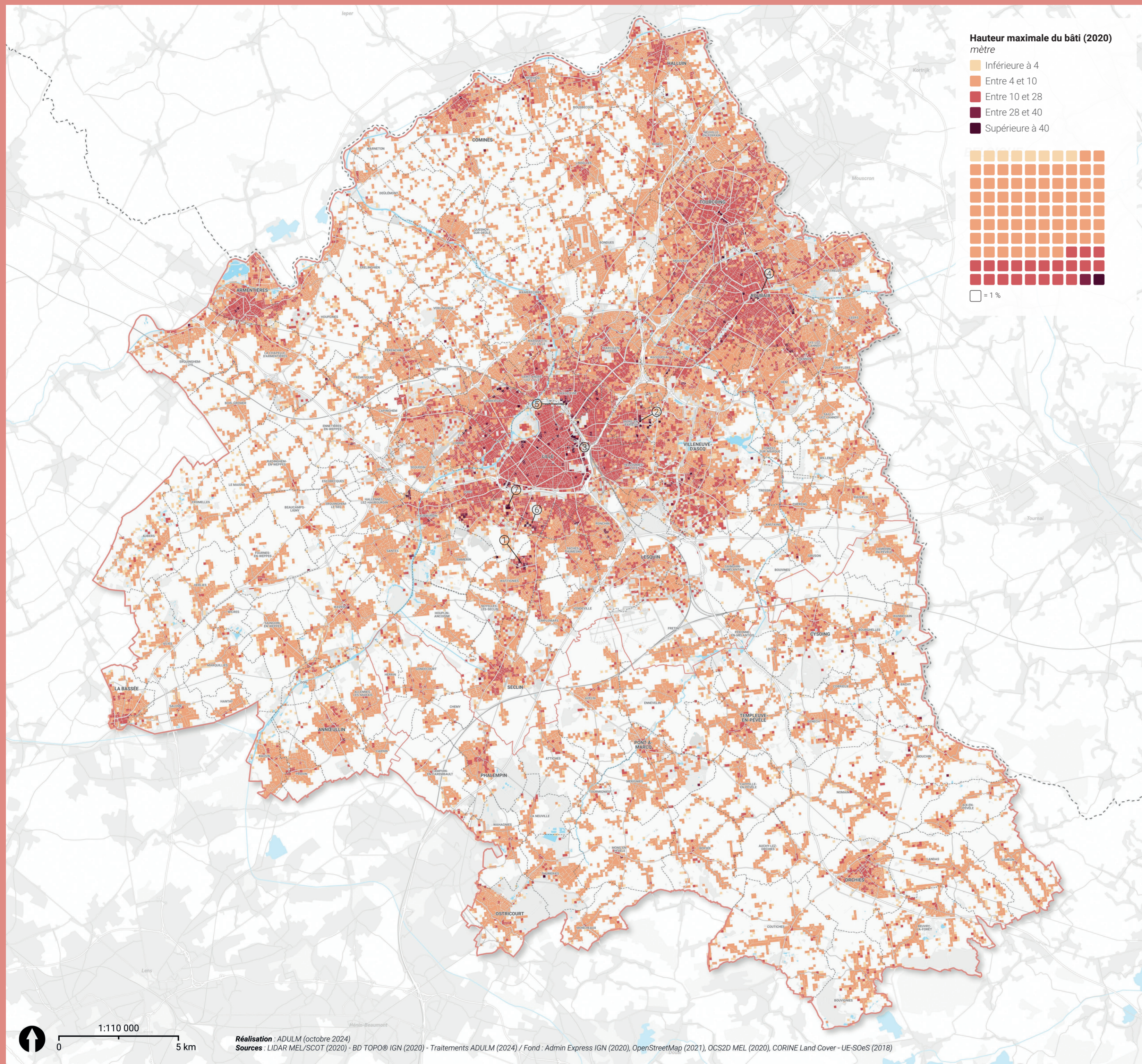
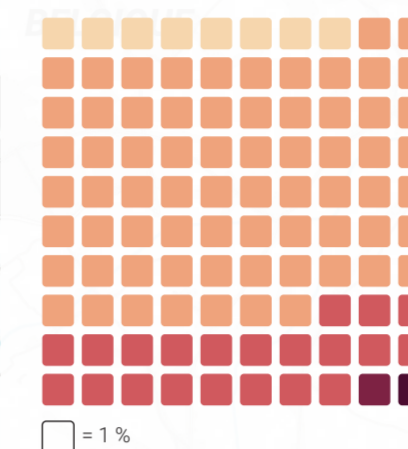


