

RENCONTRE ADULM 09/11/2023

DENSITÉ : DE LA VILLE AU SALON

> *COMMENT ÉVALUER LA DENSITÉ ?*

GAËL SMAGGHE

AGENCE DE DÉVELOPPEMENT ET D'URBANISME LILLE MÉTROPOLE
Chargé d'études Planification stratégique

DENSITÉ(S) POUR UNE VILLE DURABLE

Comment évaluer 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

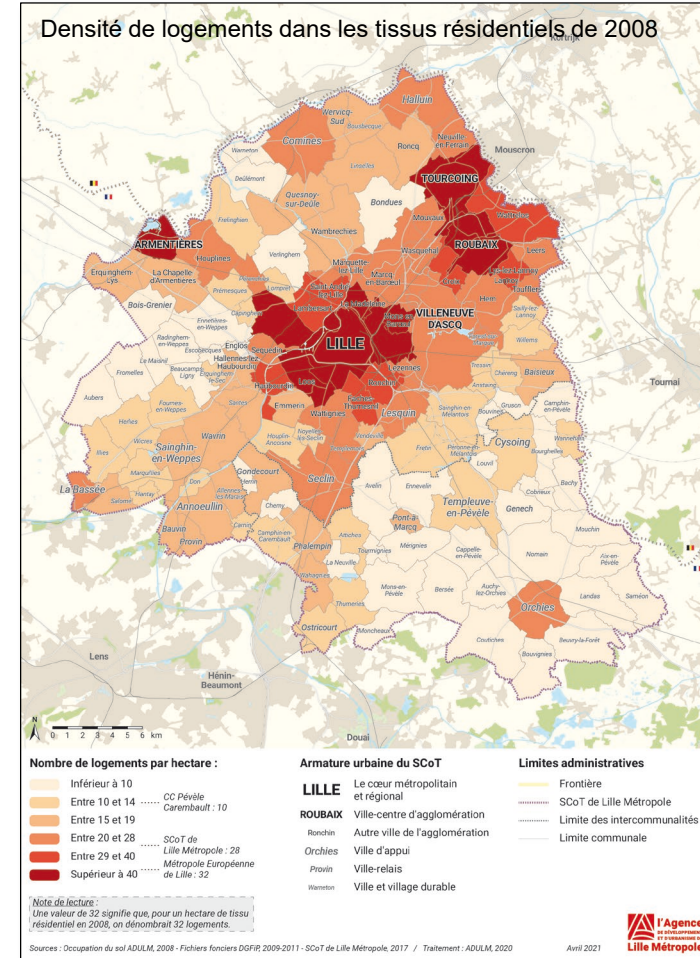

Habitat en métropole : mesurer l'évolution des densités de logements entre 2008 et 2015 dans les tissus existants et dans les extensions urbaines



