de caniveaux rend presque illisible la chaussée.

À gauche de la photographie, **l'usoir s'adapte à la forte pente vers la chaussée**. À droite, l'usoir s'adapte également à la topographie en descendant de la chaussée vers les habitations.

SAINT-BERNARD – UN « VILLAGE-RUE » À LA TOPOGRAPHIE MARQUÉE
(SOURCE : CARTESPOSTALESDELORRAINE.COM)

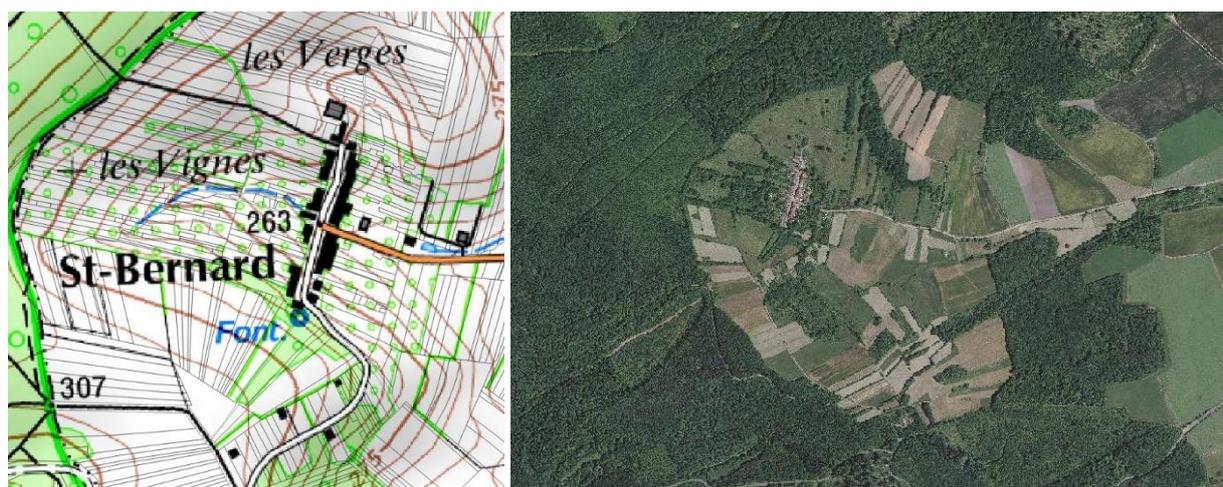
Même si le village de Saint-Bernard répond à la typologie de « village-rue », il ne s'agit pas d'un village formé le long d'une voirie, mais plutôt **d'une voirie qui s'est formée au cœur d'une cour bâtie**. Ainsi, le village, dont les extrémités sont fermées, prend plutôt la forme d'une longue cour de ferme collective où se déroulent les activités quotidiennes de l'époque. Les usoirs servent à entreposer les instruments aratoires, le bois ou encore le fumier.



SAINT-BERNARD – UN « VILLAGE-RUE » IMPLANTÉ PERPENDICULAIREMENT AU « TALWEG »

Le défrichement de parcelles boisées pour la création du village est encore bien visible sur les vues aériennes. La vaste clairière qui entoure le village peut être facilement délimitée. Concernant l'activité agricole, les terres agricoles étaient toujours découpées de manière cohérente et en fonction de la topographie des terrains, ceci afin de faciliter l'exploitation.

Le site d'implantation de Saint-Bernard, avec ses pentes escarpées, est peu favorable à l'agriculture. Pourtant, le découpage régulier et théorique des terres agricoles ne prend pas en compte les contraintes du site. La partie occupée par les habitations et les jardins est inscrite dans un carré presque parfait. Les lanières de culture correspondant **aux anciennes vignes et vergers**, viennent prolonger celles du village sur les pentes et contre-pentes.



SAINT-BERNARD – CLAIRIÈRE COMPOSÉE DE PARCELLES AGRICOLES, VIGNES ET VERGERS EN FRICHE (SCAN 25 ET ORTHOPHOTO)

◇ Mégange et son hameau, une morphologie en village-rue identique

Le village de **Mégange**, situé dans la même unité paysagère « *Versants ouest de la vallée de la Nied* », et plus exactement **en contrebas du plateau lorrain** sur le revers, présente également la même morphologie de type « village-rue ». Les façades sur rue des habitations sont très étroites, accolées à la grange et bénéficient d'un espace de jardin et de verger (meix) sur l'arrière de parcelles en lanières. **Les constructions, implantées tout au long de la rue principale, sont séparées de la voirie par un usoir** qui offre un bel espace de respiration dans la traversée urbaine. Il existe une certaine contradiction entre l'avant des façades, alignées de façon très homogène dans l'ordonnancement des travées (logis/étable/grange), et l'arrière des habitations donnant sur le jardin ou la cour d'agrément qui présente des façades disparates (décrochements, hauteur différente, adjonctions ou dépendances). L'organisation très structurée du bâti, qui donne sur l'espace public, contraste avec la partie arrière, plus privée, plus éclectique dans sa disposition.



MEGANGE – LE PROFIL DE TYPE VILLAGE-RUE PRÉSENTE UN FRONT BÂTI SUR RUE TRÈS ORDONNÉ ET HOMOGÈNE

Ces noyaux **linéaires** de types « village-rue » sont aussi **largement représentés** au niveau du plateau lorrain, que ce soit sur le haut plateau agricole, qu'au fond des vallées de la Nied Allemande et Française. **Dans les vallées, les villages s'organisent le long de la rue principale**, parallèlement ou perpendiculairement au cours d'eau, en fonction du relief des versants et des fonds de vallées.

Principalement implantés sur la rive droite, profitant d'un léger replat, les villages **suivent l'organisation générale des cours d'eau (sud/nord)**. Cette implantation permet des vues privilégiées sur la vallée et le versant verdoyant opposé. La configuration en « village-rue » le long des rives des cours d'eau **participe ainsi à la qualité et au charme de ces villages.**

◇ Coume et Ricrange, « villages-rue » implantés sur le plateau lorrain agricole

Sur le **haut plateau lorrain agricole**, cette morphologie villageoise ancienne est également très représentée. Les villages de **Coume et de Ricrange** (commune liée au village d'Ottonville) font néanmoins **figure d'exception** dans le territoire de la Houve et du Boulageois, car leur implantation ne résulte, ni de la présence d'un cours d'eau, ni de la forêt. Cependant, leur morphologie urbaine correspond en tout point à celle d'un « village-rue » s'organisant de part et d'autre d'une voirie principale sur laquelle viennent se connecter des axes secondaires.



COUME – LE CENTRE HISTORIQUE DE TYPE VILLAGE-RUE LE LONG DE LA RUE PRINCIPALE



RICRANGE – VILLAGE-RUE TYPIQUE

◇ Denting et Loutremange, une implantation spécifique par rapport au cours d'eau

Les morphologies urbaines du village de **Denting** et de l'ancienne commune de **Loutremange**, aujourd'hui rattachée à **Condé-Northen**, peuvent être comparées car elles présentent le même type d'implantation. Ces deux communes correspondent à la typologie traditionnelle des « villages-rue ». Néanmoins, plutôt que de venir s'implanter **sur une des deux rives du cours d'eau, le tissu bâti ancien s'est installé de part et d'autre**, ce qui confère à ces villages un caractère bucolique et enchanteur.



DENTING / LOUTREMANGE – UNE IMPLANTATION DU NOYAU ANCIEN DE PART ET D'AUTRE DU COURS D'EAU

B. Le « village-tas », une typologie moins habituelle

Ce terme de « village-tas » désigne l'ensemble des villages dont la **morphologie originelle** résulte de **l'implantation de plusieurs constructions autour d'un carrefour** donnant naissance à un espace public (place), synonyme de rencontre, ou autour d'un édifice symbolique (église, mairie, château). **Cette organisation historique se retrouve moins souvent** comparativement aux « village-rue ». Néanmoins, ce modèle a tendance à se développer un peu plus au niveau du « **haut plateau lorrain agricole** » dans sa partie la plus au nord : Oberdorff, Château-Rouge, Villing ou encore Tromborn.



AGURAY
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

◇ Villing et Brouck, « villages-tas » du haut plateau agricole

Avec cette typologie de « village-tas », les cœurs villageois sont représentés par des **maisons-blocs mitoyennes** et alignées le long des rues principales. On retrouve ainsi, comme pour les « villages-rues », la présence de **fronts bâtis avec un alignement des façades** sur rue, ainsi qu'une **densité assez forte** composée de bâtisses typiques, hautes, larges et profondes.



VILLING – VILLAGE-TAS REGROUPÉ AUTOUR DE SON ÉGLISE FONCTIONNANT PAR DES BLOCS DE MAISONS MITOYENNES



BROUCK – PETIT VILLAGE REGROUPÉ AUTOUR DE SON ÉGLISE

◇ Exemples de « villages-tas » implantés dans la vallée

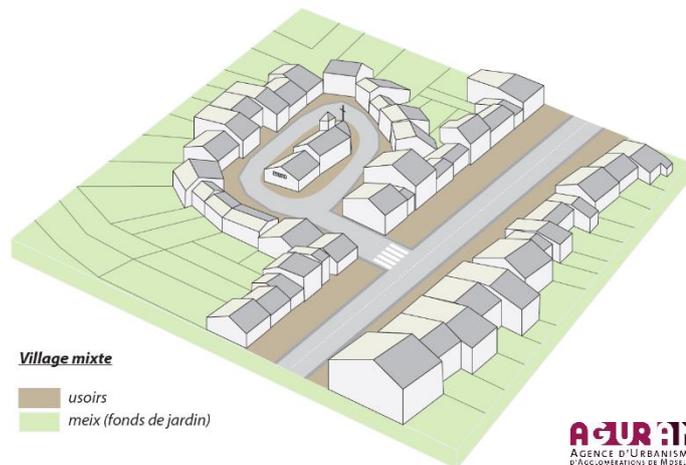
Cette morphologie de « village-tas » se retrouve aussi au niveau **des vallées de la Nied**, même si la forme urbaine en « village-rue » semble plus adaptée le long d'un cours d'eau. En effet, malgré **une topographie plus contrainte**, marquée par le **lit majeur des Nied Allemande et Française**, leurs méandres et leurs coteaux creusés par des affluents, certains villages se différencient par leur typologie. C'est le cas des villages de **Volmerange-lès-Boulay**, **d'Éblange** ou encore de **Gomelange**.



EBLANGE – UN « VILLAGE-TAS » IMPLANTÉ DANS LA VALLÉE DE LA NIED

C. Le village mixte, combinaison du « village-rue » et « village-tas »

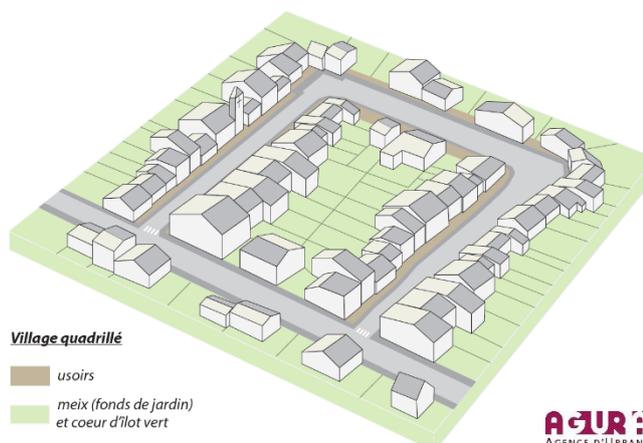
Certains tissus anciens de villages ont la caractéristique de **répondre aux deux morphologies précédemment exposées**. Ces communes rurales ont donc un développement en deux parties distinctes, à la fois regroupées **en village-tas** autour d'un édifice symbolique (église, mairie), **et étirée en village-rue le long d'un axe**. Cette morphologie hybride n'est pas propre à une entité paysagère spécifique. Il existe plusieurs exemples de villages mixtes dispersés au sein du territoire : **Volmerange-lès-Boulay**, **Guinkirchen**, **Gomelange**, **Château-Rouge**, **Rémering** ou encore **Helstroff**.



VOLMERANGE-LES-BOULAY – UN VILLAGE MIXTE COMBINANT LES TYPOLOGIES « VILLAGE-RUE » ET « VILLAGE-TAS »

D. Le village quadrillé, une trame historique très organisée

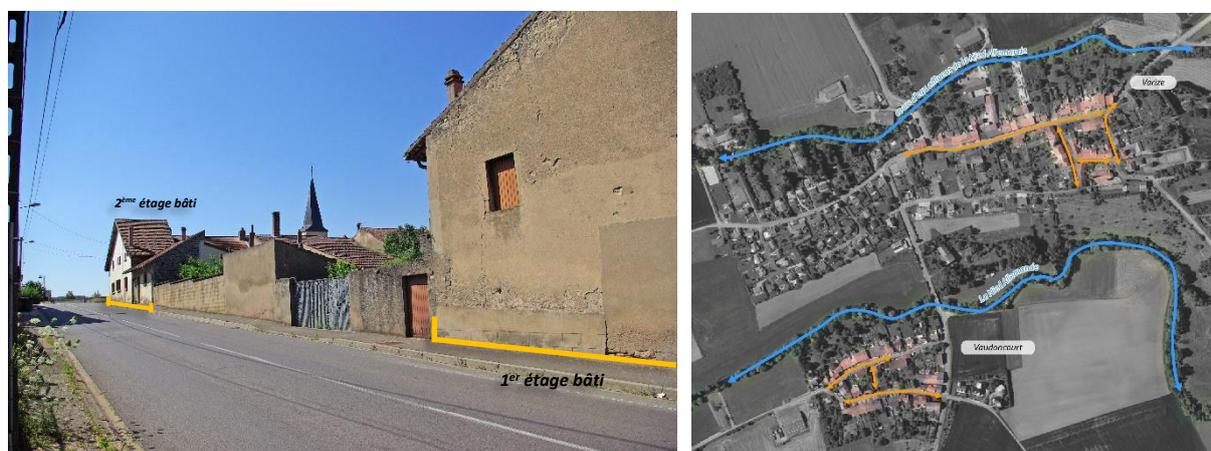
Cette morphologie moins ordinaire se traduit par **un bâti s’organisant le long d’un réseau de voies formé de rues aux hiérarchies différentes**. Cette organisation se matérialise par un quadrillage qui, en fonction du site géographique, se décline de plusieurs façons. Cette forme n’est pas propre à une unité paysagère particulière. Ce développement s’adapte, tout comme la morphologie de village mixte, aux contraintes naturelles du site d’implantation. Ainsi, on retrouve **des noyaux quadrillés étagés sur les versants**, maillés dans l’auréole bocagère et le vallon, ou encore structurés sur le plateau selon une trame viaire hiérarchisée. Ces trois exemples sont illustrés, ci-dessous, à travers les communes **de Varize-Vaudoncourt, Berviller-en-Moselle et Momerstroff**.