DENSITÉ(S) POUR UNE VILLE DURABLE #3
DANS LE TERRITOIRE DU SCOT DE LILLE MÉTROPOLÉ

HAUTEUR MAXIMALE DU BÂTI
MÈTRE

Hauteur maximale du bâti (2020)
mètre

- Inférieure à 4
- Entre 4 et 10
- Entre 10 et 28
- Entre 28 et 40
- Supérieure à 40



DÉFINITION

Les classes de hauteurs retenues permettent de visualiser quatre typologies de bâtiments :

- l'habitat de plain-pied et les bâtiments annexes de faible hauteur (inférieure à 4 mètres) ;
- les maisons de ville ou locaux d'activité (de 4 à 10 mètres) ;
- les logements d'immeubles collectifs, locaux d'activité plus élevés et équipements (de 10 à 28 mètres) ;
- et les immeubles de grande hauteur (plus de 28 mètres) et au-delà (plus de 40 mètres).

ANALYSE

Les immeubles d'une hauteur supérieure à 40 mètres (plus d'une douzaine d'étages) sont très peu présents dans la métropole. Ces points hauts sont le plus souvent la marque des principales centralités métropolitaines (Lille, Roubaix et Tourcoing), de projets étatiques (ZUP du Blanc Riez ①, ZUP du Nouveau-Mons ②) ou de grands projets définissant de nouvelles polarités métropolitaines (Euralille ③, quartier Mc Arthur ④, Nouvelle Madeleine ⑤, rue de Cannes ⑥ à Lille...) et les équipements majeurs (CHU ⑦). Autour de ces grandes hauteurs, se concentrent **des opérations de 28 à 40 mètres** (8 à 12 étages environ) **formant des « quartiers hauts »**. Les centralités métropolitaines : Lille et ses faubourgs, Roubaix, Tourcoing, Armentières et quelques centralités périurbaines se composent principalement de petits immeubles collectifs et maisons de ville « hautes » d'une hauteur comprise entre 10 et 28 mètres (3 à 8 étages environ).

Enfin, près de **80% des tissus urbains ont une hauteur moyenne inférieure à 10 mètres**. Cet effet de « nappe » résulte de l'omniprésence des typologies de maisons de ville (généralement R + 1 + combles) et d'habitat pavillonnaire. La catégorie de faible hauteur sans étage est très peu présente (la maison de plain-pied étant faiblement représentée dans la métropole) et se distribue en mitage indistinct plutôt dans la couronne périurbaine.

Nota : sont définis par la réglementation comme étant des Immeubles de Grande Hauteur (IGH) les immeubles à usage d'habitation de 50 mètres ou plus, et, pour tous les autres usages, les immeubles de plus de 28 mètres de haut.

CONSTRUCTION DE L'INDICATEUR

L'analyse a été réalisée à partir du Lidar 2020 de la MEL, sur la base duquel ont été produits un modèle numérique d'élevation (MNE), et un modèle numérique de terrain (MNT). Ces deux modèles ont été croisés et un modèle numérique de hauteurs relatives au sol (MNHR) sur l'ensemble du SCOT a été généré à une résolution de 1 mètre par pixel. La hauteur de chaque bâtiment est calculée selon la médiane des valeurs de hauteur, afin de limiter l'impact des valeurs extrêmes (une grue, ou une ligne électrique qui passe au-dessus du bâtiment). Une correction manuelle est ensuite réalisée. La valeur médiane par bâtiment est affectée à une classe afin de réaliser une typologie, permettant une compréhension du nombre d'étages moyen par bâtiment. L'analyse a été réalisée sur l'ensemble des bâtiments du territoire, quelle que soit leur vocation (logement, activité, mixte). Le résultat obtenu est ensuite affecté au centroïde de chaque bâtiment puis est agrégé à la maille carroyée à 100 m. Pour cette agrégation, c'est la hauteur médiane maximale présente au sein d'un carreau qui est retenue.

Sources : Lidar MEL/SCOT (2020) - BD TOPO® IGN (2020).

