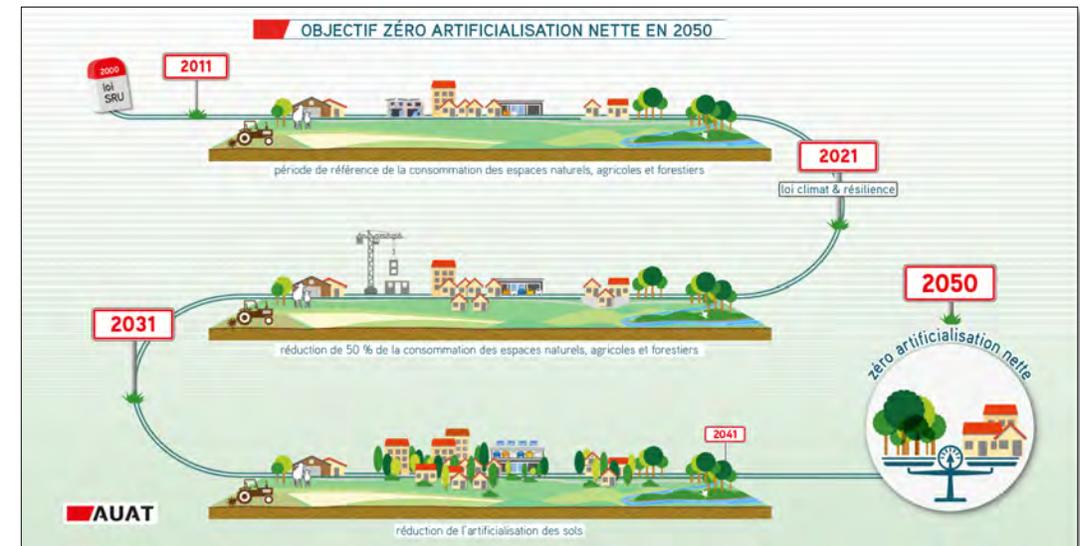


# DENSITÉ(S) POUR UNE VILLE DURABLE

Janvier 2025  
Atlas des densités et aménités  
urbaines

# DÉMARCHE DENSITÉ : RAPPEL DES OBJECTIFS

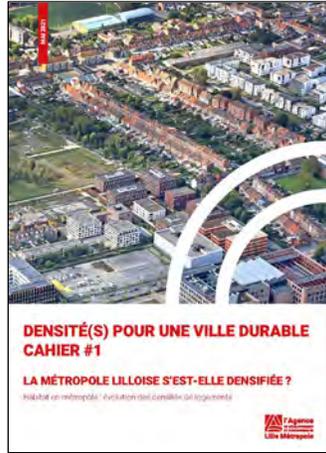
- Lancer une **démarche continue** (publications, événements...) sur le sujet de la densité dans la perspective des évolutions sur l'usage du sol (Loi Climat et Résilience - ZAN)
- Anticiper l'évolution du **SCOT** après son bilan et son éventuelle modification
- Fédérer les différents travaux en lien 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

Livrables et événements de la démarche densité

2021



## CAHIER #1

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

Habitat en métropole : évolution des densités de logements.

2022

## CAHIER #2

### Repères et jalons

Mesure de la densité de 14 sites métropolitains



2023

## NOTE D'ENJEUX

Des travaux produits et perspectives d'études



2024

## RENCONTRE DENSITE

Matinée consacrée aux nouveaux indicateurs de la densité, son vécu et sa perception



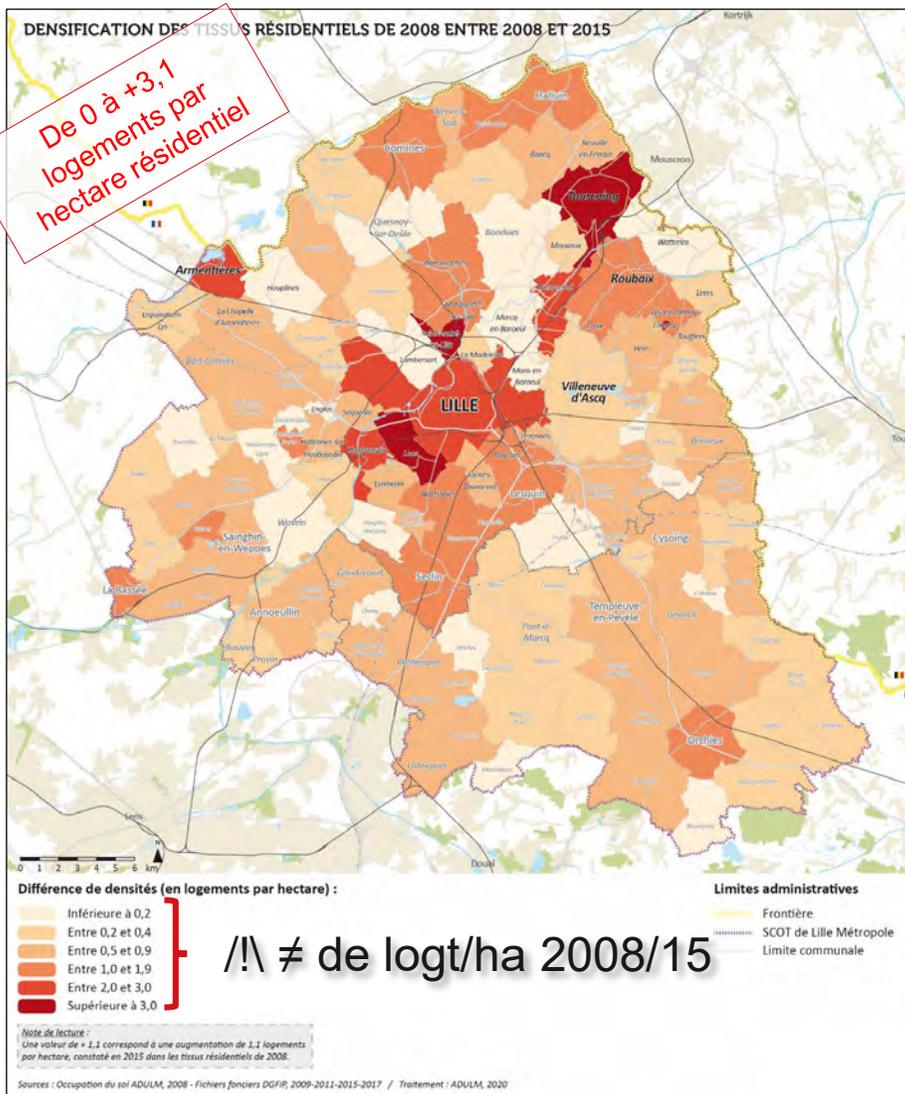
## VOLET #3

Atlas des densités : formes et aménités urbaines



# ZOOM CAHIER 1

Généralisation du phénomène de densification à partir des années 2010



## Densification RU + extensions urbaines

	Densité 2008	Densité 2015	Écart de densité
Pévèle Carembault	9,6	10,2	+0,6
Métropole Européenne de Lille	32,3	33,6	+1,3
SCOT de Lille Métropole	28,0	29,2	+1,2

## Densification RU

	Densité résidentielle en 2008 dans les espaces résidentiels de 2008	Densité résidentielle en 2015 dans les espaces résidentiels de 2008	Nombre de logements supplémentaires par hectare résidentiel de 2008 à 2015
Pévèle Carembault	9,6	10,1	+0,5
Métropole Européenne de Lille	32,3	33,4	+1,1
SCOT de Lille Métropole	28,0	29,1	+1,0

## Densification extensions urbaines

	Densité des tissus résidentiels créés entre 2008 et 2015	Densité des tissus résidentiels en 2008	Différence de logement par hectare
Pévèle Carembault	11,5	9,6	+1,9
Métropole Européenne de Lille	23,9	32,3	-8,3
SCOT de Lille Métropole	20,2	28,0	-7,8

Sources : Occupation du sol 2008, Fichiers fonciers 2009-2017 ; Traitement : ADULM 2020

# ZOOM CAHIER 1

## Caractérisation du phénomène de densification

- La densification est **RECENTE** => débute en 2005-2010 et termine plusieurs décennies de stagnation ou de dé-densification
- La densification est **GLOBALE** => 95% des communes sont concernées (contre moins de la moitié avant 2000)
- La densification **CROISSANTE**
- La densification est **EFFECTIVE** => **835 ha** résidentiels non produits entre 2008 et 2015 soit **280 ha** agricoles et/ou naturels préservés
- Une densification en extension dans **LES COMMUNES PERIURBAINES** (bien que débutant à un niveau bas)
- Une densification **INSUFFISANTE** au regard des objectifs du SCOT
  - 120.000 logements seront produits sur les 130.000 visés
  - manque 560 ha (RU+ext) soit près de 3 «années-foncières » SCOT
- Une densification **« AU FIL DE L'EAU »** => reproduction légèrement plus dense de la densité contextuelle (et donc des faibles densités type pavillonnaires très présentes sur le territoire)