DENSITÉ(S) POUR UNE VILLE DURABLE
CAHIER #1

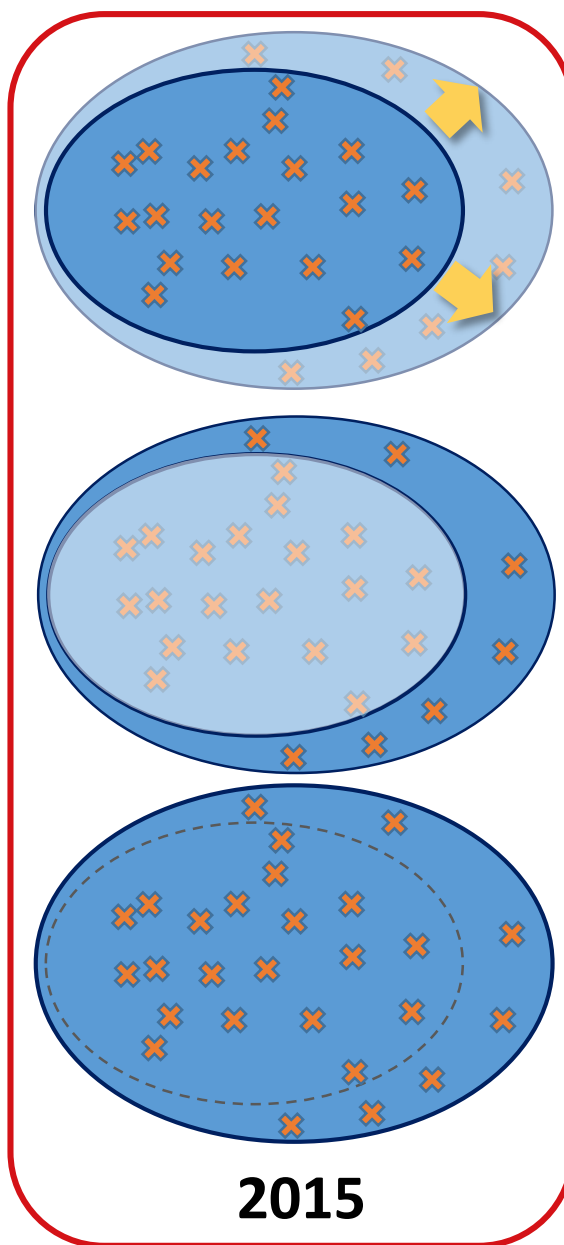
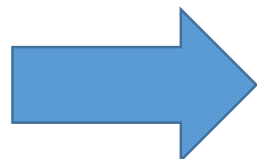
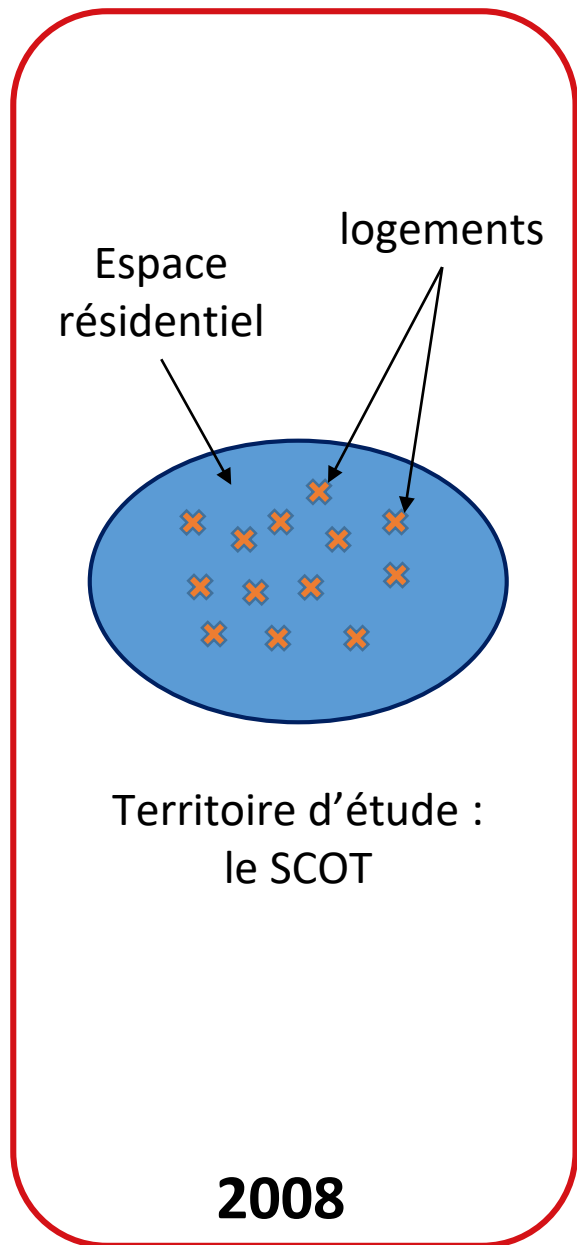
LA MÉTROPOLE LILLOISE S'EST-ELLE DENSIFIÉE ?

Habitat en métropole : évolution des densités de logements



QUE MESURONS-NOUS ?

UN RAPPORT ENTRE UNITÉS ET SURFACE



3 analyses :

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

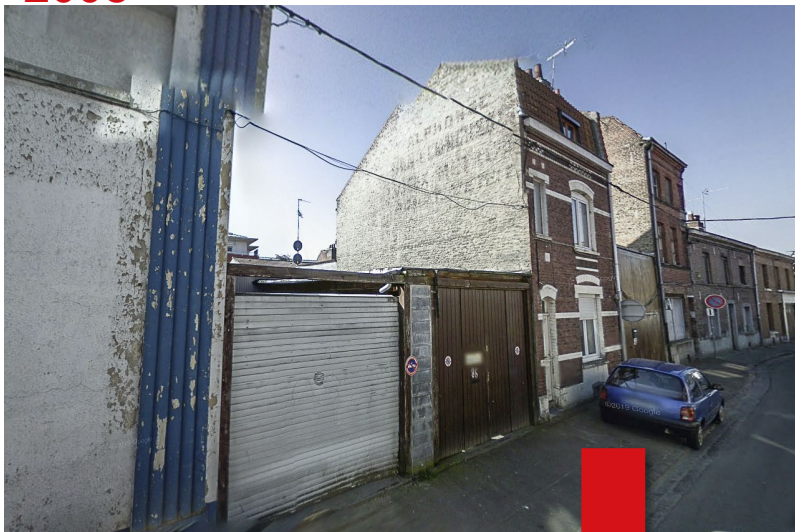
Densité au sein des espaces résidentiels produits entre 2008 et 2015 (extension urbaine)