AGURAY
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

◇ Varize-Vaudoncourt, une implantation étagée

Le village de **Varize-Vaudoncourt** s’implante en retrait, et parallèlement au cours d’eau. Les noyaux des deux entités urbaines s’organisent le long de deux rues chacun. **Des voies secondaires perpendiculaires** au cours d’eau complètent le maillage des rues. Les maisons jointives respectent scrupuleusement l’alignement sur rue, ce qui rappelle la morphologie de « village-rue ». L’organisation quadrillée du tissu bâti offre, en interne, **d’importants cœurs d’îlots verdoyants**, composés de jardins privés. Ces interstices sont de véritables espaces de respiration qui permettent d’aérer le cœur villageois où la densité est assez forte.



VARIZE-VAUDONCOURT – VILLAGE QUADRILLÉ ET ÉTAGÉ SUR LES VERSANTS DE LA VALLÉE DE LA NIED ALLEMANDE

◇ Berviller-en-Moselle, un maillage de rues dans le vallon creusé

Situé au niveau de la **dépression du Warndt**, dans l’auréole bocagère de la forêt du Jungenwald, la commune de **Berviller-en-Moselle** s’implante également le long du vallon creusé par **le cours d’eau du Weissbach**. Le village originel s’est ainsi développé selon **deux axes, parallèlement aux espaces boisés et au ruisseau**. Le maillage est complété par des axes secondaires tracés perpendiculairement au Weissbach permettant son franchissement. Les dernières extensions viennent poursuivre cette implantation sur certaines sections ce qui a pour effet de venir accentuer **l’aspect tentaculaire** de la commune.



BERVILLER-EN-MOSELLE – VILLAGE QUADRILLÉ IMPLANTÉ ENTRE FORÊT ET VALLON

◇ Momerstroff, un maillage organisé et complexe

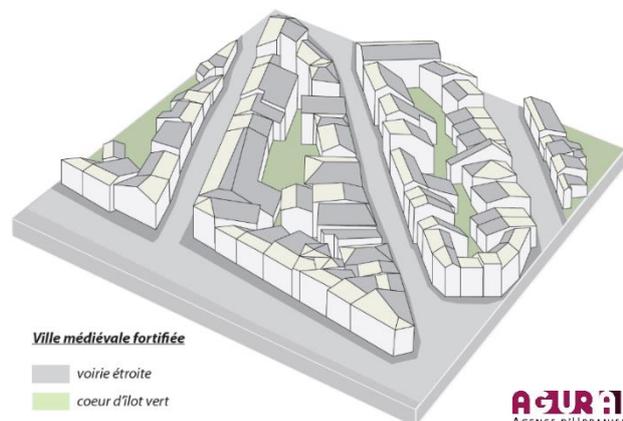
Situé sur le haut plateau lorrain agricole, à l'orée de la forêt domaniale du Buchwald, le village de **Momerstroff** est organisé selon un **maillage viaire complexe**, composé de **deux voies principales** qui **se croisent perpendiculairement au niveau de la place de l'église**, et d'une multitude de voiries secondaires transversales. Ces deux axes primordiaux concentrent la majeure partie du bâti, constitué à la fois de petites maisons jointives et d'imposants corps de fermes. L'ensemble du réseau viaire converge vers la place centrale et l'église qui symbolisent le point névralgique du village. Les axes complémentaires regroupent également des habitations, mais de façon plus éparse, ce qui laisse apparaître plusieurs dents creuses dans le cœur historique.



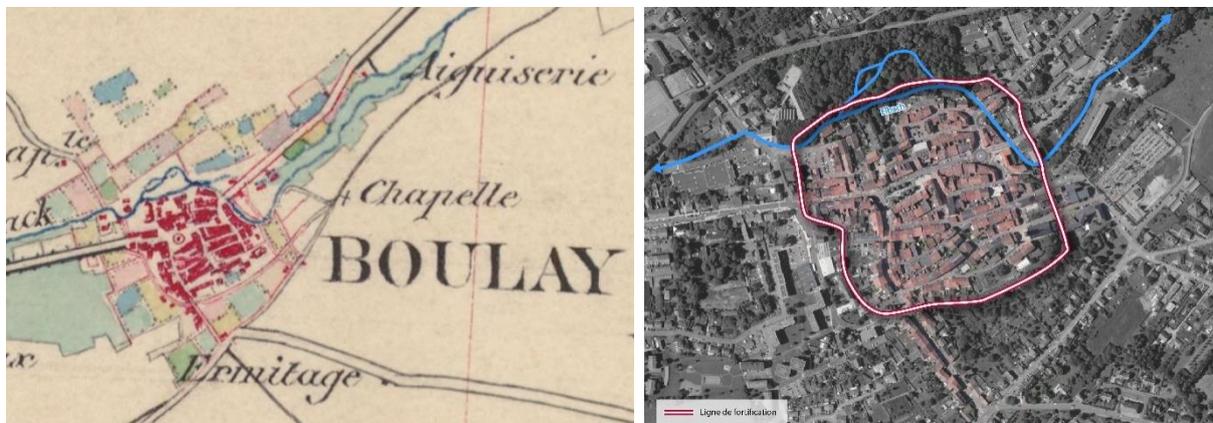
MOMERSTROFF – VILLAGE DE PLATEAU STRUCTURÉ SELON UN MAILLAGE VIAIRE HIERARCHISÉ

E. Le village fortifié, une compacité du centre historique de Boulay-Moselle

Le tissu du centre bourg de **Boulay-Moselle** est très dense, marqué par un bâti « agglutiné » en **plusieurs îlots urbains**. Cette typologie est complétée par un vaste réseau de cheminements étroits (passages, ruelles, etc). Cette morphologie urbaine spécifique est caractéristique **des villages fortifiés du Moyen-Âge**. En effet, le cœur historique de Boulay-Moselle était entouré **d'un mur d'enceinte**, et au nord-ouest de la ville était implanté le château des sires de Boulay. Ces fortifications symbolisaient la force des seigneurs de Boulay qui régnaient sur le territoire au IX^{ème} siècle.



Presque totalement détruites en 1635, il ne subsiste aujourd’hui qu’une partie de l’enceinte, ces « Dadas Tours » aussi appelées « Les Vieilles Dames Dada », qui sont les derniers vestiges des anciennes fortifications de la ville. La ligne de fortification était complétée par le cours d’eau de l’Elbach qui fut détourné pour approvisionner en eau les fossés de la ville. L’histoire de Boulay est également rappelée par les nombreux lieux et rues de la ville qui ont gardé les dénominations, et quelquefois le cachet de cette époque : rues du Four Banal, du Pressoir, du Chaudron, de la Dîme ou encore du Marché au Blé.



BOULAY-MOSELLE – UN VILLAGE ANCIENNEMENT FORTIFIÉ AU BÂTI TRÈS DENSE

◇ Gomelange et son église fortifiée

Le village de **Gomelange** est également un bon exemple de **village fortifié**. L’implantation originelle du village répond à la morphologie du « village mixte » avec à la fois un développement linéaire en « village-rue » long de la rue principale, et regroupé en « **village-tas** » **autour de l’église et la mairie**. Cette dernière organisation, située au **sommet d’une colline** au sud du village, était **entourée d’un mur d’enceinte**.

Le village avait une certaine importance au XIII^{ème} siècle et disposait de deux moulins et d’une église. Ce dispositif de défense était donc nécessaire pour la commune. Il existe des vergers : pommiers, mirabelliers, poiriers et cerisiers sur les versants de la colline.

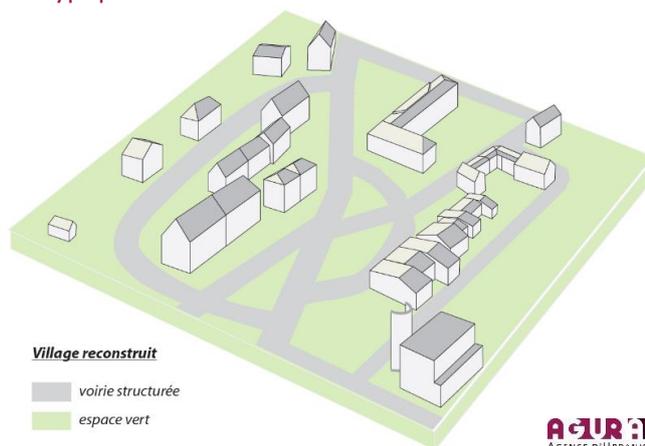


GOMELANGE – UN VILLAGE MIXTE REGROUPÉ AUTOUR DE SON ÉGLISE FORTIFIÉE

F. Tromborn, une morphologie urbaine atypique

Le village de **Tromborn** possède une morphologie urbaine qu'il est important de distinguer des autres. Situé à **385 mètres d'altitude**, Tromborn est le **village le plus haut de Moselle**. Cette spécificité topographique lui porta préjudice pendant la Seconde Guerre Mondiale.

Le village fut **complètement détruit** par les bombardements allemands, car considéré comme un point d'observation stratégique pour les soldats français. À la fin de la guerre, en 1946, il ne restait que deux maisons encore debout.



AGURAY
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

Le **centre ancien de Tromborn** est donc **entièrement reconstruit après la Seconde Guerre mondiale**. Le bâti s'organise le long **d'une trame viaire très structurée et aérée**. On retrouve à la fois, une morphologie de type « **village-rue** », le long de la rue du Général de Gaulle, où l'on observe une homogénéité dans la forme du bâti et des espaces publics larges et ouverts qui conservent les usoirs au-devant des maisons. Le reste du village peut être associé à la typologie de « **village-tas** », mais de façon beaucoup moins dense.

Les autres habitations viennent s'implanter **autour de la place centrale**, traitée en espace vert, qui regroupe plusieurs bâtiments constitutifs de la commune : mairie, école ou encore **l'église Saint-Éloi** conçue par les architectes Roger Fraisse et Félix Madeline, et achevée en 1955.



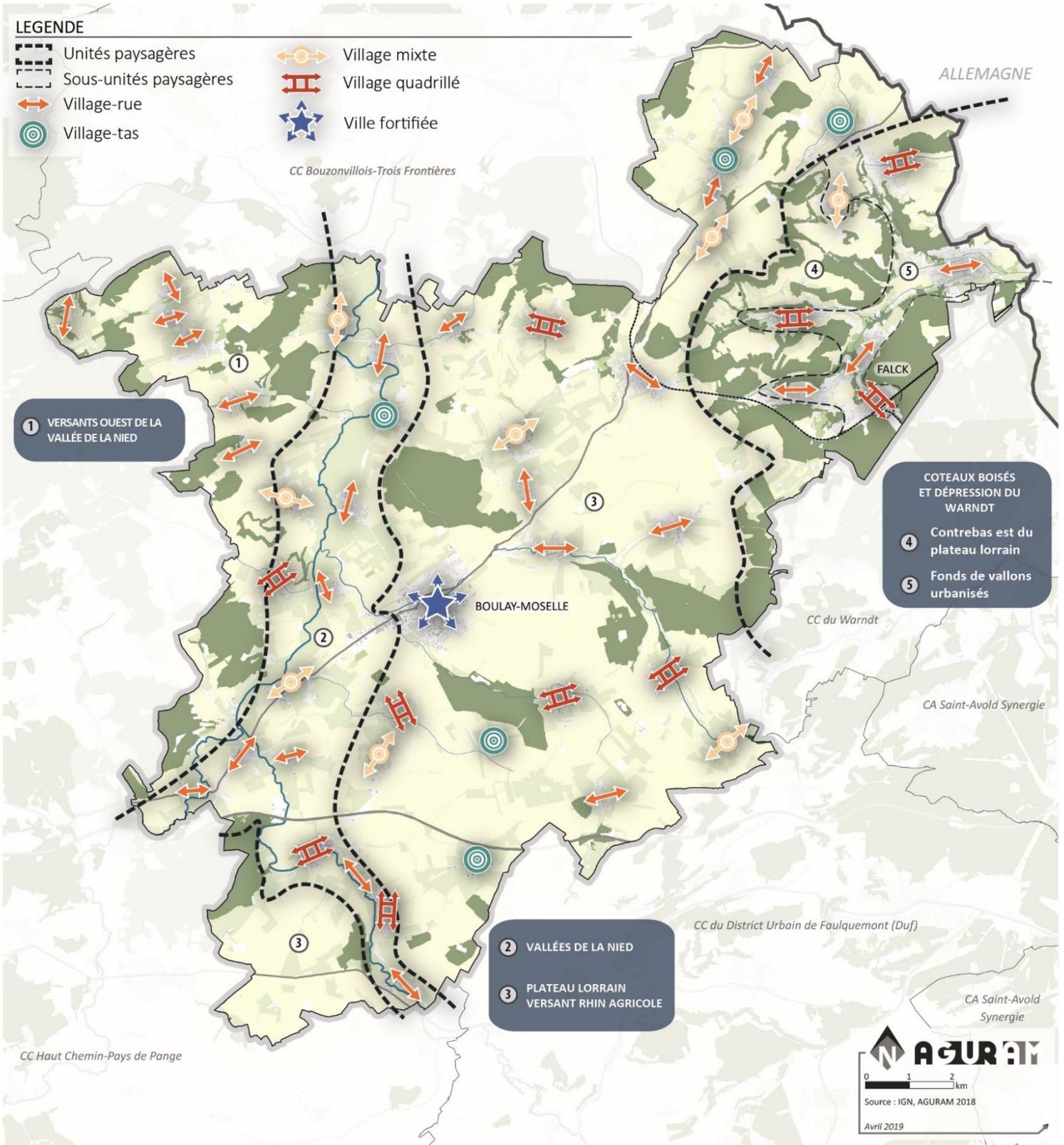
TROMBORN – UNE TRAME VILLAGEOISE STRUCTURÉE ET AÉRÉE, DATANT DE LA SECONDE RECONSTRUCTION



CC DE LA HOUVE ET DU PAYS BOULAGEOIS/ RAPPORT DE PRÉSENTATION
TYPO-MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGÈRE

LEGENDE

- Unités paysagères
- Sous-unités paysagères
- Village-rue
- Village-tas
- Village mixte
- Village quadrillé
- Ville fortifiée



1 VERSANTS OUEST DE LA VALLÉE DE LA NIED

COTEAUX BOISÉS ET DÉPRESSION DU WARNDT
4 Contrebas est du plateau lorrain
5 Fonds de vallons urbanisés

2 VALLÉES DE LA NIED
3 PLATEAU LORRAIN VERSANT RHIN AGRICOLE

AGURAM
 0 1 2 km
 Source : IGN, AGURAM 2018
 Avril 2019

1.3. LES ÉVOLUTIONS URBAINES ET LEURS INFLUENCES

Après la Seconde Guerre mondiale, **de nombreuses extensions urbaines** se sont développées, soit **dans le prolongement des noyaux villageois originels**, soit **en rupture avec ces derniers** (lotissements). Leur création résulte de plusieurs facteurs : **situation géographique** (frontière, proximité d'une ville importante), présence d'une ressource à proximité (bassin houiller), **développement d'une activité** (militaire, ferroviaire, etc). Afin d'analyser au mieux les évolutions des villages, il est important d'identifier, préalablement, les éléments qui sont à l'origine de leurs développements.

