

JANVIER 2025



DENSITÉ(S) POUR UNE VILLE DURABLE #3

DANS LE TERRITOIRE DU SCOT DE LILLE MÉTROPOLE

Atlas des densités : formes et aménités urbaines

LES DENSITÉS DU TERRITOIRE EN 17 CARTES

INDICATEURS CONNAISSANCE

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

INDICATEURS AMÉNITÉ

- 07 / Densité des commerces de proximité et d'équipements
- 08 / Présence d'espaces verts et arborés
- 09 / Présence d'espaces non-bâtis
- 10 / Niveau d'offre en transports collectifs

INDICATEURS CROISÉS

- 11 / Hauteur maximale / densité du bâti
- 12 / Densité bâtie / densité des commerces de proximité et d'équipements
- 13 / Hauteur maximale du bâti / présence des espaces non-bâtis
- 14 / Hauteur maximale du bâti / présence d'espaces verts et arborés
- 15 / Densité bâtie / niveau d'offre en transport collectifs
- 16 / Densité bâtie / attractivité (valeur immobilière)
- 17 / Aménités urbaines

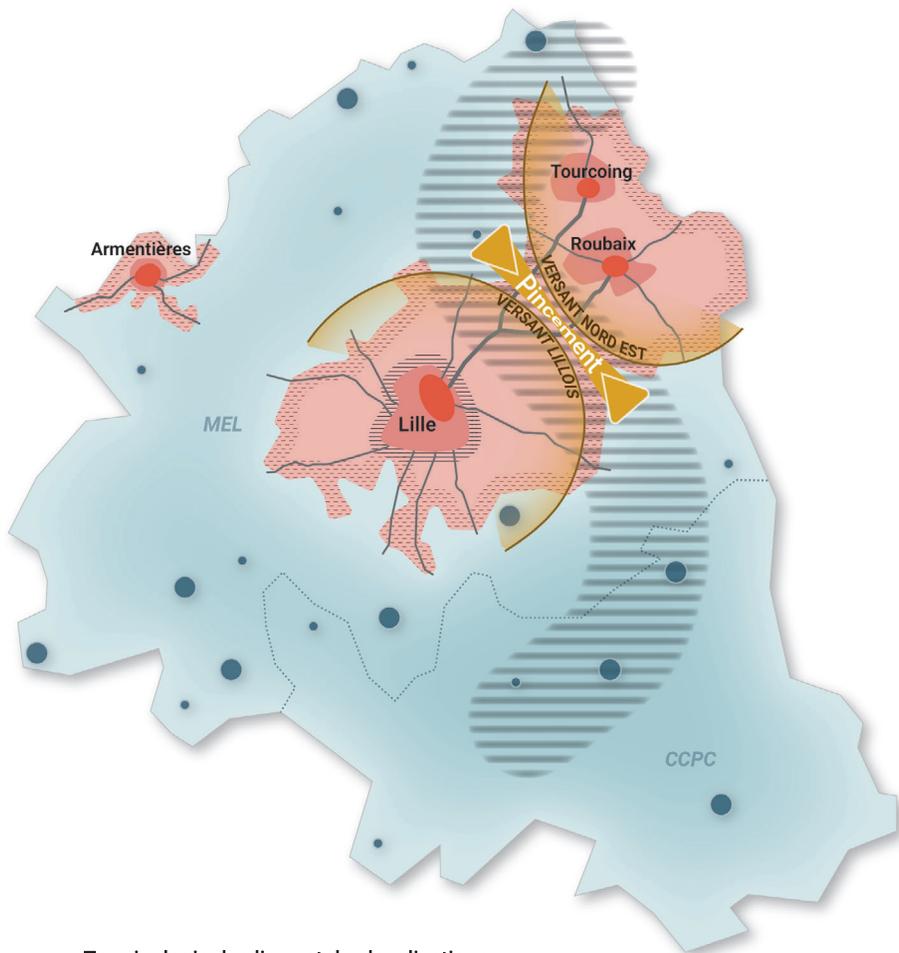
Cet atlas des densités s'inscrit dans la continuité des travaux menés par l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole depuis 2021, dans le cadre de l'exploration de la notion de densité. Ce volet vient compléter les analyses précédentes en proposant une cartographie d'une dizaine d'indicateurs clés permettant de définir la densité. Cette cartographie est à la fois exhaustive et précise : elle couvre l'ensemble du territoire du SCOT de Lille Métropole, et les résultats sont représentés sur une trame de 100 mètres par 100 mètres, offrant ainsi une lecture fine à l'échelle des quartiers. Les seize cartes produites sont réparties en trois grandes familles d'indicateurs :

- les indicateurs « connaissance », qui fournissent des mesures statistiques de la densité et d'éléments connexes ;
- les indicateurs « aménité », qui illustrent les facteurs influençant la qualité du cadre de vie et la perception de la densité ;
- les indicateurs croisés, qui explorent les relations entre différents indicateurs (par exemple, hauteur et densité).

L'élargissement de la notion de densité vers une approche globale, intégrant les différentes composantes de la ville, ainsi que sa mise en lumière à travers cet atlas détaillé, contribuent à enrichir le débat parmi les acteurs de la ville. Cette démarche a pour objectif d'encourager la création d'une ville durable, contribuant à un environnement de qualité et capable d'optimiser ses tissus urbains tout en suscitant l'adhésion des habitants.

SCHÉMA-GLOSSAIRE

TERRITOIRE DU SCOT DE LILLE MÉTROPOLE



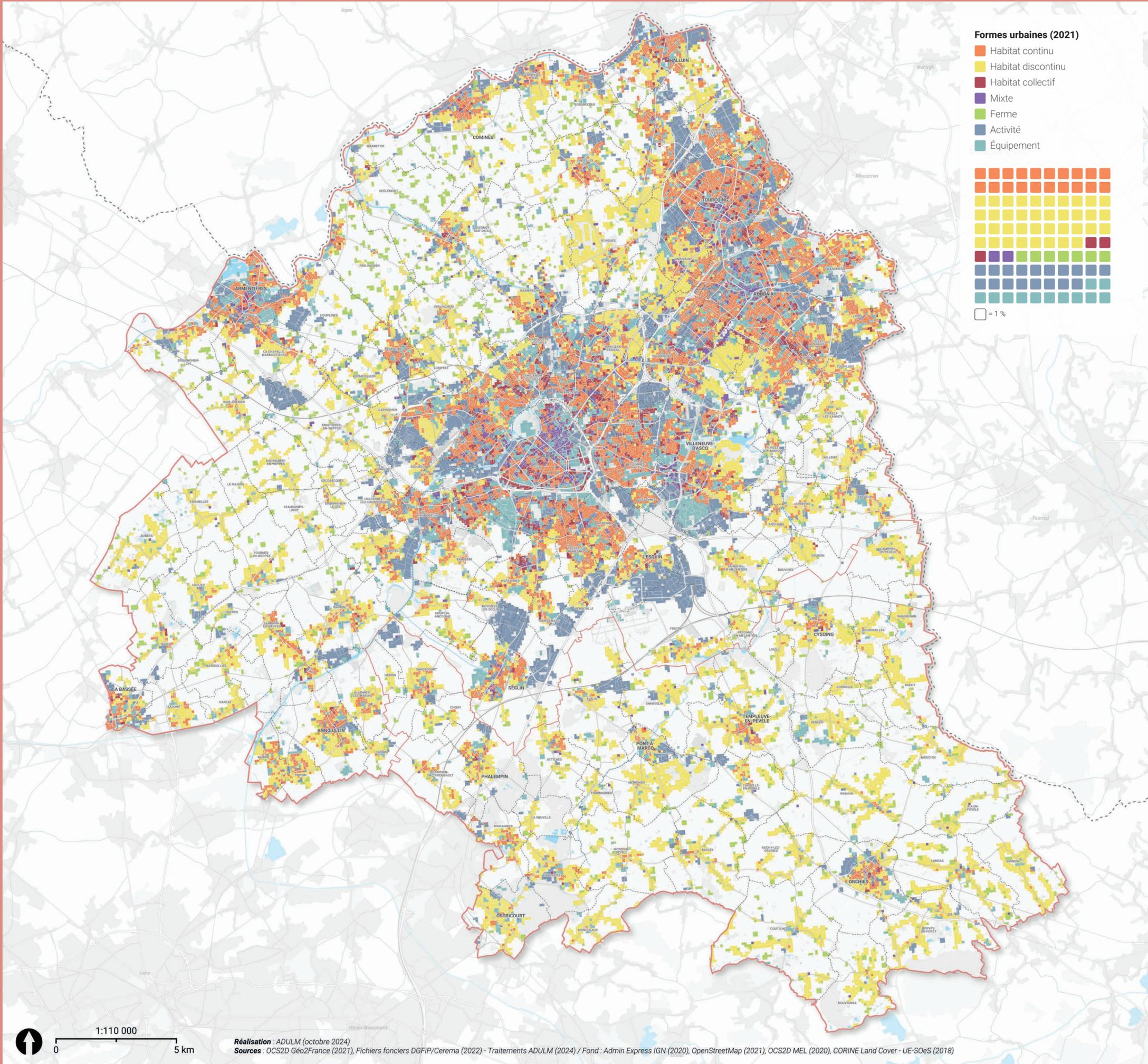
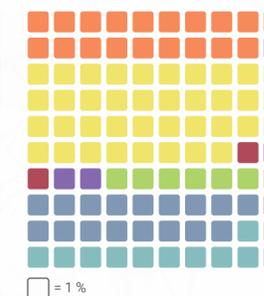
Terminologie des lieux et des localisations employées dans l'atlas

- SCOT de Lille Métropole
- ⋯ Limite d'EPCI
- Centralité métropolitaine
- Hypercentre
- ▨ Faubourgs
« quartiers historiques à la périphérie des fortifications »
- Agglomération centrale
- ▨ Frange d'agglomération
- 👉 Versants de l'agglomération centrale
- Le «S» traversant l'agglomération centrale
- Axes historiques des faubourgs
- Couronne périurbaine
- Centralité périurbaine

FORMES URBAINES

Formes urbaines (2021)

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



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 m² 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 croisée 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 reventilation 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 nloccomrde).

