

---

# La typo-morphologie, un outil indispensable à la compréhension du territoire

Modifié le 13/06/25

Les communes de la Métropole sont en constante évolution, elles s'étendent ou se renouvellent en s'appuyant sur un grand nombre de formes urbaines existantes. L'étude des différentes typo-morphologies existantes trouve alors toute son importance, car force est de constater qu'il existe parfois des décalages entre les formes urbaines construites et le contexte paysager et urbain environnant. Il peut s'ensuivre des problématiques d'insertion urbaine et paysagère, de désordres écologiques mais aussi des difficultés en matière d'acceptation sociale.

## **Une étude typo-morphologique : pourquoi ?**

- Pour connaître le plus finement possible les caractéristiques des constructions, de leur insertion à différentes échelles,
- Pour disposer d'un socle de connaissances complet permettant d'identifier les enjeux spécifiques aux différents types de tissu bâti,
- Pour identifier les « ensembles bâtis et paysagers » porteurs de qualités intrinsèques (urbaine, de vie...) et représentatifs de l'histoire et du patrimoine de la Métropole,
- Pour identifier les évolutions pertinentes et envisageables pour chaque catégorie de tissu bâti.

## **À la Métropole, cette étude a été menée en deux phases**

1. Tout d'abord, l'approfondissement de la connaissance des tissus bâtis existants et l'identification des « ensembles bâtis et paysagers » porteurs de qualité.
2. Ensuite, l'analyse de l'évolutivité possible des tissus en fonction de différents contextes (bâtis, paysagers...)

Deux sessions d'ateliers ont été menées, en mars 2024 et septembre 2025.

Le fruit de ce travail au long cours a été présenté aux élus et techniciens des communes de la

## **Retour sur... La première phase de l'étude**

Les typo-morphologies, de quoi s'agit-il exactement ?

1. Une catégorisation multicritère des tissus bâtis et non bâtis à l'échelle de l'îlot : 4 critères entrent en jeu
  - a. 1<sup>er</sup> degré : analyse et organisation des tissus urbains
  - b. 2<sup>ème</sup> degré : prise en compte du paysage et de l'environnement
  - c. 3<sup>ème</sup> degré : prise en compte du patrimoine
  - d. 4<sup>ème</sup> degré : prise en compte des usages
2. Une représentation spatiale de ces catégories permettant un traitement statistique à l'échelle métropolitaine
3. Un outil de connaissance des formes urbaines permettant de partager des définitions communes pour l'ensemble du territoire

Un socle pour la révision du volet réglementaire du PLUi (règlement écrit et zonage, Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles et thématiques).

---

Des ateliers se sont tenus avec les élus du territoire, permettant de stabiliser les données et d'établir la version définitive des typo-morphologies, au nombre de 21. Cette stabilisation nous donne également une vue d'ensemble des données géographiques.

---

Concrètement, sur le terrain, ce travail permet d'établir des fiches précises par typomorphologie, dont on peut mesurer les caractéristiques paysagères, urbaines et architecturales. Elles constituent un vrai support pour appréhender les projets à venir dans ces tissus et les possibilités d'urbanisation.

Un exemple ?

---

## **Retour sur... la seconde phase de l'étude, pour guider notre vision d'avenir**

Une nouvelle étape consiste à faire évoluer les fiches, en proposant des fiches miroirs, mettant en parallèle l'état des lieux de chaque catégorie de tissu et une projection sur les différentes formes d'évolutivité possible de chaque tissu urbain.

L'objectif des fiches sur l'évolutivité

- Constituer une véritable boîte à outils, qui présente des solutions précises et ambitieuses sur la façon dont doit évoluer chaque typologie de territoire.
- Confronter ces pistes de solutions à la réalité du terrain : le travail des élus des différentes communes réunis en ateliers a eu pour objectif de poser des alertes et d'identifier les risques en matière d'intégration urbaine et paysagère

**L'objectif des fiches miroirs est de fournir des propositions en réponse à ces alertes** (comment faire pour que ces opérations de mutation soient bien réalisées).

**Le travail sur l'évolutivité des tissus s'est concentré sur Les typologies dont la fonction principale est l'habitat.**

Les autres typologies comme les tissus d'activité par exemple sont exclues de cette réflexion parce que leur évolution est déjà réglementée ou liée à des politiques publiques indépendantes du PLUi, comme les châteaux.

---

Les fiches miroirs représentent de façon illustrée et argumentée l'évolutivité possible des différents tissus urbains des communes.

**Pour conclure, l'étude aura une portée pratique à l'échelle de chaque commune.**

Ainsi, les conclusions de l'étude seront mises à disposition des communes, sous une forme personnalisée grâce à une application numérique dédiée : chaque commune pourra consulter la carte des différentes typo-morphologies de son territoire spécifique, et comprenant :

- Les indicateurs « déterminants » caractéristiques de chaque tissu : hauteur, emprise au sol, taille des parcelles...
- Un lien avec les fiches typo-morphologiques établies et leurs fiches miroirs accessibles au moyen d'un simple clic sur un point de la carte.

## **Quelle mobilisation des résultats de l'étude dans l'élaboration du SCOT-AEC et de la révision du PLUi ?**

**Les données fournies par l'étude constituent un outil d'aide pour la définition des objectifs chiffrés de densification, à travailler dans le SCoT-AEC.**

**POUR LE SCoT-AEC (Schéma de Cohérence Territoriale intégrant un volet Air Energie Climat)**  
:

- Le DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) va interroger les capacités de développement des composantes de la nouvelle armature territoriale.  
La nouvelle connaissance des tissus urbains et leurs possibilités d'évolution va être mobilisée pour appréhender les capacités de densification.

---

## **L'étude typo-morphologique sera un outil de base pour mettre la qualité urbaine au cœur de la révision du PLUi :**

L'analyse typo-morphologique des tissus urbains et l'identification des Ensembles Porteurs de Qualité constituent un socle pour adapter et encadrer l'évolutivité des tissus à travers :

- Le règlement graphique : affiner la délimitation et la vocation des zones au regard d'une connaissance approfondie du terrain et de l'évolution possible des secteurs urbains...
- Le règlement écrit : ajuster les dispositions réglementaires concernant les implantations des bâtiments, les hauteurs et les emprises au sol par exemple, mais aussi leurs évolutions (extensions...) et encadrer la densification (les divisions parcellaires par exemple).
- Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sectorielles : concevoir le projet en s'appuyant davantage sur la morphologie du tissu existant et son organisation urbaine, proposer des principes d'aménagement plus précis en matière de : composition urbaine, gabarits, implantations, d'insertion paysagère...

Et créer une OAP thématique spécifique de la qualité des formes urbaines qui s'applique à l'ensemble des zones urbaines du territoire et adaptée aux différentes typologies des communes.

### **N.B : notre définition pratique**

Typo-morphologie : la typo-morphologie est l'analyse des formes urbaines à travers la voirie, le parcellaire, les volumes et l'implantation des bâtiments.

Table des matières