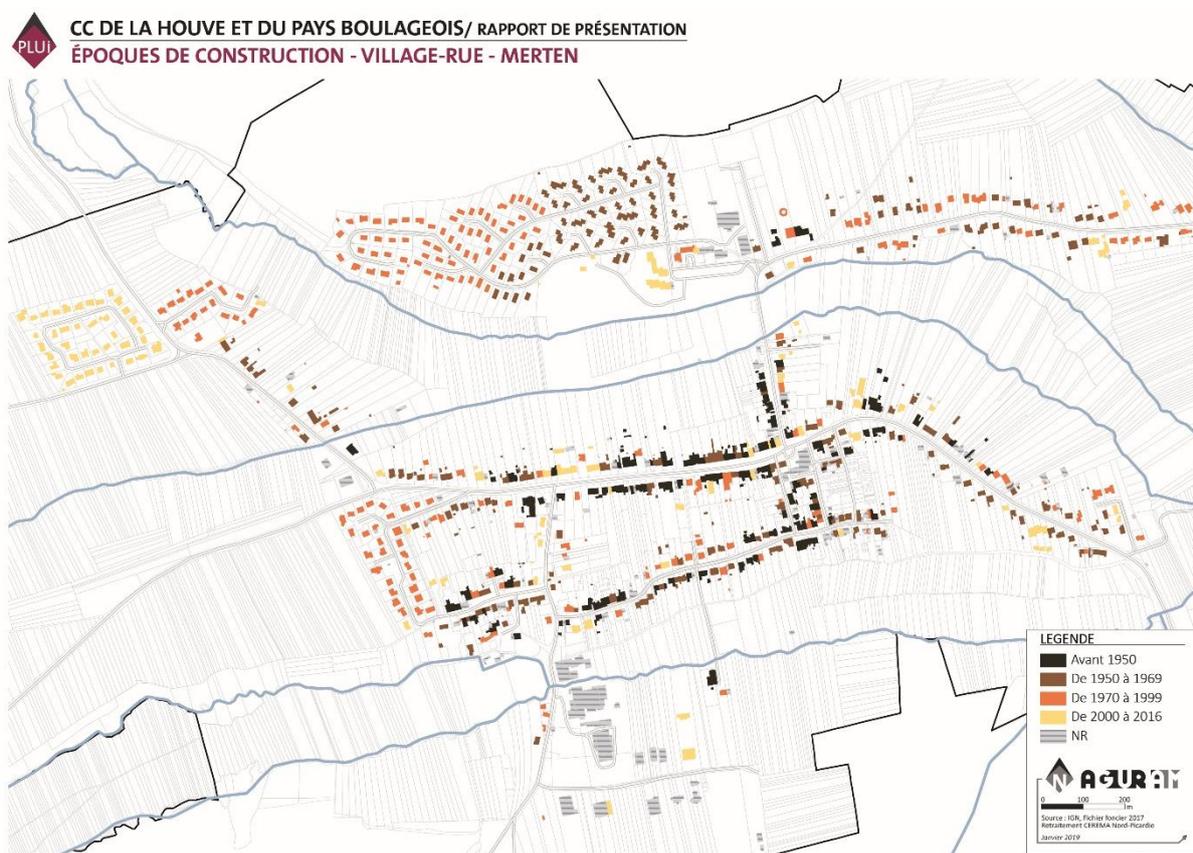
A. Les communes étirées par la périurbanisation et la résidentialisation

Les phénomènes de **résidentialisation et de périurbanisation** concernent **une grande majorité des communes** de la Communauté de Communes de la Houve et du Pays Boulageois où se sont développés de nombreux lotissements.

◇ Merten, une morphologie de type village-rue considérablement métamorphosée :

La commune de Merten, classée **pôle de proximité** dans l'armature urbaine du SCoTAM, a été bien plus encore concernée par **l'éclatement urbain résidentiel**. La commune, située à quelques kilomètres de l'Allemagne, a profité de **sa situation frontalière** pour accueillir de nouveaux habitants. La morphologie originelle du village répond au profil traditionnel **du village-rue**, mais de **nombreuses extensions ont été créées depuis**. Trois grandes périodes de constructions marquent la réalisation de lotissements : 1950-1970, 1970-2000 et 2000-2016.

En parallèle, Merten a vu **doubler sa population entre 1954 et 1975**, passant de 937 habitants à 1 706 habitants (cf INSEE). Ces **entités urbaines**, complètement **déconnectées du village originel**, fonctionnent en totale autarcie. On peut ainsi parler de **cité-dortoir** où les habitants ne participent que très peu à la vie du village. Depuis les années 1970, la commune accuse un déclin démographique qui tend à se maintenir depuis les années 2000 autour de 1500 habitants.



MERTEN – UNE COMMUNE RÉSIDENTIELLE ÉCLATÉE EN PLUSIEURS LOTISSEMENTS

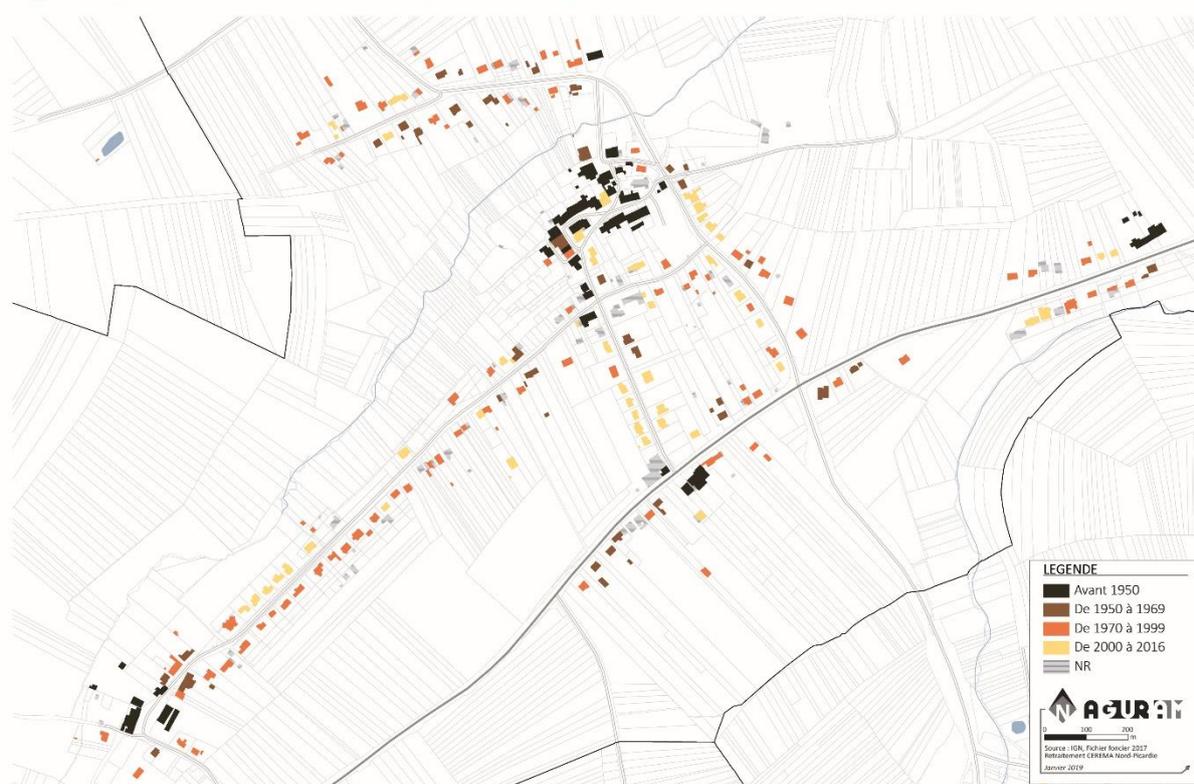
◇ Villing, un village-tas aux extensions pavillonnaires quadrillées :

La commune de **Villing** profite également de sa **situation frontalière** avec l'Allemagne pour se développer. Le village historique est composé d'un centre-bourg de type village-tas, ainsi que de **trois annexes** : Trois Maisons, Bedem et Gaweistroff.

Depuis les années 1950, sa population a pratiquement doublé passant de **275 habitants en 1946 à 489 habitants en 2014**. La commune compte environ 40 % de résidents étrangers, principalement de nationalité allemande. Les principales extensions se sont faites des années 1970 jusqu'à aujourd'hui. Elles sont linéaires le long du maillage routier permettant un quadrillage de la trame urbaine.

Le centre de Villing comprend très peu de commerces et de services, ce qui confirme que la commune est utilisée comme une cité-dortoir. Les habitants viennent chercher **un cadre de vie agréable et champêtre**, tout en profitant des dynamiques économiques de la ville allemande de **Sarrelois**, située à quelques kilomètres seulement. Ce phénomène répond aussi à des **logiques foncières** avec des terrains plus abordables qu'en Allemagne.

PLUI CC DE LA HOUVE ET DU PAYS BOULAGEOIS / RAPPORT DE PRÉSENTATION
ÉPOQUES DE CONSTRUCTION - VILLAGE-TAS - VILLING

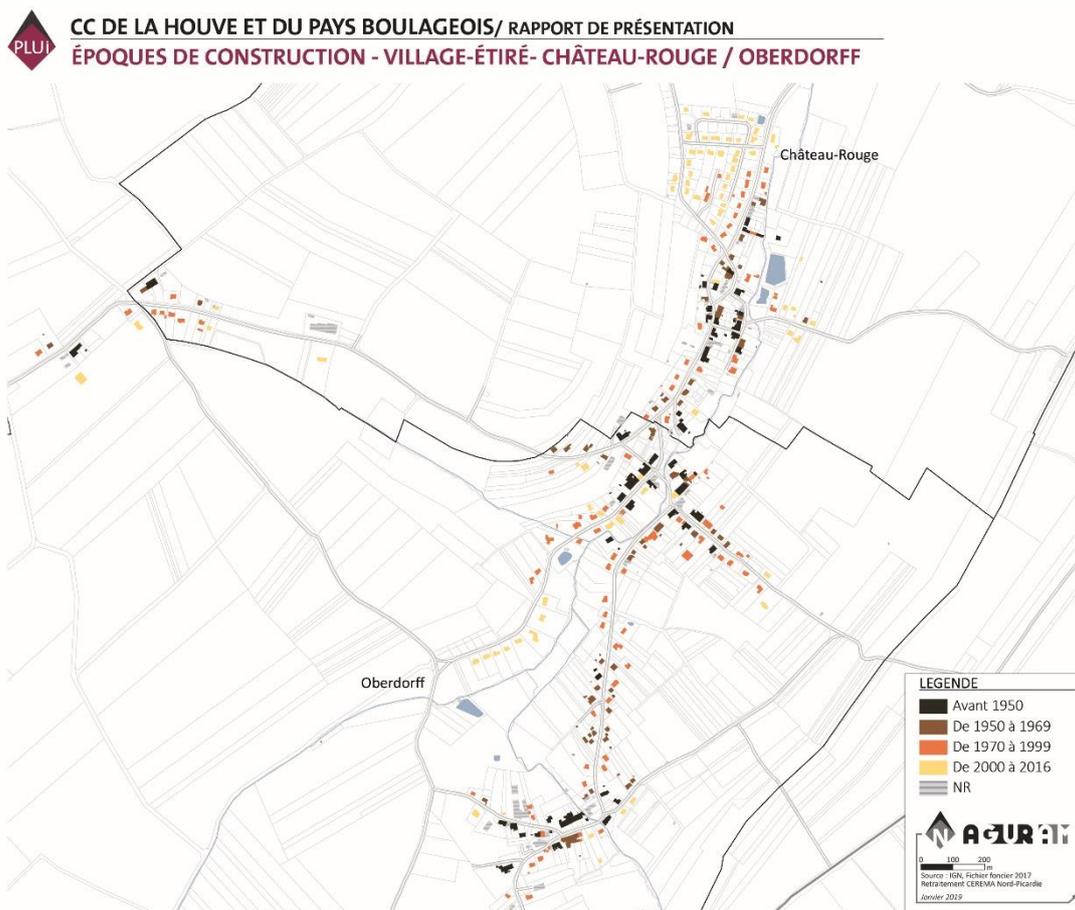


VILLING – UN VILLAGE PROFITANT DE LA PROXIMITÉ DE LA VILLE DE SARRELOUIS

◇ Château-Rouge et Oberdorff, des villages étalés et étirés constituant un seul et même ensemble :

Historiquement, **ces trois noyaux villageois** constituaient trois **entités distinctes avec Château-Rouge, Oberdorff et Odenhoven**. Entre 1970 et 2000, **l'évolution des tissus urbanisés le long des axes principaux** a conduit à **relier ces différents centres anciens**. Ces phénomènes de périurbanisation et de résidentialisation progressifs s'expliquent notamment par la proximité avec la frontière allemande.