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

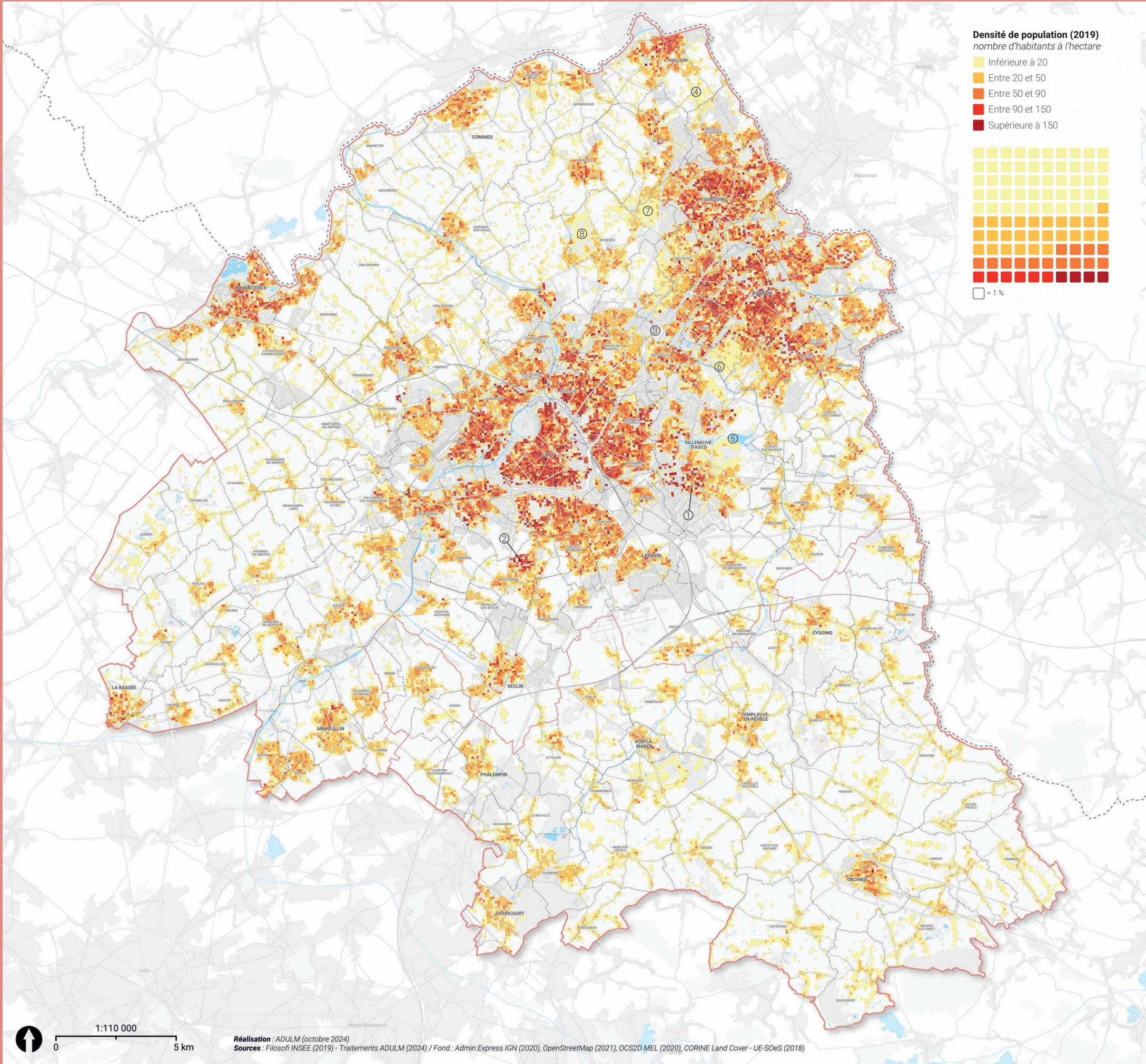
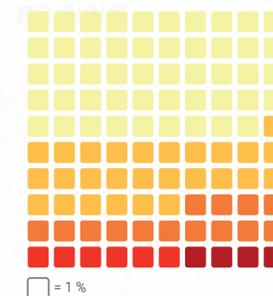
Sources : Fichiers fonciers DGFiP/Cerema (2022), OCS2D Géo2France (2021).

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

**DENSITÉ
DE POPULATION**
NOMBRE D'HABITANTS À L'HECTARE

Densité de population (2019)
nombre d'habitants à l'hectare

- Inférieure à 20
- Entre 20 et 50
- Entre 50 et 90
- Entre 90 et 150
- Supérieure à 150



DÉFINITION

La densité de population correspond au nombre d'habitants présents sur une superficie d'un hectare. Habituellement calculée, par les géographes, en nombre d'habitants au km², la densité a, ici, été rapportée à l'hectare, afin de conserver la maille de référence (100 m x 100 m) utilisée pour cette série cartographique.

ANALYSE

Les zones les plus densément peuplées sont, sans surprise, celles des centralités métropolitaines principales Lille, Roubaix et Tourcoing. On remarque néanmoins un creux de densité de population dans les hypercentres de ces villes, phénomène lié à la présence d'équipements, d'activité commerciale tertiaire dans ces secteurs mais aussi parfois aux protections patrimoniales de certains tissus urbains anciens centraux qui ont été préservés de la densification contemporaine. Pour certaines villes, cette faible densité est également à relier à la présence de friches et à la vacance des logements.

Contrairement à Lille, les villes de Tourcoing et Roubaix présentent des densités plus mosaïques produites par la proximité de typologies très contrastées avec, par exemple, le voisinage de grands collectifs de rangs de maisons, de tissus d'activité, phénomène qui est plus atténué à Lille.

Des hautes densités plus ponctuelles émergent aux marges des centralités métropolitaines. Ce sont les opérations de la Ville nouvelle de Villeneuve d'Ascq (Quartier Résidence) ① ou encore les opérations ex-nihilo des Zones d'Urbanisation Prioritaire (comme le Quartier du Blanc-Riez à Wattignies ②, par exemple), grands projets qui ont été réalisés en périodes de forte croissance démographique.

Les quartiers de faubourgs de Lille (implantés historiquement en périphérie des fortifications) n'apparaissent que partiellement avec Lomme, La Madeleine et Fives-Hellemmes.

Concernant les centralités situées en périphérie de l'agglomération centrale, Armentières et Halluin se distinguent particulièrement.

Des agrégats très peu denses ponctuent l'agglomération centrale. Ils correspondent aux quartiers résidentiels haut-de-gamme rattachés à des aménités paysagères (golf, parcs, bois...) et allant de la Marque urbaine ③ au Mont d'Halluin ④ en passant par le pincement de l'agglomération centrale : Brigode et le Lac du Héron ⑤, Croix-Beaumont et le Bois de Warwamme ⑥, Wasquehal Est, le Bois d'Achelles et le Septentrion ⑦, le Domaine de la vigne et son golf ⑧, pour n'en citer que quelques-uns.

CONSTRUCTION DE L'INDICATEUR

L'analyse a été réalisée à partir des données Filosofi, produites par l'Insee sur la base de données fiscales. Ces données sont habituellement analysées à l'échelle de carreaux de 200 m de côté. Un traitement supplémentaire a été effectué afin de ventiler le nombre d'habitants par carreau de 200 m au sein des 4 carreaux de 100 m qui le composent. Il s'appuie sur une analyse de l'occupation du sol du carreau (s'il est bâti ou non), ainsi que sur une pondération par le nombre de locaux d'habitation identifiés au sein d'une unité foncière par les Fichiers fonciers du Cerema (variable nlogh).

Sources : Filosofi Insee (2019).



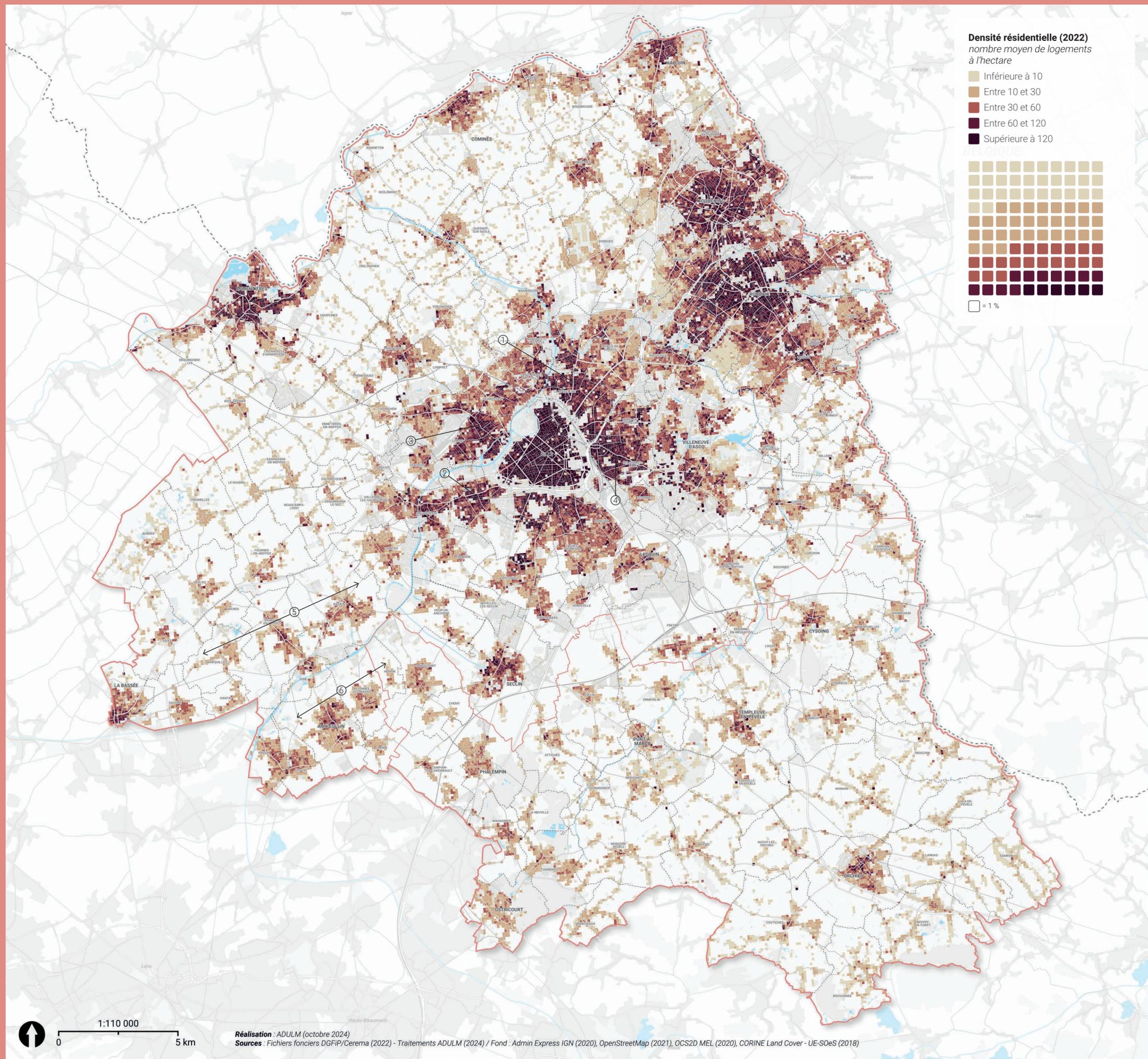
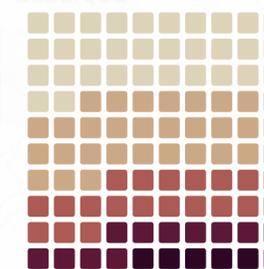
**DENSITÉ(S)
POUR UNE VILLE
DURABLE #3**
DANS LE TERRITOIRE
DU SCOT DE LILLE MÉTROPOLE