#3

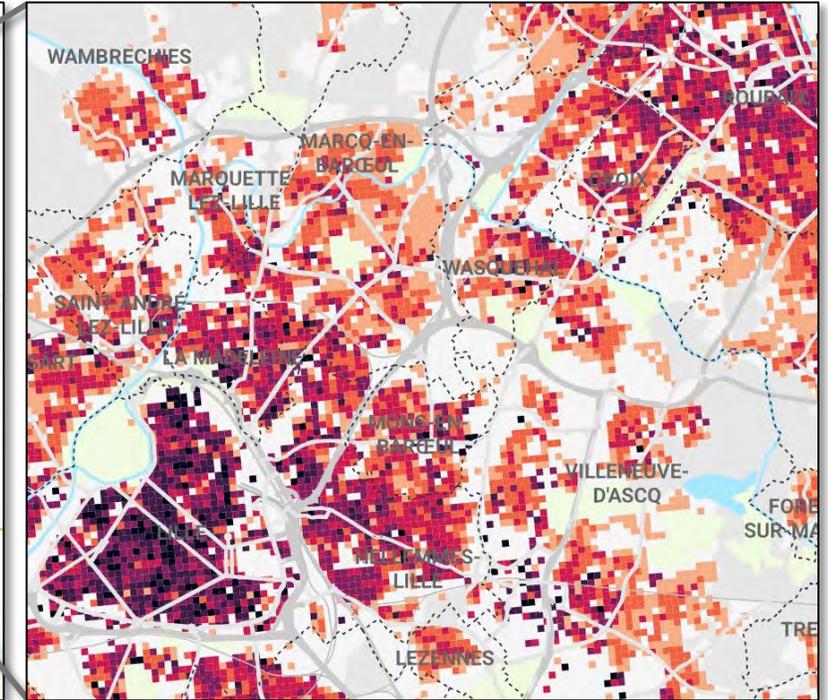
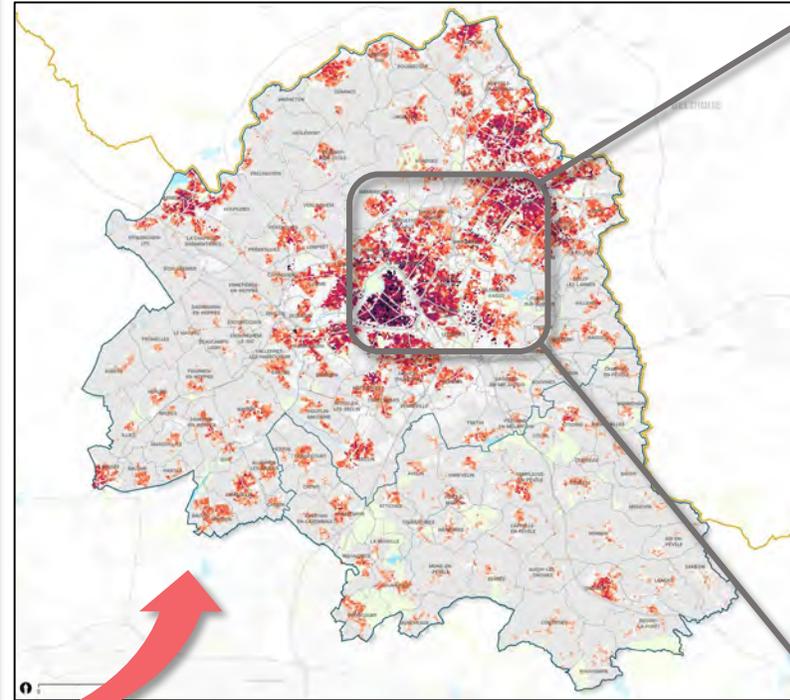
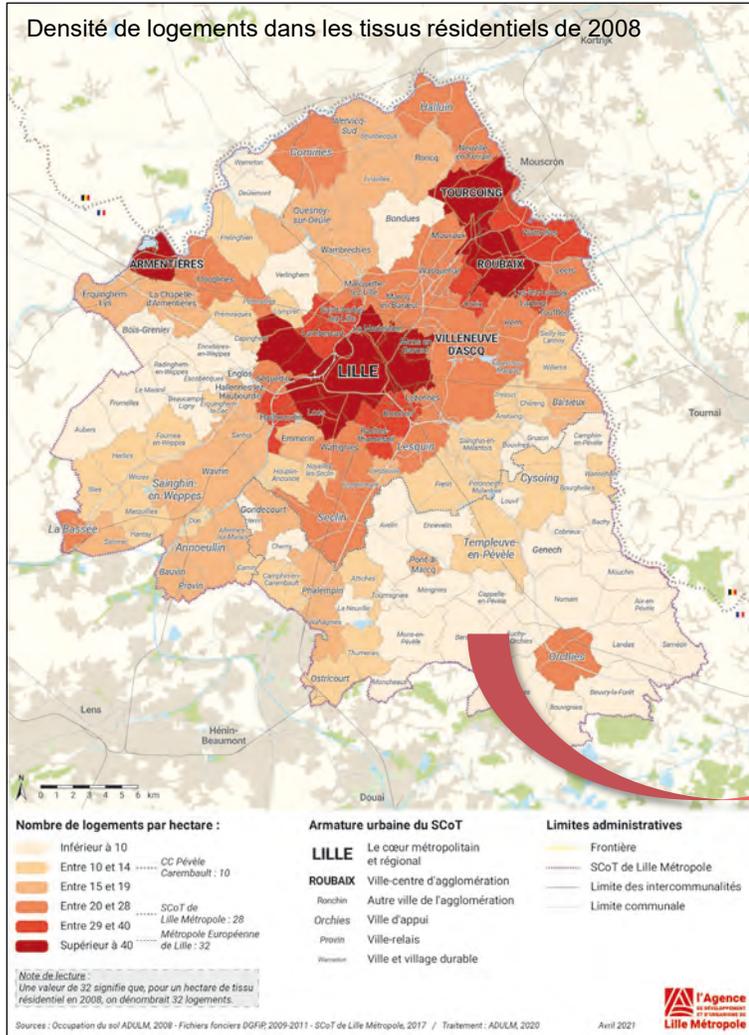


ATLAS DES DENSITÉS  
DU TERRITOIRE DU SCOT DE LILLE  
MÉTROPOLE

INDICATEURS DE CONNAISSANCES, D'AMÉNITÉS ET CROISÉS

# UN REGARD EXHAUSTIF ET DÉTAILLÉ

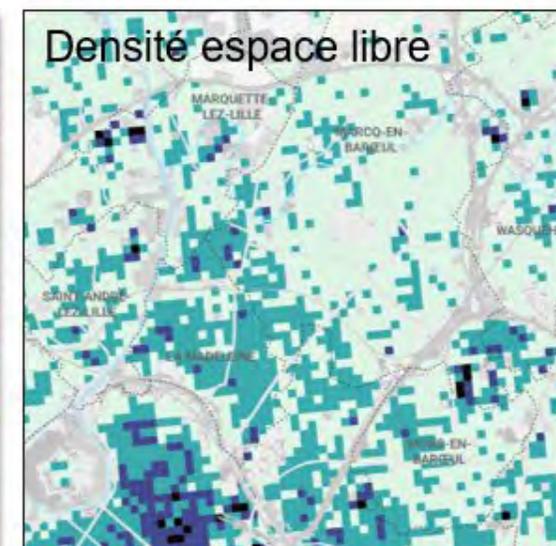
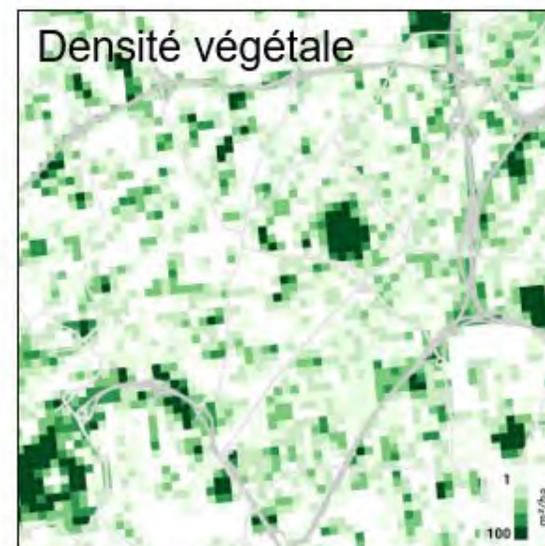
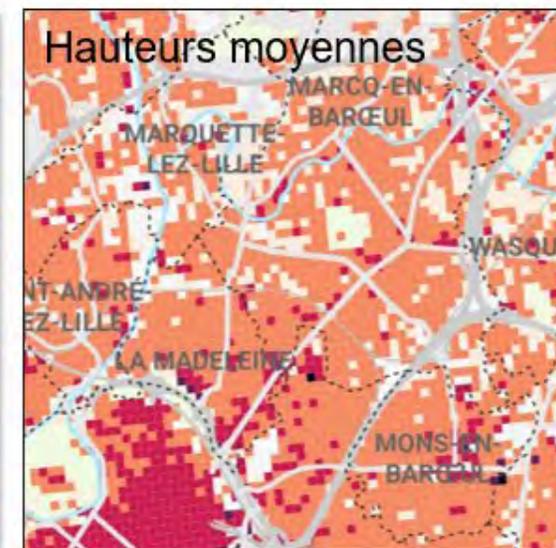
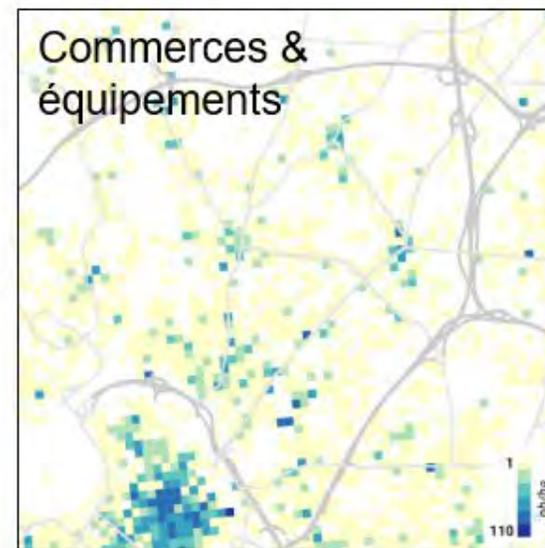
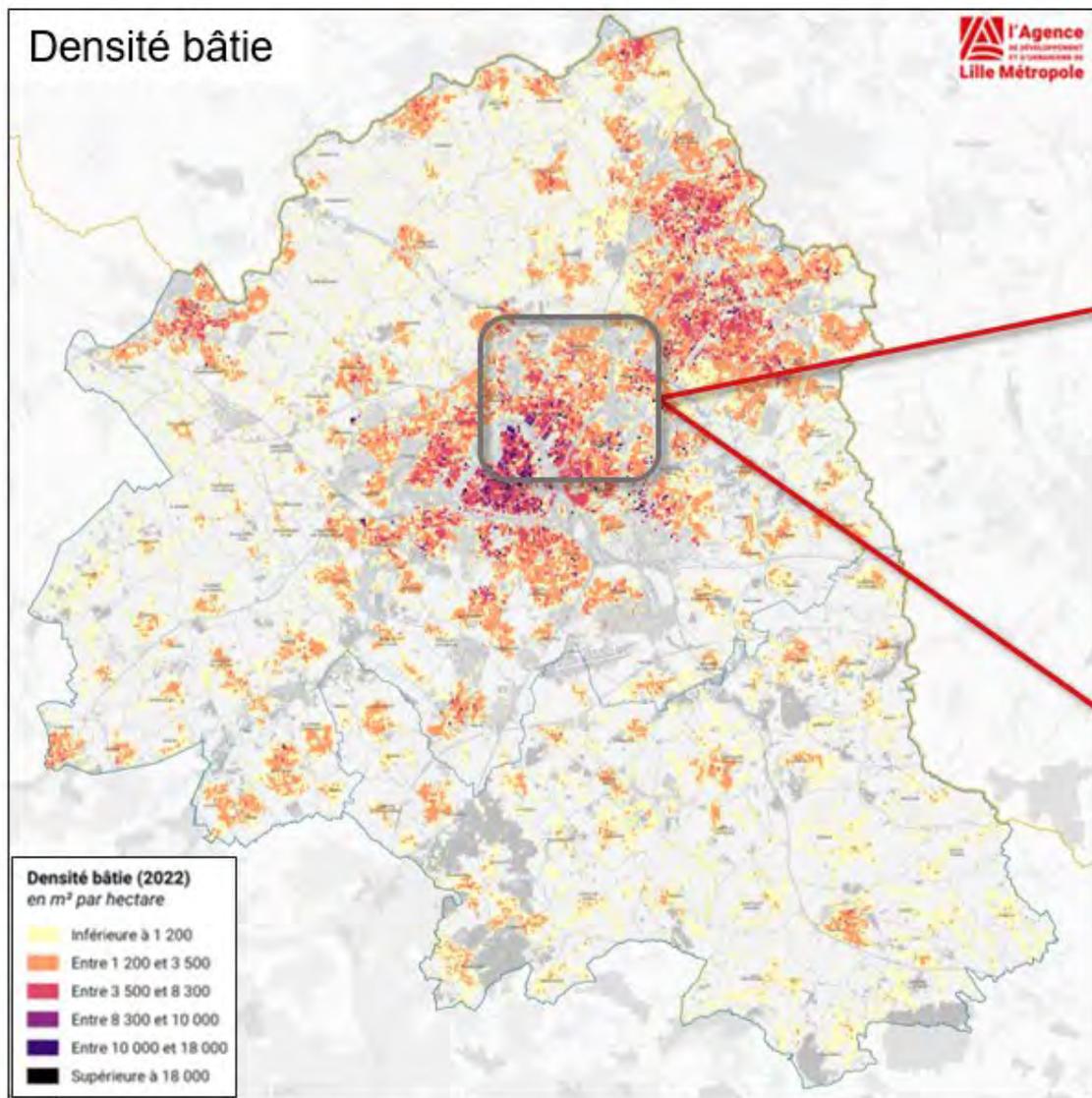
Préciser l'échelle d'analyse au niveau infra-communal et sur tout le territoire du SCOT