La pression foncière est tellement forte dans ces zones que les villages finissent par se rejoindre. **Cet étalement linéaire se fait par le biais de maisons individuelles**. Aujourd'hui, ce type de construction ne permet pas de répondre au défi de modération de la consommation excessive d'espace lancé par l'État.



CHATEAU-ROUGE ET OBERDORFF – UN ENSEMBLE DE COMMUNES AYANT FUSIONNÉS

B. Les communes éclatées par la périurbanisation et les activités

Évidemment, **Boulay-Moselle**, ville-centre du territoire de la Communauté de Communes de la Houve et du pays Boulageois, ainsi que **Falck**, pôle-relais dans l’armature urbaine du SCoTAM, montrent **un développement urbain plus important** que les communes rurales traditionnellement agricoles. Ces communes présentent **des tissus bâtis plus complexes** créant une véritable trame urbaine qu’il est intéressant d’analyser. Certaines communes se distinguent également grâce aux activités qui s’y développent et polarisent des flux importants.

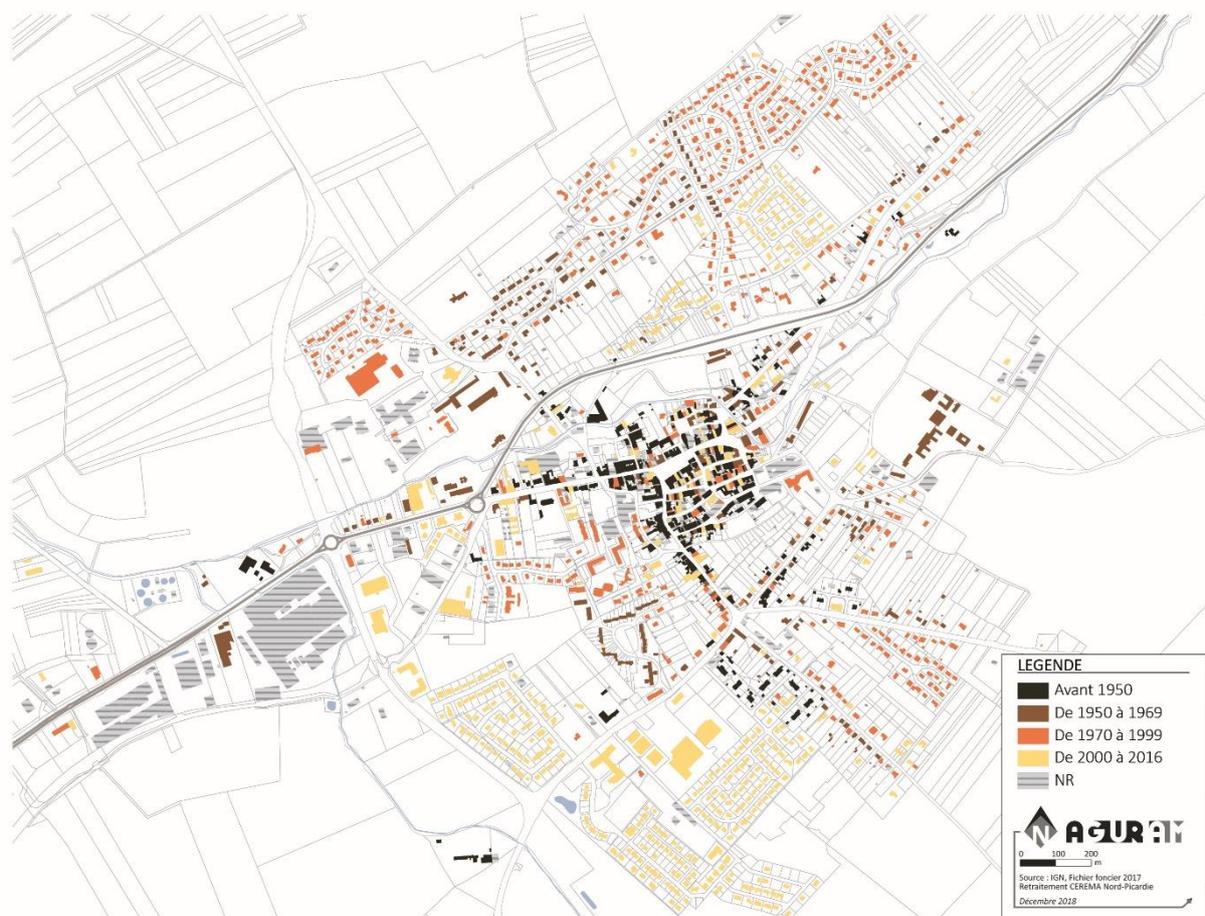
La croissance de ces communes s’est effectuée par des extensions successives de constructions le long d’un réseau viaire maillé ou par le biais d’opérations de lotissements. Ces évolutions urbaines résultent de la **juxtaposition de zones monofonctionnelles** qui viennent s’additionner au noyau villageois originel : **faubourgs, zone résidentielle en lotissement, zone d’activités, zone d’équipements, zone commerciale ou encore de loisirs**. Il est facile de distinguer ces différentes entités urbaines, car elles **souffrent parfois d’un manque d’intégration urbaine et paysagère** par rapport à la morphologie originelle du bourg, en raison de leur rupture avec le tissu urbain historique.

◇ Boulay-Moselle, un village médiéval fortifié aux multiples extensions :

Boulay-Moselle présente des extensions diversifiées qui se sont développées depuis le centre historique fortifié implanté le long de l’Elbach. **Les premiers lotissements** apparaissent au cours des années 1970, décennie de la périurbanisation, et la ville ne fait que de s’étendre depuis. On peut ainsi distinguer **plusieurs entités urbaines** : le village ancien fortifié, les constructions plus anciennes implantées autour du noyau historique avec notamment les cités militaires, les opérations de lotissements sur la colline Saint-Etienne au nord, la zone industrielle à l’ouest implantée le long de l’ancienne ligne ferroviaire, le pôle d’équipement au nord-ouest, la nouvelle zone commerciale et les récents lotissements localisés plus au sud.



CC DE LA HOUVE ET DU PAYS BOULAGEOIS / RAPPORT DE PRÉSENTATION
ÉPOQUES DE CONSTRUCTION - VILLAGE FORTIFIÉ - BOULAY



BOULAY-MOSELLE – UNE CITÉ MÉDIÉVALE AU DÉVELOPPEMENT IMPORTANT ET VARIÉ

◇ Falck et Hargarten-aux-Mines, deux villages éclatés fortement modifiés par les activités minières et ferroviaires :

Les communes de **Falck et d'Hargarten-aux-Mines** sont situées au niveau de la **dépression du Warndt**, à proximité directe du bassin Houiller lorrain. **Leurs importants développements résultent des activités minières et ferroviaires** qui dynamisaient l'ensemble du secteur jusque dans les années 1970-1980. Malgré le déclin de la SNCF et la fermeture des mines de la Houve, les communes de Falck et d'Hargarten-aux-Mines continuent d'attirer de la population profitant de **leur proximité avec la frontière allemande**. Aujourd'hui, les **industries mécaniques** de la Moselle et de la Sarre sont les nouveaux bassins d'emploi.

Initialement, **les noyaux historiques de Falck et Hargarten-aux-Mines s'organisent en « village-rue »**. Les formes originelles ont depuis, fortement évolué avec l'apparition de nombreuses constructions dans les années 1970. Ces évolutions prennent la forme **d'extensions linéaires composées de maisons individuelles** implantées de part et d'autre des voies principales, **ou de lotissements** le long de ces axes passants.

Falck a la spécificité d'être composé de **deux noyaux anciens** avec « **Falck-village** » au nord et « **Falck-cité** » au sud, qui se développe à partir de la cité HBL et de la cité du chemin de fer à proximité de l'ancienne gare. Ce dernier secteur a connu un développement urbain beaucoup plus précoce, à partir des années 1950, du fait des activités autour de la mine et du réseau ferroviaire. Aujourd'hui, la forme urbaine est complexe et difficile à lire. Les deux bans communaux de Falck et Hargarten-aux-Mines correspondent à une seule entité urbaine du fait de l'étalement linéaire.

PLUI CC DE LA HOUVE ET DU PAYS BOULAGEOIS / RAPPORT DE PRÉSENTATION
ÉPOQUES DE CONSTRUCTION - VILLAGE-ÉCALTÉ - FALCK HARGARTEN-AUX-MINES



FALCK ET HARGARTEN-AUX-MINES – UNE MORPHOLOGIE URBAINE DISPERSÉE MAIS CONNECTÉE

◇ Le village de Bockange, polarisé par l’histoire militaire :

Bockange est une ancienne commune de Moselle, rattachée à la commune de **Piblange en 1812**. Elle fait partie **des communes fortement marquées par l’histoire militaire**, les casernes et les cités-militaires. Participant à la ligne Maginot, le camp de Bockange a été établi dans les années trente sur une dizaine d’hectares, à une encablure du fort de l’Anzeling. **La reconversion de cette caserne n’a jamais pu se faire**, et le site est maintenant dans un état d’abandon assez avancé.

Il ne subsiste aujourd’hui que les cités permettant de loger les officiers et sous-officiers. La plupart de ces logements ont été rachetés par des civils, mais certains d’entre-deux sont encore habités par des militaires, travaillant principalement sur la ville de Metz. L’abri du poste de commandement de Bockange, situé dans les bois à proximité du village, fait également partie de la ligne Maginot. Cet ouvrage de surface avec deux sous-sols, servait de casernement aux troupes. La reconversion culturelle de cette friche traduit l’importance de l’histoire militaire dans le paysage environnant. **Ces différents éléments** contribuent à **dessiner le paysage urbain du village** en raison de leur forte emprise foncière dans la trame urbaine.

Au sud du ban, se situent les derniers lotissements. Construits dans **les années 2000**, ces derniers viennent s’implanter **au contact de l’ancienne caserne aujourd’hui en friche**. Ces récents aménagements peuvent poser question, autant au niveau sécuritaire, que sur l’intégration urbaine et paysagère de ces quartiers.

PLUI CC DE LA HOUVE ET DU PAYS BOULAGEOIS/ RAPPORT DE PRÉSENTATION
ÉPOQUES DE CONSTRUCTION - VILLAGE POLARISÉ - BOCKANGE



BOCKANGE – UNE ANCIENNE POLARITÉ MILITAIRE EN PLEINE RECONVERSION

C. Identification des sous-ensembles bâtis

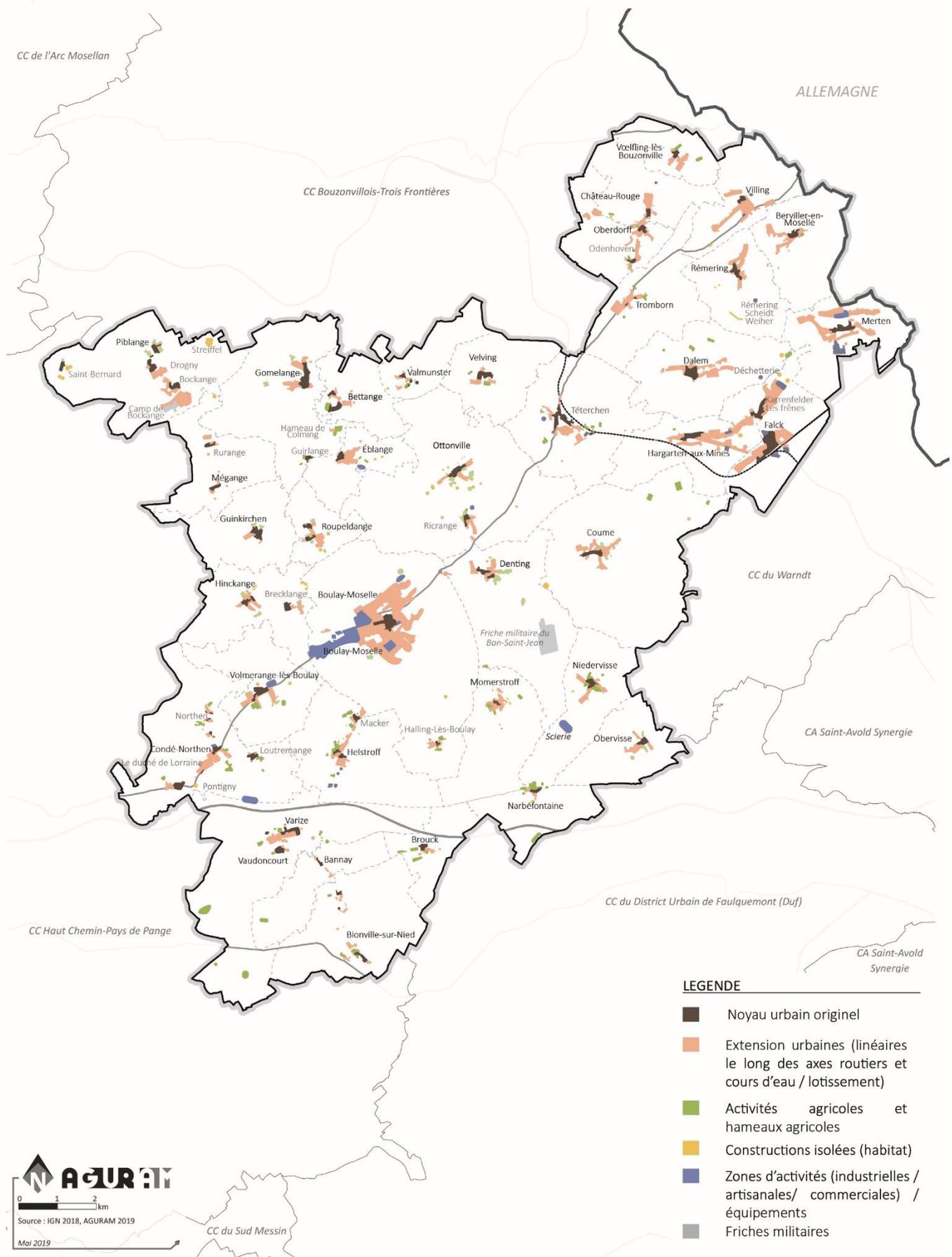
Cette partie est dédiée à l’analyse des sous-ensembles bâtis et de leurs types d’implantations. Ce travail vient compléter l’identification des morphologies urbaines en montrant les différentes catégories de tissus artificialisés que l’on retrouve et leurs imbrications les unes par rapport aux autres.