**DENSITÉ
RÉSIDENTIELLE**
NOMBRE MOYEN DE LOGEMENTS À L'HECTARE

Densité résidentielle (2022)
nombre moyen de logements
à l'hectare

- Inférieure à 10
- Entre 10 et 30
- Entre 30 et 60
- Entre 60 et 120
- Supérieure à 120

1 carré = 1 %



DÉFINITION

La densité résidentielle mesure le nombre de logements présents par hectare (quels que soient le type et la surface des logements).

ANALYSE

Les centralités métropolitaines Lille intramuros et, de façon plus lacunaire Roubaix, Tourcoing et Armentières, comptent très distinctement les densités résidentielles les plus fortes. Cette densité résidentielle lilloise s'explique par une **forte présence de plus petites typologies de logements à Lille** (liée à une forte présence de population étudiante et de jeunes urbains) que dans les villes du versant Nord-Est de l'agglomération centrale (caractérisées par une population de familles).

Les axes historiques des faubourgs de Lille : rue de Menin à La Madeleine ①, avenue Foch à Loos ②, avenue de Dunkerque à Lomme ③ ou encore rue Pierre Legrand à Fives ④ se caractérisent également par une densité résidentielle plus forte. A noter que le faubourg de Fives rejoint le niveau de densité de Lille intramuros.

Un peu moins denses, les tissus urbains des faubourgs lillois et, de manière plus mitée, les centres de Tourcoing et Roubaix ont une densité résidentielle supérieure à 60 logements par hectare en distinguant toutefois quelques décrochages de niveau notamment pour l'arc Lambersart – Saint-André-Lez-Lille et Ronchin.

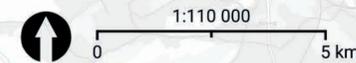
Les territoires en bords de la Deûle aval (les Weppes (MEL) ⑤) et l'ancienne Communauté de communes de la Haute-Deûle (CCHD) ⑥ **ainsi que certaines centralités périurbaines notamment de la plaine de la Lys et les franges des agglomérations centrale et d'Armentières concentrent les densités intermédiaires** comprises entre 30 et 60 logements par hectare.

Enfin, **les secteurs peu denses (inférieurs à 30 logts/ha) et très peu denses (inférieurs à 10 logts/ha) composent la couronne périurbaine**. A noter, l'axe Nord-Sud en forme de « S » qui traverse l'agglomération centrale en son pincement au niveau de la Marque, débutant du Mont d'Halluin au Nord jusqu'à Mérignies au Sud, et dont le très faible niveau de densité résidentielle de certaines poches, en pleine zone urbaine centrale, peut surprendre.

CONSTRUCTION DE L'INDICATEUR

L'analyse a été réalisée à partir des fichiers fonciers, produits par le Cerema sur la base de données fiscales. L'indicateur de densité résidentielle est obtenu par l'analyse de la variable nlogh décrivant le nombre de logements d'habitation présents au sein d'une unité foncière (TUP). Cette valeur est ramenée à l'hectare, puis affectée au centroïde du plus grand bâtiment présent sur l'unité foncière. Le résultat obtenu est ensuite agrégé à la maille carroyée à 100 m et exprimé en moyenne du nombre de logements à l'hectare présent dans chaque carreau.

Sources : Fichiers fonciers DGFiP/Cerema (2022).

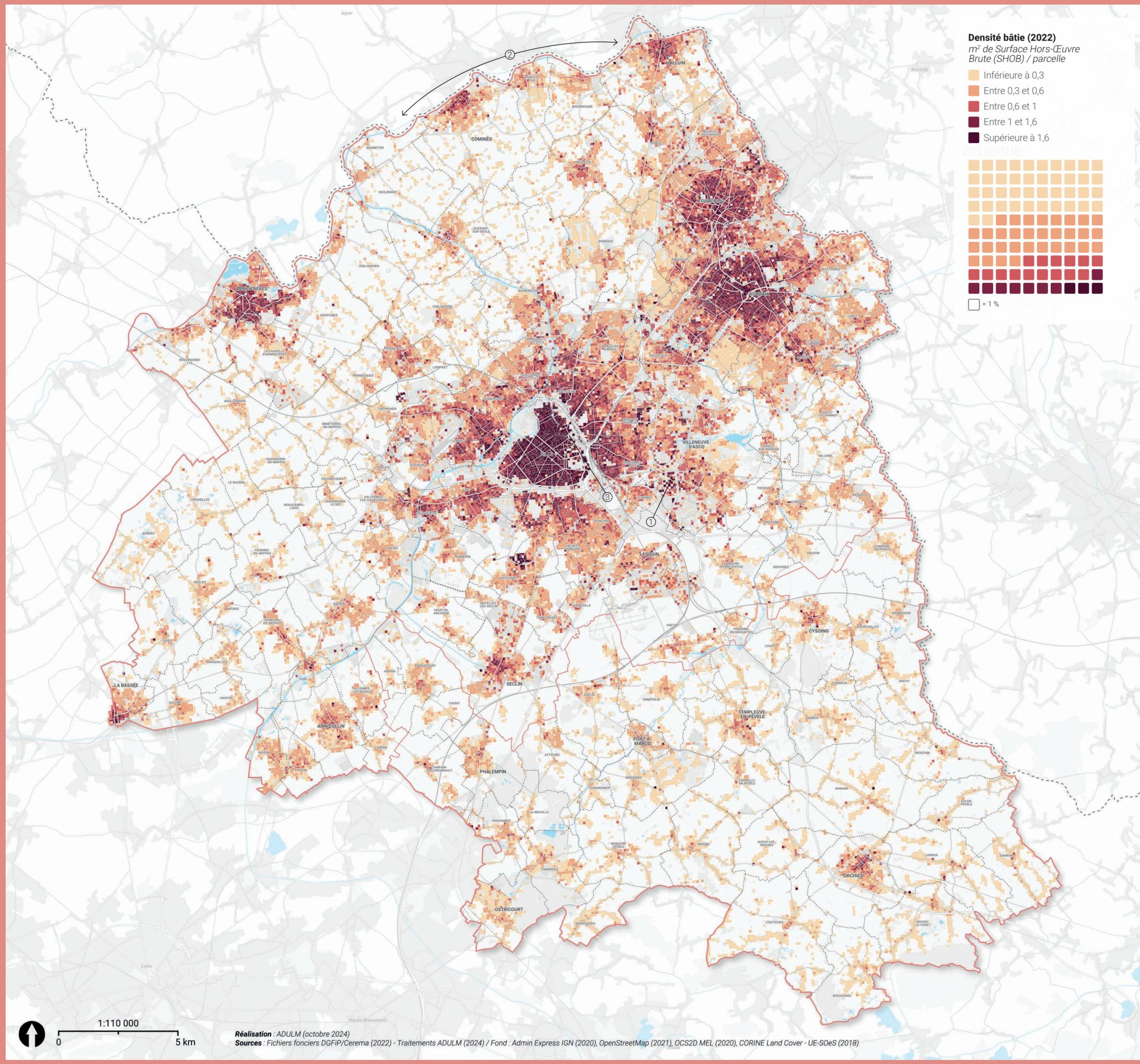
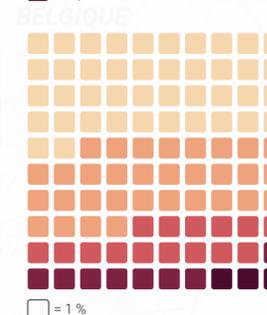


**DENSITÉ(S)
POUR UNE VILLE
DURABLE #3**
DANS LE TERRITOIRE
DU SCOT DE LILLE MÉTROPOLÉ

**DENSITÉ
BÂTIE**
M² BÂTIS PAR PARCELLE

Densité bâtie (2022)
m² de Surface Hors-Œuvre
Brute (SHOB) / parcelle

- Inférieure à 0,3
- Entre 0,3 et 0,6
- Entre 0,6 et 1
- Entre 1 et 1,6
- Supérieure à 1,6



DÉFINITION

La densité bâtie est calculée à partir du nombre de m² bâtis rapporté à la surface parcellaire, sans distinction fonctionnelle. Les m² d'habitats, d'activités économiques et commerciales, d'équipements et services sont donc comptabilisés dans cet indicateur. Ce calcul de densité est différent, mais néanmoins similaire à celui de la densité calculée par le Coefficient d'Occupation des Sols (COS).

ANALYSE

Les densités bâties maximales sont observées à Lille, puis à Roubaix et, légèrement moins, à Tourcoing.

On retrouve également, comme pour la densité de population, **une densité importante dans les grandes opérations des Zones d'urbanisation prioritaire (ZUP)** des années 1960 (Mons-en-Baroeul, Wattignies, Haubourdin) et de certains quartiers de la Ville nouvelle de Villeneuve d'Ascq (Quartier de l'Hôtel de Ville ①, par exemple).

Les faubourgs lillois et les tissus urbains hérités de la révolution industrielle à Roubaix, Tourcoing, Armentières et le long de la Lys ② comptent des densités de niveau intermédiaire comprises entre 1,0 et 1,6.

