

# DENSITÉ(S) POUR UNE VILLE DURABLE

CEREMA  
Lens  
16 janvier 2024



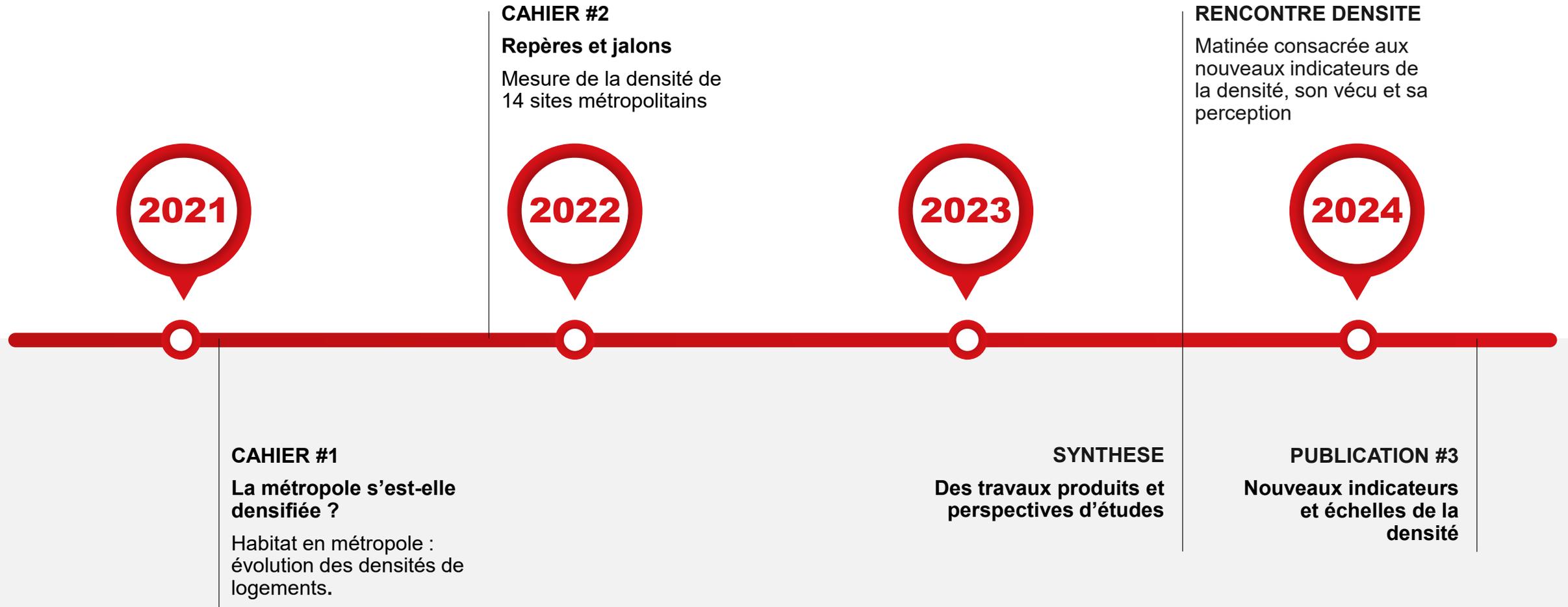
# RAPPEL DES OBJECTIFS



- Lancer une **démarche continue** (publications, événements...) sur le sujet de la densité dans la perspective des évolutions sur l'usage du sol (Loi Climat et Résilience - ZAN)
- Anticiper l'évolution du **SCOT** après son bilan et son éventuelle modification
- Fédérer les différents travaux en lien avec le sujet (élaboration du SCOT, l'Atlas des tissus urbains, OCS, foncier, vacance...)
- Renouveler le débat sur la densité :
  - Explorer la **dimension « perçue »**
  - Cerner l'« **acceptabilité** » **sociale**
  - Etudier les **espaces encore peu explorés** (nature en ville, espaces d'activités, densité d'emploi...)

# CALENDRIER

Les cahiers de la densité



# SOMMAIRE

Rappel des objectifs

**#1** La métropole s'est-elle densifiée ?

**#2** Densité et formes urbaines dans la métropole

**#3** Nouveaux indicateurs et échelles de la densité

**#1**



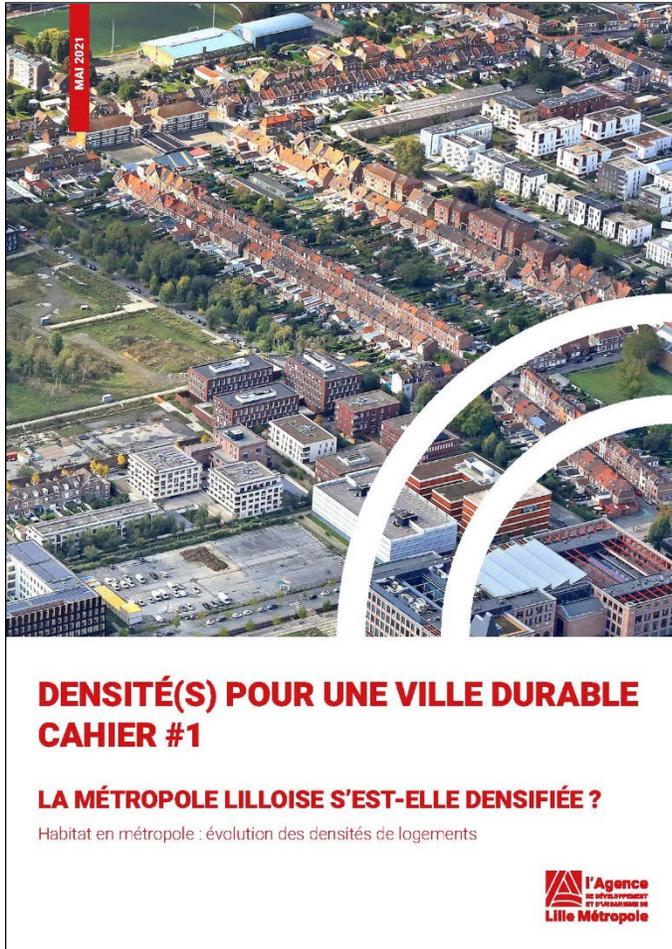
## **LA MÉTROPOLE S'EST-ELLE DENSIFIÉE ?**

HABITAT EN MÉTROPOLE : ÉVOLUTION DES DENSITÉS DE  
LOGEMENTS

# LA MÉTROPOLE S'EST-ELLE DENSIFIÉE ?

PREMIER CAHIER, DÉBUT 2021

Habitat en métropole : mesurer l'évolution des densités de logements entre 2008 et 2015 dans les tissus existants et dans les extensions urbaines



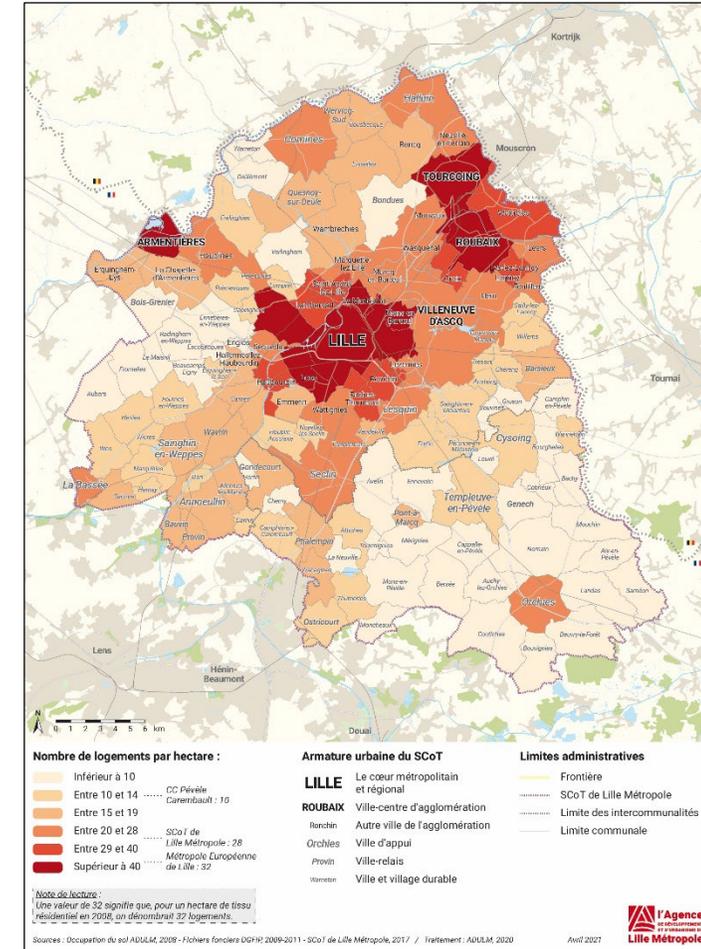
OBJECTIF :  
état des lieux d'un phénomène

INDICATEUR :  
densité résidentielle => *logt/ha*

TÉRRITOIRE D'ÉTUDE :  
SCOT de Lille Métropole

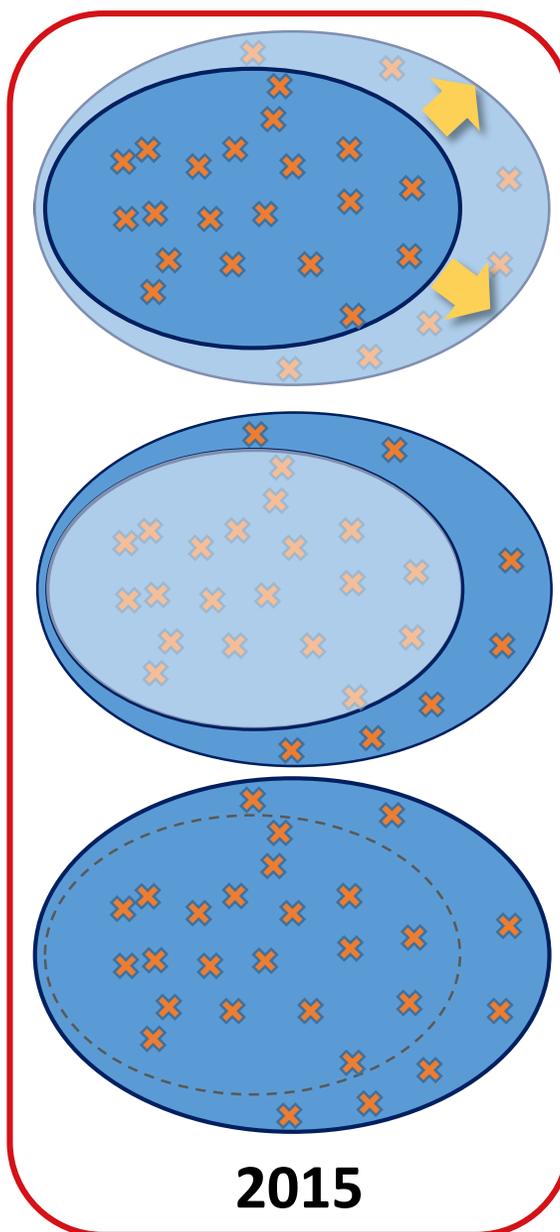
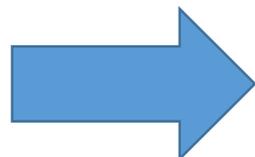
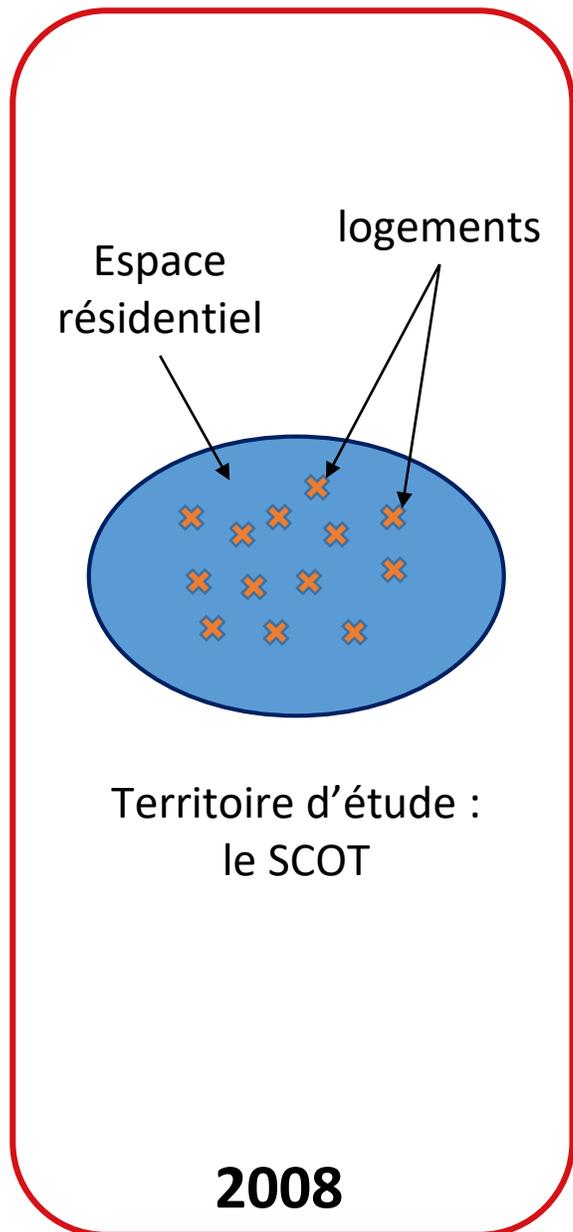
PÉRIODE ÉTUDIÉE :  
2008 - 2015