On distingue plusieurs sous-ensembles au **sein de la tâche artificialisée de la CCHPB** :

- ◆ **Les noyaux urbains originels** : Tissus urbains les plus anciens de la commune, ils possèdent une centralité et une plus forte densité par rapport aux autres tissus artificiels ;
- ◆ **Les extensions urbaines** : Linéaires le long des axes ou cours d’eau, prenant la forme de lotissements, ce sous-ensemble bâti constitue le prolongement du noyau ancien. Son développement est plus tardif et sa structure diffère en fonction des époques de constructions ;
- ◆ **Les activités et hameaux agricoles** : Cette catégorie est caractérisée par un regroupement de plusieurs bâtiments ruraux comportant une organisation propre, autour d’une place, d’un axe ou d’un édifice public. Ce type d’ensemble bâti peut également posséder une cohérence paysagère spécifique aux activités artisanales ;
- ◆ **Les constructions isolées** : Ce sous-ensemble concerne les édifices seuls ou un bâtiment et ses parties constituantes à vocation d’habitat ;
- ◆ **Les zones d’activités** : Cette classification englobe les différents bâtiments voués aux activités industrielles, artisanales ou encore commerciales ;
- ◆ **Les friches militaires** : Cette catégorie permet de répondre aux caractéristiques spécifiques de l’intercommunalité en intégrant l’ensemble des bâtiments hérité de l’activité militaire.



CC DE LA HOUE ET DU PAYS BOULAGEOIS/ RAPPORT DE PRÉSENTATION
TÂCHES ARTIFICIALISÉES



- LEGENDE**
- Noyau urbain original
 - Extension urbaines (linéaires le long des axes routiers et cours d'eau / lotissement)
 - Activités agricoles et hameaux agricoles
 - Constructions isolées (habitat)
 - Zones d'activités (industrielles / artisanales/ commerciales) / équipements
 - Friches militaires

AGURAM

0 1 2 km

Source : IGN 2018, AGURAM 2019

Mai 2019

◇ Secteur sud de la CCHPB

Le **secteur sud** de l'intercommunalité est caractérisé par un **tissu bâti plus rural**. Les extensions urbaines qui accompagnent les noyaux urbains originels sont peu diffuses, ce qui offre de nombreux espaces naturels propices à l'agriculture. Cette spécificité se confirme avec la présence de nombreuses activités et hameaux agricoles aux alentours. **La scierie de Niedervisse** et la société « Laglasse », spécialisée dans la transformation du bois au service du monde viticole, traduisent **la vocation artisanale et forestière** du secteur.



VARIZE-VAUDONCOURT : FERME D'ITZING



NARBÉFONTAINE : FERME SAINTE SUZANNE

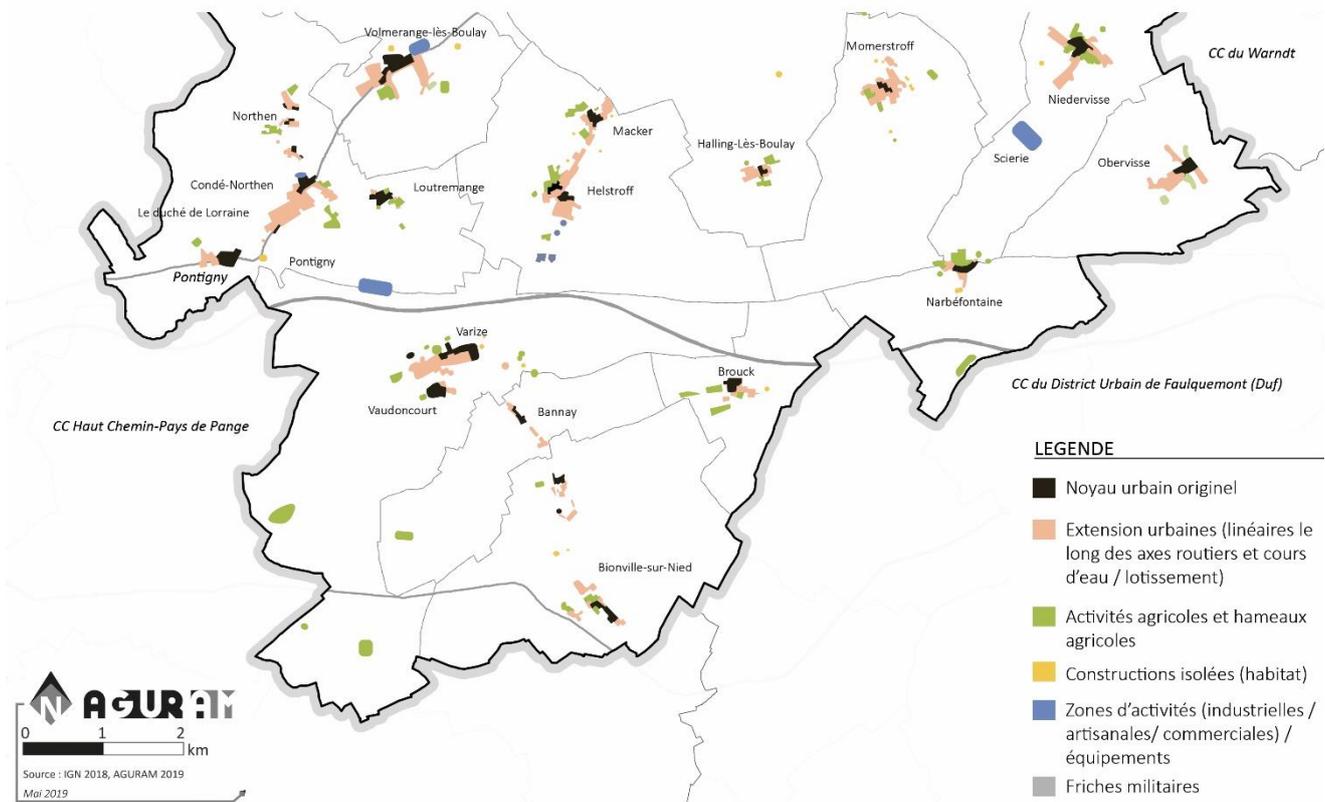


NIDERVISSÉ : SCIERIE ARTISANALE



CC DE LA HOUBE ET DU PAYS BOULAGEOIS/ RAPPORT DE PRÉSENTATION

TÂCHES ARTIFICIALISÉES - SUD



◇ Secteur central de la CCHPB

Le **secteur central** de la Communauté de Communes est caractérisé par **la ville-centre de Boulay-Moselle**. Elle se compose, à l'ouest, d'une importante zone industrielle, mais également d'une zone commerciale, au sud, en lien direct avec les importants lotissements construits ou en cours de développement. Au nord, les extensions urbaines sont également nombreuses, **dispersées sur la colline Saint-Etienne**.

L'entité qui se distingue à l'est correspond à **l'ancien camp militaire du Ban Saint-Jean** dont l'emprise foncière est importante. Proportionnellement, **les extensions urbaines sont plus importantes dans les villages situés autour de Boulay-Moselle**. Ces communes profitent en effet de l'attractivité du bourg-centre pour capter des populations.



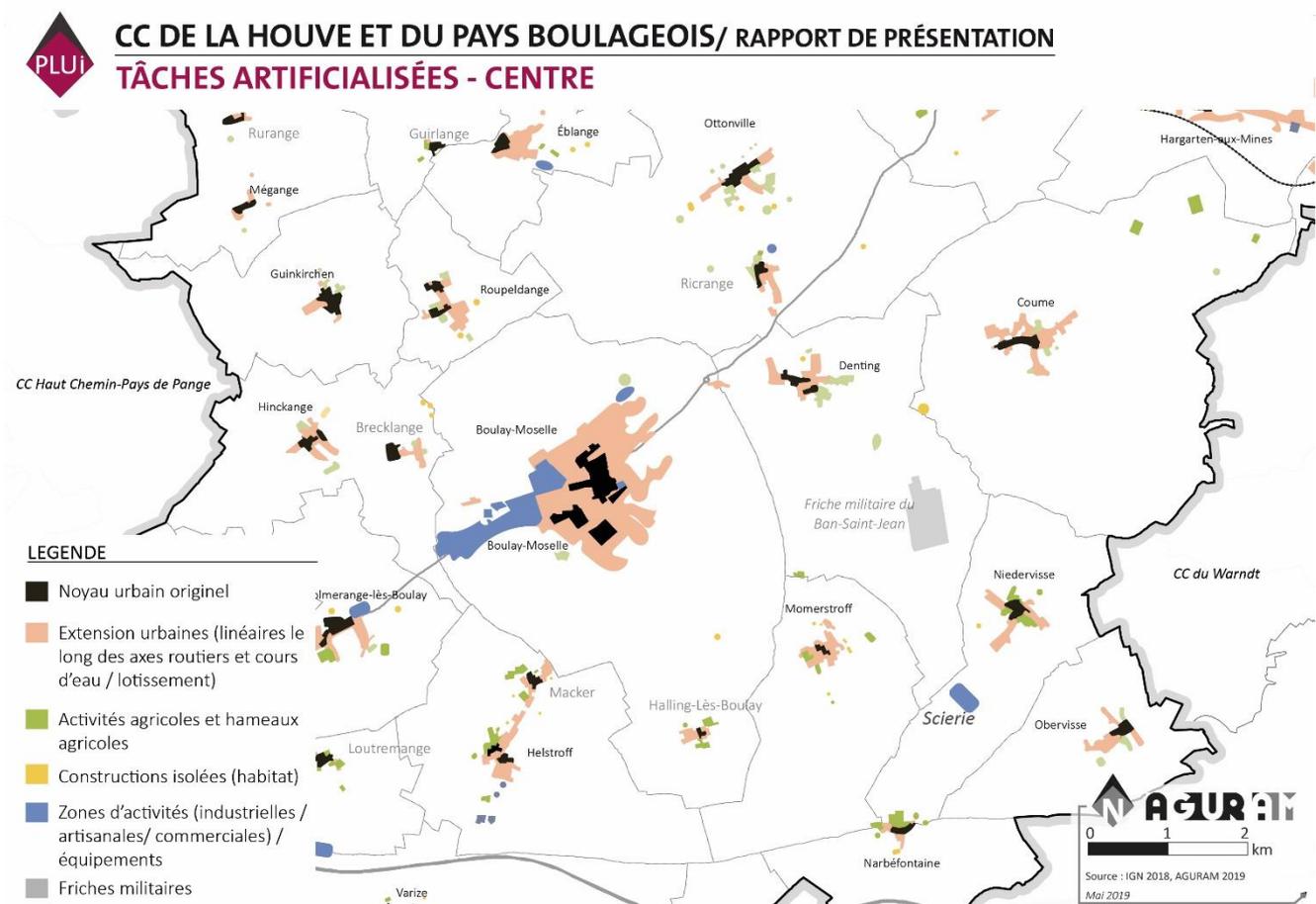
BOULAY-MOSELLE : ZONE INDUSTRIELLE



DENTING : CAMP DU BAN SAINT-JEAN



ROUPELDANGE : EXTENSIONS PAVILLONNAIRES



◇ Secteur nord de la CCHPB

Enfin, le **secteur nord** de l'intercommunalité est représenté par un nombre important de **communes résidentielles**, du fait de la proximité avec la frontière allemande. Les extensions urbaines sont donc très lisibles, étirées le long des axes et **viennent marquer le paysage**. La partie nord du territoire possède aussi quelques **zones d'activités** principalement regroupées à **Falck, Hargarten-aux-Mines et Merten**. On peut, par exemple, citer le secteur artisanal de Merten ou encore la déchèterie de Falck. Il existe également un certain nombre de constructions isolées dans ce secteur nord, principalement des bâtiments d'habitation.



FALCK/HARGARTEN-AUX-MINES :
EXTENSIONS URBAINES IMPORTANTES



MERTEN : SECTEUR ARTISANAL



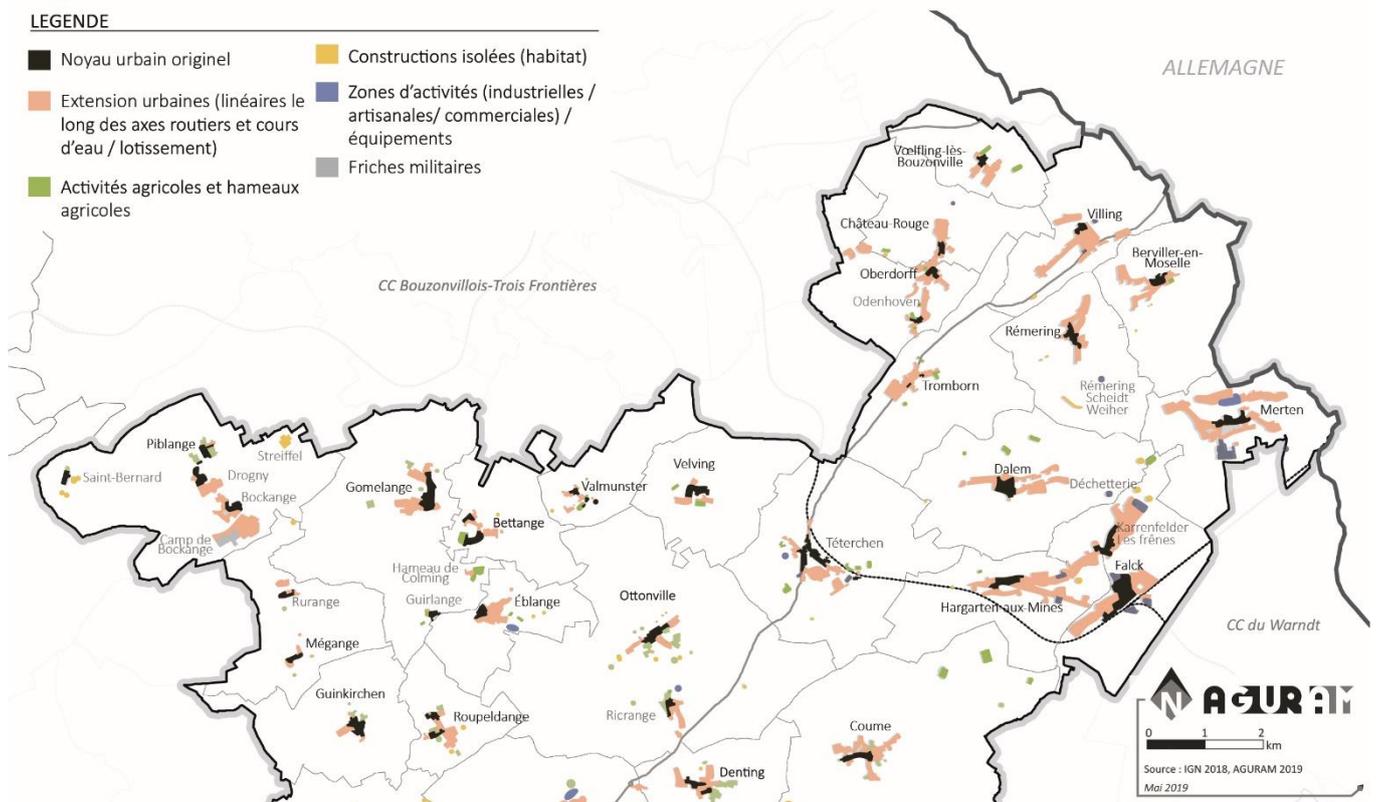
RÉMERING : MAISONS D'HABITATIONS ISOLÉES



CC DE LA HOUBE ET DU PAYS BOULAGEOIS/ RAPPORT DE PRÉSENTATION
TÂCHES ARTIFICIALISÉES - NORD

LEGENDE

- Noyau urbain originel
- Extensions urbaines (linéaires le long des axes routiers et cours d'eau / lotissement)
- Activités agricoles et hameaux agricoles
- Constructions isolées (habitat)
- Zones d'activités (industrielles / artisanales / commerciales) / équipements
- Friches militaires