Précision de l'échelle  
d'analyse

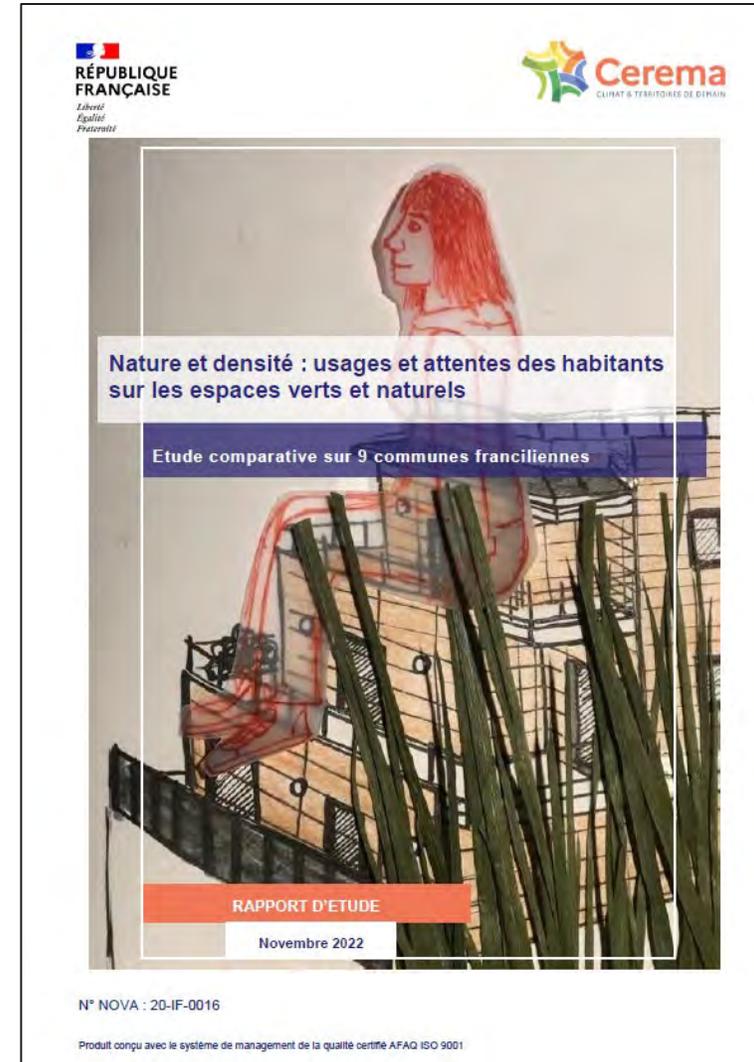
# ANALYSER LE CONTEXTE URBAIN

Cartographier les déterminants du contexte urbain agissant sur la perception de la densité



# LA PERCEPTION DES DENSITÉ(S)

Etudes de Rafaëlla Fournier (CEREMA IdF)

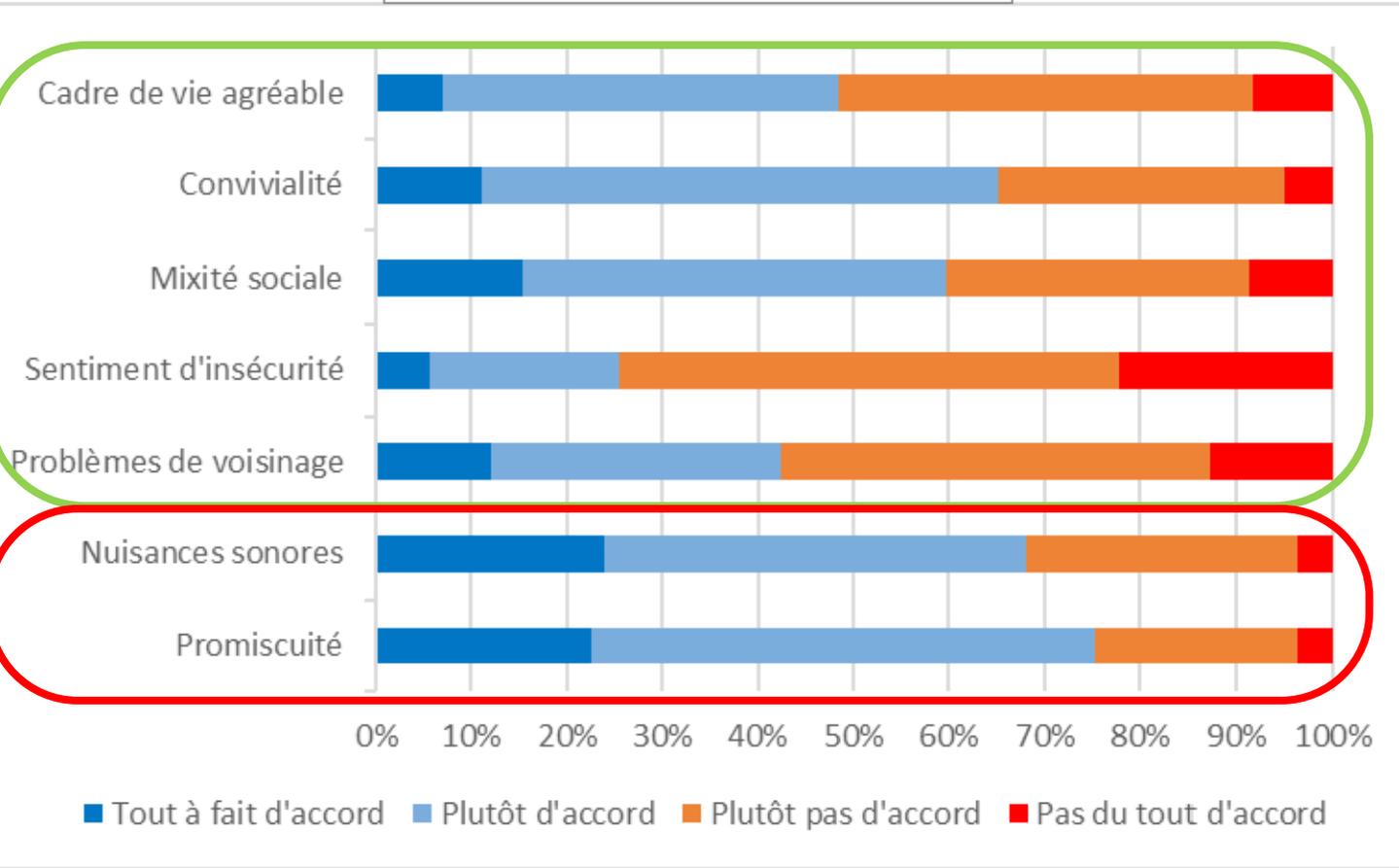


# LA PERCEPTION DES DENSITÉ(S)

La perception de la densité n'est pas forcément négative

Ce qu'évoque pour vous la densité :