MISE A JOUR :  
2021 (nouvelle OCS)



# QUE MESURONS-NOUS ?

UN RAPPORT ENTRE UNITÉS ET SURFACE



## 3 analyses :

Evolution de la densité au sein des espaces résidentiels de 2008 (renouvellement urbain)

Densité au sein des espaces résidentiels produits entre 2008 et 2015 (extension urbaine)

Evolution de la densité au sein des espaces résidentiels

# LE RENOUVELLEMENT URBAIN

EXEMPLES DE CAS ENTRE DEUX DATES

2008



2015



# L'EXTENSION URBAINE

EXEMPLES DE CAS ENTRE DEUX DATES

2008

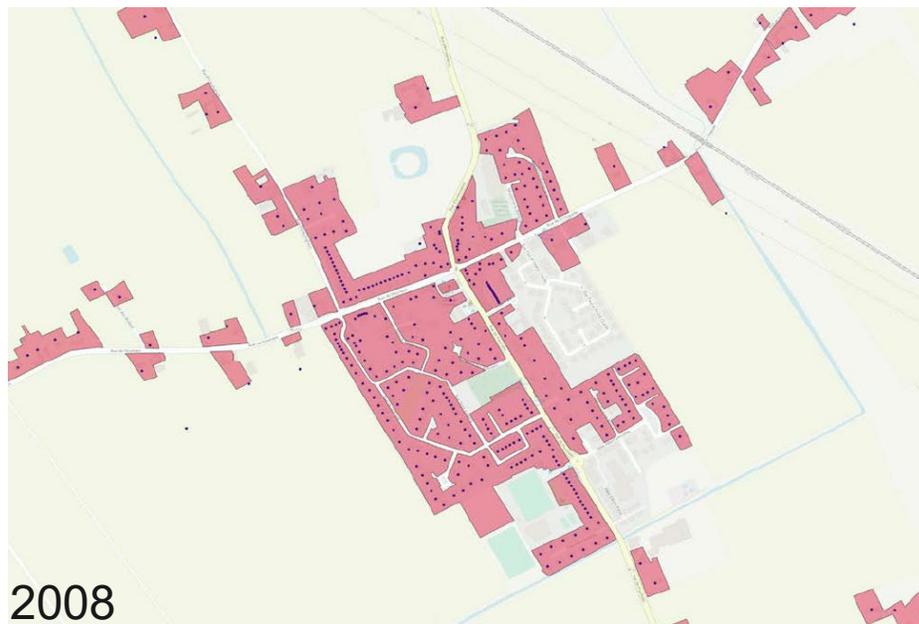


2015



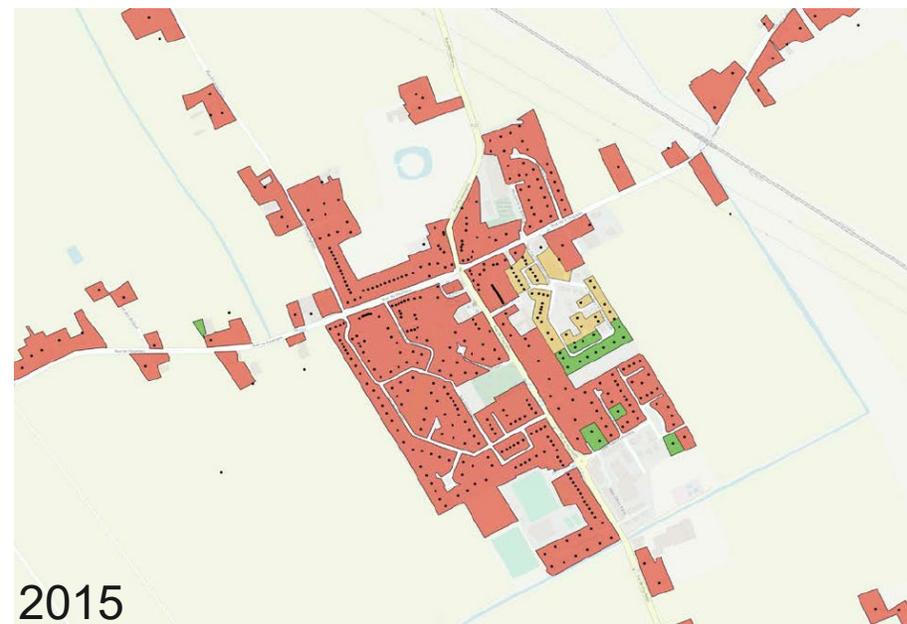
# COMMENT MESURONS-NOUS ?

UN RAPPORT ENTRE UNITÉS ET SURFACE



2008

- Espace résidentiel en 2008
- Localisation de logements en 2008



2015

- Espace résidentiel en 2008
- Extension urbaine résidentielle entre 2008 et 2015
- Réaffectation résidentielle entre 2008 et 2015 d'espace urbain non résidentiel en 2008
- Localisation de logements en 2015

## Utilisation de la nomenclature OCS et analyse changements entre 2008 et 2015

Urbain continu dense
Centre bourg
Habitat linéaire
Habitat collectif continu
Maison de ville

Habitat pavillonnaire dense
Habitat collectif discontinu
Habitat rural
Habitat d'origine minière
Habitat pavillonnaire peu dense

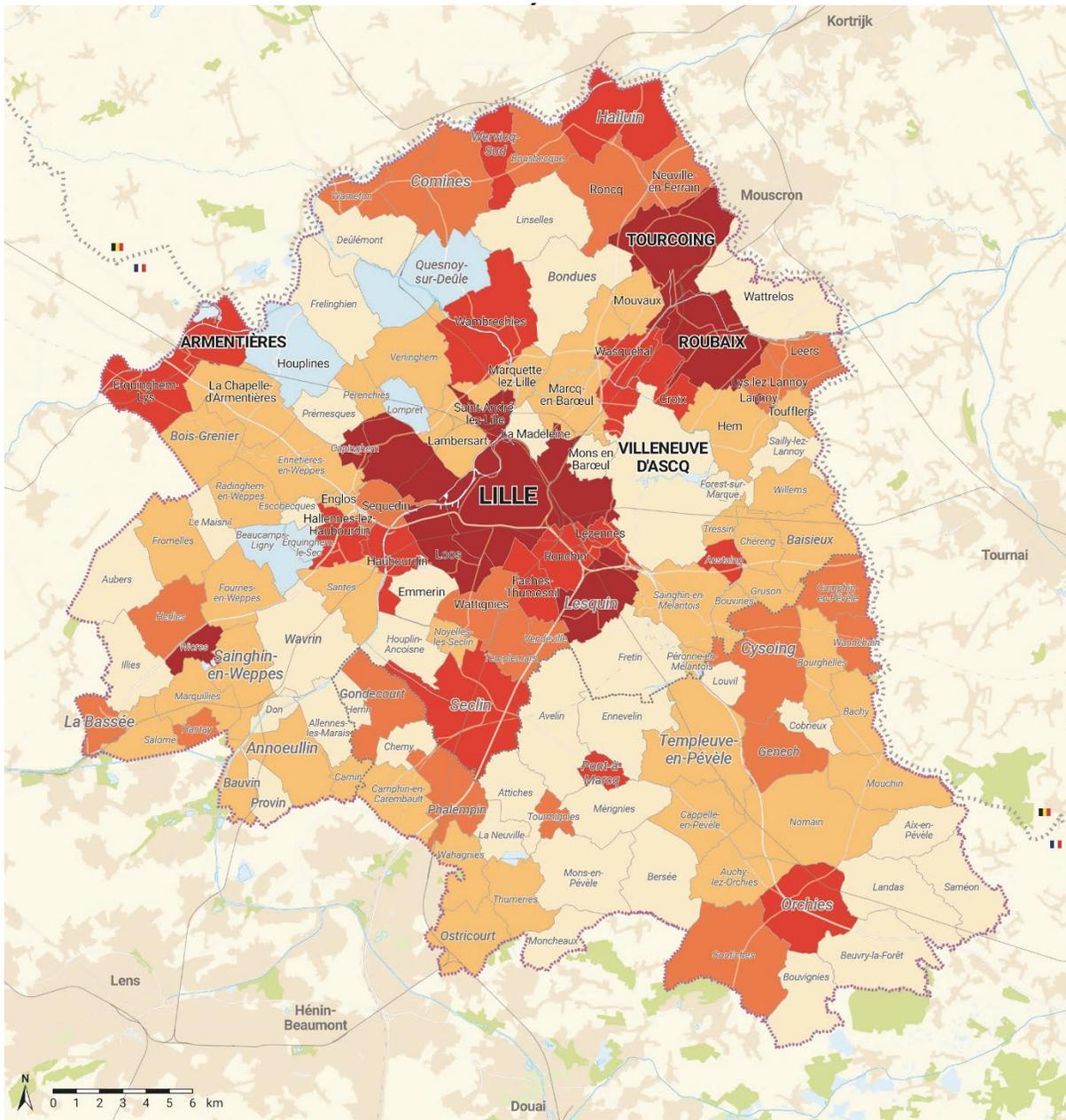
Cultures annuelles
Maraîchage et serres
Espaces agricoles non cultivés
Vergers traditionnels
Prairies permanentes
Prairies temporaires
Forêts de feuillus

Peupleraies
Peupleraies récentes
Forêts de conifères
Forêts mixtes
Autres reboisements récents
Coupes forestière
Espaces associés aux plans d'eau, marais

Emprises commerciales
Emprise parcs tertiaires
Emprises des bâtiments d'activité agricole
Equipements sportifs
Friches et délaissés urbains

Emprises scolaires / universitaires
Emprises hospitalières
Autres emprises publiques
Emprises industrielles et artisanales

# REPRESENTATIONS CARTOGRAPHIQUES



## Évolution du nombre de logements (en logements par hectare) :



**Note de lecture :**  
Une valeur de + 1,3 correspond à une augmentation de 1,3 logements par hectare dans les tissus résidentiels entre 2008 et 2015.