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



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

SECOND CAHIER, FIN 2021

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



DENSITÉ(S) POUR UNE VILLE DURABLE CAHIER #2

REPÈRES ET JALONS

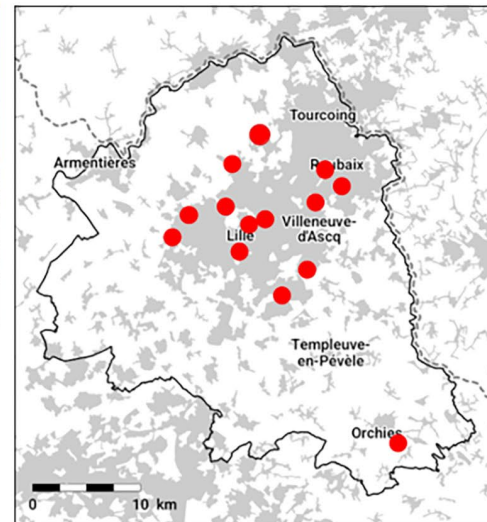
Mesure de la densité de sites métropolitains

 l'Agence
de Développement
et d'Urbanisme de
Lille Métropole



CATALOGUE DE LA DIVERSITÉ DES FORMES URBAINES

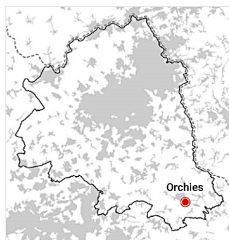
14 SITES RÉSIDENTIELS ET ÉCONOMIQUES



UNE FICHE DESCRIPTIVE POUR CHAQUE SITE

DESCRIPTION ET ANALYSE DU BÂTI ET DES ESPACES LIBRES

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 m²	nombre de logements : 18
emprise bâtie : 2 217 m²	nombre de commerces : 0
surface (m ² SHOB) : 3 772 m²	nombre de places de parking : 40



Éléments de contexte

L'lot 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'lot 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 m² accueillent également des jardins en cœur d'lot.

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.

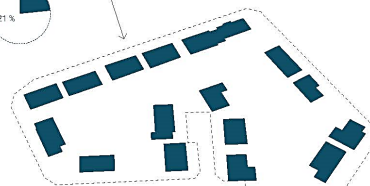
Description fonctionnelle

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

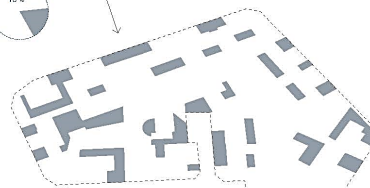
Le stationnement est géré à la parcelle, dans des garages intégrés au bâti et/ou sur des espaces de stationnement aménagés devant ceux-ci.



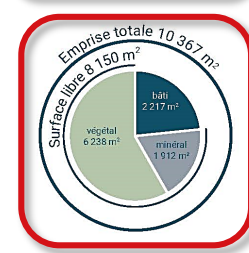
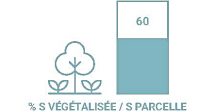
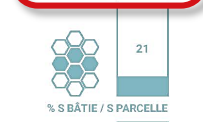
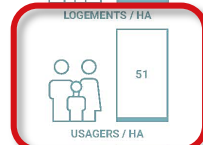
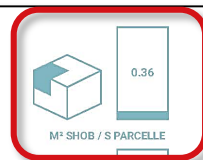
2 217 m² bâtes



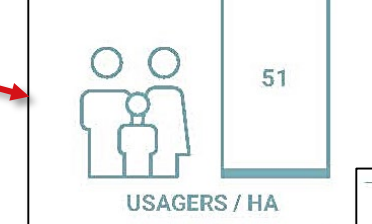
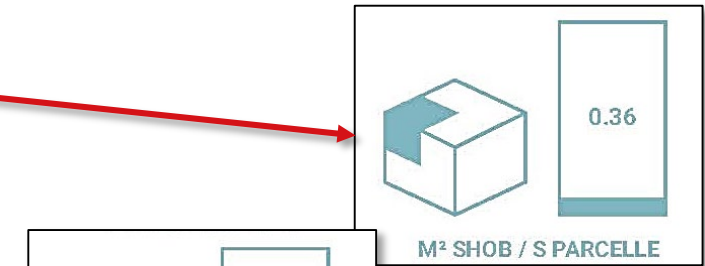
1 912 m² minéral