1.4. LES DENSITÉS ET TAILLES MOYENNES DES PARCELLES

A. Les densités diverses dans les villes polarisantes

La ville de Boulay-Moselle est composée d'une multitude d'entités urbaines facilement identifiables car elles présentent des densités différentes en fonction de leur époque de construction. Le centre historique de la cité, autrefois entouré de fortifications, est très dense avec un bâti se développant en hauteur. La densité brute, avoisinant les 62 logements/hectare, est importante. Le bâti s'implante sur de petites parcelles étroites avec une taille moyenne du parcellaire d'environ 191 m². L'emprise au sol des bâtiments sur une seule et même unité foncière est, en moyenne, supérieure à 50 % ce qui traduit également la forte densité dans le cœur originel de Boulay-Moselle. L'espace public dédié au réseau viaire est, de ce fait, plus étroit avec des nombreuses rues en sens unique.



Au début des années 1950, les premières extensions qui se développent au sud du noyau originel, en lien avec la caserne et les cités militaires, présentent un tissu plus lâche, plus aéré et végétal. La densité brute est d'environ 9 logements/hectare et la taille moyenne des parcelles est multipliée par sept par rapport au parcellaire du centre-bourg passant de 191 m² à 1 392 m². Dans ces secteurs, la plupart des emprises au sol des constructions sont comprises entre 5 et 25 % de l'unité foncière. Ces évolutions traduisent le besoin des populations de trouver une certaine intimité par rapport à leur voisinage. Ce type d'extensions urbaines très consommateur de foncier et basé sur l'implantation de maisons individuelles le long d'un axe viaire se poursuit encore aujourd'hui dans le prolongement des habitations déjà existantes.

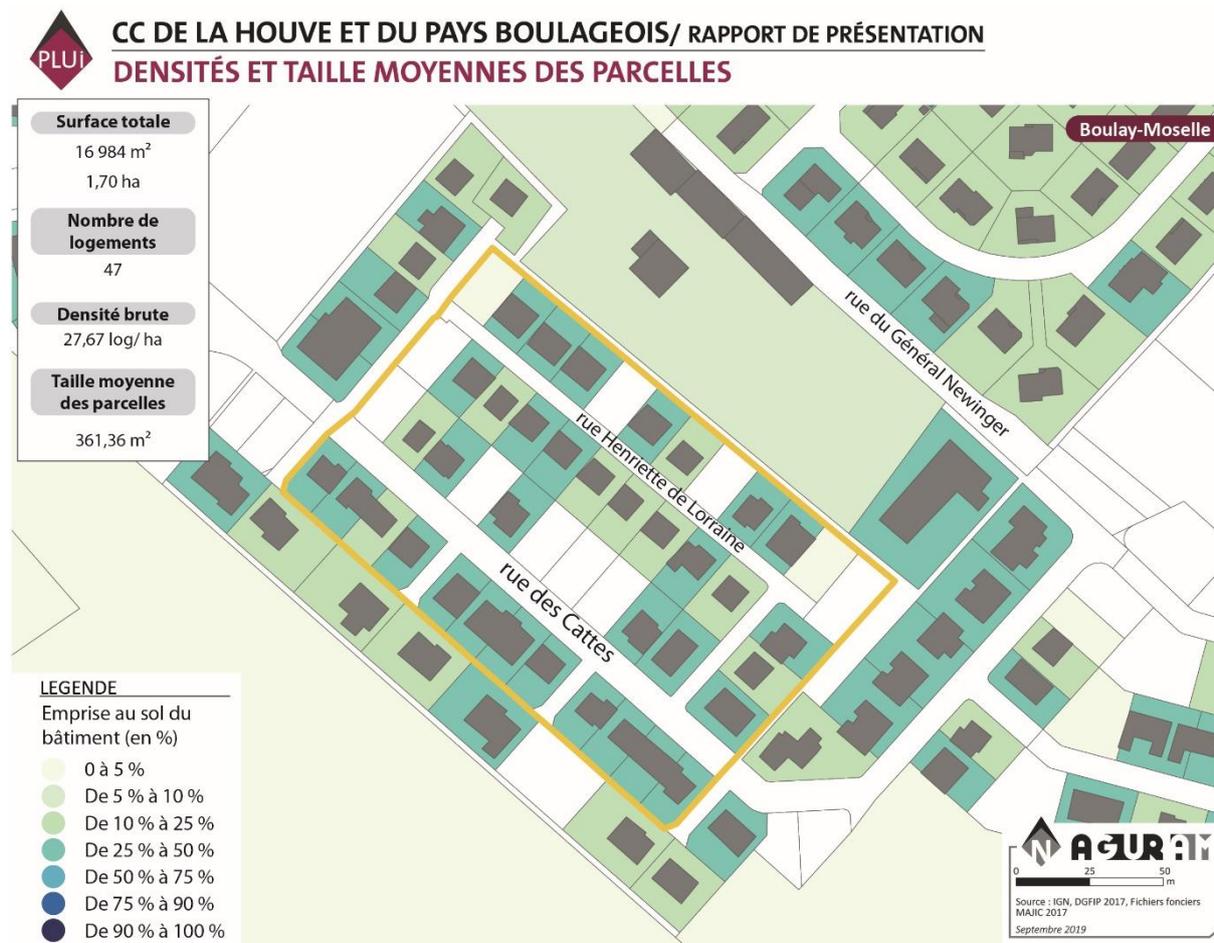
Cette urbanisation très lâche se retrouve également plus au nord, au pied de la Colline Saint-Etienne, le long du chemin du Weiher. Le bâti s'implante sur d'importantes parcelles dont la taille moyenne avoisine les 1 370 m². La densité brute est ici encore plus faible avec environ 5 logements/hectare. Bien que la taille des bâtiments soit plus importante que la moyenne communale, leur emprise au sol reste, en général, comprise entre 5 et 25 % de l'unité foncière totale ce qui traduit l'importance du parcellaire dans ce secteur.

PLUi CC DE LA HOUVE ET DU PAYS BOULAGEOIS/ RAPPORT DE PRÉSENTATION
DENSITÉS ET TAILLE MOYENNES DES PARCELLES



Boulay-Moselle a connu plusieurs vagues de lotissements avec, comme pour exemple, l'urbanisation progressive de la Colline Saint-Etienne entre 1950 avec une première tranche de pavillons le long de la rue de la Montagne et 2010 avec la dernière opération au niveau de la rue du Maréchal Leclerc. Ces différentes périodes de développement permettent de constater que les opérations récentes présentent, en majorité, une densité plus importante que les lotissements antérieurs. Le lotissement « Les Terres Blanches », situé à proximité de la nouvelle zone commerciale, est en cours de construction. Le dernier ensemble de maisons construites respecte une bonne concentration d'habitations avec une densité brute d'environ 28 logements/hectare ce qui est supérieure aux attentes du SCoTAM en matière de densité (25 log/ha). Les parcelles font en moyenne 360 m² ce qui est environ quatre fois moins importante que dans les tissus plus lâches. Cette plus forte densité est visible au niveau de l'emprise au sol des bâtiments qui représente généralement 25 à 50 % de l'unité foncière.

ère.



La ville de Falck a également connu plusieurs phases de développement malgré la présence de contraintes naturelles plus importantes comparativement à la commune de Boulay-Moselle. La morphologie urbaine de la commune est atypique avec au nord le village-rue originel de Falck et au sud l'apparition des cités ouvrières dans les années 1920. La « Cité HBL » et la « Cité du Chemin de fer » sont typiques des cités ouvrières de l'époque avec une forte compacité du bâti implanté sur de petites parcelles en lanière. Ces deux entités urbaines présentent respectivement une densité brute d'environ 33 logements/hectare pour la « Cité HBL » et d'environ 28 logements/hectare pour la « Cité du Chemin de fer ». Concernant le parcellaire, les constructions de la « Cité HBL » s'implantent sur des parcelles très restreintes avec une taille moyenne proche de 165 m² tandis que le bâti de la « Cité du Chemin de fer » s'organise sur des parcelles un peu plus grandes, aux alentours de 310 m² en moyenne. Même si les densités brutes se ressemblent sur ces deux cités ouvrières, la taille moyenne des parcelles va avoir une influence sur l'emprise au sol des constructions. En effet, au sein de la « Cité HBL » le pourcentage d'emprise au sol est généralement compris entre 25 et 50 % pouvant même atteindre 75 à 90 % de l'unité foncière. Ce pourcentage est moindre au sein de la « Cité du Chemin de fer » où l'emprise au sol varie entre 10

et 50 % de l'unité foncière. La densité bâtie reste néanmoins largement supérieure à la moyenne que l'on peut observer au sein de la commune.

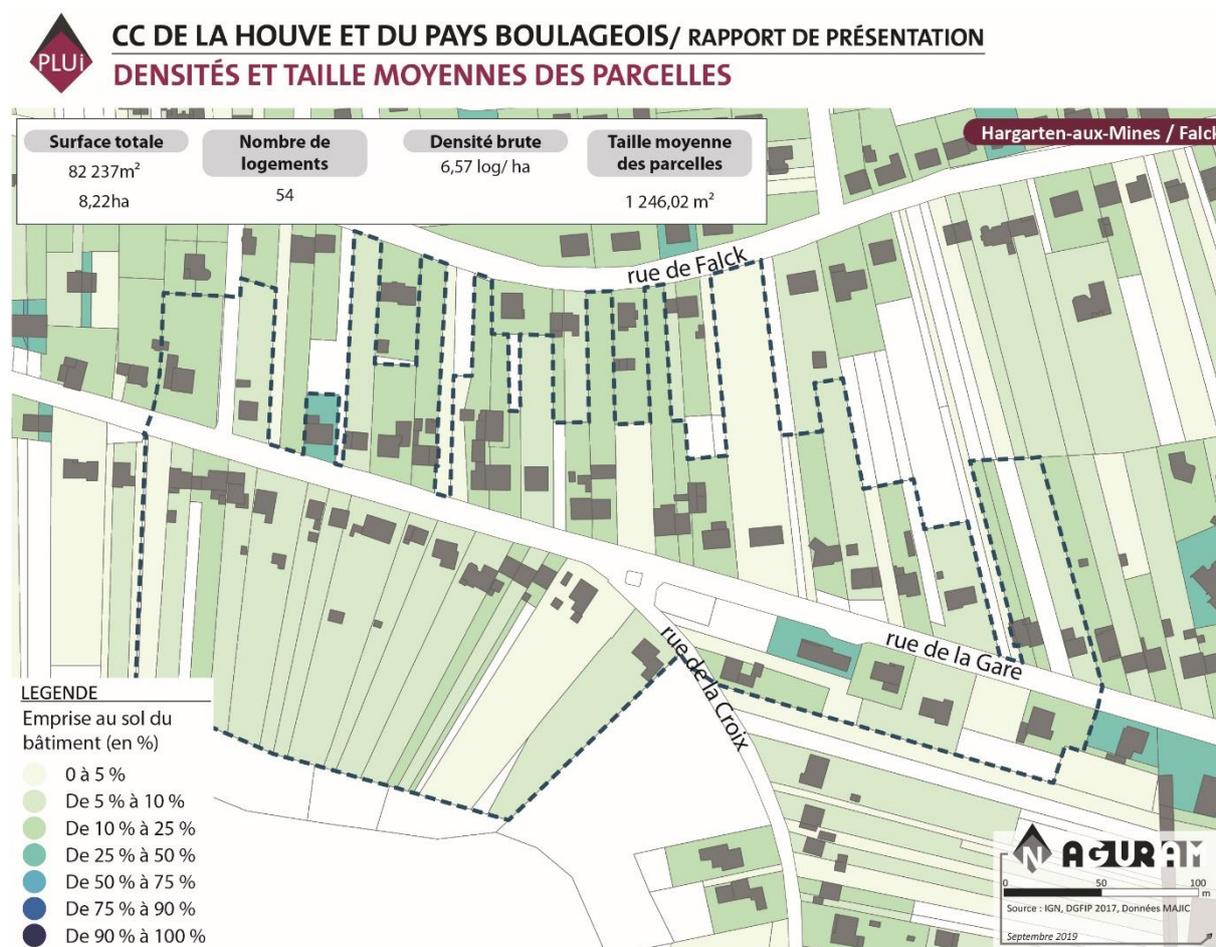


CC DE LA HOUVE ET DU PAYS BOULAGEOIS/ RAPPORT DE PRÉSENTATION

DENSITÉS ET TAILLE MOYENNES DES PARCELLES



En matière de densité, ces cités sont à opposer aux constructions qui voient le jour le long des routes départementales et qui permettent, depuis Falck, de rejoindre la ville voisine d'Hargarten-aux-Mines. Entre ces deux communes, de nombreuses habitations sont apparues à partir des années 1950. De ce fait on considère aujourd'hui que ces deux communes forment une seule et même agglomération. Ces logements, généralement individuels, viennent s'implanter le long des axes viaires et sont très consommateurs d'espaces. La densité brute dans ces secteurs est très faible, aux alentours de 6,5 logements/hectare. Les parcelles, où s'implante le bâti, sont très profondes et importantes avec une taille moyenne d'environ 1 250 m². Ces caractéristiques ont un impact sur l'emprise au sol des bâtiments qui représente en moyenne 5 à 10 % de l'unité foncière, quelques terrains construits peuvent même avoir une emprise au sol inférieure à 5 % ce qui amplifie cette faible densité.