Caractéristiques positives

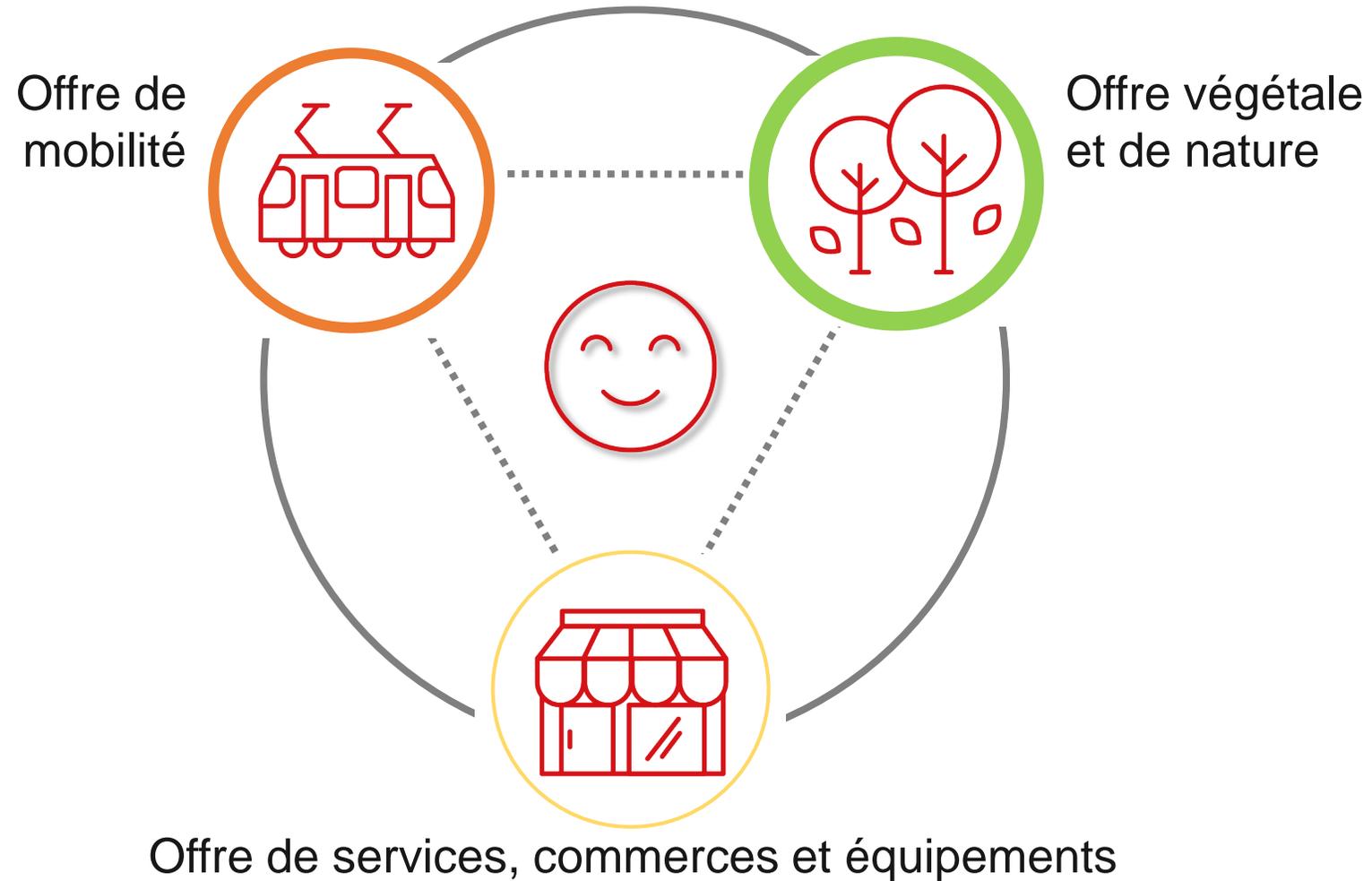


Caractéristiques négatives

R. Fournier,  
*Perception et acceptabilité des projets de densification urbaine en Île-de-France*, CEREMA, 2020

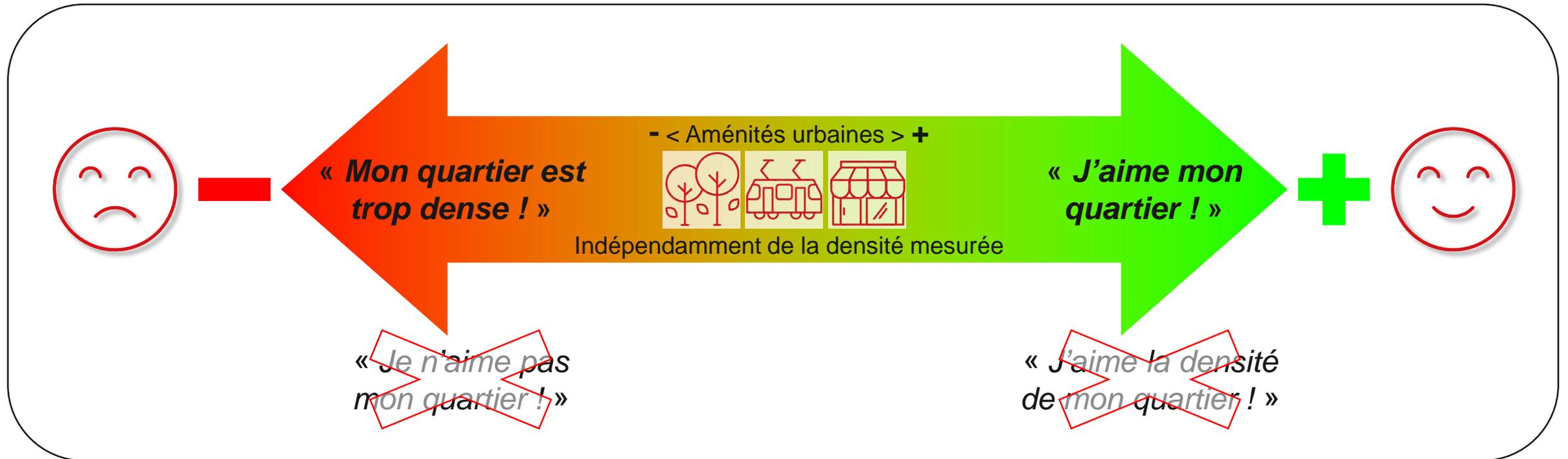
# LA PERCEPTION DES DENSITÉ(S)

La densité d'un lieu est « appréciée » par rapport à la qualité de son environnement



# LA PERCEPTION DES DENSITÉ(S)

La qualité d'un lieu détourne le regard de sa densité



# ATLAS : QUE CARTOGRAPHIONS-NOUS ?

3 familles d'indicateurs et d'analyse, 17 cartes

## INDICATEURS CONNAISSANCE

- 00 / Formes urbaines
- 01 / Densité de population
- 02 / Densité résidentielle
- 03 / Densité bâtie
- 04 / Hauteur maximum du bâti
- 05 / Attractivité (valeur immobilière)

## INDICATEURS AMÉNITÉ

- 06 / Densité des commerces de proximité et d'équipements
- 07 / Présence d'espaces verts et arborés
- 08 / Présence d'espaces « vides »
- 09 / Niveau d'offre en transports collectifs

## INDICATEURS CROISÉS

- 10 / Hauteur maximum / densité du bâti
- 11 / Densité bâtie / densité des commerces de proximité et d'équipements
- 12 / Hauteur maximum du bâti / présence des espaces « vides »
- 13 / Hauteur maximum du bâti / présence d'espaces verts et arborés
- 14 / Densité bâtie / niveau d'offre en transport collectifs
- 15 / Densité bâtie / attractivité (valeur immobilière)
- 16 / Aménités urbaines (mobilité, services et nature)

Indicateurs de base communément utilisés => cartographie fine infra communale exhaustive sur tout le SCOT

Indicateurs cartographiables liés au contexte urbain et agissant sur la perception de la densité (cf. CEREMA R. Fournier)

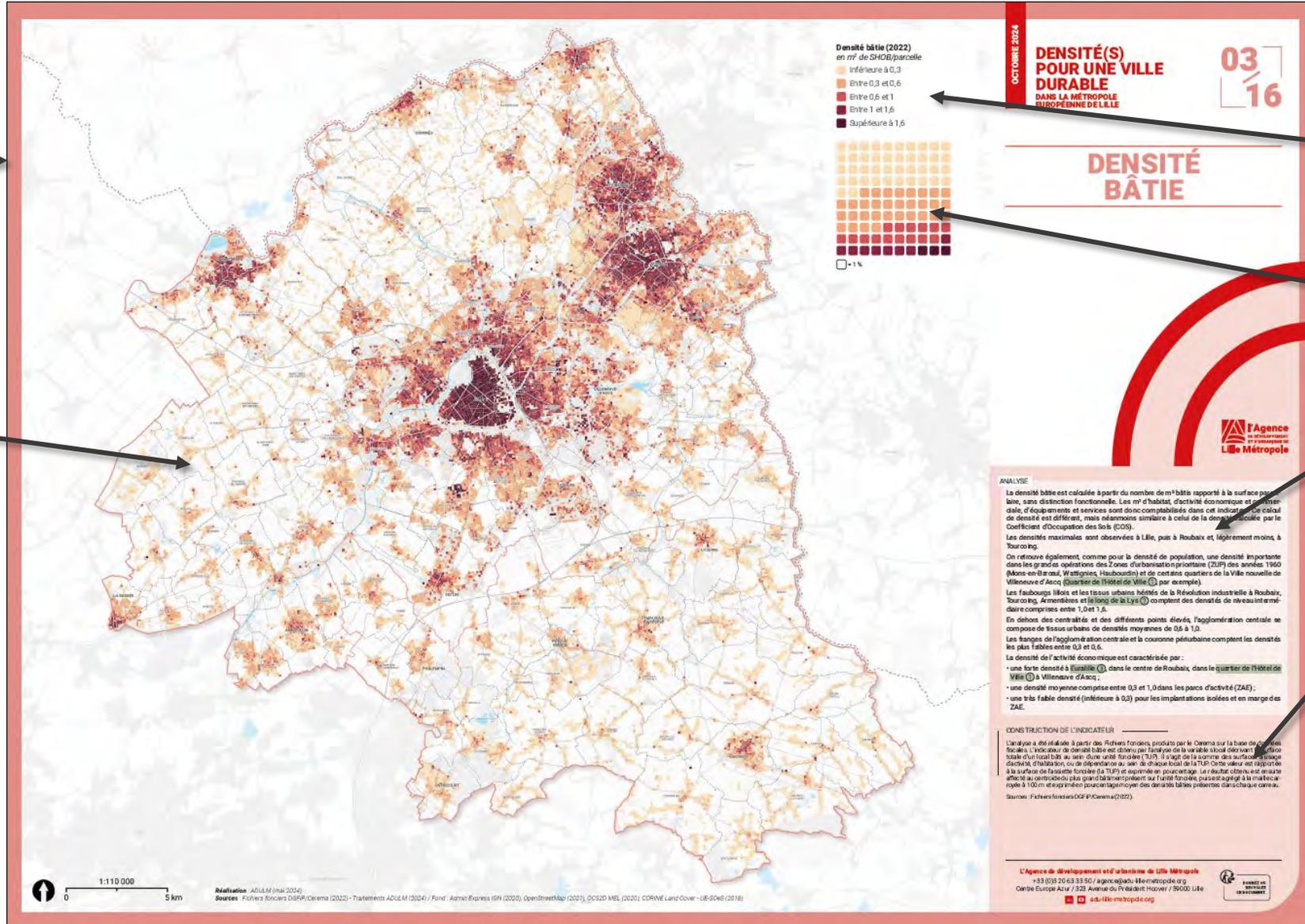
Analyses « bivariées » de la corrélation entre certains indicateurs « connaissance » et « aménité »