Sources : Occupation du sol ADULM, 2008 - Fichiers fonciers DGFiP, 2009-2011 - SCoT de Lille Métropole, 2017 / Traitement : ADULM, 2020

## Armature urbaine du SCoT

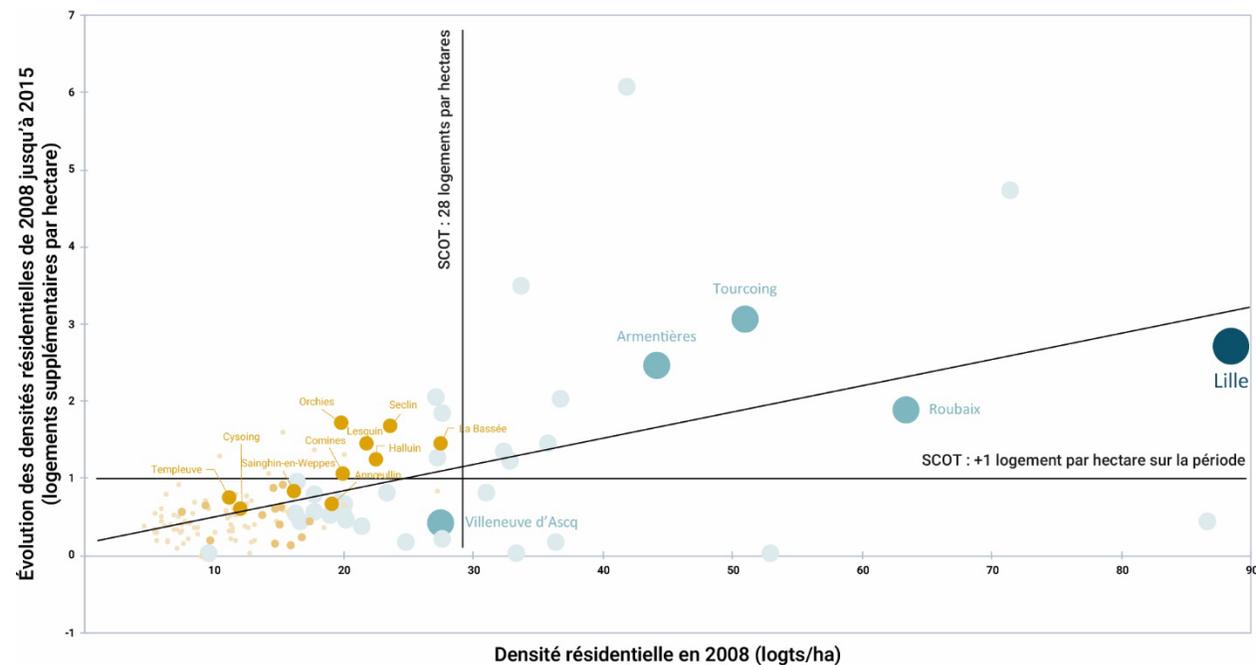
- LILLE** Le cœur métropolitain et régional
- ROUBAIX** Ville-centre d'agglomération
- Ronchin Autre ville de l'agglomération
- Orchies Ville d'appui
- Provin Ville-relais
- Warmeton Ville et village durable

## Limites administratives

- Frontière
- SCoT de Lille Métropole
- Limite des intercommunalités
- Limite communale



Avril 2021



# MESURE ET ÉVOLUTION DES DENSITÉS

## CONSTATS SUR LE SCOT DE LILLE MÉTROPOLE

- **40.000 logements** produits au sein du SCOT de Lille métropole entre 2008 et 2015 (25% en extension urbaine)
- Grande diversité de tissus résidentiels : **de 5 à 91 logements par hectare**
- Une densification mesurée **de 28 log/ha (2008) à 29,2 log/ha (2015)**
- Un **phénomène global** : 95 % des communes se densifient contre 40 % au début des années 1980
- Des **extensions urbaines moins denses** que la moyenne SCOT (20 log/ha contre 28 log/ha)
- Dans les **communes périurbaines**, les **extensions urbaines** résidentielles sont **plus denses** que la densité de la commune
- **280 ha agricoles et/ou naturels préservés** grâce au phénomène de densification des tissus
- Mais une **densification à peine suffisante pour atteindre l'objectif SCOT** de production de 130.000 logements à l'horizon 2035
- Une **densification au fil de l'eau** : reproduction des formes urbaines et donc des faibles densités très présentes

**#2**



## **DENSITÉ ET FORMES URBAINES DANS LA MÉTROPOLE**

MESURE DE LA DENSITÉ DE SITES MÉTROPOLITAINS

# DENSITÉ ET FORMES URBAINES DANS LA MÉTROPOLE

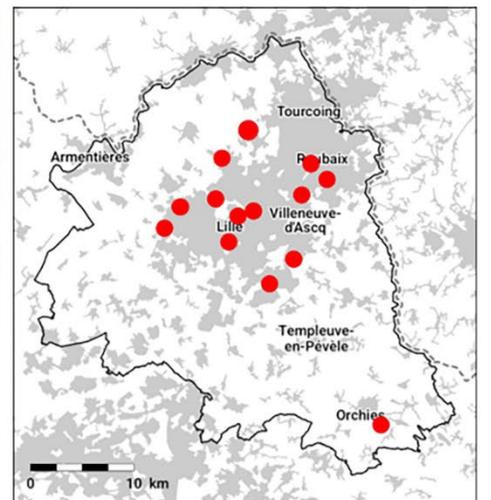
CAHIER #2 : REPERES & JALONS

Représenter et mesurer la densité dans sa diversité à partir d'un catalogue de 14 sites illustratifs du territoire métropolitain



# CATALOGUE DE LA DIVERSITÉ DES FORMES URBAINES

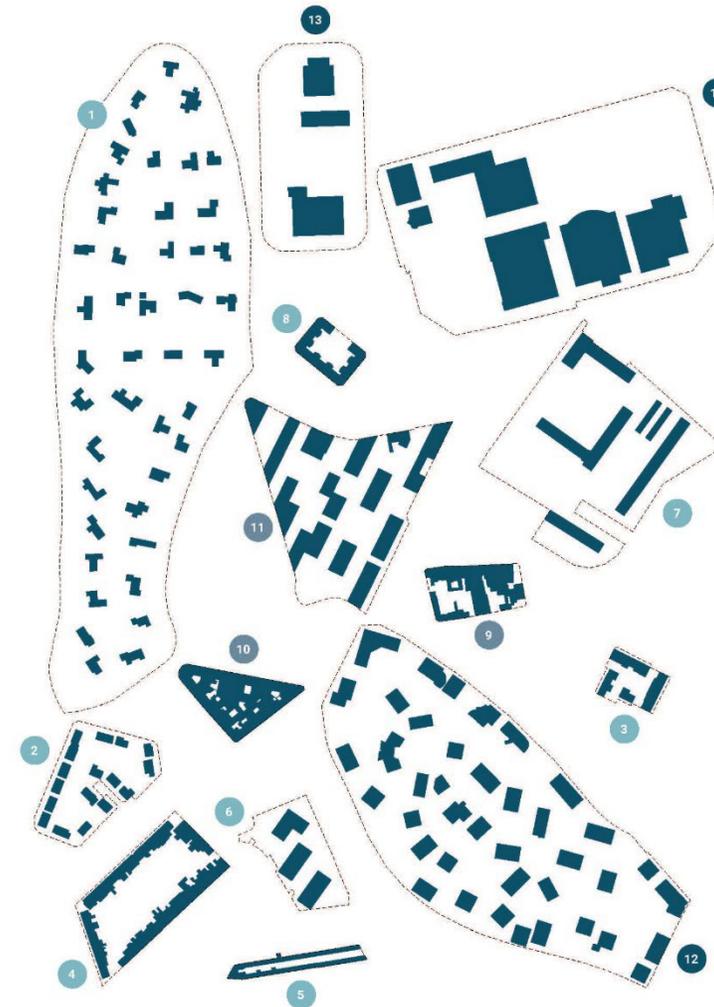
14 SITES RÉSIDENTIELS ET D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE



# CATALOGUE DE LA DIVERSITÉ DES FORMES URBAINES

## NOMENCLATURE

	Nomenclature Atlas des tissus urbains	Terminologie retenue	Nom de l'opération	N° fiche
Tissu de pavillonnaires	Pavillons discontinus très peu denses	Lotissement golfique	Domaine de la vigne à Bondues	1
	Pavillons discontinus peu denses	Lotissement pavillonnaire	Lotissement Coubertin à Orchies	2
	Maisons jumelées ou groupées	Maisons mitoyennes en bandes	Lotissement Salengro à Villeneuve d'Ascq	3
Maisons de villes mitoyennes	Maisons de ville étroites	Maisons de villes « 1930 »	Ilot Marceau à Lambersart	4
	Maisons de courées	Courée	Cité des postes et Cité des 4 Chemins à Lille	5
Tissu de collectifs	Collectifs discontinus	Plots de logements collectifs	Allées Natures à Wambrechies	6
		Grands immeubles de logements collectifs	Résidence d'Armenonville à Roubaix	7
	Collectifs continus	Ensemble HBM	Le Nouveau Roubaix à Roubaix	8
Tissu urbain continu très dense	Ensemble composite très dense	Ilot mixte de faubourg	Avenue de Dunkerque à Lomme	9
		Ilot mixte d'hypercentre	Rue Faidherbe à Lille	10
		Ilot mixte contemporain	Ilot St Maurice à Lille	11
Tissu d'activités	Bureaux discontinus	Parc tertiaire péri-urbain	Synergie Park à Villeneuve d'Ascq	12
	Halles d'activités discontinues	Zone péri-urbaine de hangars logistiques	CRT à Lesquin	13
		Zone commerciale péri-urbaine	Aushopping Les Géants à Englos	14



# UNE FICHE DESCRIPTIVE POUR CHAQUE SITE

DESCRIPTION, REPRESENTATION, MESURE ET ANALYSE DES FORMES PRODUITES

## LOTISSEMENT PAVILLONNAIRE 2. LOTISSEMENT COUBERTIN



Tissu : Pavillons discontinus peu denses	
Présence dans l'espace métropolitain : 6,12 % de l'espace urbain	
adresse : rue Pierre de Coubertin, Orchies	
maîtres d'œuvre : NC	
date de réalisation : 1990	
surface du terrain : 10 367 m <sup>2</sup>	nombre de logements : 18
emprise bâtie : 2 217 m <sup>2</sup>	nombre de commerces : 0
surface (m <sup>2</sup> SHOB) : 3 772 m <sup>2</sup>	nombre de places de parking : 40



### Éléments de contexte

L'ilot se situe en zone d'extension urbaine, située à l'extrémité est de la ville et à distance du centre-ville. Au sud, l'opération fait face aux champs et à l'autoroute. À proximité d'axes routiers structurants (D953 et A23), l'ilot bénéficie d'une connexion aisée aux villes-centre de la métropole lilloise ou à Valenciennes.

Le tissu environnant est constitué de pavillons, de quelques équipements (stade et salle de spectacle) et d'une emprise dédiée à l'activité économique.