En dehors des centralités et des différents points élevés, l'agglomération centrale se compose de tissus urbains de densités moyennes de 0,6 à 1,0.

Les franges de l'agglomération centrale et la couronne périurbaine comptent les densités les plus faibles entre 0,3 et 0,6.

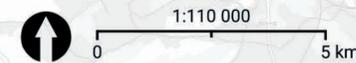
La densité de l'activité économique est caractérisée par :

- une forte densité à Euralille ③, dans le centre de Roubaix, dans le quartier de l'Hôtel de Ville à Villeneuve d'Ascq ① ;
- une densité moyenne comprise entre 0,3 et 1,0 dans les parcs d'activité (ZAE) ;
- une très faible densité (inférieure à 0,3) pour les implantations isolées et en marge des ZAE.

CONSTRUCTION DE L'INDICATEUR

L'analyse a été réalisée à partir des fichiers fonciers, produits par le Cerema sur la base de données fiscales. L'indicateur de densité bâtie est obtenu par l'analyse de la variable slocal décrivant la surface totale d'un local bâti au sein d'une unité foncière (TUP). Il s'agit de la somme des surfaces à usage d'activité, d'habitation, ou de dépendance au sein de chaque local de la TUP. Cette valeur est rapportée à la surface de l'assiette foncière (la TUP) et exprimée en pourcentage. Le résultat obtenu est ensuite affecté au centroïde du plus grand bâtiment présent sur l'unité foncière, puis est agrégé à la maille carroyée à 100 m et exprimé en pourcentage moyen des densités bâties présentes dans chaque carreau.

Sources : Fichiers fonciers DGFIP/Cerema (2022).

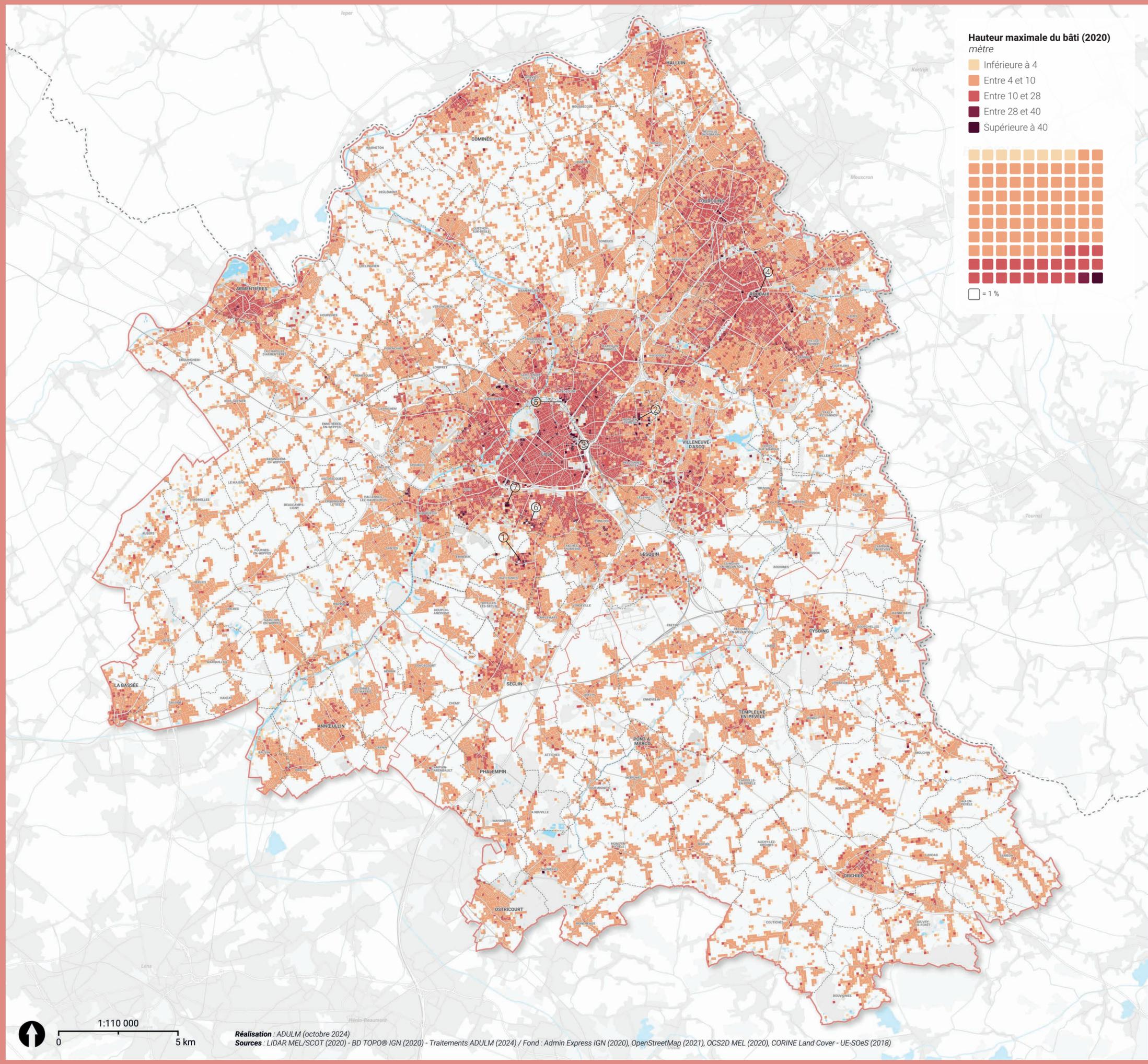
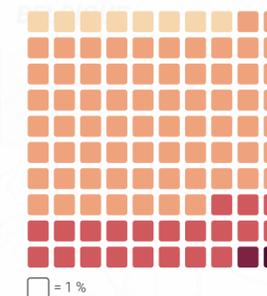


**DENSITÉ(S)
POUR UNE VILLE
DURABLE #3**
DANS LE TERRITOIRE
DU SCOT DE LILLE MÉTROPOLITAINE

**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.

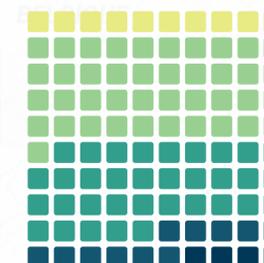
Sources : Lidar MEL/SCOT (2020) - BD TOPO® IGN (2020).

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

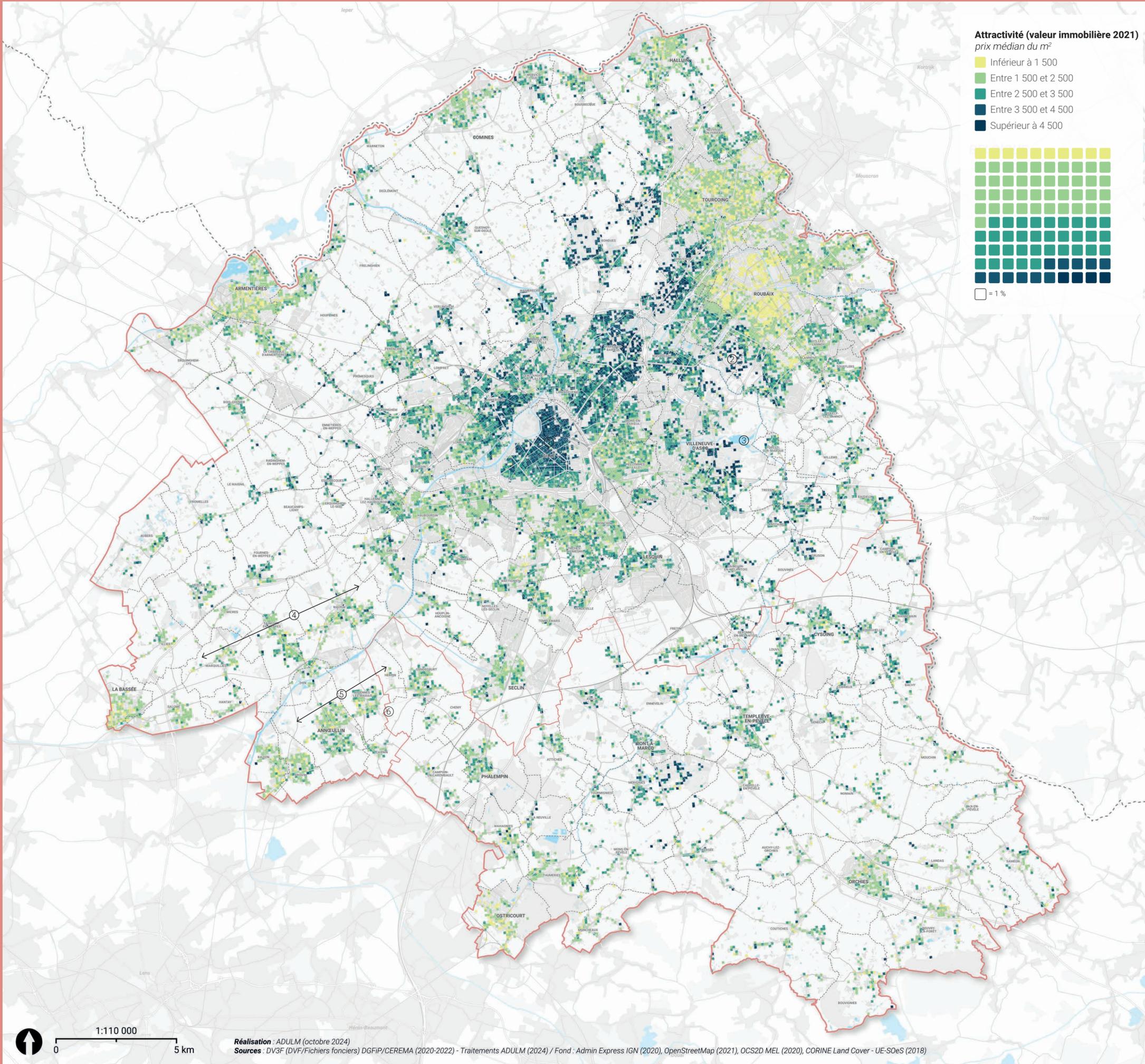
**ATTRACTIVITÉ
(VALEUR
IMMOBILIÈRE)**
PRIX MÉDIAN DU M²

Attractivité (valeur immobilière 2021)
prix médian du m²

- Inférieur à 1 500
- Entre 1 500 et 2 500
- Entre 2 500 et 3 500
- Entre 3 500 et 4 500
- Supérieur à 4 500



□ = 1 %



DÉFINITION

La carte présente le prix médian du m² de l'ensemble des ventes immobilières d'appartements et de maisons des 3 dernières années (2020, 2021, 2022). Cet indicateur permet d'éclairer l'attractivité résidentielle des territoires.