# CARTO-TYPE

Format A2, 1:11000, analyses, guide méthodo et datavisualisation

Planche éditée au format A2 (42 x 59,4 cm)

Carte au 1:110.000



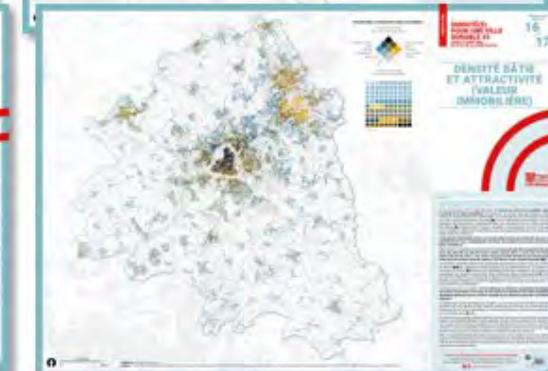
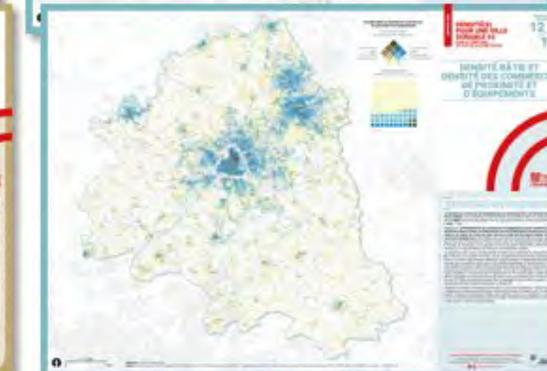
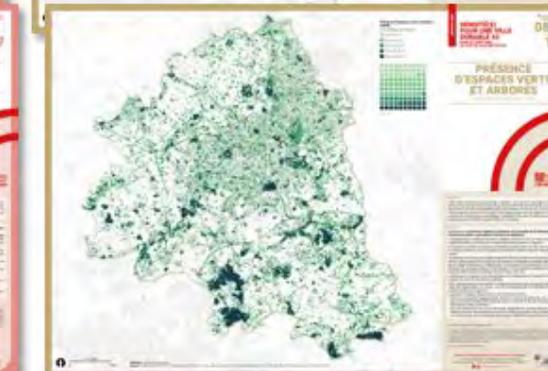
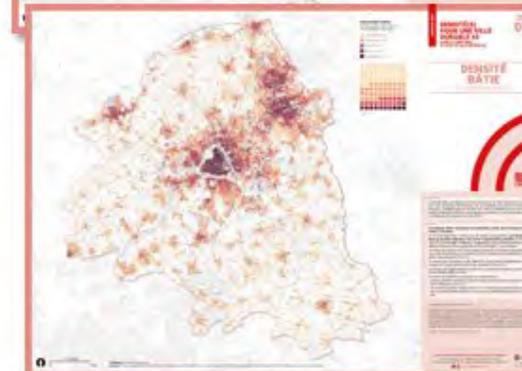
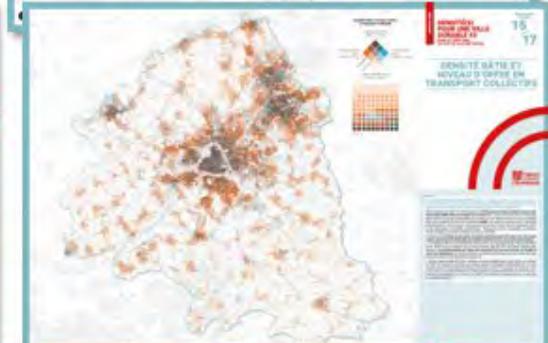
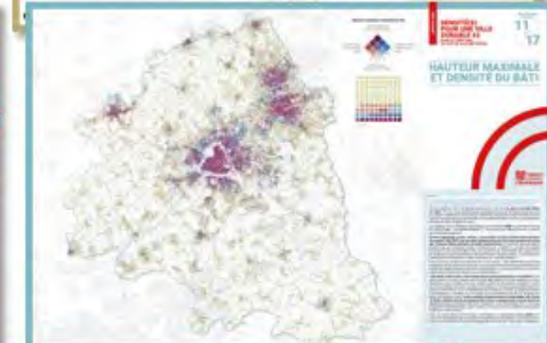
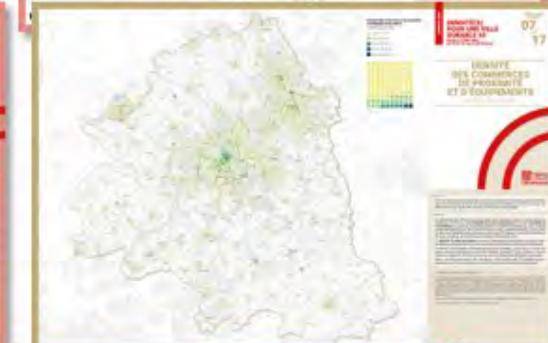
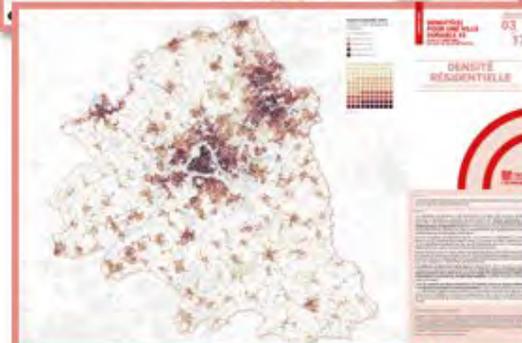
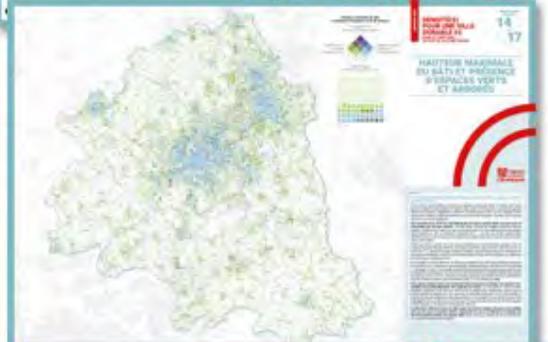
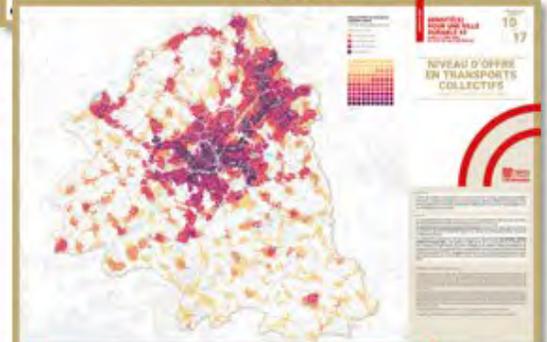
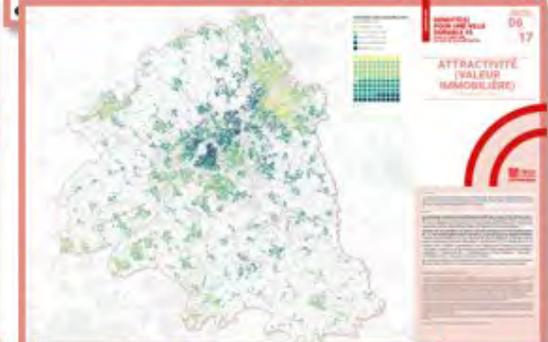
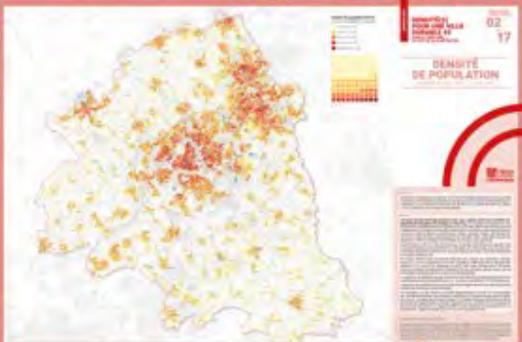
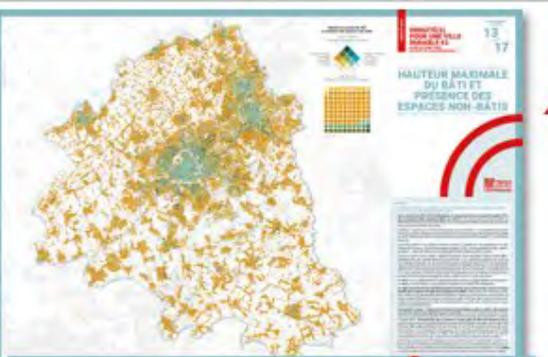
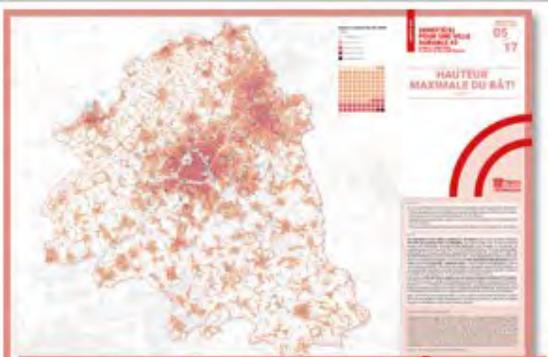
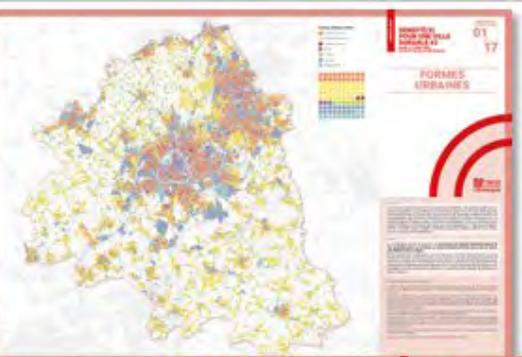
Analyse systématiquement selon 5 catégories de valeurs