### Morphologie urbaine

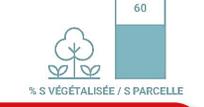
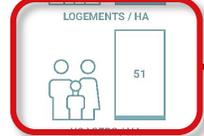
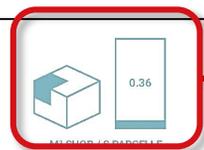
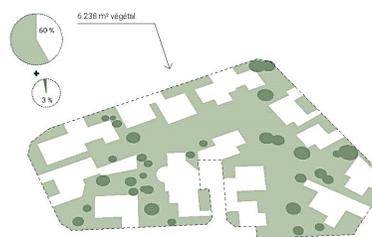
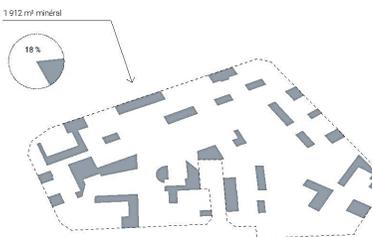
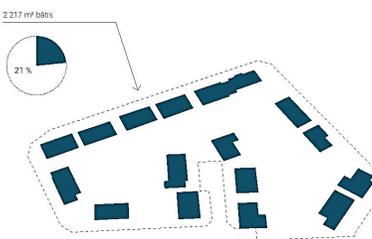
Les maisons sont implantées en retrait de la rue, libérant une bande de trois mètres occupée par des jardins d'agrément ou des espaces de stationnement. Les parcelles de 500 m<sup>2</sup> accueillent également des jardins en cœur d'ilot.

Les pavillons sont semblables dans leur gabarit (RDC + combles avec toiture à deux pans) et présentent des variations en termes de dimensionnement, de revêtement extérieur et de détails architecturaux.

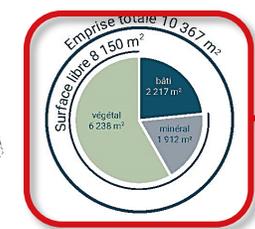
### Description fonctionnelle

Les maisons individuelles offrent des typologies allant du T4 au T6.

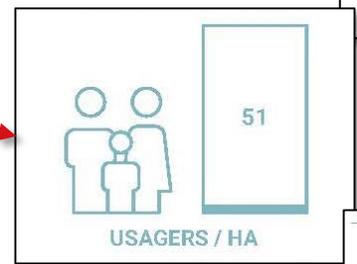
Le stationnement est géré à la parcelle, dans des garages intégrés au bâti et/ou sur des espaces de stationnement aménagés devant ceux-ci.



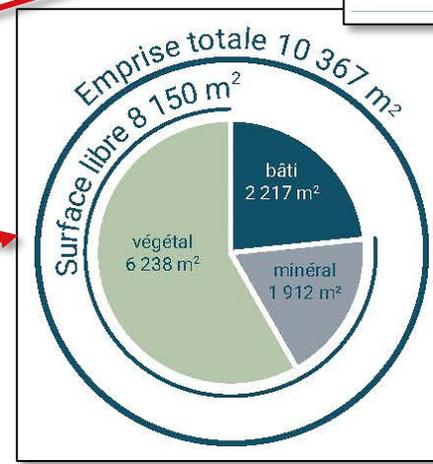
Proportion d'habitat : 100 %
Surface libre : 154 m <sup>2</sup> / hab
Surface minéralisée : 36 m <sup>2</sup> / hab
Surface végétalisée : 118 m <sup>2</sup> / hab
Surface de canopée : 6 m <sup>2</sup> / hab



TISSU DE LOGEMENTS

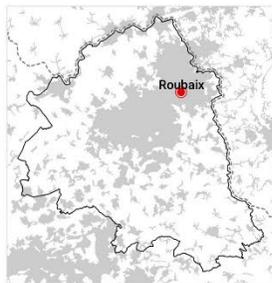


- ✓ Surface libre : 154 m<sup>2</sup> / hab
- ✗ Surface minéralisée : 36 m<sup>2</sup> / hab
- ✗ Surface végétalisée : 118 m<sup>2</sup> / hab
- ✗ Surface de canopée : 6 m<sup>2</sup> / hab



## TOURS ET BARRES DE COLLECTIFS

### 7. RÉSIDENCE D'ARMENONVILLE



Tissu : **Collectifs discontinus**

Présence dans l'espace métropolitain : **3,32 % de l'espace urbain**

adresse : **avenue du Général de Gaulle, Roubaix**

maîtres d'œuvre : **G. Gillet, G. Lapchin, P. Ros, B de Maigret**

date de réalisation : **1956 - 1965**

surface du terrain : **30 217 m<sup>2</sup>**

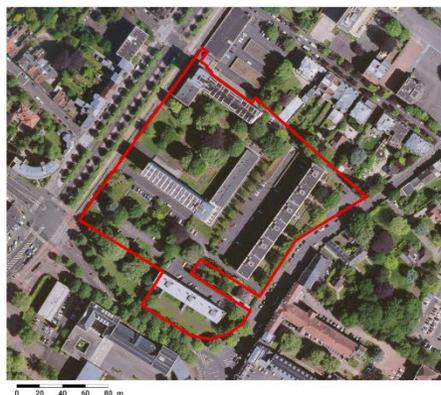
nombre de logements : **247**

emprise bâtie : **7 096 m<sup>2</sup>**

nombre de commerces : **8**

surface (m<sup>2</sup> SHOB) : **30 772 m<sup>2</sup>**

nombre de places de parking : **461**



#### Éléments de contexte

L'îlot se situe à proximité du parc Barbieux (34 ha), du centre hospitalier et de divers équipements scolaires et universitaires. Cet ensemble d'immeubles s'implante le long du Grand Boulevard, axe routier structurant de la métropole. Le tissu environnant se compose à la fois de logements (hôtels particuliers, immeubles collectifs, maisons 1930 et pavillons individuels), de bureaux, d'équipements et de commerces de proximité.

#### Morphologie urbaine

Les bâtiments, s'inscrivant dans une grande parcelle arborée de trois hectares, sont disposés en retrait de la voirie publique, perpendiculairement ou parallèlement à celle-ci.

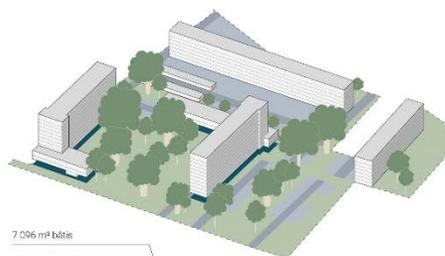
Le projet articule des bâtiments de hauteurs variées (R+2 à R+11) construits, pour certains, sur pilotis, libérant ainsi le niveau du sol et créant des percées visuelles jusqu'au cœur de l'îlot. Celui-ci est composé de vastes espaces engazonnés parcourus d'allées piétonnes.

#### Description fonctionnelle

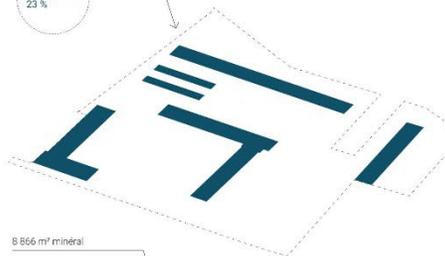
La résidence est composée de 247 grands appartements occupés par leur propriétaire ou en gestion locative. Certains sont occupés par des professionnels exerçant en libéral (comptables, médecins...).

L'accès depuis la rue diffère d'un bâtiment à l'autre : via un système de passerelles et d'escaliers suspendus ou via des venelles piétonnes.

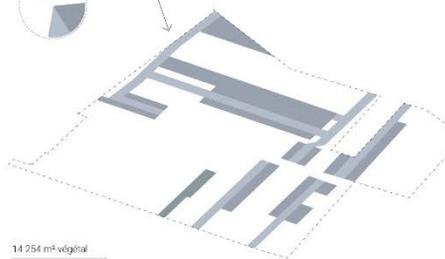
Le stationnement est géré en cœur de l'îlot : en sous-sol pour partie et en aérien, sur des aires de stationnement réparties sur la parcelle.



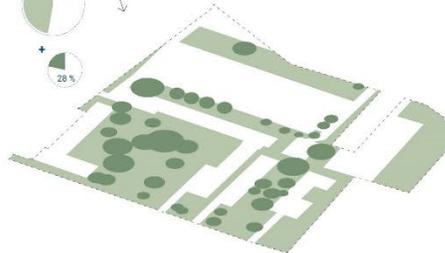
7 096 m<sup>2</sup> bâtis



8 866 m<sup>2</sup> minéral



14 254 m<sup>2</sup> végétal



M<sup>2</sup> SHOB / S PARCELLE



LOGEMENTS / HA



USAGERS / HA



% S BÂTIE / S PARCELLE



% S VÉGÉTALISÉE / S PARCELLE

Proportion d'habitat : **98 %**

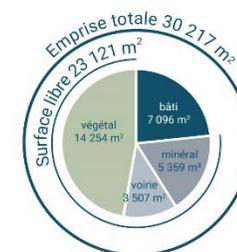
Surface libre : **56 m<sup>2</sup> / hab**

Surface minéralisée : **22 m<sup>2</sup> / hab**

Surface végétalisée : **35 m<sup>2</sup> / hab**

Surface de canopée : **20 m<sup>2</sup> / hab**

Densité nette (hors voirie) : **1,15**



TISSU DE LOGEMENTS



## MAISONS MITOYENNES EN BANDE

### 3. LOTISSEMENT SALENGRO



Tissu : <b>Maisons groupées</b>	
Présence dans l'espace métropolitain : <b>15,48 % de l'espace urbain</b>	
adresse : <b>rue Roger Salengro, Villeneuve d'Ascq</b>	
maîtres d'œuvre : <b>NC</b>	
date de réalisation : <b>début des années 1960</b>	
surface du terrain : <b>3 380 m<sup>2</sup></b>	nombre de logements : <b>19</b>
emprise bâtie : <b>1 456 m<sup>2</sup></b>	nombre de commerces : <b>0</b>
surface (m <sup>2</sup> SHOB) : <b>2 237 m<sup>2</sup></b>	nombre de places de parking : <b>23</b>



#### Éléments de contexte

L'îlot se situe au sein d'une opération d'une quinzaine de lots identiques. Entouré au sud et à l'est par des barres d'immeubles collectifs, au nord par un cimetière, l'îlot est connecté, sur sa façade ouest, aux axes structurants que sont le Grand Boulevard et à une échelle plus large, l'A22.

À proximité du site se trouvent de nombreux équipements de quartier : commerces de proximité, école maternelle, église, ainsi que des espaces de nature, propres à la « ville nouvelle » (développées à partir des années 1965 dans le but d'organiser la croissance urbaine, ces villes sont souvent aérées, dotées d'espaces

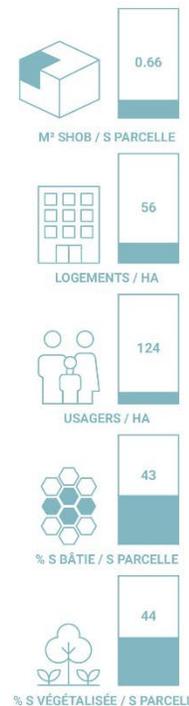
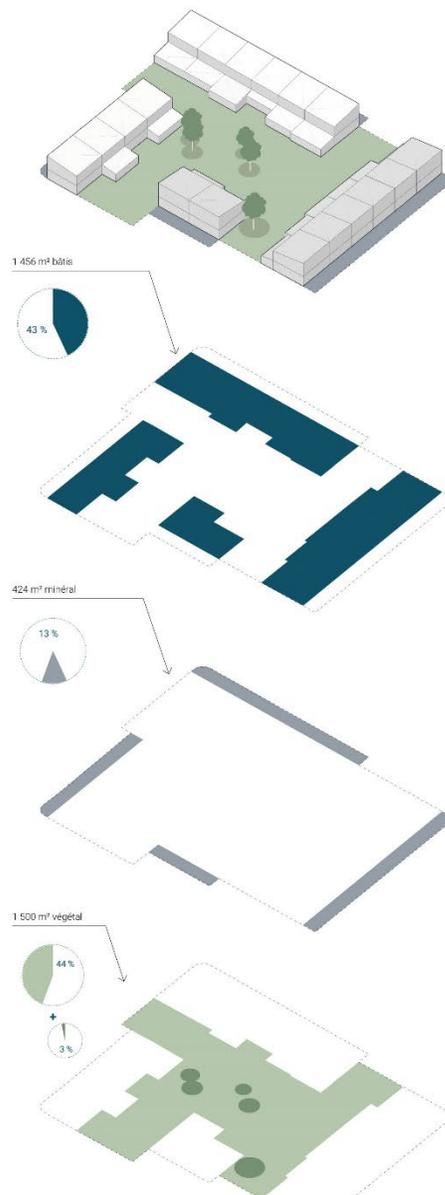
#### Morphologie urbaine

L'îlot est composé de rangs de 2 à 6 maisons groupées et implantées parallèlement à la rue. Les décalages entre les rangs de maisons, ainsi que le recul de 3 mètres par rapport à l'espace public, ménagent des percées visuelles vers le cœur d'îlot arboré et permettent l'implantation de jardins d'agrément ou d'espaces de stationnement.