ANALYSE

Les principales centralités métropolitaines possèdent des niveaux d'attractivité contrastés : Lille et, plus précisément, l'arc historique Vieux-Lille-République-Vauban ① présente les valeurs médianes les plus élevées alors que les hypercentres de Roubaix, Tourcoing et Armentières ont une attractivité plus faible (au regard de ce même indicateur).

En dehors de ces centralités, les secteurs attractifs dessinent un arc Nord-Sud en forme de « S » traversant l'agglomération centrale en son pincement au passage de la Marque. Il débute au nord depuis la Lys vers Wervicq-Sud jusqu'à Mérignies à l'extrême sud en passant par Bondues, Mouvaux, Wasquehal, Croix-Beaumont ② et la chaîne des lacs ③. Chacune des centralités métropolitaines de l'agglomération centrale (Lille, Roubaix, Tourcoing) compte un arc de communes attractives dans leur périphérie immédiate : Lambersart – St-André-lez-Lille – La Madeleine pour Lille et Bondues – Mouvaux – Croix-Beaumont ④ – Hem pour Tourcoing et Roubaix.

La couronne périurbaine est globalement attractive sauf pour les secteurs des Weppes ⑤, de la Haute-Deûle ⑥ et la couronne sud d'Orchies, plus urbains et moins prisés.

CONSTRUCTION DE L'INDICATEUR

L'analyse a été réalisée à partir des données de valeurs foncières (DVF) sur les mutations de type « habitat », pour lesquelles l'acheteur est un particulier ou un groupe de particuliers (SCI).

Seules les ventes d'appartements et de maisons ont été prises en compte. Les VEFA (ventes en l'état futur d'achèvement) et les ventes neuves de moins d'un an ont été exclues, de même que les mutations non ordinaires (mutation à caractère social, transfert de propriétés entre 2 opérateurs de logement social) et les mutations des biens concernés par des projets (démolition, reconstruction).

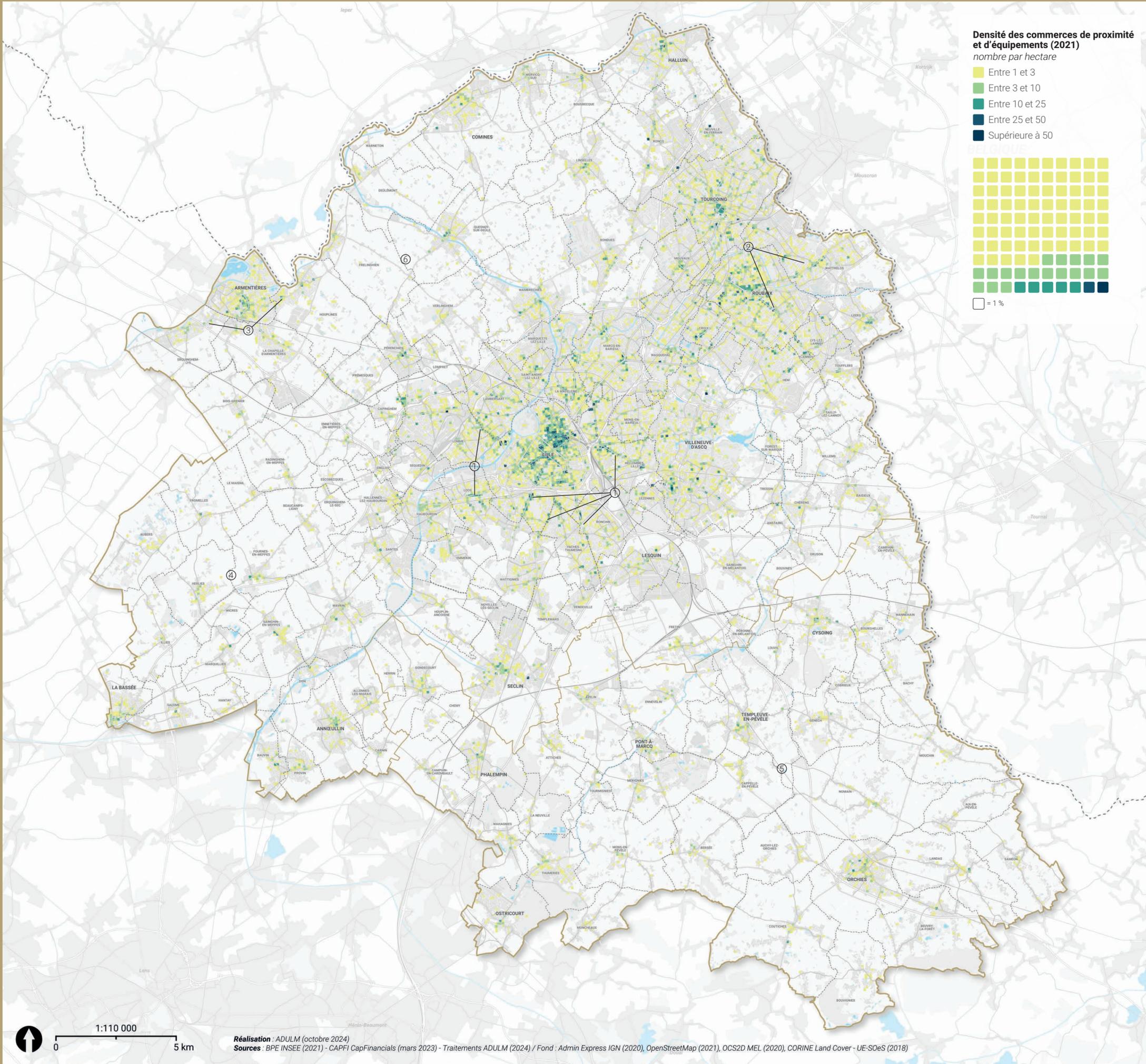
Le prix de vente médian au m² de chaque bien est calculé en divisant sa valeur foncière (variable valeurfonc) par la surface réelle bâtie (variable sbati) déclarée lors de la mutation.

À noter que dans le cas de la vente d'une maison, la valeur foncière s'applique normalement à l'ensemble du terrain concerné, à savoir la maison, les dépendances, les surfaces d'agrément (jardin), etc. Cette information n'étant pas toujours renseignée dans les données foncières, le prix est rapporté uniquement à la surface bâtie.

Seuls les carreaux comprenant plus de deux ventes sont représentés, dans le respect du secret statistique.

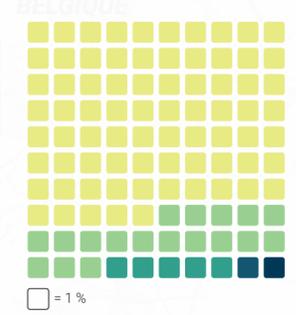
Sources : DV3F (DVF/Fichiers fonciers) DGFIP/Cerema (2019-2021).





Densité des commerces de proximité et d'équipements (2021)
nombre par hectare

- Entre 1 et 3
- Entre 3 et 10
- Entre 10 et 25
- Entre 25 et 50
- Supérieure à 50



JANVIER 2025

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

INDICATEURS AMÉNITÉ
07
17

DENSITÉ DES COMMERCES DE PROXIMITÉ ET D'ÉQUIPEMENTS
NOMBRE PAR HECTARE



DÉFINITION

Cette carte présente la densité des commerces de proximité et des équipements à l'hectare, sur le territoire du SCOT de Lille Métropole. Cet indicateur permet de mesurer les différents niveaux de densité servicielle du territoire métropolitain.

ANALYSE

La localisation des centralités, commerciales et de services, produit un dessin en étoiles s'appuyant à la fois sur des **centralités de forme concentrique** et sur des **centralités de forme linéaire**. Ce système de centralités de forme linéaire correspond aux rues commerçantes des faubourgs de Lille ① (Postes, Arras, Douai, Legrand, Dunkerque, Foch à Loos) et, dans une moindre mesure, de Roubaix-Tourcoing ② (Lannoy, Carnot) et d'Armentières ③ (vers Houplines, la Chapelle d'Armentières et Erquinghem-Lys).

Le **seuil de 10 unités par hectare** permet de distinguer les principales centralités métropolitaines (principalement Lille) des centralités plus locales (notamment périurbaines).

Au sein de cette armature, se distinguent quelques centralités « autonomes ». Ce sont certaines centralités périurbaines comme La Bassée, Annœullin, Seclin, Orchies ou encore Halluin qui jouent un rôle d'appui avec une zone de chalandise périurbaine secondaire.

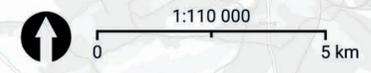
Dans la couronne périurbaine, l'arc des Weppes ④ et de la Pevèle ⑤ se différencie de la Plaine de la Lys ⑥ par une présence de services de proximité quasi-systématique.

CONSTRUCTION DE L'INDICATEUR

La localisation des équipements est extraite du millésime 2021 de la Base Permanente des Équipements (BPE) de l'Insee. Seuls les équipements de type « Enseignement », « Santé et action sociale », « Sports, loisirs et culture », et « Tourisme » ont été retenus pour l'analyse. La localisation des commerces est extraite de la base de données CapFi (millésime février 2023), développée par Cap Financials à partir des données du répertoire Sirene de l'Insee. Seuls les commerces de proximité ont été retenus pour l'analyse. Ils sont définis par l'ADULM à partir de l'analyse des codes APE de chaque établissement.

Le nombre de commerces et d'équipements retenus est agrégé à la maille carroyée à 100 m.

Sources : BPE Insee (2021) - CAPFI CapFinancials (mars 2023).



