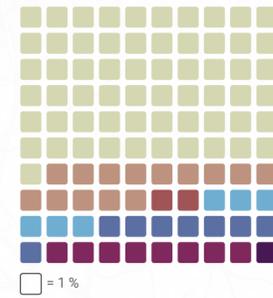
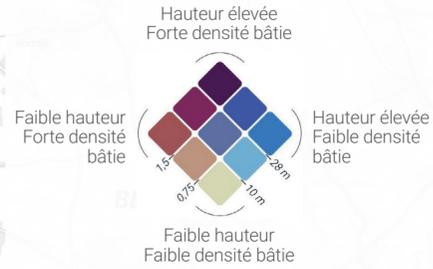


**Hauteur maximale et densité du bâti**



JANVIER 2025

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

INDICATEURS  
CROISÉS  
**11**  
**17**

**HAUTEUR MAXIMALE  
ET DENSITÉ DU BÂTI**

**L'Agence  
DE DÉVELOPPEMENT  
ET D'URBANISME DE  
Lille Métropole**

**ANALYSE**

**Souvent confondus, la hauteur des bâtiments et la densité bâtie entretiennent un lien étroit sans être pour autant similaires. Comment cela se traduit-il sur le territoire ?**

Sur le territoire du SCOT de Lille Métropole, plus le bâti est haut, plus sa densité (nette) est forte : 70% des tissus urbains hauts sont denses alors que 80% des tissus bas sont peu denses. Néanmoins, le territoire se caractérise par une très large majorité de tissus urbains bas ou de hauteur intermédiaire donc de densité faible à moyenne, seuls quelques sites peuvent être qualifiés de hauts.

Les quelques tissus urbains les plus hauts et plutôt denses ■■ se rassemblent le long d'un axe Euralille - Nouvelle-Madeleine ① : un secteur pour lequel la hauteur a été un parti-pris d'aménagement.

**Souvent stigmatisés comme « denses », les quartiers de Zone d'urbanisation prioritaire des années 1960 (ZUP) sont pourtant faiblement denses si l'on tient compte de la large part d'espaces libres attenants aux bâtis (densité brute).** On pourrait supposer que la hauteur, plus que la densité (brute), est l'élément de crispation. Il est utile de rappeler l'importance des espaces libres dans ces quartiers qui représentent des opportunités de compensation par l'amélioration de la qualification de leurs usages : un procédé qui a d'ailleurs été mobilisé dans le cadre des projets de « résidentialisation ».

Parmi les tissus urbains les plus bas, les moins denses ■■ dessinent toute la couronne périurbaine tandis que les tissus urbains d'un niveau de densité supérieur ■■ dessinent les franges des agglomérations centrale et d'Armentières. Les zones d'activités et commerciales sont en majorité de hauteur et de densité faibles ■■.

**Si les tissus urbains hauts et peu denses ■■ sont presque inexistantes sur le territoire, l'extrême inverse, les tissus urbains bas et denses ■■ existent et forment quelques secteurs spécifiques pour la plupart issus de l'habitat ouvrier de la période industrielle.** C'est le cas des premières couronnes ouvrières de Roubaix et Tourcoing et particulièrement des quartiers Saint-Pierre et de la Mackellerie entre Roubaix et Croix ② (petites maisons rez-de-chaussée + combles, 4 m de hauteur, 55 m<sup>2</sup> habitables, rues de 7 m de large). En dehors de l'habitat ouvrier, **seules quelques expérimentations résidentielles des années 1970/80 à Villeneuve d'Ascq proposent des formes contemporaines à la fois denses et basses** (hameau du Château, allée de la Châtellenie et des Charmettes ③). A noter que l'immobilier d'activité de type « parc tertiaire » est aussi une forme urbaine à la fois basse et dense en mètres carrés.

Enfin, les tissus urbains d'une hauteur intermédiaire et relativement denses ■■ composent les hypercentres des centralités métropolitaines (Lille, Roubaix, Tourcoing, Armentières) avec une diffusion vers les faubourgs lillois de Lomme, Fives et de La Madeleine.

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

**NE PAS  
JETER  
DANS LA Poubelle  
DONNEZ OU  
RECYCLEZ  
CE DOCUMENT.**

1:110 000  
0 5 km

Réalisation : ADULM (octobre 2024)  
Sources : LIDAR MEL/SCOT (2020) - BD TOPO© IGN (2020) - Fichiers fonciers DGFIP/CEREMA (2022) - Traitements ADULM (2024) / Fond : Admin Express IGN (2020), OpenStreetMap (2021), OCS2D MEL (2020), CORINE Land Cover - UE-SOeS (2018)