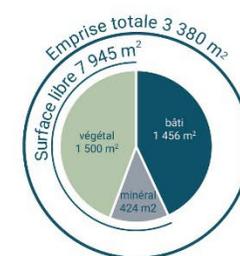
Les maisons sont construites en R+1 avec un toit en monopente caractéristique des années 60.

#### Description fonctionnelle

Les maisons, issues d'une opération de construction groupée, proposent différentes typologies. Le stationnement est géré à la parcelle, dans des garages intégrés au bâti et sur des espaces de stationnement aménagés devant ceux-ci.



- Proportion d'habitat : **100 %**
- Surface libre : **46 m<sup>2</sup> / hab**
- Surface minéralisée : **10 m<sup>2</sup> / hab**
- Surface végétalisée : **36 m<sup>2</sup> / hab**
- Surface de canopée : **3 m<sup>2</sup> / hab**



TISSU DE LOGEMENTS

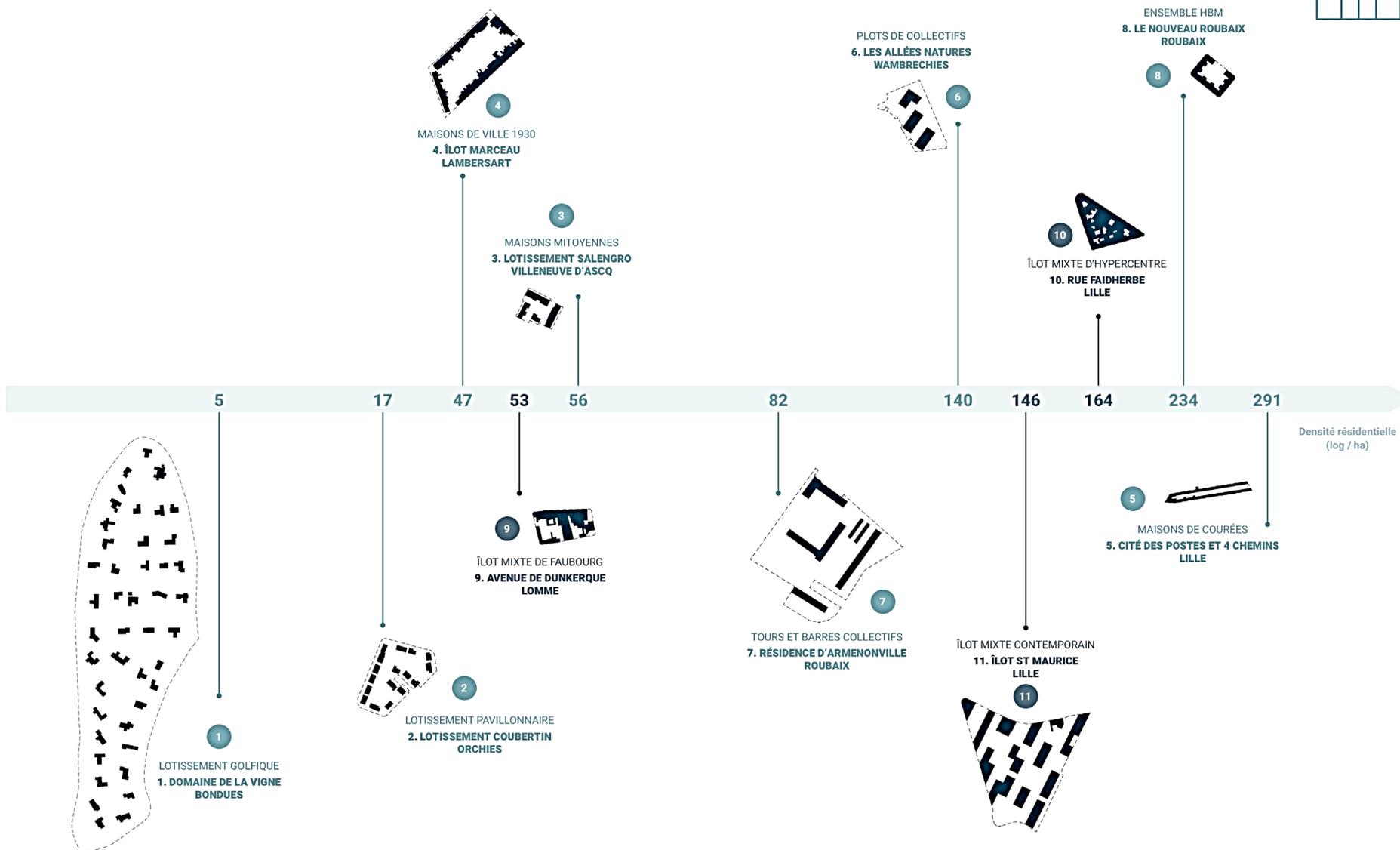


# DES FRISES COMPARATIVES DES DENSITÉS

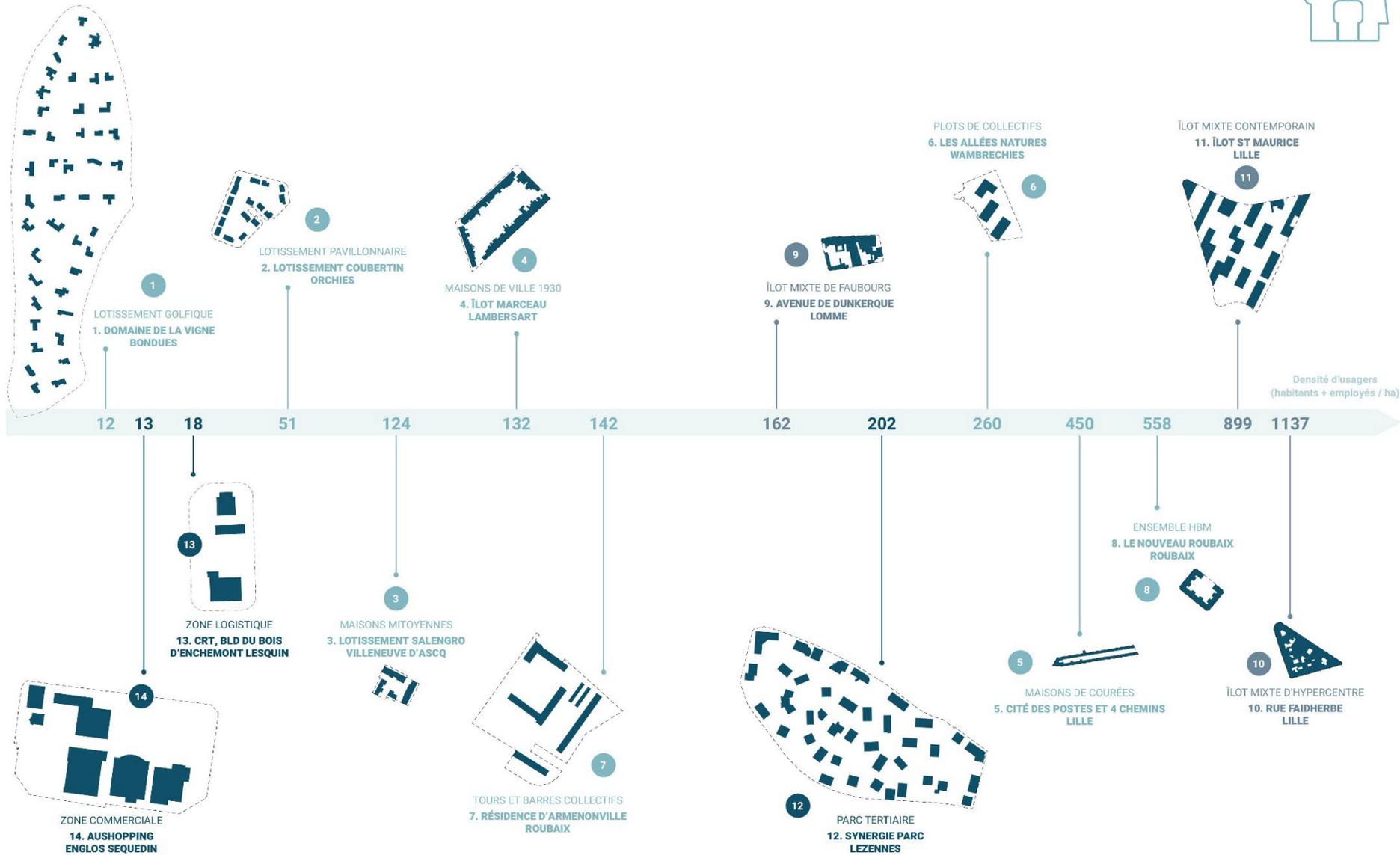
## INDICATEURS DE DENSITÉ : DENSITÉ BÂTIE



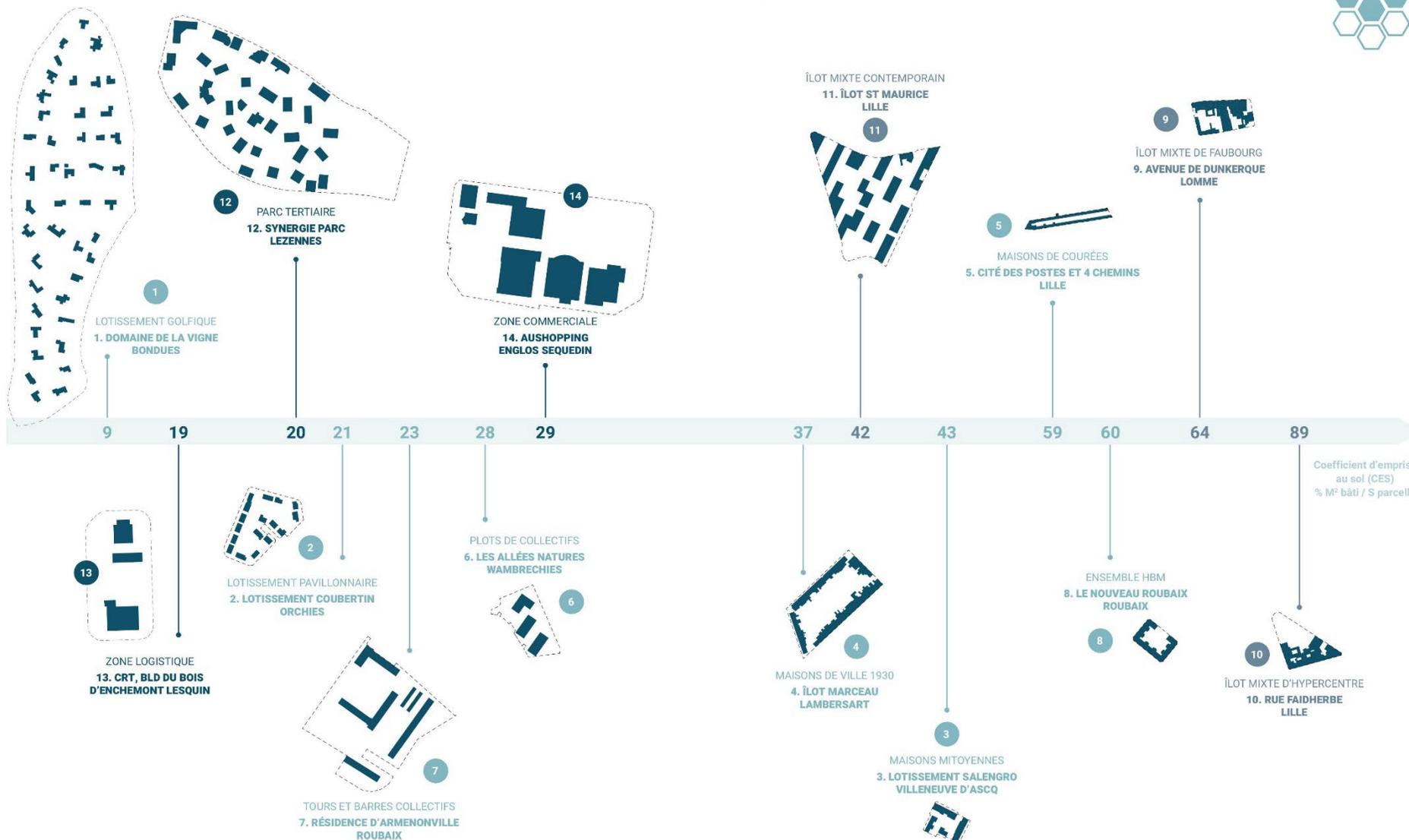
# INDICATEURS DE DENSITÉ : DENSITÉ RÉSIDENTIELLE



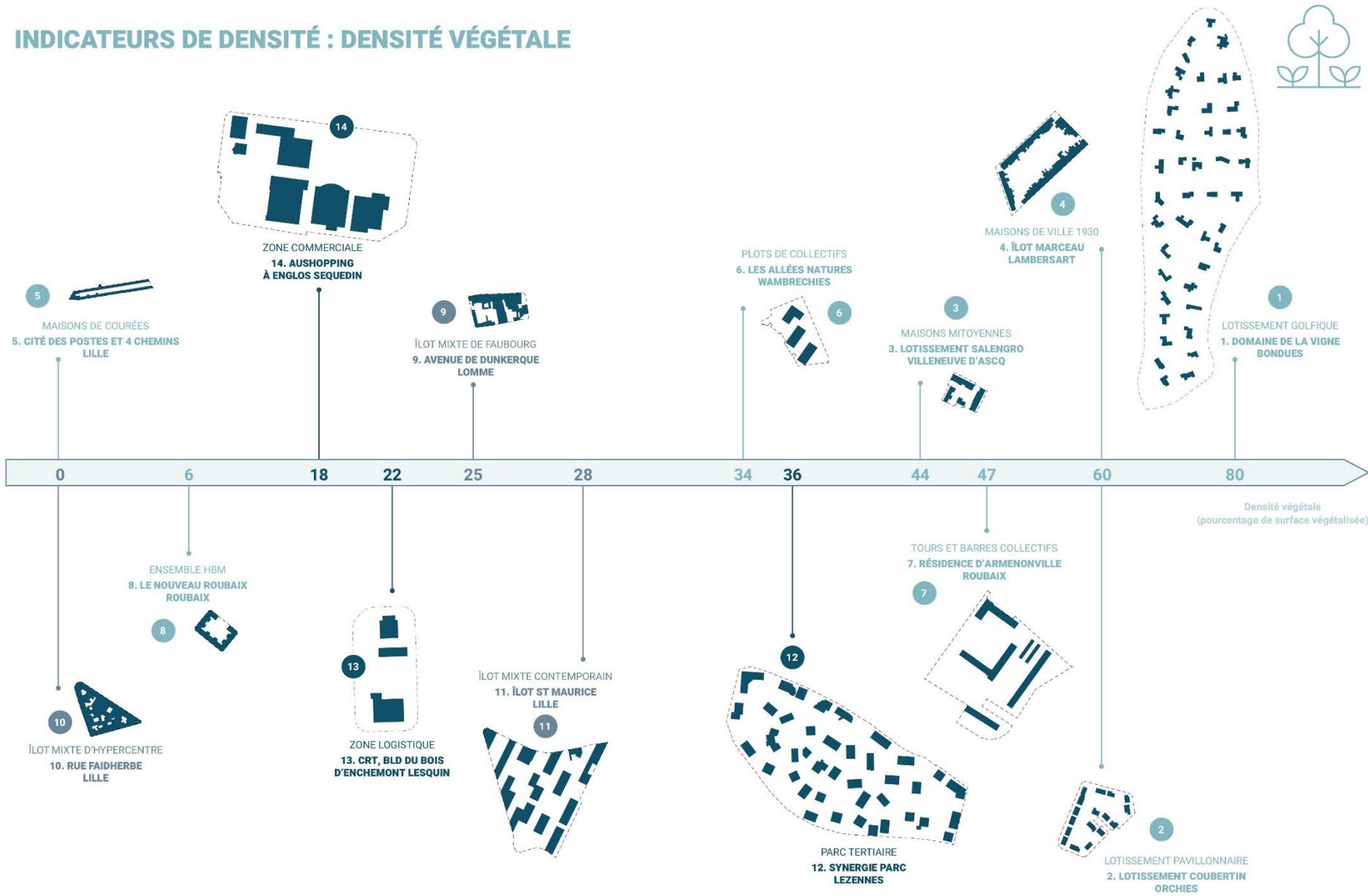
# INDICATEURS DE DENSITÉ : DENSITÉ D'USAGERS



# INDICATEURS DE DENSITÉ : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)



# INDICATEURS DE DENSITÉ : DENSITÉ VÉGÉTALE

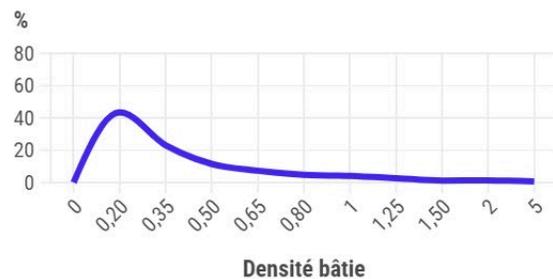