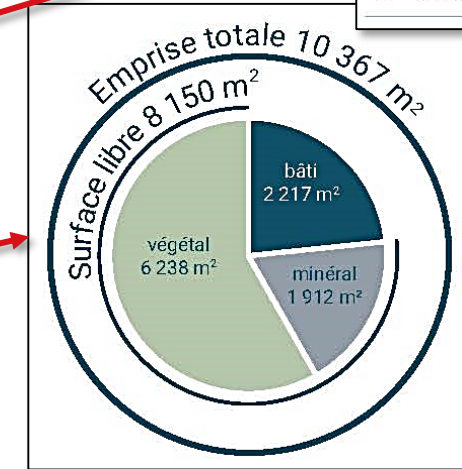
6 238 m² végétal



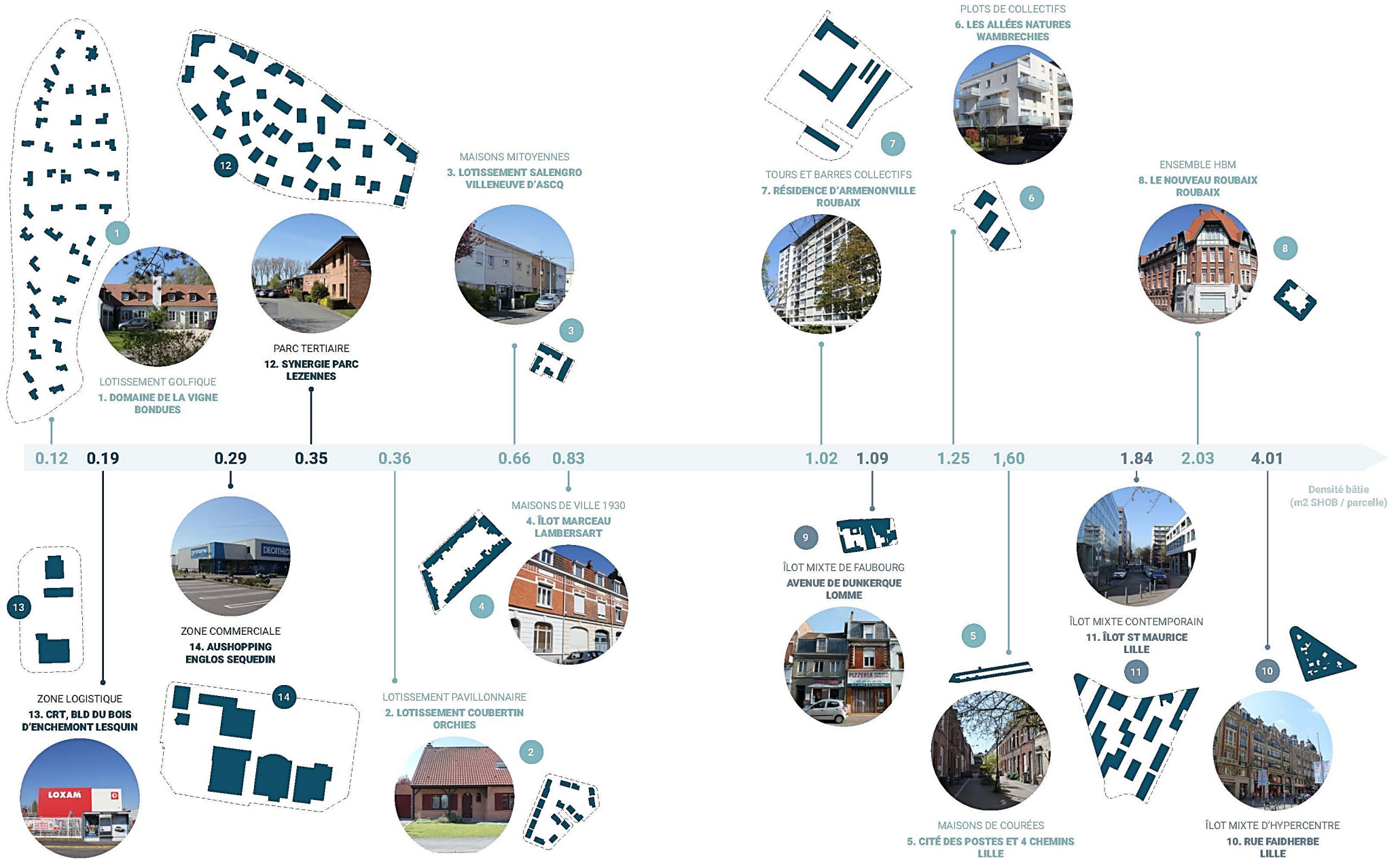
TISSU DE LOGEMENTS



- Surface libre : **154 m² / hab**
- Surface minéralisée : **36 m² / hab**
- Surface végétalisée : **118 m² / hab**
- Surface de canopée : **6 m² / hab**