Cependant cette faible densité caractérise ce type d'implantation le long d'une voirie, on retrouve à Falck, dans les secteurs de lotissements qui voient le jour à partir des années 1960, des opérations qui retrouvent une densité plus importante. C'est le cas au niveau de la rue de la Houve où les bâtiments se développent sur des parcelles plus petites avoisinant les 750 m². Par conséquent, la densité brute de ce quartier est meilleure autour de 13,5 logements/hectare. L'emprise au sol des constructions est, elle aussi, plus importante avec en moyenne 10 à 25 % de l'unité foncière artificialisée. Dans ce secteur on retrouve quelques habitations intermédiaires qui favorisent la mixité sociale et améliorent la densité bâtie.

Un lotissement encore plus récent, qui se développe dans les années 1970-1980 dans le village originel de Falck au nord du ban communal, au niveau des lieux-dits « Les Frênes » et « Karrenfelder », montre une densité encore plus importante. En effet, ce lotissement situé au pied du coteau boisé de la Grande Saule présente un bâti plus compact afin de rentabiliser l'urbanisation de ces terrains enclavés entre le village-rue historique et les contraintes topographiques du coteau forestier à l'est. Dans ce quartier d'environ 100 logements, la densité brute atteint pratiquement 15 logements/hectare. En moyenne, les constructions s'implantent sur de petites

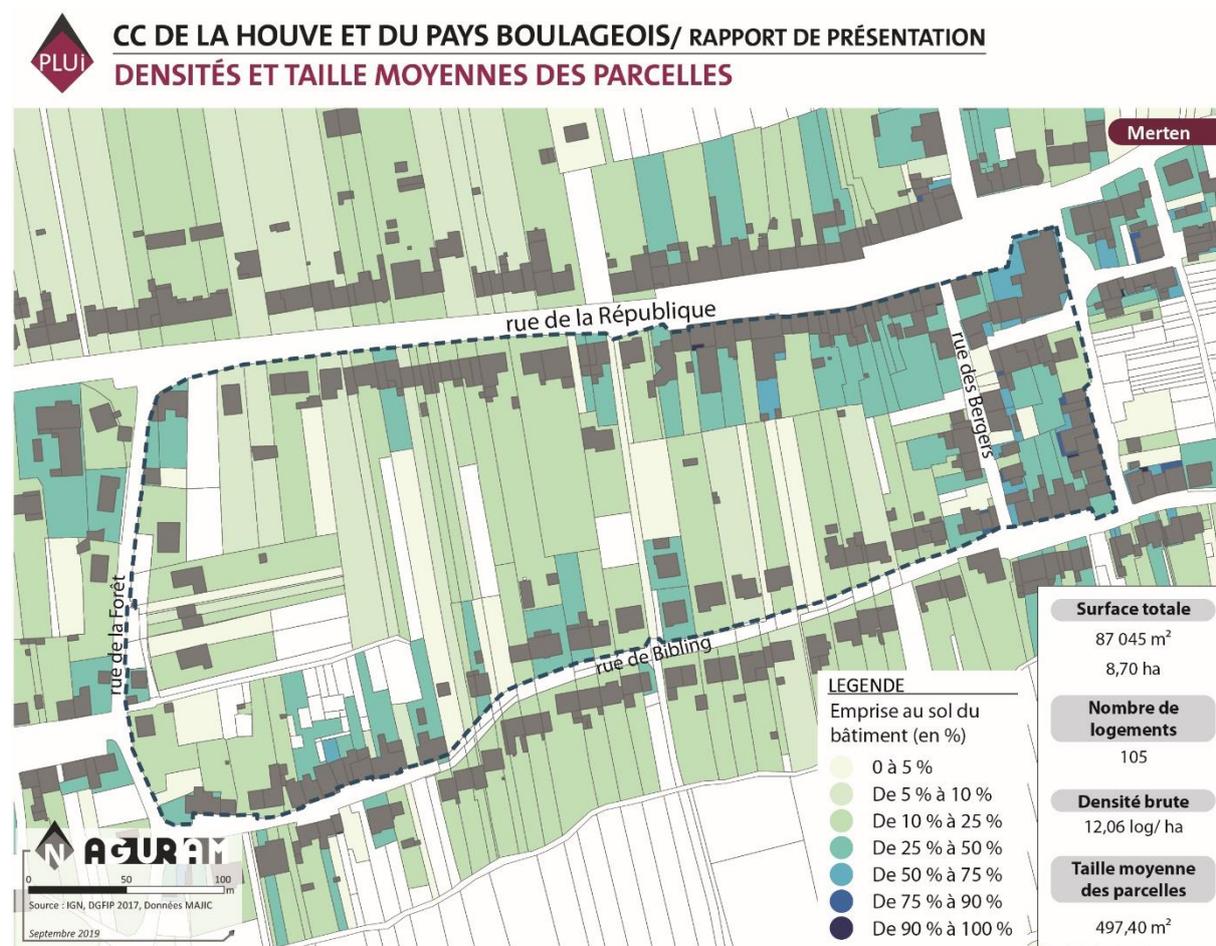


CC DE LA HOUVE ET DU PAYS BOULAGEOIS/ RAPPORT DE PRÉSENTATION
DENSITÉS ET TAILLE MOYENNES DES PARCELLES



B. Les densités dans les communes à dominante résidentielle

A Merten, le centre historique de type village-rue présente une compacité assez intéressante malgré le fait que les fonds de jardins des habitations, constituant un cœur d'îlot vert, viennent un peu « fausser » l'estimation de la densité brute de la zone. On estime approximativement 12 logements/hectare dans le centre de la commune. Le parcellaire en lanière typique des villages-rues lorrain s'étend plus en profondeur qu'en largeur. Dans le secteur, la taille moyenne des parcelles autour de 500 m² est plus petite que la majorité du parcellaire bâti communal. Néanmoins, cette spécificité n'a pas trop d'influence sur l'emprise au sol des constructions car les habitations sont également plus petites et restent proportionnées à la taille de la parcelle. L'emprise au sol des bâtiments peut ainsi varier de 5 à 50 % de l'unité foncière totale.



En dehors des extensions urbaines linéaires, la commune de Merten a vu apparaître son premier lotissement dans les années 1960. Localisé au nord du village ancien à proximité de plusieurs équipements, cette entité urbaine se décompose en deux phases. A l'est, se trouve la première tranche composée de maisons mitoyennes. Ces habitations intermédiaires s'implantent néanmoins sur d'importantes parcelles. En effet, la taille moyenne du parcellaire est de 830 m² ce qui ne permet pas une meilleure densité bâtie. La densité brute de ce secteur est de 12,3 logements/hectare. A l'ouest, la deuxième tranche se développe par le biais de maisons individuelles implantées sur des parcelles de 820 m² en moyenne. Malgré une typologie différente, cet ensemble présente une densité brute presque identique de 11,5 logements/hectare.

Au nord-ouest du ban communal, le lotissement « Les Genêts » présente une densité brute encore plus forte d'environ 14 logements/hectare. Cette entité urbaine, construite dans les années 2000, se distingue du reste du village en assurant une fonction uniquement résidentielle. Le quartier possède une seule et unique voirie qui permet de desservir l'ensemble des habitations. La taille moyenne des parcelles d'environ 650 m² et la présence d'habitations aux volumétries importantes conduit à une emprise au sol du bâti plutôt importante variant de 10 à 50 % de l'unité foncière.



CC DE LA HOUBE ET DU PAYS BOULAGEOIS/ RAPPORT DE PRÉSENTATION
DENSITÉS ET TAILLE MOYENNES DES PARCELLES

| Surface totale | |
|------------------------------|-----------------------|
| Secteur ouest | Secteur est |
| 66 242 m ² | 42 334 m ² |
| 6,62 ha | 4,23 ha |
| Nombre de logements | |
| Secteur ouest | Secteur est |
| 76 | 52 |
| Densité brute | |
| Secteur ouest | Secteur est |
| 11,47 log/ ha | 12,28 log/ ha |
| Taille moyenne des parcelles | |
| Secteur ouest | Secteur est |
| 817,81 m ² | 830,08 m ² |

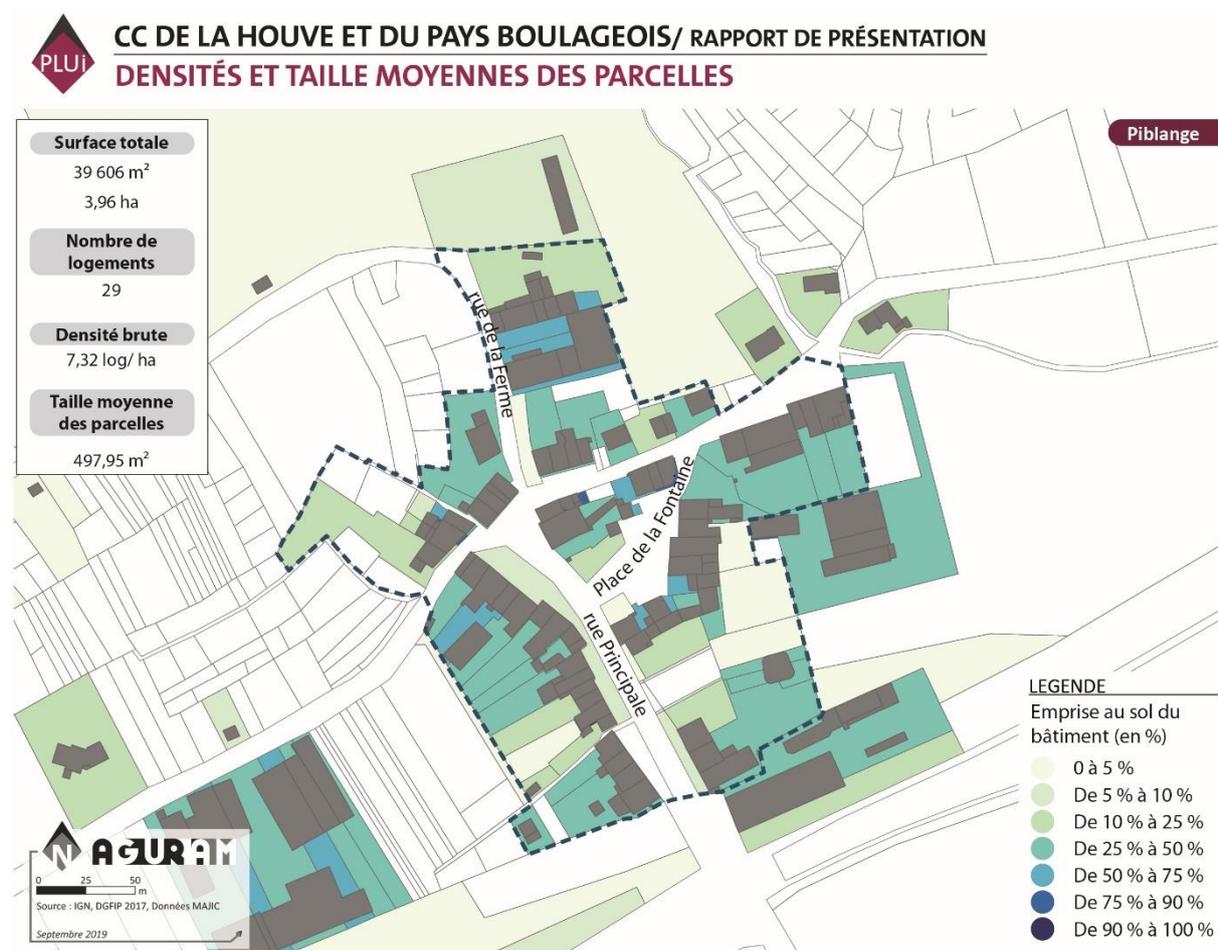


| Surface totale | |
|------------------------------|--|
| 28 327 m ² | |
| 2,83 ha | |
| Nombre de logements | |
| 39 | |
| Densité brute | |
| 13,77 log/ ha | |
| Taille moyenne des parcelles | |
| 643,80 m ² | |



Le développement urbain et les différentes formes de densités que l'on peut observer sur la commune de Piblanges sont intéressants à analyser car la commune s'organise en plusieurs entités urbaines très différentes et facilement identifiables. On retrouve le hameau de Saint-Bernard avec sa morphologie caractéristique de village-rue lorrain, le village agricole de Piblanges, le hameau résidentiel de Droigny accompagné de ses équipements et enfin le village de Bockange développé grâce à l'activité militaire.

Le village agricole de Piblanges dévoile une densité brute qui n'est pas aussi importante que celle qu'on peut observer dans les cœurs de village ancien. Ce constat s'explique par la présence de nombreux bâtiments liés à l'activité agricole qui n'ont pas vocation à accueillir des habitants. La forme du parcellaire, qui se développe en profondeur à l'arrière des habitations, est aussi un facteur de cette spécificité. Ainsi on estime à environ 7 logements/hectare, la densité brute à l'intérieur du village historique de Piblanges. La taille des parcelles est, en moyenne, de 500 m². Le volume bâti étant assez important, l'emprise au sol du bâtiment varie de 25 à parfois 75 % de l'unité foncière.