Réalisation : ADULM (octobre 2024)
Sources : BPE INSEE (2021) - CAPFI CapFinancials (mars 2023) - Traitements ADULM (2024) / Fond : Admin Express IGN (2020), OpenStreetMap (2021), OCS2D MEL (2020), CORINE Land Cover - UE-S0es (2018)

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

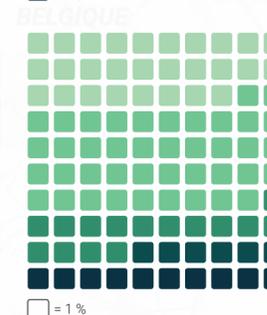


**PRÉSENCE
D'ESPACES VERTS
ET ARBORÉS**
POURCENTAGE PAR HECTARE

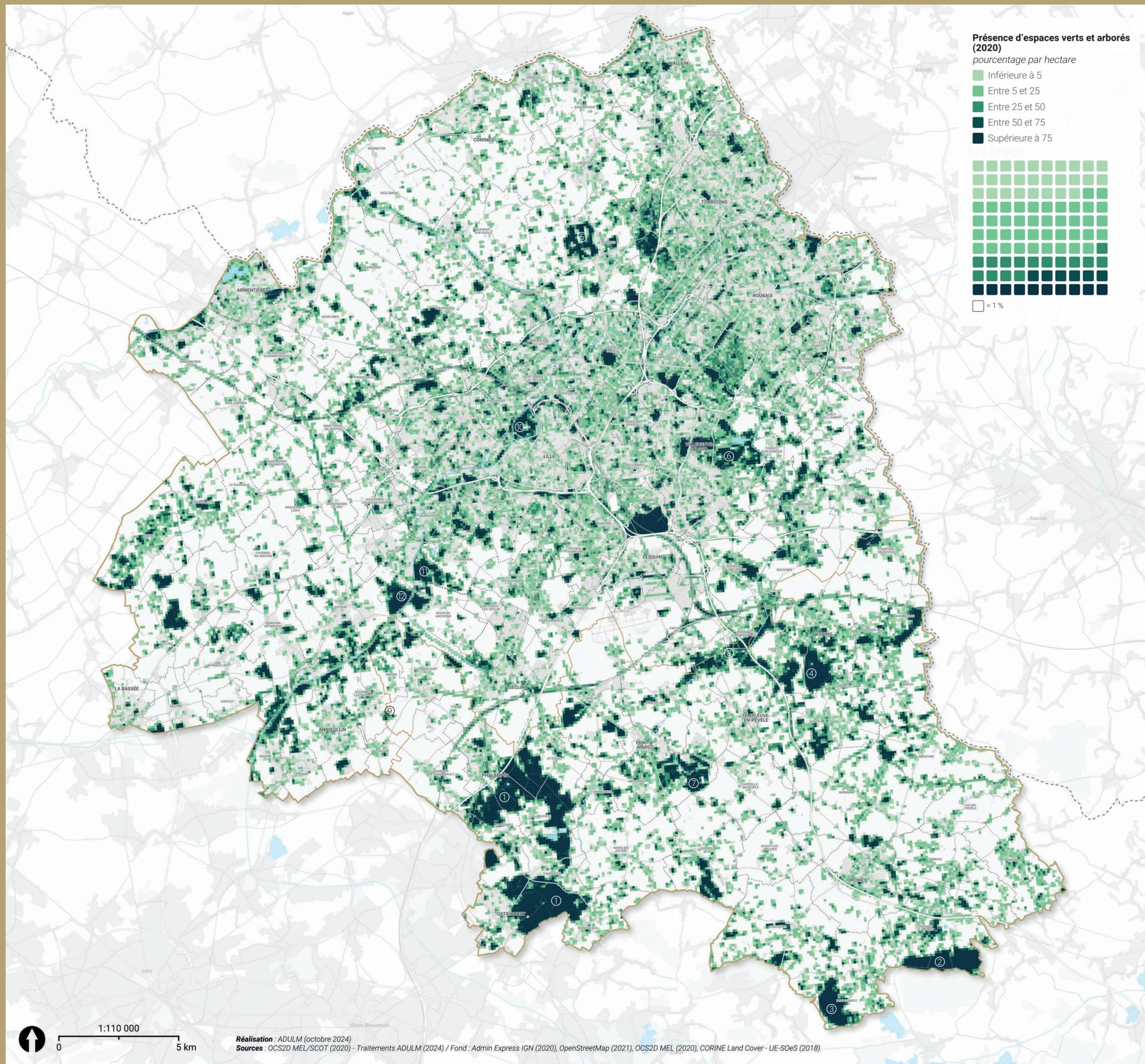
**Présence d'espaces verts et arborés
(2020)**

pourcentage par hectare

- Inférieure à 5
- Entre 5 et 25
- Entre 25 et 50
- Entre 50 et 75
- Supérieure à 75



□ = 1%



DÉFINITION

Cette carte représente le pourcentage d'espaces verts (ouverts au public) et arborés (publics et privés) par hectare, dans le territoire du SCOT de Lille Métropole. Les espaces agricoles ne sont pas comptabilisés dans cet indicateur car ils ne sont, sauf exception, ni des espaces verts ouverts au public, ni des espaces arborés. Les espaces verts privés non arborés ne sont pas comptabilisés, considérant que seule la strate haute (arbres) privée procure des bénéfices significatif à son voisinage.

ANALYSE

Globalement, **la couverture végétale se distribue sur l'ensemble de la métropole et tous les territoires urbains, périurbains et centraux en bénéficient.**

Les espaces peu végétalisés (présence végétale inférieure à 5%) se retrouvent sur l'ensemble du territoire, sans lien avec le dessin des espaces urbains et agricoles.

Les espaces comptant une présence végétale comprise entre 5 et 50% sont clairement les espaces urbanisés, ce qui s'explique par la présence arborée dans les espaces publics urbains.

Les espaces dont la présence végétale dépasse 50% par hectare sont les espaces verts et arborés, plutôt situés dans la couronne périurbaine, et regroupés en grandes entités telles que les forêts (Phalempin ①, Marchiennes ②, Bouvignies ③, Tassonnière ④), les golfs (Bondues ⑤, Villeneuve d'Ascq ⑥ et Mérignies ⑦) et les entités paysagères comme les zones humides (vallée de la Marque ⑧, de la Haute-Deûle ⑨...).

Les délaissés ou espaces verts accompagnant les infrastructures viennent enrichir cette catégorie de 50 à 75% de présence végétale.

Enfin, le grand paysage métropolitain est également marqué par de grandes plaines agricoles (qui apparaissent « en creux » car non renseignées par cet indicateur) et par de grandes entités vertes que sont :

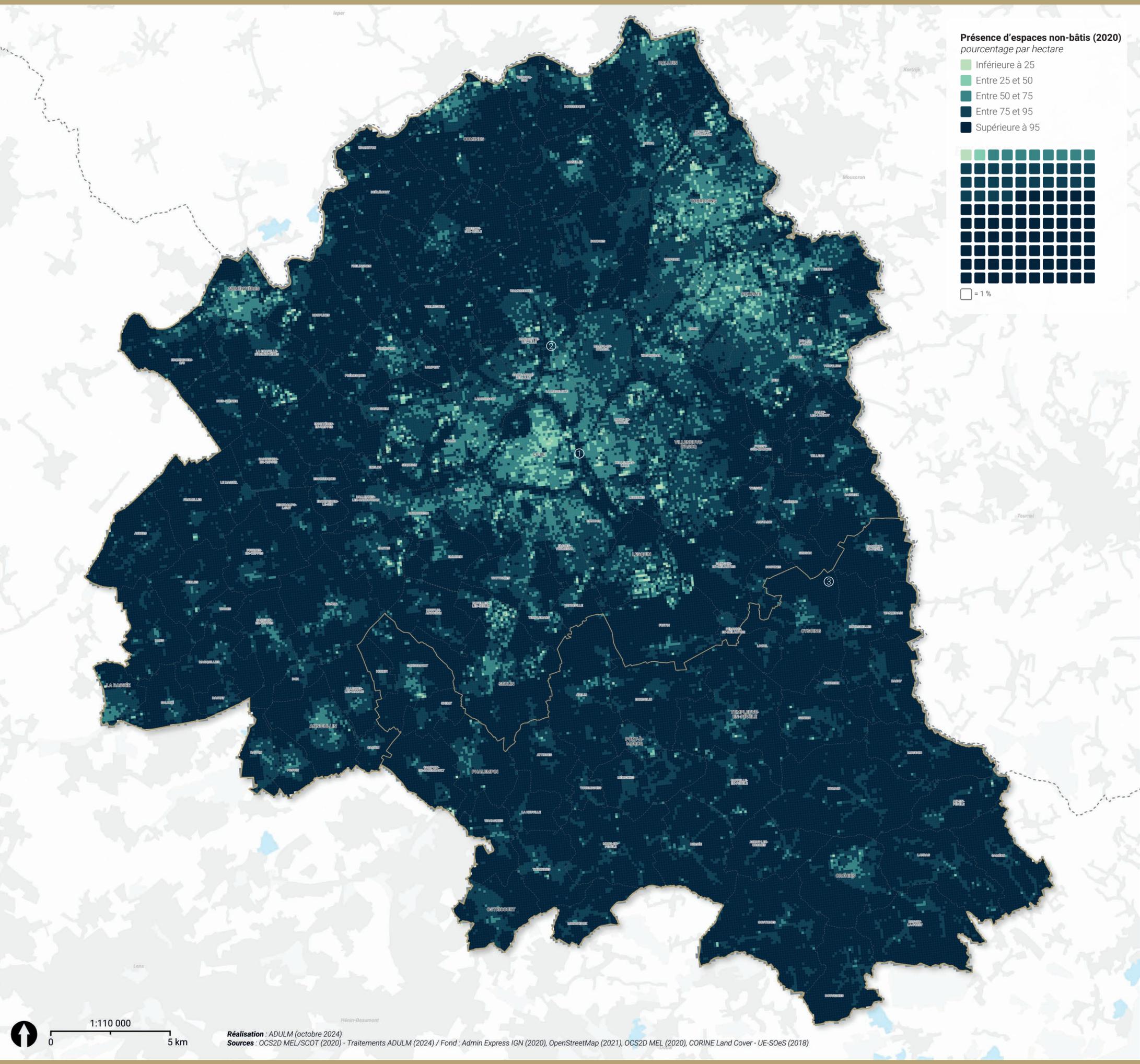
- le parc de la Citadelle ⑩, poumon vert en zone urbaine dense ;
- la trame verte quittant l'agglomération centrale le long de la Deûle aval, avec la Cantine, le marais d'Emmerin ⑪, le parc Mosaïque, le bois de la Gîte ⑫ et les Anseruilles ⑬ jusqu'aux étangs de Wingles ;
- l'axe vert Nord-Sud en forme de S traversant l'agglomération centrale débutant au Mont d'Halluin jusqu'à la vallée de la Marque, jonction historique des deux versants métropolitains, axe le long duquel se sont développés des quartiers résidentiels à forte présence végétale.