DES FRISES COMPARATIVES DES DENSITÉS



DENSITÉ ET FORMES URBAINES DANS LA MÉTROPOLE

CONSTATS SUR LE 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



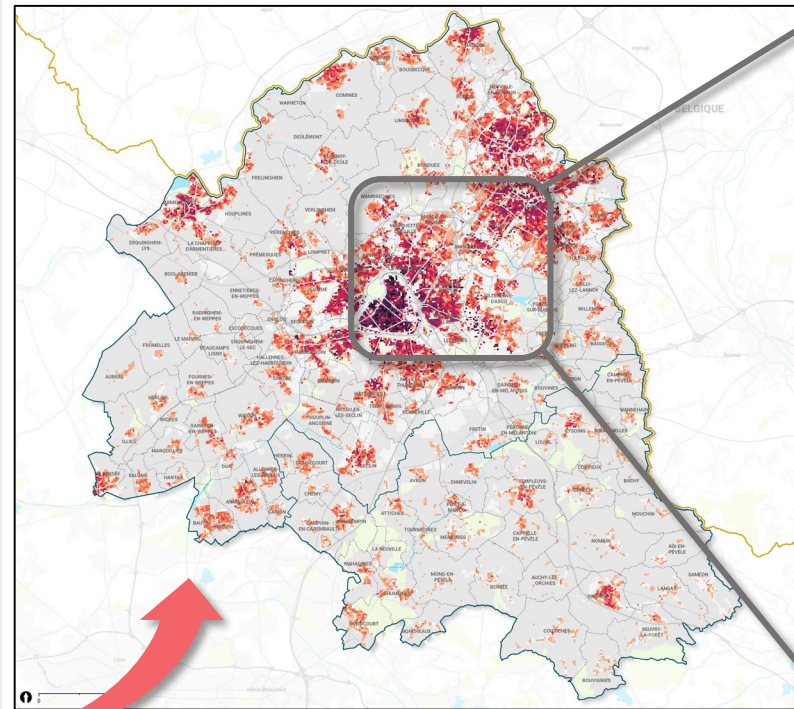
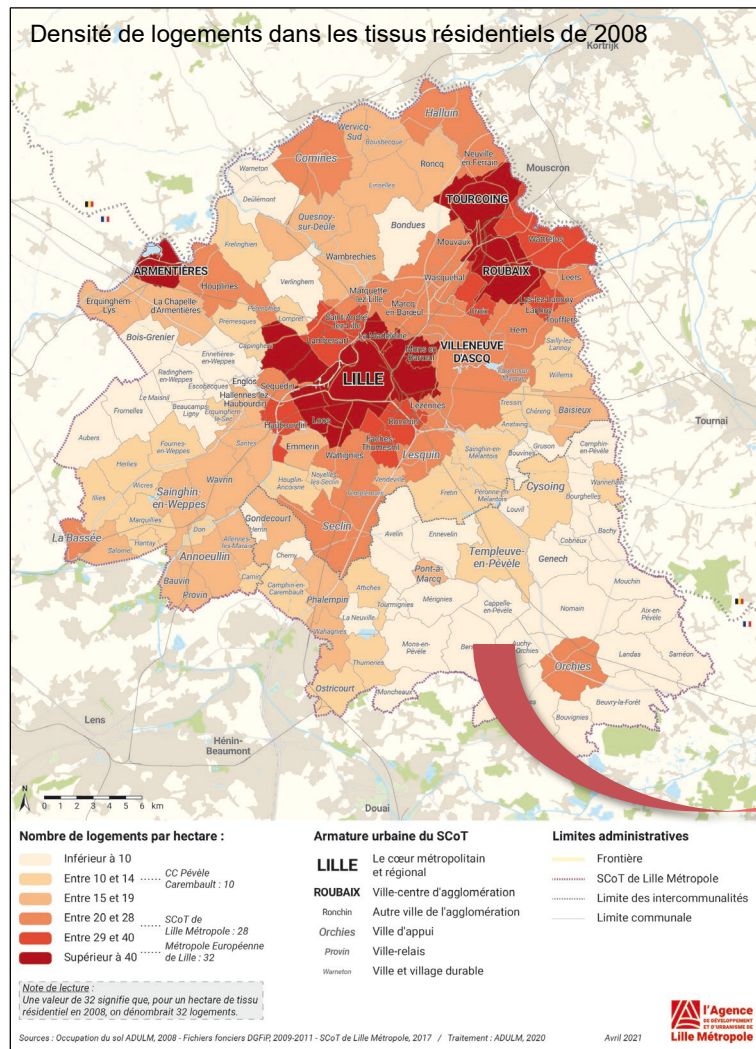
NOUVEAUX INDICATEURS ET ÉCHELLES DE LA DENSITÉ