Datavisualisation des catégories de valeur

Analyse et guide d'interprétation cartographique

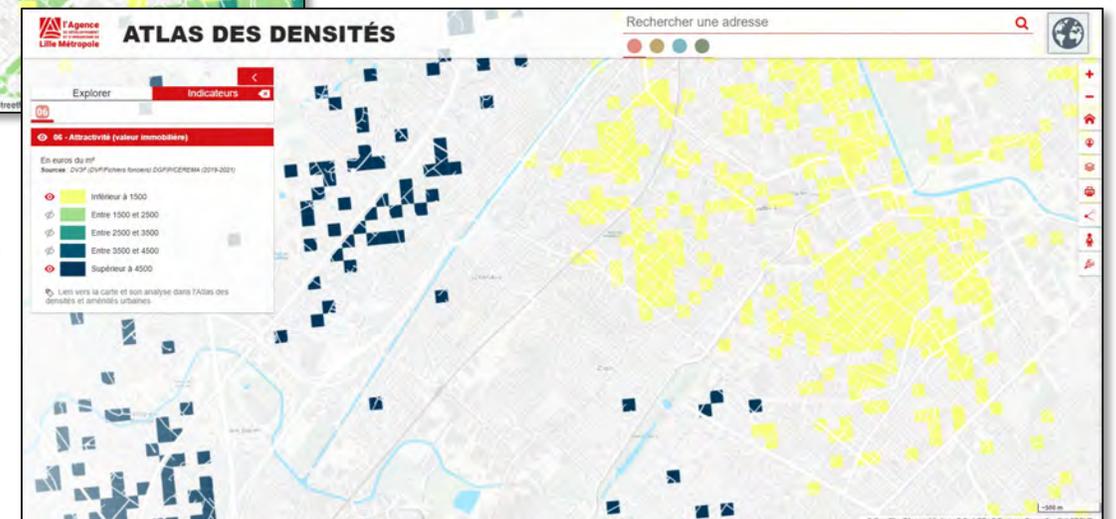
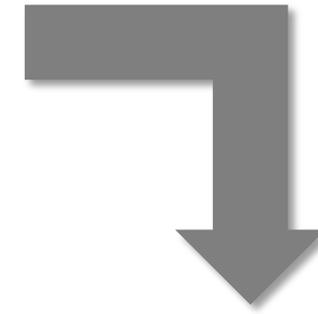
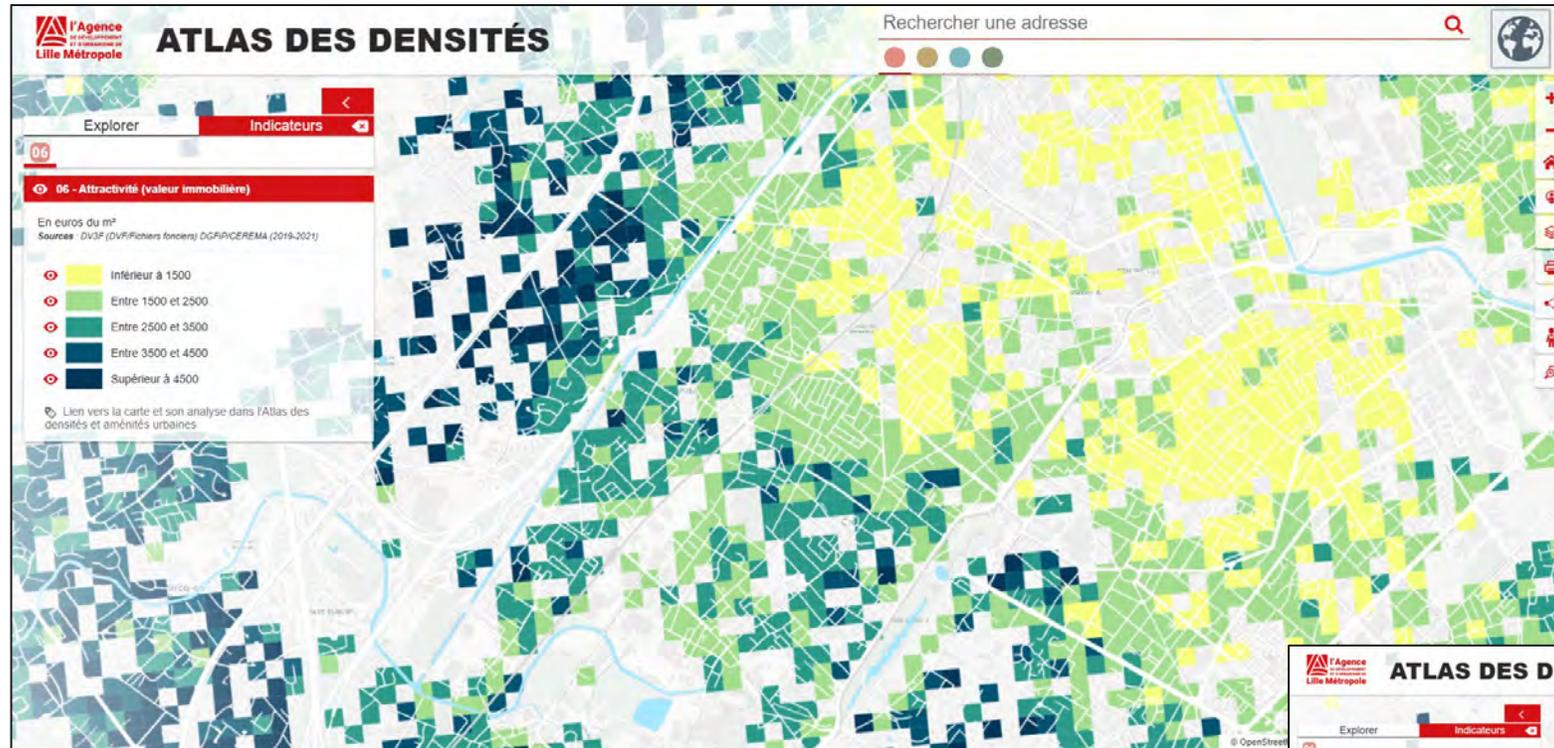
Guide méthodologique de ma construction de l'indicateur





# WEB-SIG DE L'ATLAS

Navigation et sélection des données « à façon »



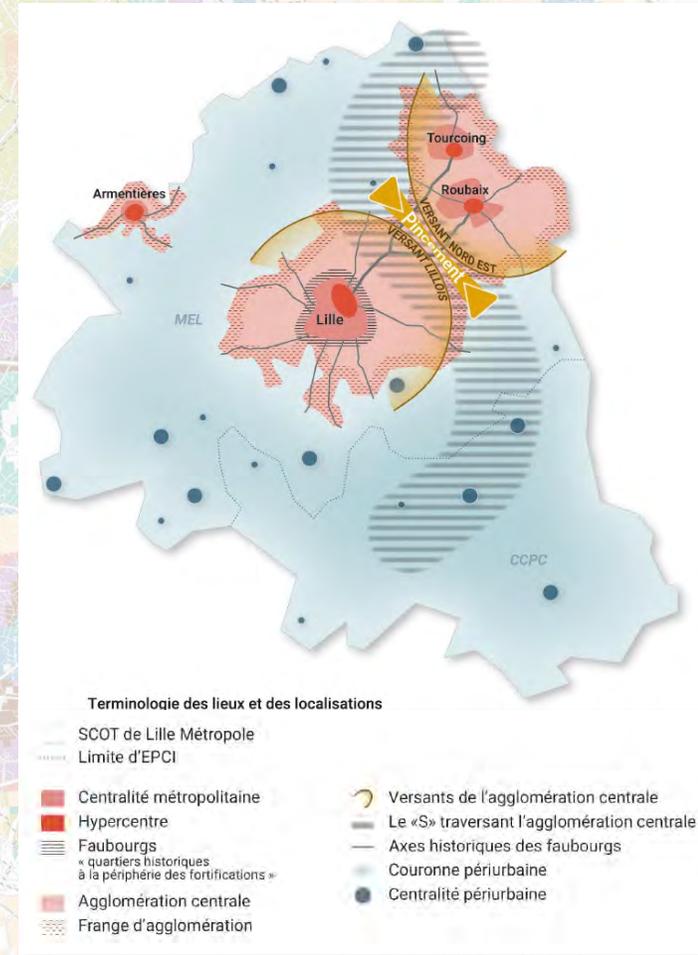
⇒ <https://geomel-adu.lillemetropole.fr/adws/app/880def25-e3a8-11ef-a0ef-b1ace4a2ecda/>

Sur les site de l'Agence d'urbanisme et du Syndicat mixte du SCOT de Lille Métropole