L'urbanisation du hameau de Droigny débute réellement dans les années 1990 avec l'implantation de nombreuses résidences. Depuis la RD3, la commune Piblanges se situe à seulement quelques minutes en voitures des grandes villes comme Metz ou Bouzonville. Cette situation géographique a conduit progressivement à une forte résidentialisation du secteur. L'aménagement d'un lotissement et d'équipements en complément (groupe scolaire, micro-crèche, mairie) permet ainsi de répondre à la demande des personnes souhaitant vivre en dehors des grandes villes tout en gardant une certaine proximité avec ces dernières. La densité brute est assez bonne avec environ 12 logements/hectare. La taille moyenne des parcelles est correcte autour de 730 m². En général, l'emprise au sol du bâti représente 10 à 25 % de l'unité foncière totale avec parfois des emprises au sol sur certaines unités foncières pouvant dépasser ce seuil et atteindre 50 %.



CC DE LA HOUBE ET DU PAYS BOULAGEOIS/ RAPPORT DE PRÉSENTATION
DENSITÉS ET TAILLE MOYENNES DES PARCELLES



La commune de Téterchen, avec environ 800 habitants, possède un peu moins de populations que Piblangé néanmoins son développement est comparable. Ce village qui autrefois était desservi par plusieurs lignes ferroviaires est très attractif et accueille chaque année de plus en plus d'habitants. Sa position centrale par rapport au territoire de la CCHPB permet à la commune d'être très bien desservie par le réseau routier, ce qui a conduit progressivement à sa résidentialisation. Ce phénomène est visible en entrée sud du village, en provenance de Boulay-Moselle, où l'on remarque la présence de deux lotissements assez prégnants dans le paysage environnant.

Le village historique quant à lui répond à la morphologie typique du village-rue lorrain mais son bâti s'est développé à partir de deux axes viaires ce qui donne une forme de « T » au cœur historique. Au sein de cette entité urbaine, la densité, aux alentours de 12 logements/hectare, est plutôt compacte. En sachant également que l'estimation de cette densité est perturbée par les nombreux fonds de jardins qui font partis de cet ensemble et viennent dédensifier les tissus urbanisés du centre villageois. Les parcelles sont assez petites, ces dernières font en moyenne 500 m² et le volume bâti peut être assez important. Ces caractéristiques conduisent à une forte emprise au sol du bâti dans le cœur du village, comprise entre 25 et 50 % de l'unité, elle peut atteindre jusqu'à 75 à 90 % par endroit.

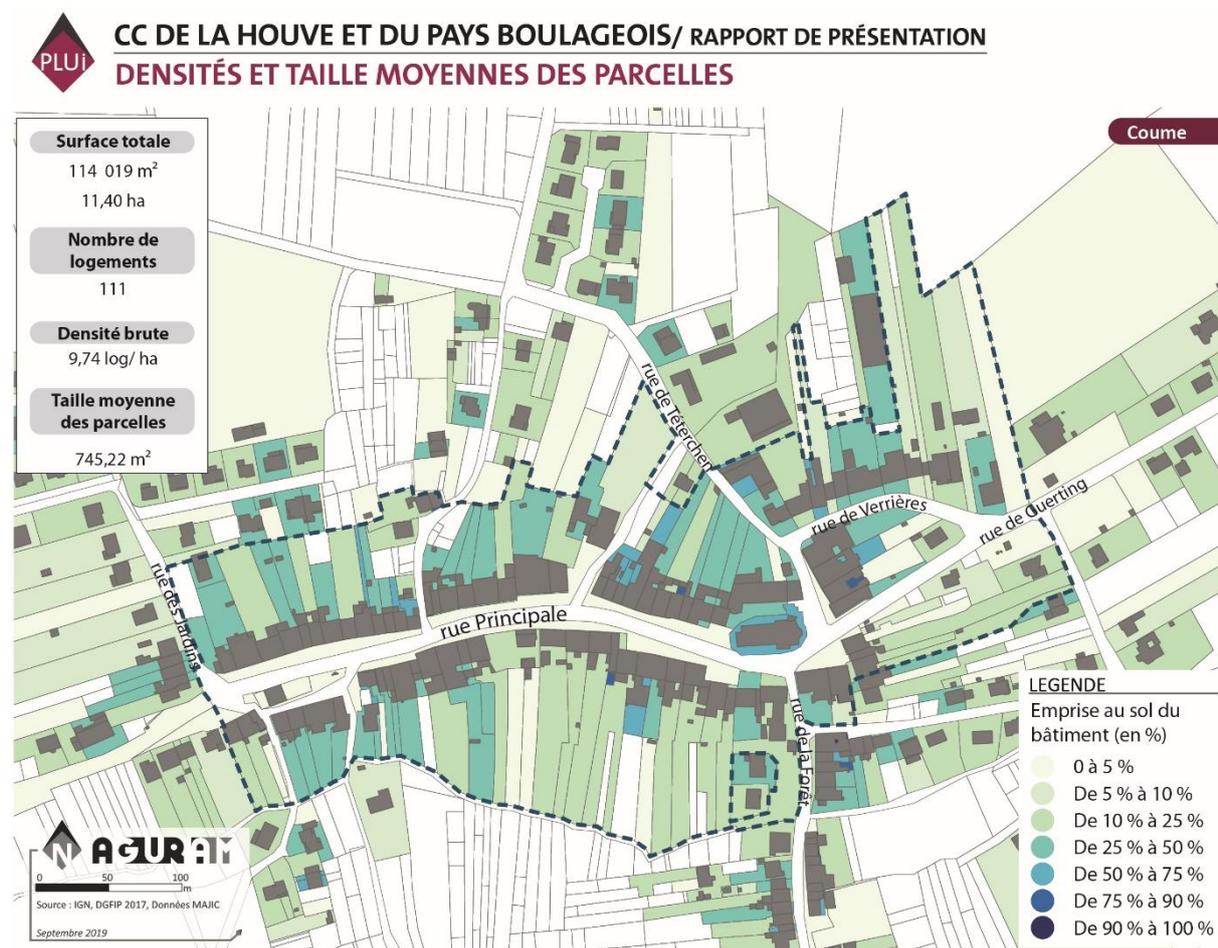
En entrée sud de commune, le lotissement rue Georges Brassens, présente une morphologie atypique avec une forme circulaire et un axe central serpente entre les constructions. La densité brute de cet ensemble est identique à celle du cœur historique avec 12 logements/hectare. Néanmoins les parcelles qui accueillent le bâti sont plus importantes avec une taille moyenne de 725 m². Cette spécificité influence l'emprise au sol bâtie qui représente en moyenne 10 à 25 % de l'unité foncière dans le quartier.



CC DE LA HOUVE ET DU PAYS BOULAGEOIS/ RAPPORT DE PRÉSENTATION
DENSITÉS ET TAILLE MOYENNES DES PARCELLES



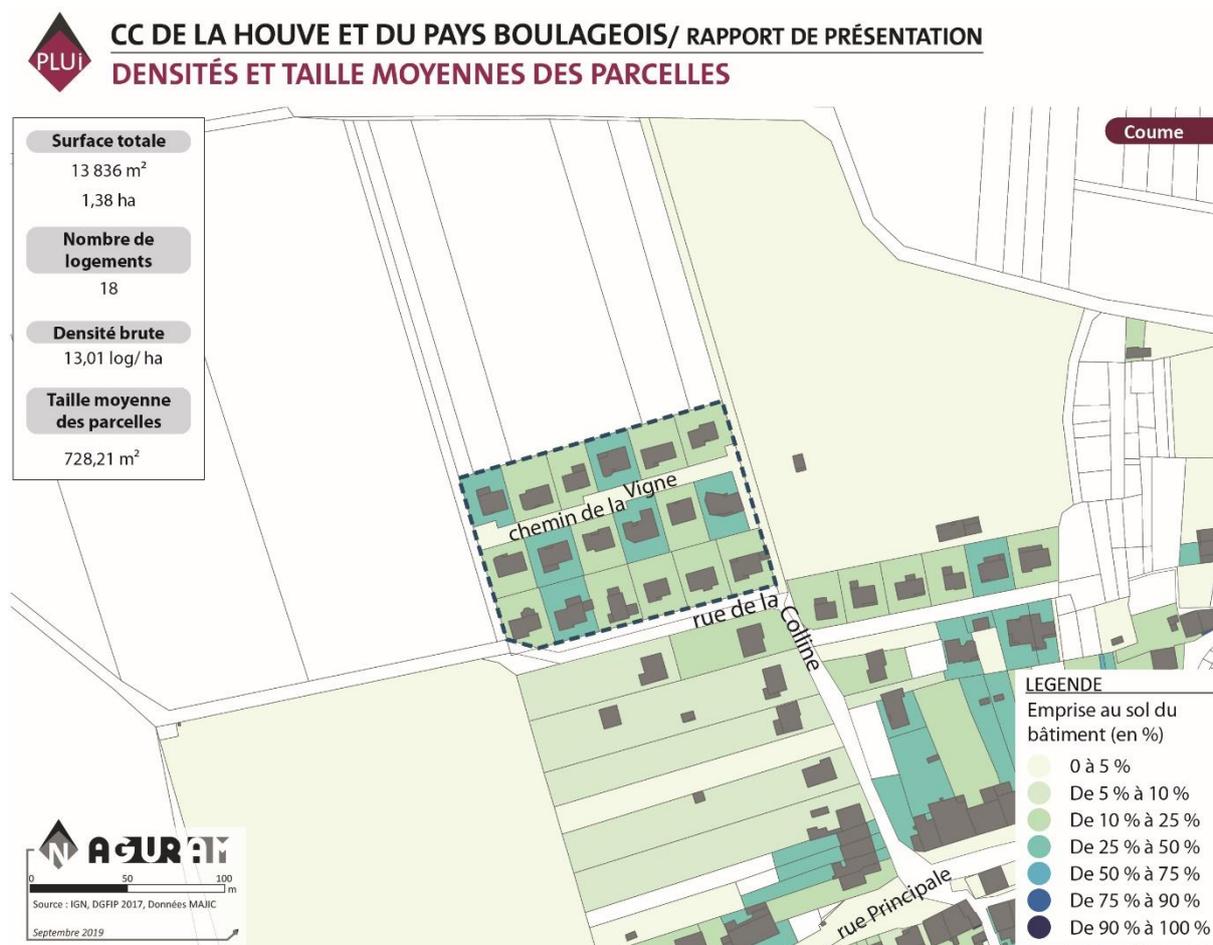
Tout comme Téterchen, le village de Coume possède une morphologie de type village-rue. Même si le cœur historique regroupe un bâti compact et mitoyen, la densité brute est faussée par de grandes parcelles comparativement au bâti qui se développent en profondeur. Ainsi, la densité est d'environ 10 logements/hectare dans le centre du village. La taille moyenne des parcelles est d'environ 750 m². Globalement, au sein de cette entité urbaine, l'emprise au sol du bâti varie de 10 à 50 % de l'unité foncière totale.



On voit apparaitre, à la fin des années 1980, de petits lotissements au nord du village. Ces derniers se développent progressivement avec une dizaine de logements par opération. Ces entités urbaines se distinguent du reste des tissus urbanisés avec un parc de logements monotypé facilement identifiable. Elles conservent néanmoins une bonne densité brute d'environ 13 logements/hectare. La taille moyenne des parcelles est de 730m² ce qui est comparable à celle du centre village. Cependant elles gardent une certaine uniformité et sont moins étirées. Enfin, l'emprise au sol varie généralement entre 10 à 50 % de l'unité foncière totale.



COUME – PETIT LOTISSEMENT AU NORD-OUEST DU VILLAGE



Le village de Berviller-en-Moselle d'environ 500 habitants possède une bonne densité brute au sein de son cœur historique tout en conservant de nombreux espaces verts et jardinés permettant d'aérer les tissus bâtis. En effet, avec 95 logements identifiés dans le centre villageois pour une surface totale de 7 hectares, la densité brute est d'environ 13,5 logements/hectare. Estimée à environ 380 m², la taille moyenne des parcelles est ici beaucoup moins importante comparativement aux village-rues qui possèdent un parcellaire en lanière plus allongé. Cette spécificité influence l'emprise au sol bâtie qui représente en moyenne 25 à 50 % et peut parfois atteindre jusqu'à 90 % de l'unité foncière.

En entrée ouest du village, malgré une topographie contraignante, le lotissement qui s'est développé depuis les années 1980 propose une densité assez intéressante. Au sein de cette entité urbaine détachée du reste du village on retrouve une densité brute de 12,5 logements/hectare. La taille moyenne des parcelles est d'environ 730 m² permettant de conserver des espaces de jardins à l'arrière des habitations. L'emprise au sol des bâtiments est, en moyenne, comprise entre 10 et 25% de l'unité foncière. Il est important de conserver une bonne densité dans ce lotissement qui représente, en termes de superficie, plus de la moitié du centre villageois.



BERVILLER-EN-MOSELLE – LOTISSEMENT IMPLANTÉ EN PENTE



CC DE LA HOUE ET DU PAYS BOULAGEOIS/ RAPPORT DE PRÉSENTATION
DENSITÉS ET TAILLE MOYENNES DES PARCELLES



BOULAY-MOSELLE - BANNAY - BERVILLER-EN-MOSELLE - BETTANCE - BIONVILLE-SUR-NIED -
BROUCK - CHÂTEAU-ROUGE - CONDÉ-NORTHEN - COUME - DALEM - DENTING - ÉBLANCE - FALCK
- GOMELANCE - GUINKIRCHEN - HARGARTEN-AUX-MINES - HELSTROFF - HINCKANCE - MÉCANCE -
MERTEN - MOMERSTROFF - NARBÉFONTAINE - NIEDERVISSE - OBERDORFF - OBERVISSE - OTTON-
VILLE - PIBLANCE - RÉMERING - ROUPELDANCE - TÉTERCHEN - TROMBORN - VALMUNSTER -
VARIZE - VELVING - VILLING - VIELFLING-LÈS-BOUZONVILLE - VOLMERANCE-LÈS-BOULAY



Communauté de Communes
de la Houve et du
Pays Boulageois

29A Rue de Sarrelouis 57220 BOULAY-MOSELLE
Tél. : 03 87 79 52 90 | Fax : 03 87 79 57 24
contact@cchpb.net

AGURAM
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE
Immeuble Ecotech | 3 rue Marconi 57070 METZ |
tél. : 03 87 21 99 00 | contact@aguram.org |