RÉVÉLER LES BONNES PRATIQUES EXISTANTES

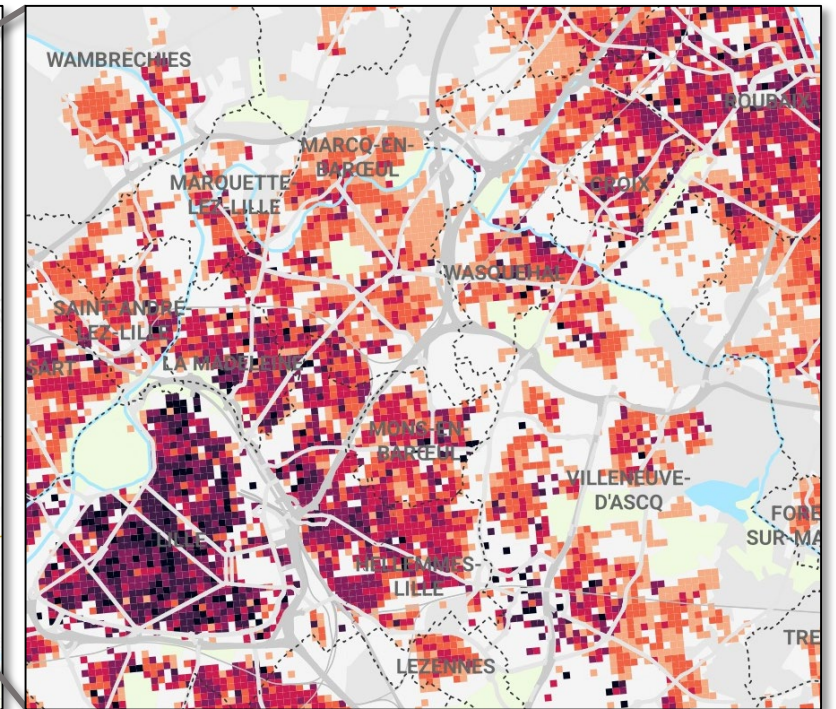
UN REGARD EXHAUSTIF ET DÉTAILLÉ

NOUVEAUX INDICATEURS ET ÉCHELLES DE LA DENSITÉ

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