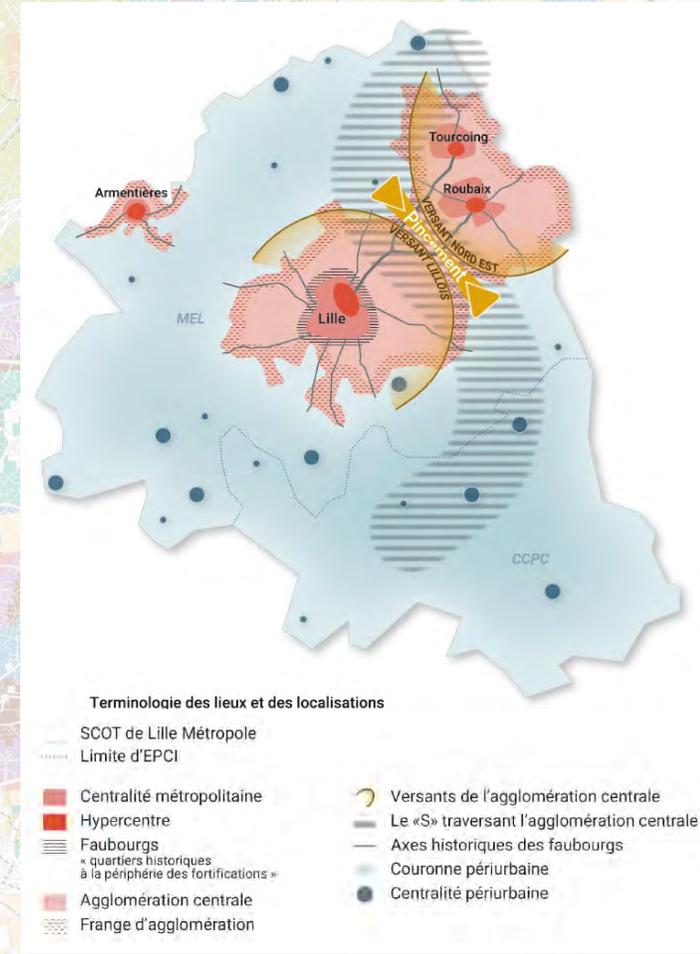
# UN OUTIL DE COMPRÉHENSION DU TERRITOIRE

- De grandes **entités géographiques** se distinguent : couronne périurbaine, centralités périurbaines, agglomération centrale, double versants, franges d'agglomération, faubourgs historiques, centralités métropolitaines multiples, pincement de l'agglomération centrale...
- **L'habitat individuel omniprésent et diversifié** (maison de ville, pavillonnaire, bel-étage, « twin », ville nouvelle...)
- Des **densités économiques très contrastées** entre les quartiers tertiaires centraux, le « pavillonnaire tertiaire » et les zone d'activités dédiées
- Une **métropole « horizontale »** : 80% des tissus urbains d'une hauteur inférieur à 10m (R+2+combles)



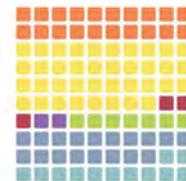
# UN OUTIL DE COMPRÉHENSION DU TERRITOIRE

- Des **attractivités immobilière très contrastées** notamment entre les versants lillois et Nord-Est de l'agglomération centrale
- Une **présence végétale diffuse dans les espaces urbains** notamment privés (cœur d'îlot) et **concentrée** (boisements) ou **absente** (espaces agricoles) dans la **couronne périurbaine**
- Une **offre en TC généreuse** en secteur dense comme peu dense, structurée par le métro/tram et radiales secondaires (train, lianes) toutefois légèrement déficitaire dans les ZAE et ZC
- La **hauteur libère de l'espace au sol** :
  - si la densité nette augmente avec la hauteur, la densité brute reste stable (compensation d'espaces libres)
  - néanmoins, ces espaces libres sont minoritairement végétalisés (40%)
- **Faible corrélation entre densité et attractivité immobilière** même si plus forte part de secteurs peu densité attractifs

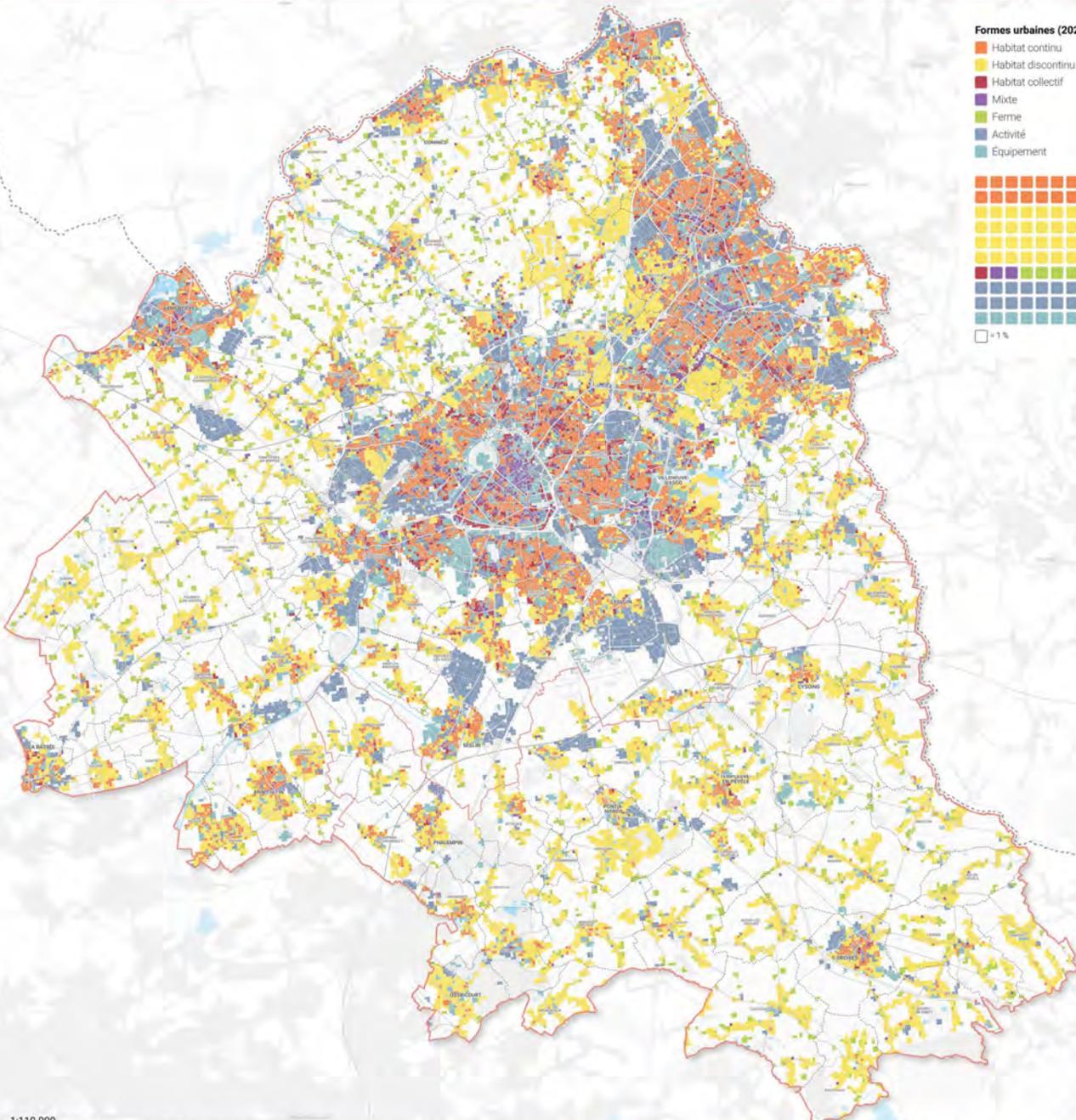


#### Formes urbaines (2021)

- Habitat continu
- Habitat discontinu
- Habitat collectif
- Mixte
- Ferme
- Activité
- Équipement



±1%



JANVIER 2025

## DENSITÉ(S) POUR UNE VILLE DURABLE #3 DANS LE TERRITOIRE DU SCOT DE LILLE MÉTROPOLÉ

INDICATEURS  
CONNAISSANCE  
01  
17

## FORMES URBAINES

- Carte des formes urbaines principales établie à partir de l'OccSol 2D et de l'Atlas des tissus urbains (ADULM 2017)
- L'habitat individuel couvre la moitié de la surface artificialisée de la métropole.
- Grande diversité de l'habitat individuel : maison 1930, bel-étage, twin, ville nouvelle, pavillonnaire...
- Géographie particulière dessinant les grandes entités urbaines composant la métropole (couronne périurbaine, hyper centre lillois, centralités du versant NE, faubourgs, le « S », les ZAE...)

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

#### DÉFINITION

Les formes urbaines permettent de caractériser le territoire métropolitain à partir des typologies présentes. La classification est construite à partir de la vocation des bâtiments (monofonctionnelle ou mixte), des caractéristiques du parcellaire (taille et forme), des caractéristiques des bâtiments (emprise, forme, volume) et de leur organisation sur la parcelle (rapport à l'espace public et aux limites parcellaires). Cette nomenclature comprend 18 classes, ou catégories de tissus, qui sont regroupées en 7 classes principales : Habitat individuel continu, Habitat individuel discontinu, Habitat collectif, Tissu mixte, Fermes, Tissu d'activité, Équipement.

#### ANALYSE

La cartographie permet de visualiser la **surprésence de l'habitat individuel (maison de ville et pavillonnaire) qui constitue un mode d'habiter fortement ancré dans la métropole lilloise et dans la région.**

En tant qu'outil de connaissance, cet état des lieux peut être utilement croisé avec les différentes densités mesurées par les cartes suivantes. En tant qu'outil prospectif, il peut également contribuer à l'identification des évolutions possibles et plus précisément des potentialités d'intensification des différents tissus urbains présents dans le système métropolitain, ceci afin d'alimenter le débat sur les relations entre densité, densification et formes urbaines.

#### CONSTRUCTION DE L'INDICATEUR

L'analyse a été réalisée à partir des fichiers fonciers, produits par le Cerema sur la base de données fiscales, et du référentiel d'occupation du sol en 2 dimensions (OCS2D), produit par la Région Hauts-de-France.