# DENSITÉ BÂTIE ET FORMES URBAINES

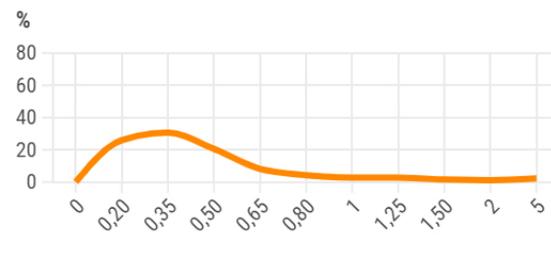
## FREQUENCES DES DENSITES PAR TYPOLOGIE



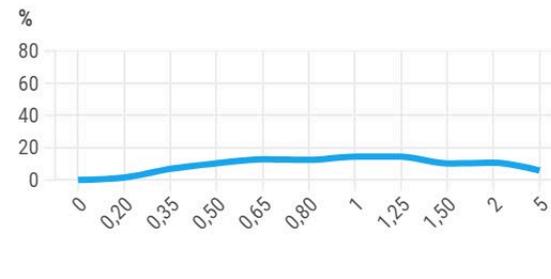
1 - Habitat d'origine rurale



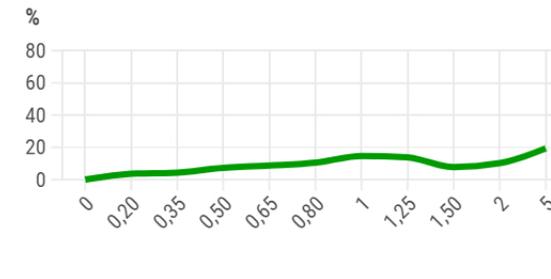
4 - Villas discontinues



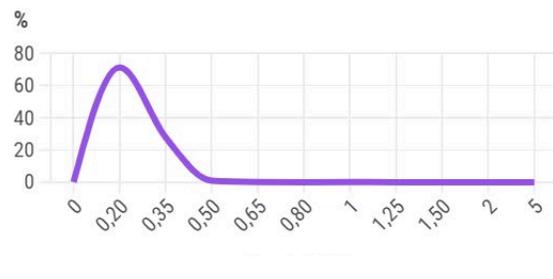
7 - Maisons d'origine industrielle (courées)



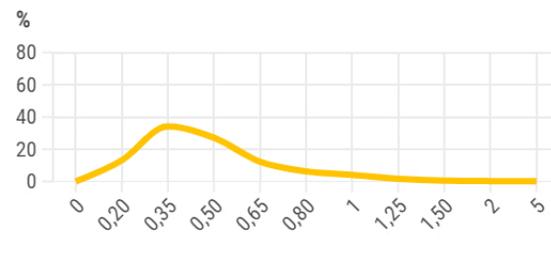
10 - Collectifs discontinus



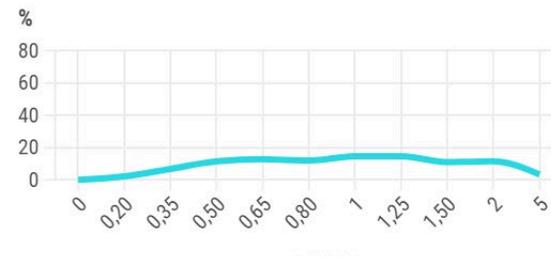
2 - Pavillons discontinus très peu denses



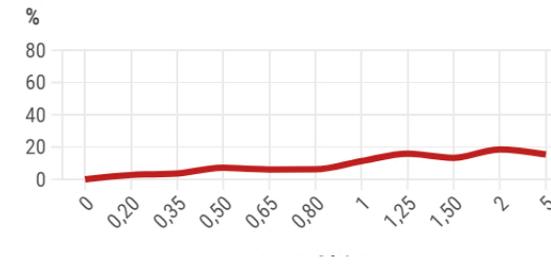
5 - Maisons de plain-pied



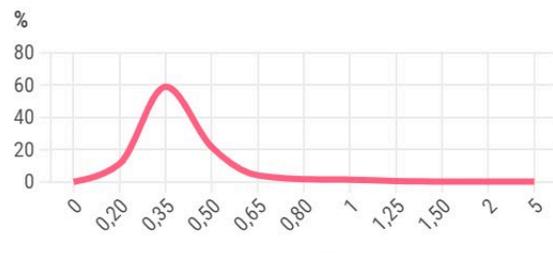
8 - Maisons de ville étroites



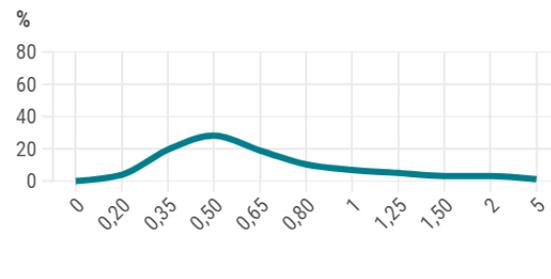
11 - Collectifs continus



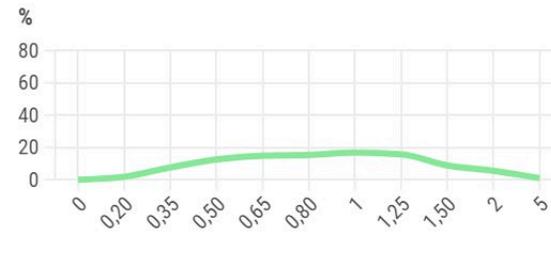
3 - Pavillons discontinus peu denses



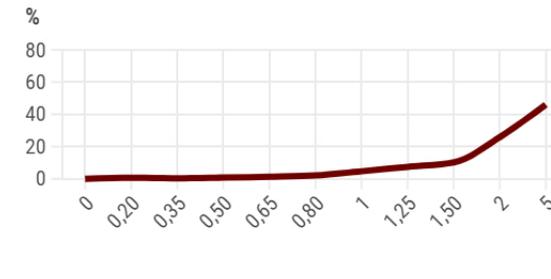
6 - Maisons jumelées ou groupées



9 - Maisons de ville hautes



12 - Tissu composite très dense



# DENSITÉ ET FORMES URBAINES DANS LA MÉTROPOLE

CONSTATS (SCOT DE LILLE MÉTROPOLE)