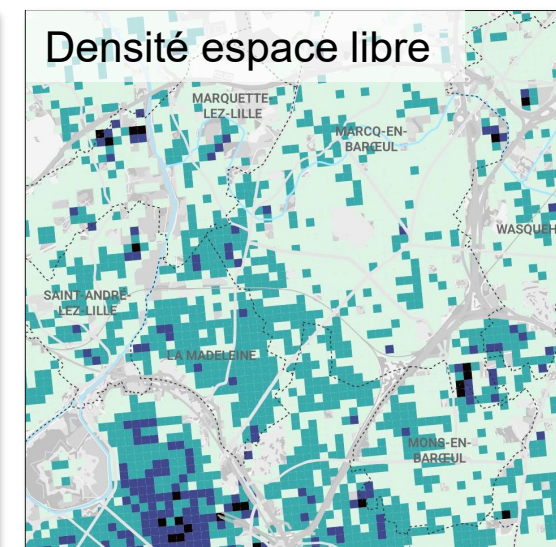
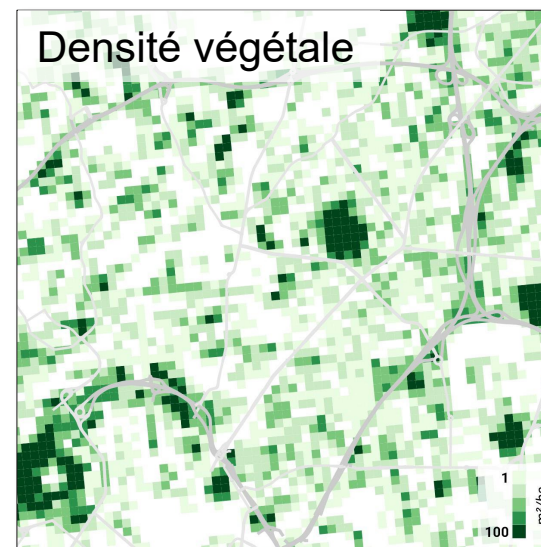
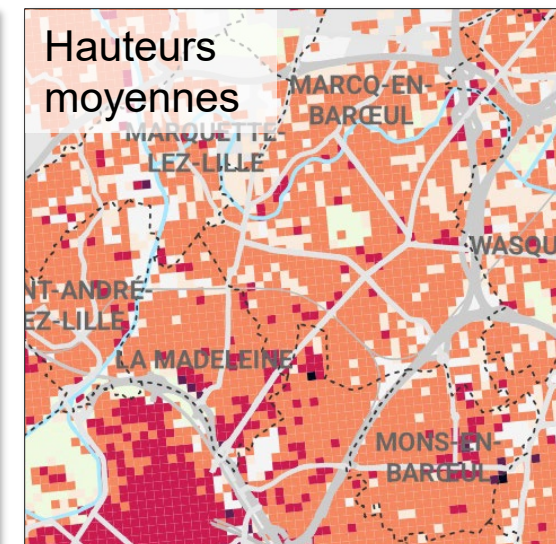
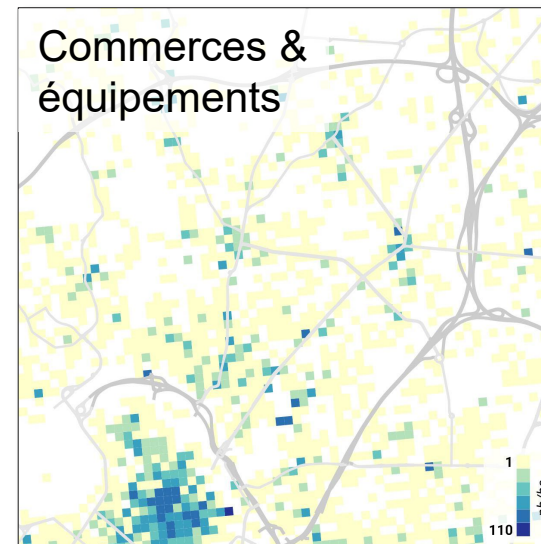
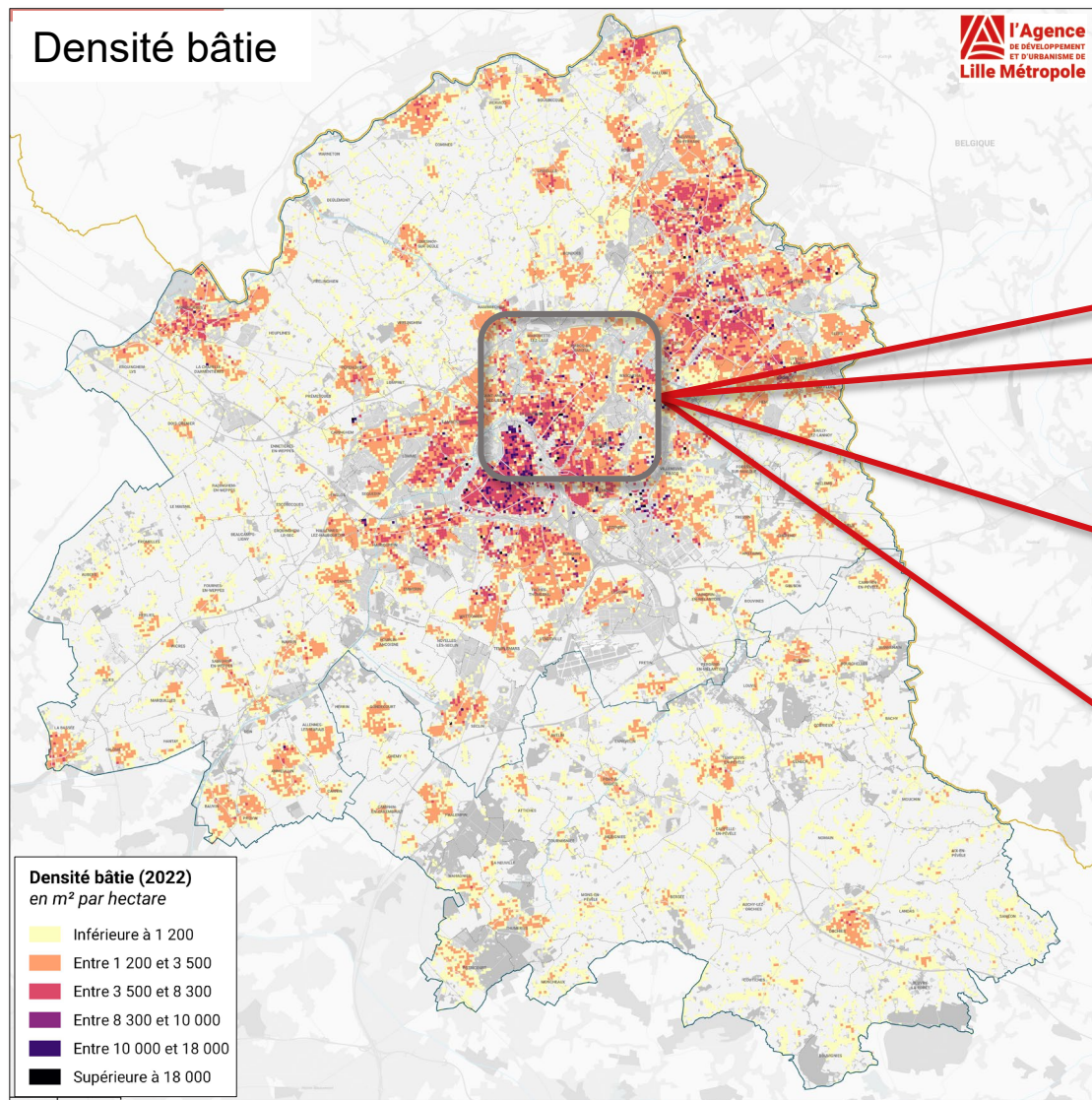