CONSTRUCTION DE L'INDICATEUR

L'analyse a été réalisée à partir du référentiel d'occupation du sol en deux dimensions (OCS2D). Les surfaces à usage de parcs et espaces verts paysagers, les terrains de sports, les golfs et campings, ainsi que toutes les surfaces à couvert arboré ont été retenues pour l'analyse. Un croisement entre les carreaux de 100 m et les surfaces retenues au sein de l'OCS2D permet d'identifier la part d'espaces verts et arborés dans chaque carreau.

Sources : OCS2D MEL/SCOT (2020).





JANVIER 2025

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

INDICATEURS
AMÉNITÉ
09
17

**PRÉSENCE
D'ESPACES
NON-BÂTIS**
POURCENTAGE PAR HECTARE



DÉFINITION

Cette carte présente la part des espaces non-bâti pour chaque carré d'un hectare dans le périmètre du territoire du SCOT de Lille Métropole. Le « vide » mesuré est celui des espaces naturels (parcs et jardins, cours d'eau) et agricoles mais également des espaces artificialisés par les infrastructures (voirie routière et autoroutière, aires de stationnement, réseau ferré, voies navigables), sans préjuger de la qualité de ces espaces non-bâti qui peuvent contribuer à l'effet de desserrement urbain.

ANALYSE

Les « vides » offrent parfois des vues et des horizons sur des espaces métropolitains sous formes de **vitrines et de belvédères contemporains** : cela peut être dans les milieux urbains (vers Euralille ① depuis le boulevard périphérique lillois par exemple), péri-urbains (vers les Grands Moulins de Paris ② depuis les abords du canal par exemple) ou ruraux (vers la Plaine de Bouvines ③ depuis l'A27 par exemple).

Les **espaces de loisirs** (parcs, golfs), les bois et forêts, les espaces agricoles (de la couronne périurbaine) constituent les plus grands espaces non-bâti (avec un indicateur supérieur à 95%) du territoire. A ces derniers, il faut ajouter également les grandes infrastructures qui dessinent, à l'échelle du grand paysage, la forme métropolitaine dans sa partie la plus dense.

Les franges de l'agglomération centrale et la couronne périurbaine composent les territoires de **tissus urbains « lâches »** (avec un indicateur compris entre 75 et 95% d'espaces non-bâti).

Les agglomérations centrale et d'Armentières comptent majoritairement des parts d'espaces non-bâti comprises entre 50% et 75%.

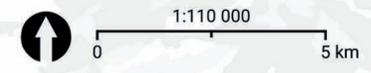
Enfin, sous 50% d'espaces non-bâti, on retrouve alors les principales **centralités métropolitaines** avec une différence entre Lille et Roubaix-Tourcoing où les « pleins » se distribuent de manière plus diffuse.

La relation entre espaces non-bâti et espaces verts n'est, par définition, pas systématique mais elle transparait cependant dans l'axe Nord-Sud en forme de S qui traverse l'agglomération centrale en son pincement au niveau de la Marque.

CONSTRUCTION DE L'INDICATEUR

L'analyse a été réalisée à partir du référentiel d'occupation du sol en deux dimensions (OCS2D). Un croisement entre les carreaux de 100 m et les surfaces bâties de l'OCS2D permet d'identifier la part d'espaces non-bâti dans chaque carreau. Plus un carreau est bâti, moins il contient d'espaces non-bâti, et inversement.

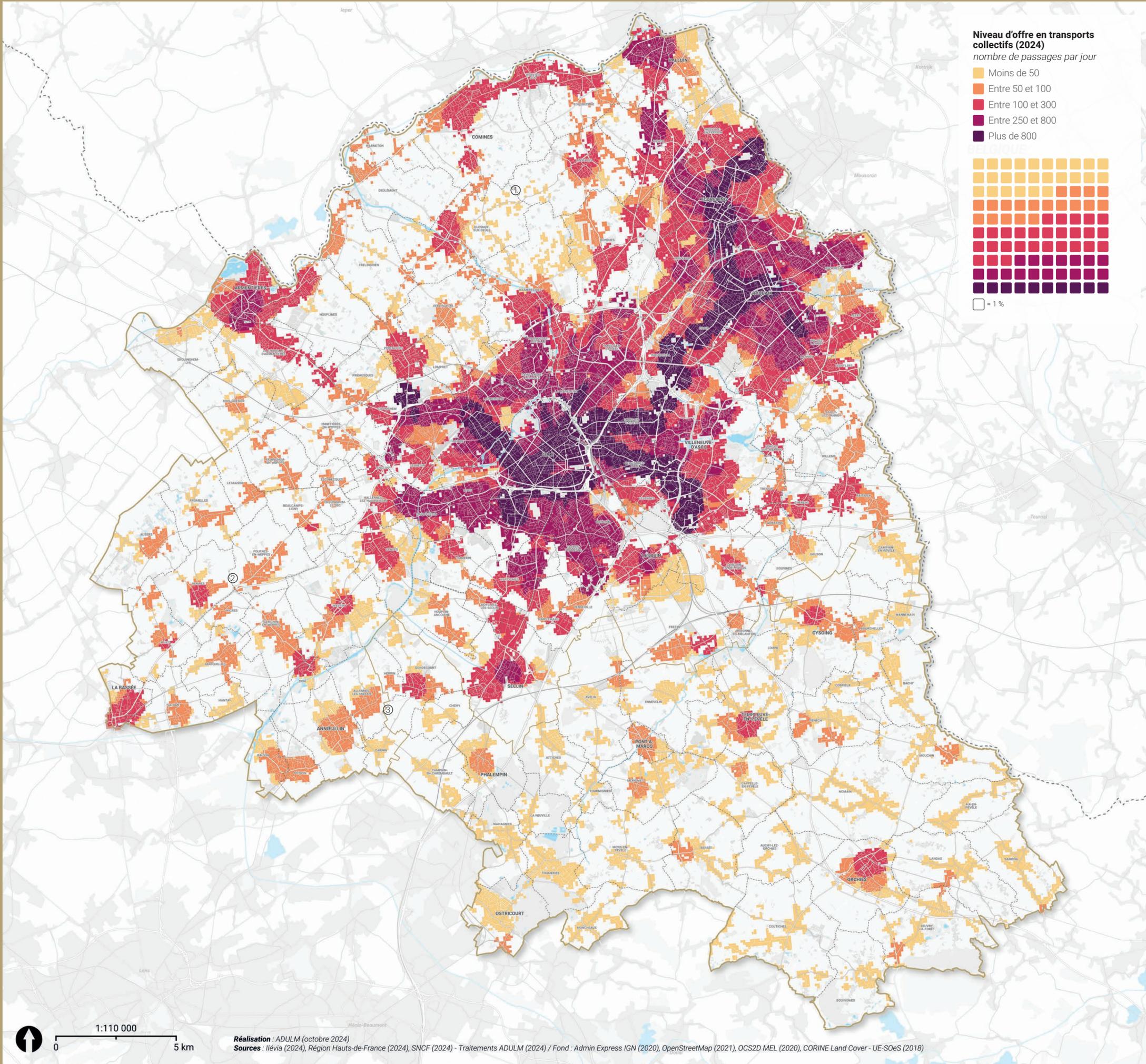
Sources : OCS2D MEL/SCOT (2020).



Réalisation : ADULM (octobre 2024)
Sources : OCS2D MEL/SCOT (2020) - Traitements ADULM (2024) / Fond : Admin Express IGN (2020), OpenStreetMap (2021), OCS2D MEL (2020), CORINE Land Cover - UE-SOeS (2018)

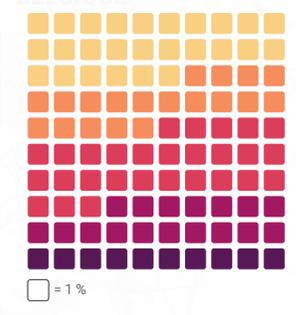
L'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole
+33 (0)3 20 63 33 50 / agence@adu-lille-metropole.org
Centre Europe Azur / 323 Avenue du Président Hoover / 59000 Lille
adu-lille-metropole.org





Niveau d'offre en transports collectifs (2024)
nombre de passages par jour

- Moins de 50
- Entre 50 et 100
- Entre 100 et 300
- Entre 250 et 800
- Plus de 800



JANVIER 2025

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

INDICATEURS
AMÉNITÉ
10
17

NIVEAU D'OFFRE EN TRANSPORTS COLLECTIFS

NOMBRE DE PASSAGES PAR JOUR



DÉFINITION

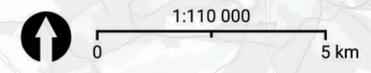
L'offre de mobilité en transports en commun (TC) est l'un des indicateurs permettant d'évaluer le niveau de densité de services proposés dans les différents territoires. Cette carte s'appuie sur un indicateur synthétique établi à partir du nombre de passages de TC aux différents arrêts du réseau.

ANALYSE

La cartographie de la densité de services en TC urbains reproduit celle de l'offre du réseau du transporteur Ilévia et des caractéristiques propres à ce réseau.
Le métro forme l'armature principale de ce réseau à partir de ses deux lignes, structure qui assure la desserte de la grande majorité de Lille et ses faubourgs, Roubaix, Tourcoing et Villeneuve d'Ascq.
 Les centralités périurbaines sont desservies par des lignes formant de **multiples radiales d'offres TC depuis Lille** : vers Halluin, la vallée de la Lys ①, Armentières, les Weppes ② et La Bassée, la Haute-Deûle ③, Seclin, Templeuve et Orchies, Cysing et Baisieux. On notera une forme de rupture de l'offre intermédiaire vers la Communauté de communes Pévèle-Carembault (CCPC), comparativement au reste de la couronne périurbaine de la Métropole Européenne de Lille (MEL) qui est sa propre Autorité Organisatrice de la Mobilité.