- Des **formes urbaines très différentes** peuvent produire des **densités relativement proches** et vice versa
- Le lien entre **hauteur de bâti et densité** n'est pas systématique
- Des **formes urbaines locales** « efficaces » de **densité horizontale** (50 log/ha)
- Relation forte entre **continuité du bâti et densité**
- Des **morphologies plus propices à être densifiées** que d'autres plus « figées » dans la durée
- **Densité végétale et densité bâtie** ne sont **pas contradictoires**

**#3**



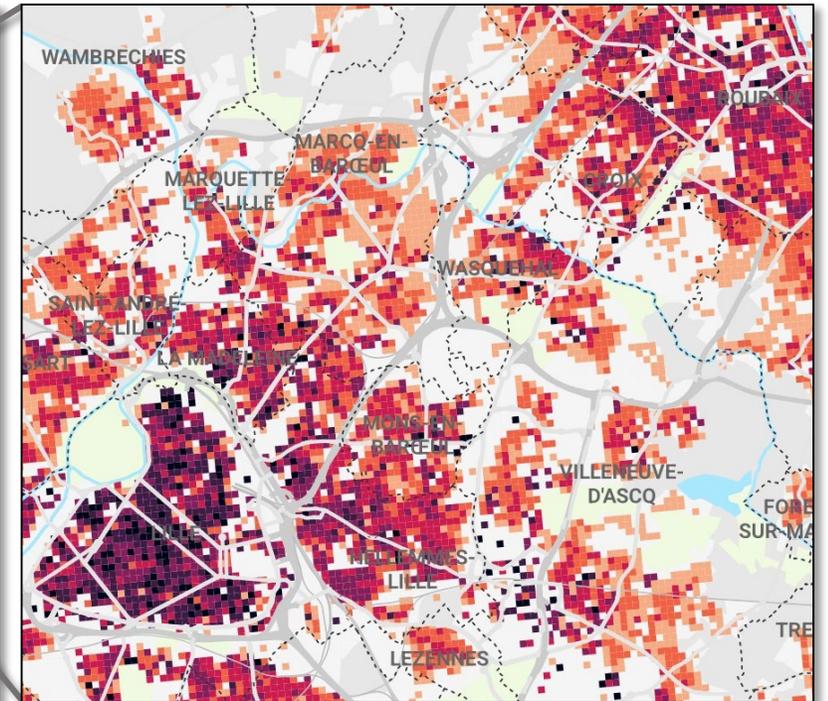
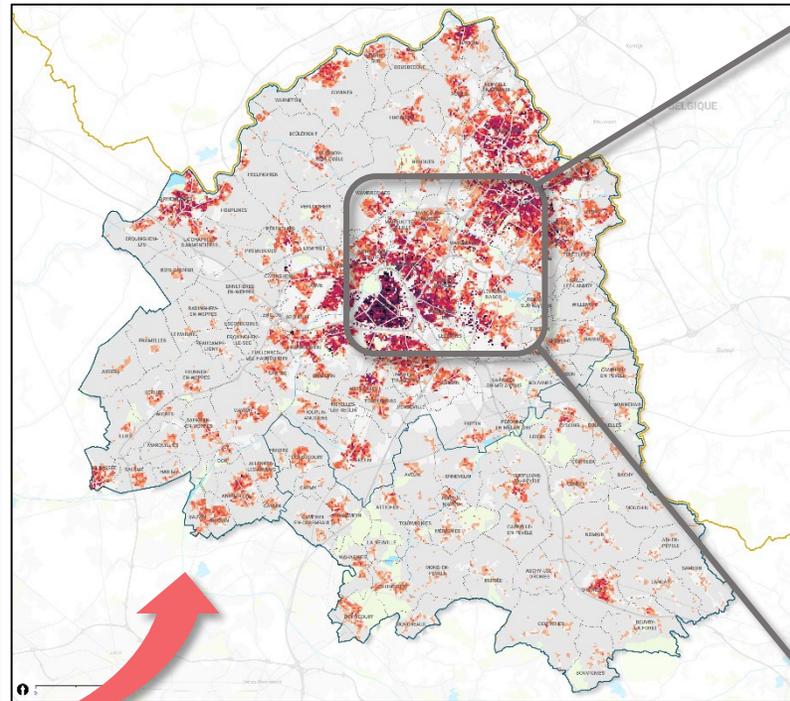
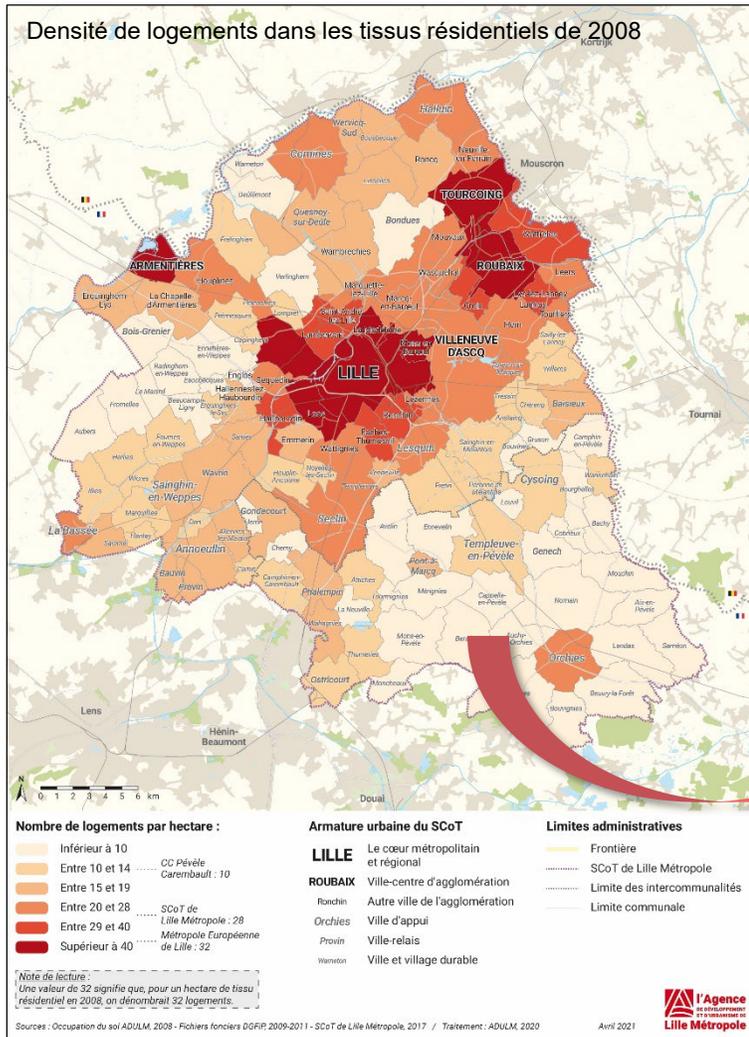
## **NOUVEAUX INDICATEURS ET ÉCHELLES DE LA DENSITÉ**

RÉVÉLER LES BONNES PRATIQUES EXISTANTES

# UN REGARD EXHAUSTIF ET DÉTAILLÉ

NOUVEAUX INDICATEURS ET ÉCHELLES DE LA DENSITÉ

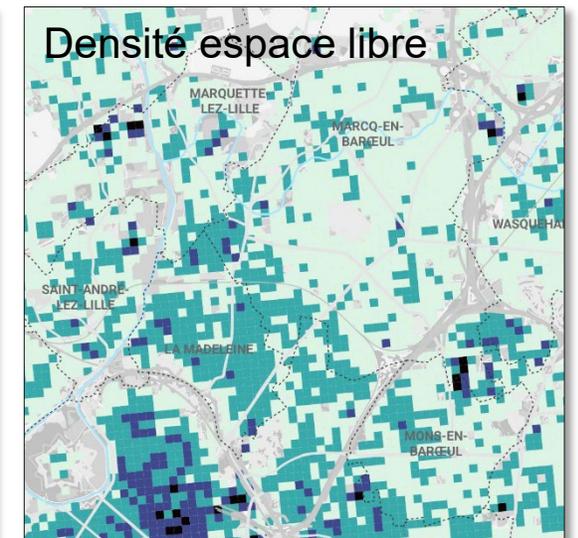
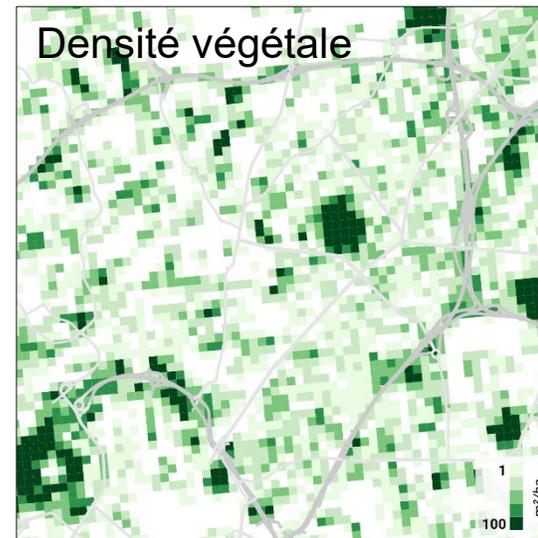
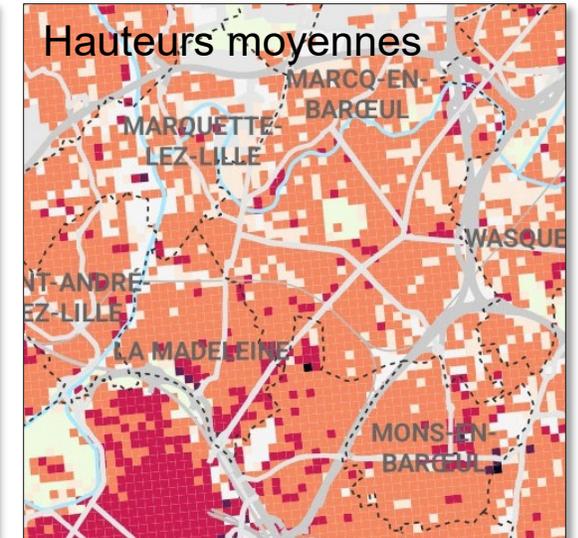
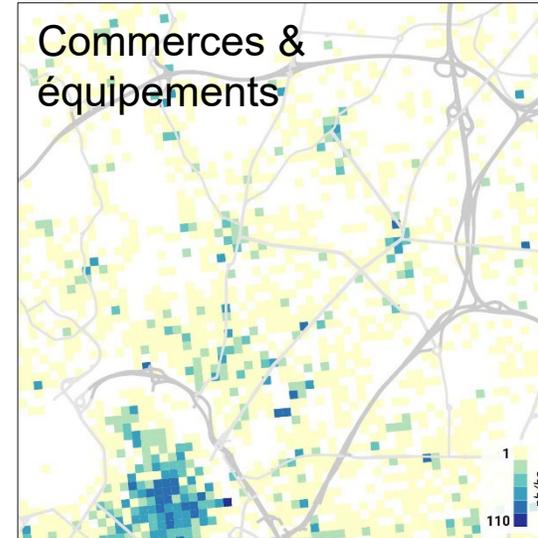
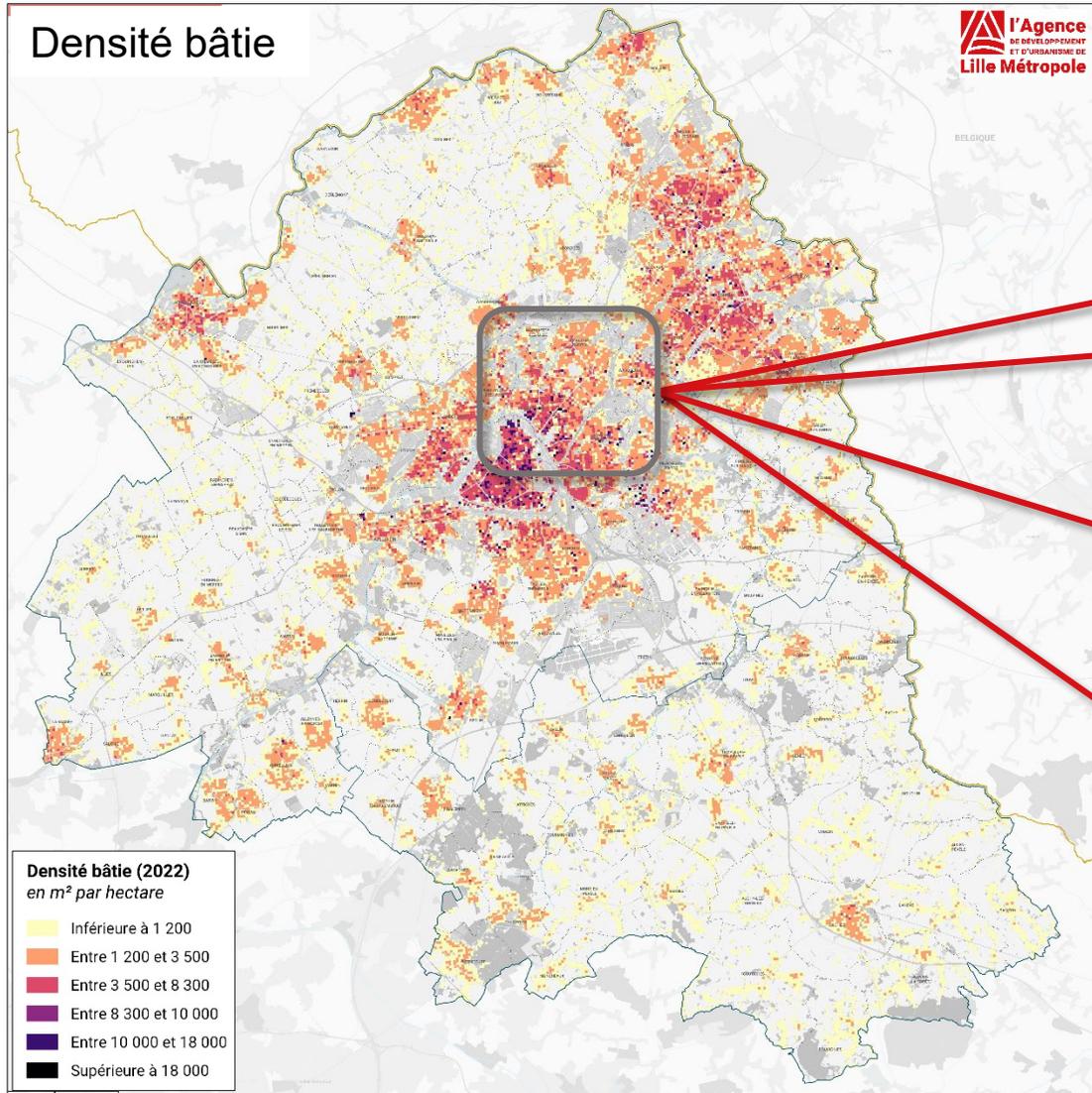
Préciser l'échelle d'analyse au niveau infra-communal et sur tout le territoire du SCOT