Précision de l'échelle d'analyse

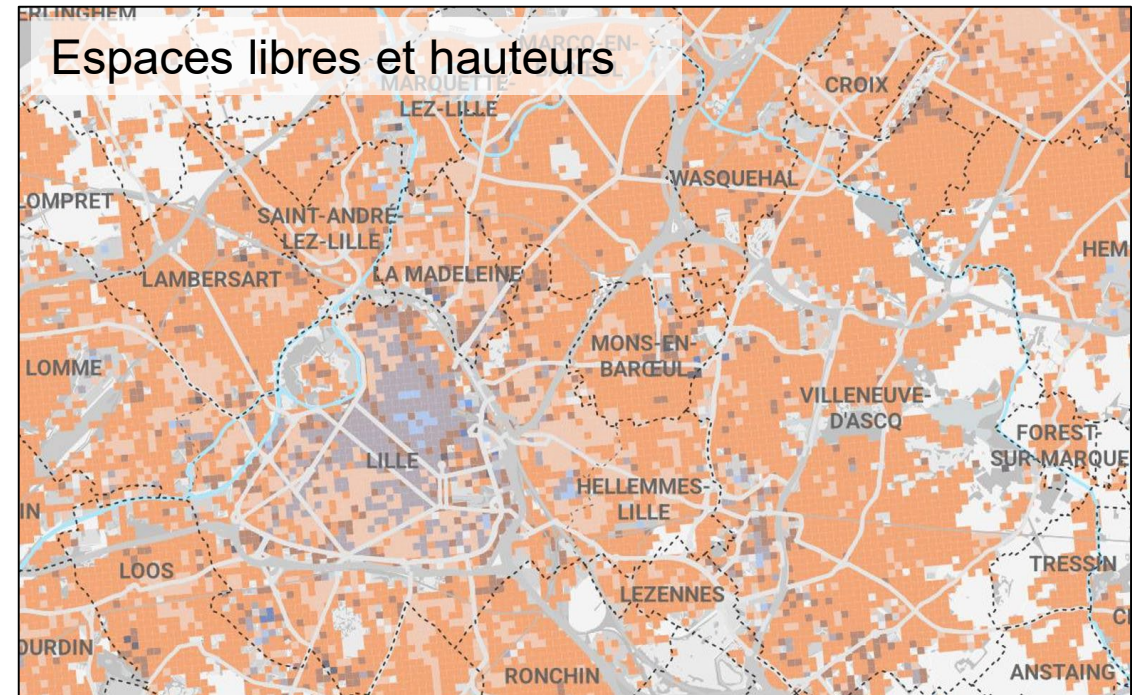
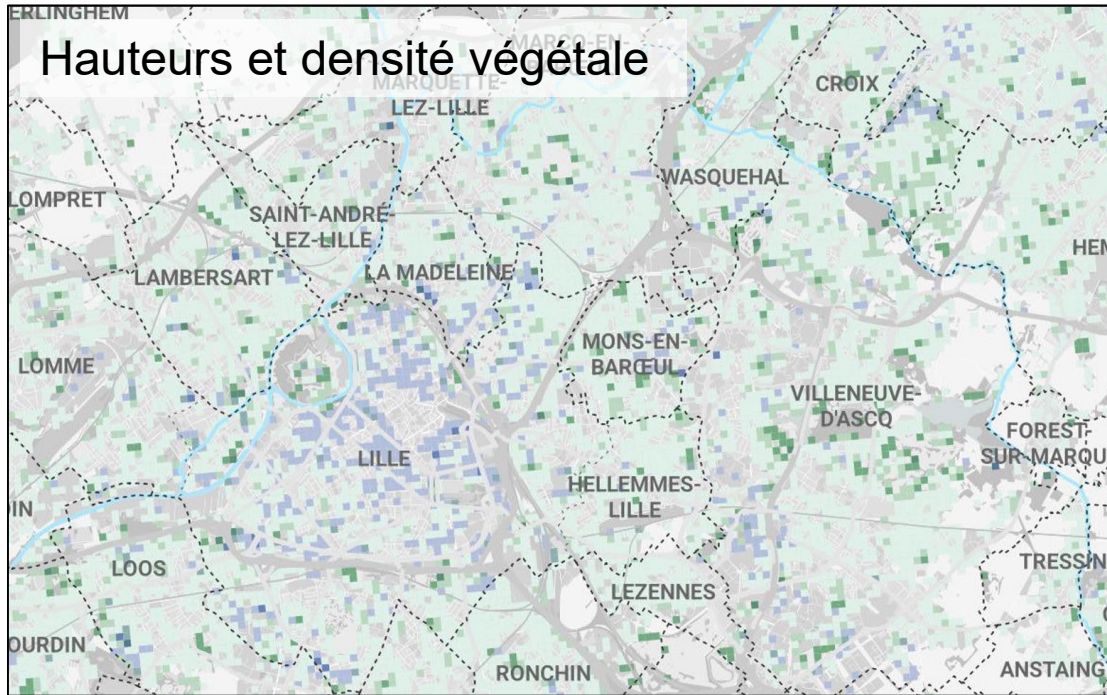


ANALYSER LE CONTEXTE URBAIN

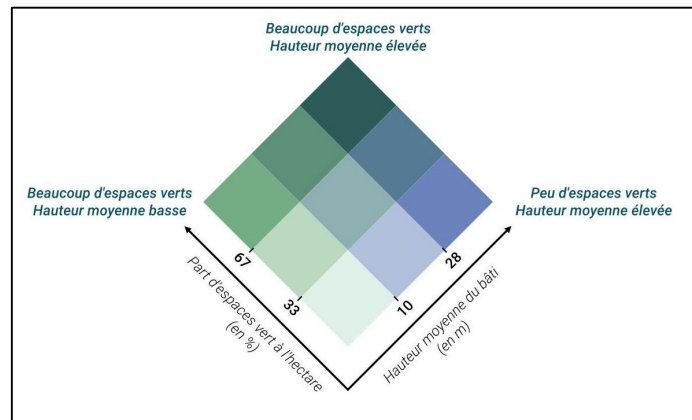
NOUVEAUX INDICATEURS ET ÉCHELLES DE LA DENSITÉ



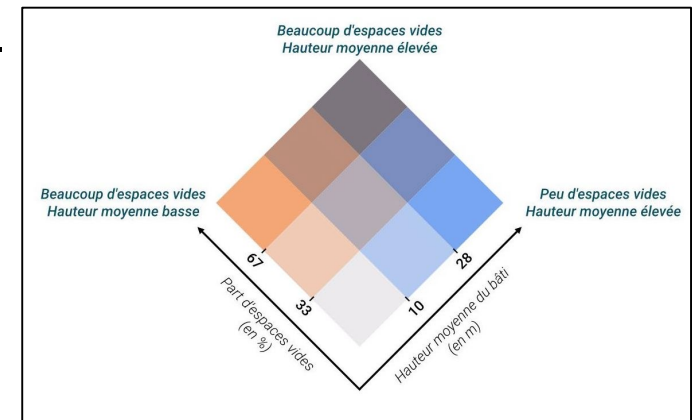
CROISEMENT DES INDICATEURS DENSITÉ/AMÉNITÉ



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

Eric GAGNAIRE 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

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

adu-lille-metropole.org