L'OCS2D caractérise chaque portion du territoire de plus de 300 m<sup>2</sup> selon deux dimensions : son couvert (ce qui recouvre le sol, les matériaux, végétaux etc.) et son usage (fonction principale d'un espace en termes d'activité humaine). Une typologie simplifiée est appliquée afin d'identifier différentes familles de formes urbaines : habitat continu, habitat discontinu, habitat collectif, mixte, fermes, activité économique, équipements.

L'OCS2D est ensuite croisé avec les emprises parcellaires issues des fichiers fonciers, afin d'attribuer à chaque parcelle, le type d'occupation du sol majoritaire qui la concerne.

La notion de tissu mixte, intégrant les tissus constitués de logements et de cellules commerciales n'étant pas présente dans l'OCS2D, une réévaluation des parcelles à vocation majoritaire d'habitat est effectuée en regardant le nombre de locaux commerciaux qui y sont déclarés au rez-de-chaussée (variable h30ccomrcc).

Le résultat obtenu est ensuite agrégé à la maille carroyée à 100 m. Chaque carreau représente la forme urbaine majoritaire.

Sources : Fichiers fonciers DGF/P/Cerema (2022), OCS2D Geo2France (2021)

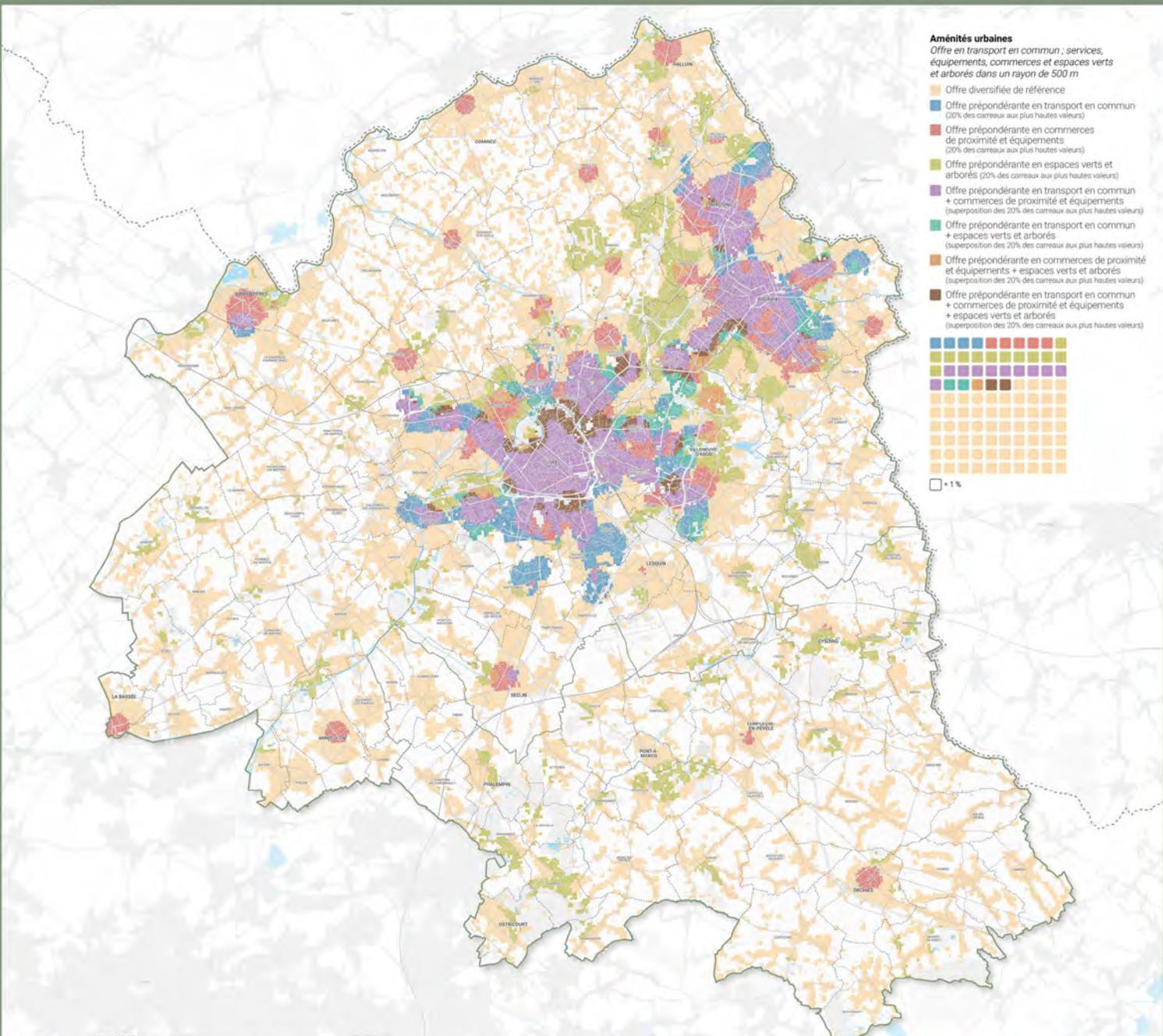
L'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole

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

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

adu-lille-metropole.org





**Aménités urbaines**  
 Offre en transport en commun ; services, équipements, commerces et espaces verts et arborés dans un rayon de 500 m

- Offre diversifiée de référence
- Offre prépondérante en transport en commun (20% des carreaux aux plus hautes valeurs)
- Offre prépondérante en commerces de proximité et équipements (20% des carreaux aux plus hautes valeurs)
- Offre prépondérante en espaces verts et arborés (20% des carreaux aux plus hautes valeurs)
- Offre prépondérante en transport en commun + commerces de proximité et équipements (superposition des 20% des carreaux aux plus hautes valeurs)
- Offre prépondérante en transport en commun + espaces verts et arborés (superposition des 20% des carreaux aux plus hautes valeurs)
- Offre prépondérante en commerces de proximité et équipements + espaces verts et arborés (superposition des 20% des carreaux aux plus hautes valeurs)
- Offre prépondérante en transport en commun + commerces de proximité et équipements + espaces verts et arborés (superposition des 20% des carreaux aux plus hautes valeurs)

■ 1%

JANVIER 2025

**DENSITÉ(S) POUR UNE VILLE DURABLE #3**  
 DANS LE TERRITOIRE DU SCOT DE LILLE MÉTROPOLE

17/17

**AMÉNITÉS URBAINES**  
 OFFRE EN TRANSPORT EN COMMUN ; SERVICES, ÉQUIPEMENTS, COMMERCES ET ESPACES VERTS ET ARBORÉS DANS UN RAYON DE 500 M

**ANALYSE**

Des études récentes en sociologie (CEREMA) montrent que la qualité et l'intensité des aménités urbaines améliorent la perception de la densité urbaine. Un cadre de vie de qualité est essentiel pour favoriser l'acceptation de la mutation et la densification des tissus urbains. Ce cadre repose sur un équilibre entre trois types d'aménités : services (commerces et équipements de proximité), espaces de nature et infrastructures de mobilité.

Le SCOT de Lille Métropole bénéficie d'une offre diversifiée :

- **transports en commun** : la majorité du territoire est bien couverte, particulièrement autour des centralités métropolitaines, avec un réseau ramifié qui dessert aussi les zones moins denses ;
- **espaces verts et arborés** : ils se trouvent surtout dans les zones naturelles en dehors des villes (bois, parcs...) et, de plus en plus, au sein des tissus urbains dans les espaces publics et privés. Les espaces végétalisés se renforcent par l'intermédiaire des aménagements récents d'espaces publics portant cet objectif ;
- **services, équipements et commerces de proximité** : l'offre se concentre dans les centralités urbaines à échelle fine ; des relais existent dans la couronne périurbaine pour desservir les zones moins denses.

Cette carte met en évidence les territoires disposant des niveaux d'aménités urbaines les plus élevés, potentiellement plus réceptifs à accepter la densification et la mutation des tissus urbains. Il s'agit des centralités métropolitaines élargies de Lille, Roubaix et Tourcoing, prolongées par plusieurs axes de faubourgs, ainsi que de la plupart des centralités périurbaines. Cette analyse est une vision introductive qui appelle à des études plus approfondies pour affiner ces potentiels d'acceptabilité.

Un secteur distinct, avec une prépondérance de nature, forme un tracé en « S » à travers l'agglomération centrale, du sud d'Halluin jusqu'en Pévèle près de Mérignies et Pont-à-Marcq. Ce tracé combine mobilité, services et espaces naturels au pincement de l'agglomération centrale, avant de privilégier la nature dans les prolongements périurbains.

En dehors des zones aux plus hauts niveaux d'aménités urbaines, les secteurs avec une offre située dans moyenne – incluant la couronne périurbaine (hors centralités périurbaines) et les franges de l'agglomération – nécessitent une attention pour valoriser leurs aménités, notamment dans le cadre de futurs projets d'aménagement.

**CONSTRUCTION DE L'INDICATEUR**

Cette carte analyse les aménités à travers trois indicateurs : services, mobilité et nature, chacun mesuré par carreau de 100 m selon leur présence ou non dans un rayon de 500 m. Les seuils isolent le quart supérieur pour chaque critère (les 20% des carreaux aux valeurs les plus élevées) :

- **critère 1** : plus de 405 passages en transports en commun par jour ;
- **critère 2** : plus de 92 commerces, services et équipements ;
- **critère 3** : plus de 12,7% d'espaces verts et arborés.

Trois niveaux d'intensité des aménités sont ainsi identifiés, en fonction du nombre de critères remplis par chaque carreau.

- Superposition des buffer de proximité des aménités nature, services et transports en commun (20% des carreaux aux valeurs les plus élevées)
- Postulat : plus la présence d'aménité est forte moins la densité voire la densification est un sujet de crispation sociale
- Monocritère prépondérant : aménité d'espaces verts et arborés (12%) surtout dessinant le « S »
- Double critère prépondérant : aménités TC et services (11%) dessinant les centralités métropolitaines (Lille et Nord-Est) + radiales
- Triple critère : quelques franges des centralités métropolitaines
- Néanmoins : 2 tiers des espaces bénéficiant d'une présence moyenne d'aménités (couronne périurbaine et franges de l'agglomération centrale)

**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)