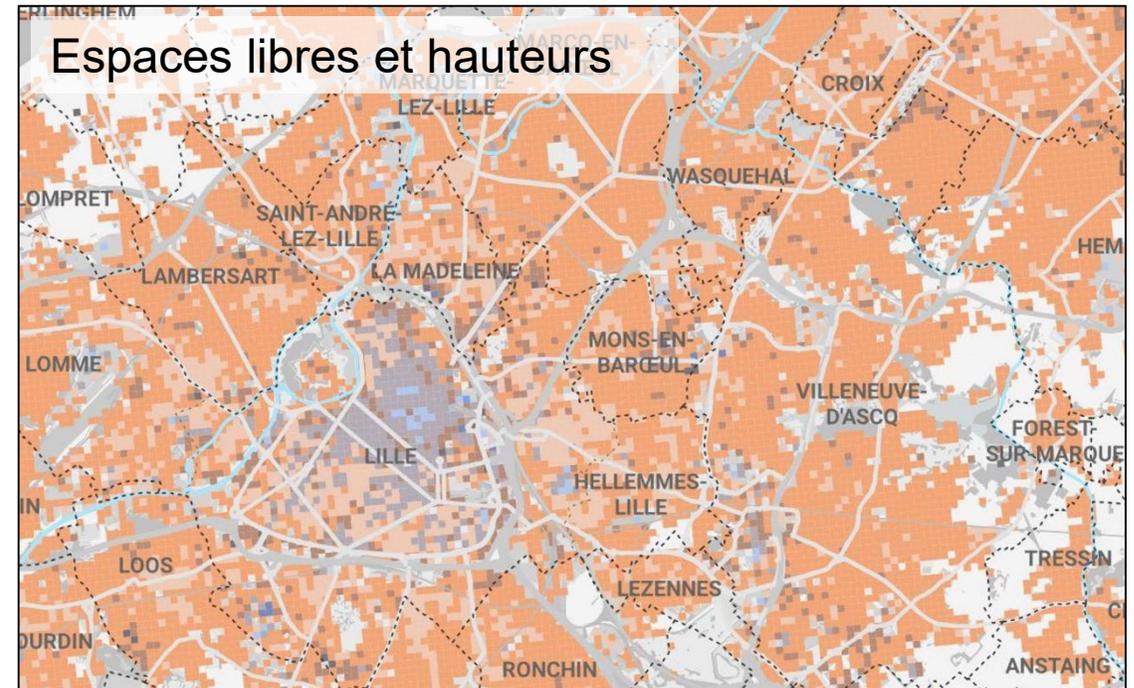
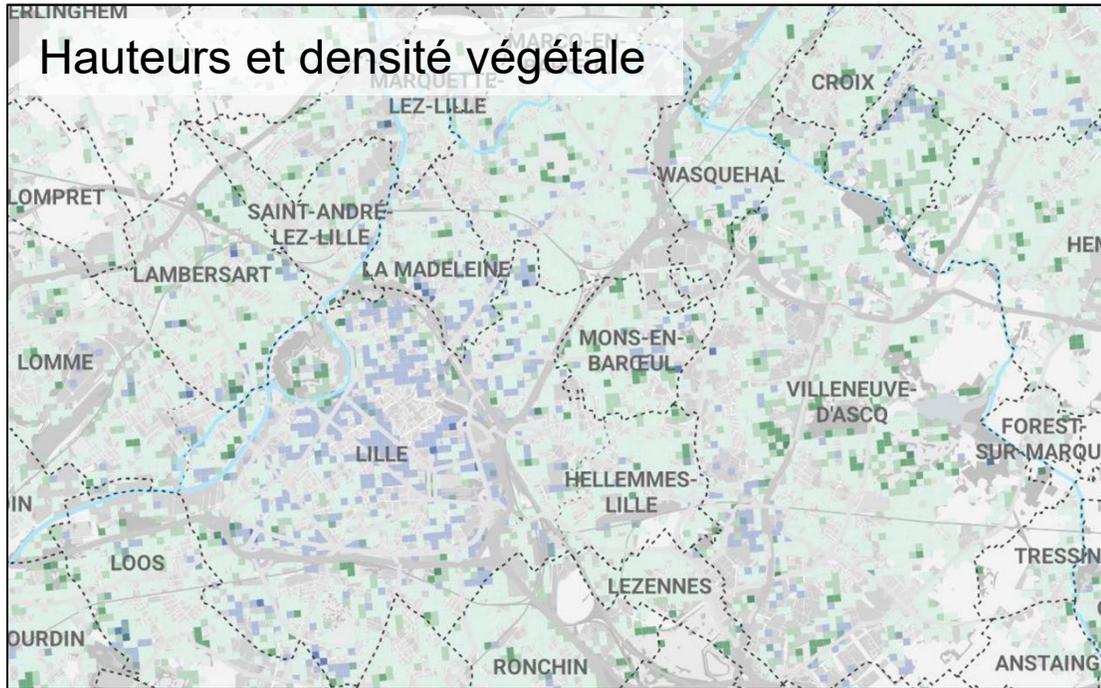
Précision de l'échelle d'analyse

# ANALYSER LE CONTEXTE URBAIN

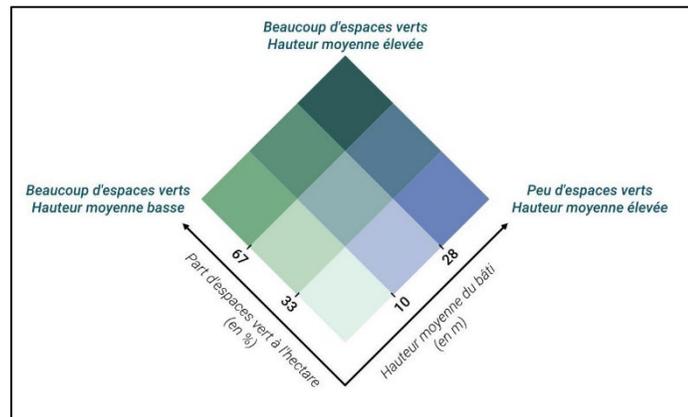
## NOUVEAUX INDICATEURS ET ÉCHELLES DE LA DENSITÉ



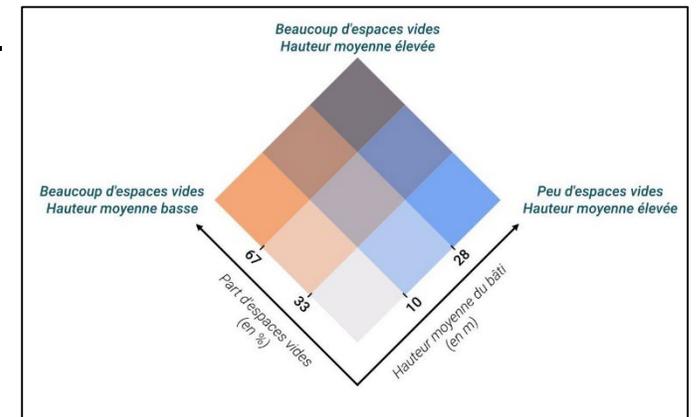
# CROISEMENT DES INDICATEURS DENSITÉ/AMÉNITÉ



Les espaces verts sont-ils plus nombreux dans les quartiers « hauts » ?



La hauteur libère-t-elle de l'espace au sol ?



# MERCI POUR VOTRE ATTENTION.

Contacts :

Gaël SMAGGHE [gsmagghe@adu-lille-metropole.org](mailto:gsmagghe@adu-lille-metropole.org)

Eric GAGNAIRE [egagnaire@adu-lille-metropole.org](mailto:egagnaire@adu-lille-metropole.org)



**L'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole**

+33 (0)3 20 63 33 50 / [agence@adu-lille-metropole.org](mailto:agence@adu-lille-metropole.org)

Centre Europe Azur / 323 Avenue du Président Hoover / 59000 Lille

[adu-lille-metropole.org](http://adu-lille-metropole.org)