CONSTRUCTION DE L'INDICATEUR

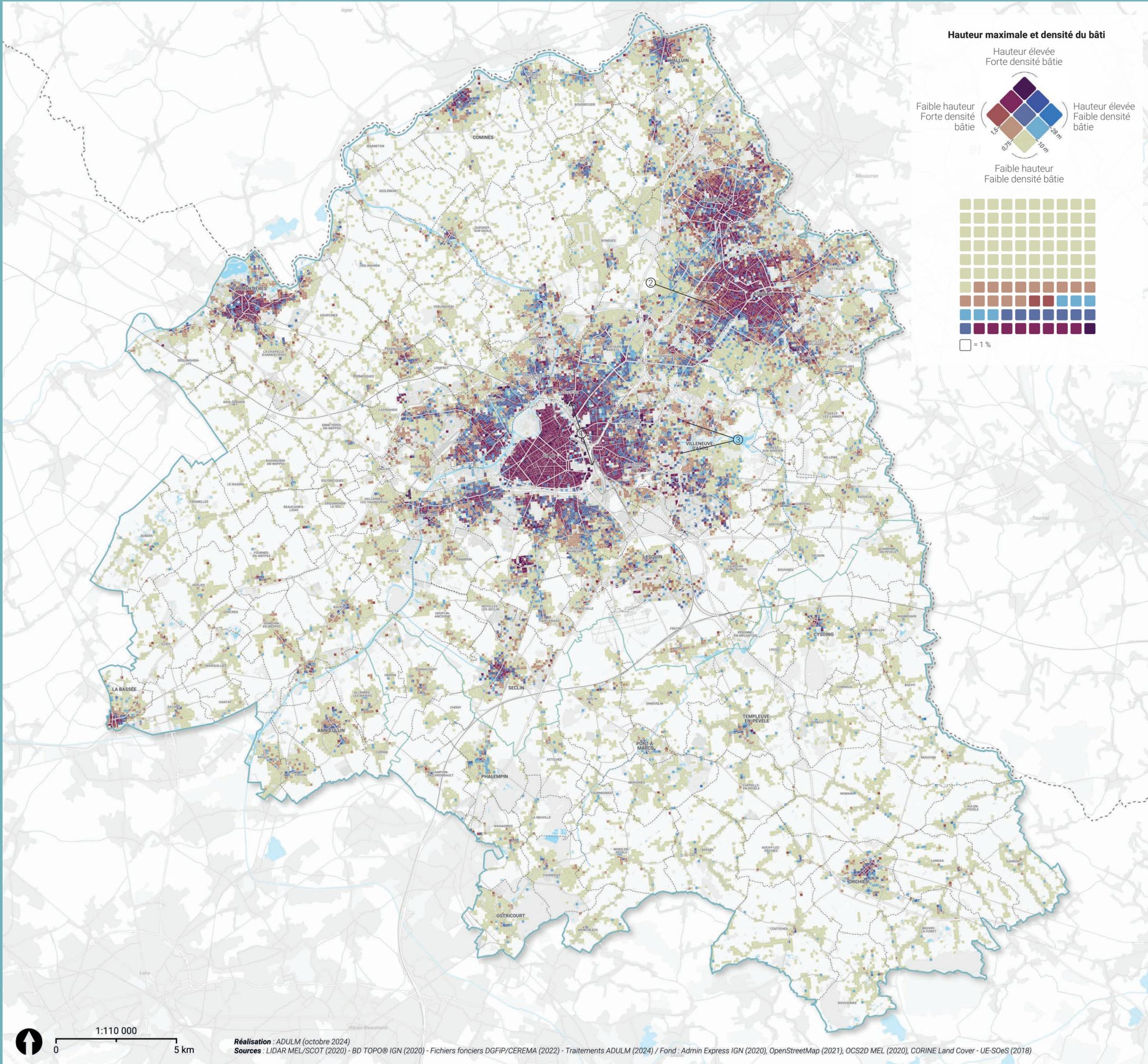
L'analyse a été réalisée à partir des données des horaires théoriques aux arrêts de transports en commun, fournies au format GTFS par les différents gestionnaires de réseaux. Une base des arrêts de bus du réseau Ilévia, du réseau interurbain Arc-en-Ciel, des stations de métro et de tramway, ainsi que les gares TER est ainsi constituée, pour une journée type de semaine en période scolaire (mardi 9 avril 2024). Le nombre de passages théoriques d'un mode de transport par ligne est renseigné pour chaque arrêt.
 Une zone tampon de 500 m est appliquée à chaque carreau de 100 m contenant du bâti, correspondant à la distance accessible à 10 minutes à pied environ. Un croisement entre les zones tampons et la base des arrêts est ensuite réalisé. Afin d'éviter de compter une même offre plusieurs fois (exemple d'une zone tampon croisant 3 arrêts d'une même ligne de bus), l'agrégation des valeurs consiste à additionner la valeur maximale du nombre de passages pour chaque numéro de ligne unique au sein d'une zone tampon.
 Le résultat obtenu est ensuite affecté au carreau de rattachement de la zone tampon.
 Sources : Ilévia (2023), Région Hauts-de-France (2023), SNCF (2023) - Traitements ADULM (2024).



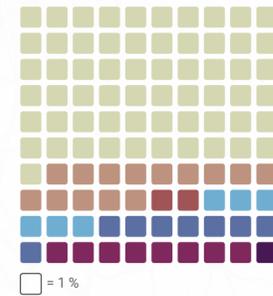
Réalisation : ADULM (octobre 2024)
Sources : Ilévia (2024), Région Hauts-de-France (2024), SNCF (2024) - Traitements ADULM (2024) / Fond : Admin Express IGN (2020), OpenStreetMap (2021), OCS2D MEL (2020), CORINE Land Cover - UE-S0eS (2018)

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





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.

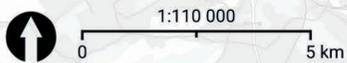
Si les tissus urbains hauts et peu denses sont presque inexistant sur le territoire, l'extrême inverse, les tissus urbains bas et denses existent et forment quelques secteurs spécifiques pour la plupart issus de l'habitat ouvrier de la période industrielle. C'est le cas des premières couronnes ouvrières 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 largeur, 55 m² 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



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)

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

**DENSITÉ BÂTIE ET
DENSITÉ DES COMMERCES
DE PROXIMITÉ ET
D'ÉQUIPEMENTS**

**Densité bâtie et densité des commerces
de proximité et d'équipements**

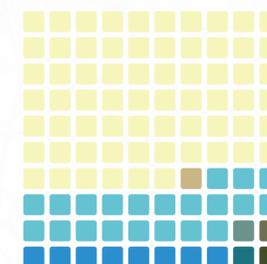
Forte densité bâtie
Nombre de commerces élevé

Faible densité
bâtie
Fort nombre
de commerces

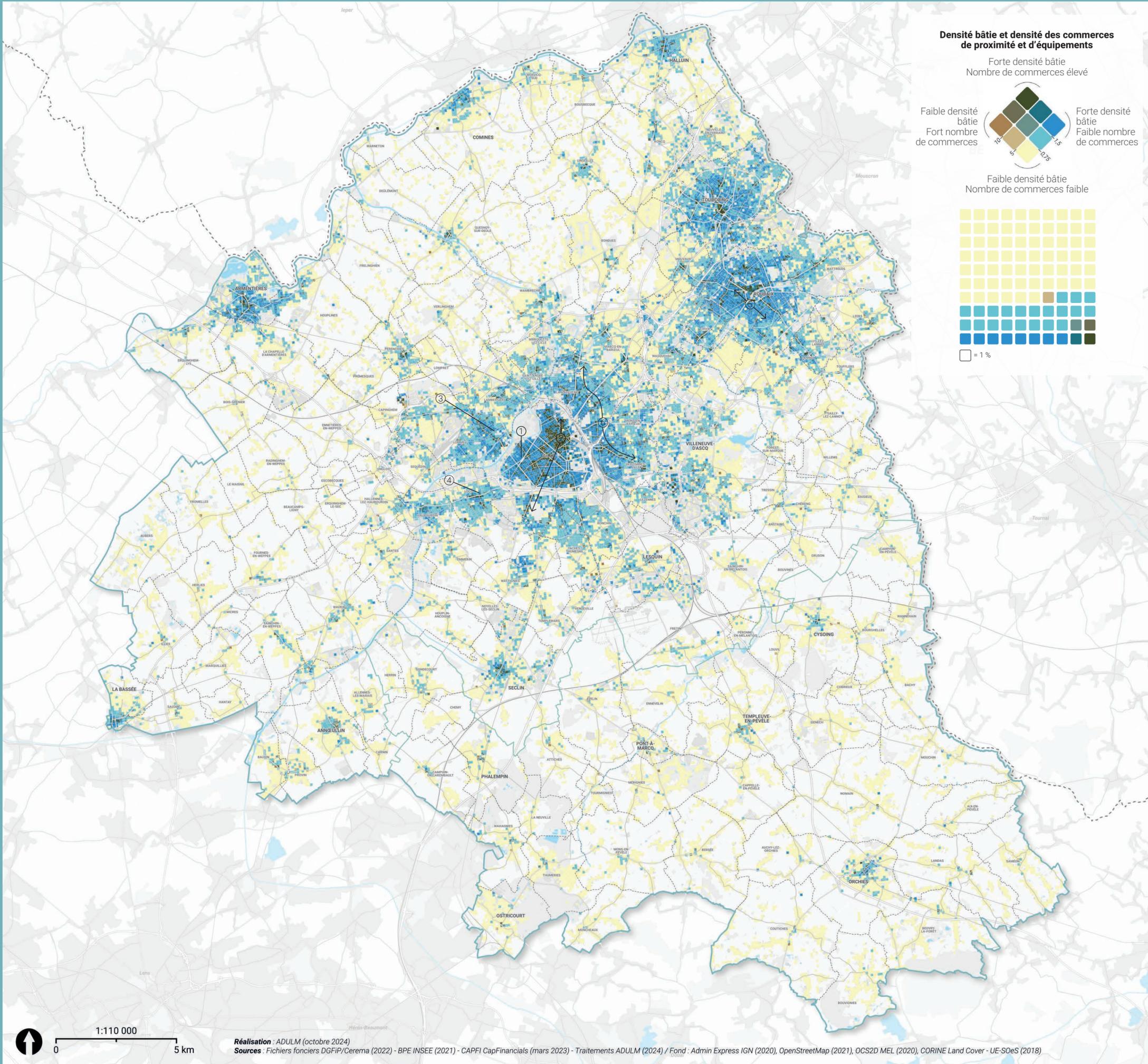


Forte densité
bâtie
Faible nombre
de commerces

Faible densité bâtie
Nombre de commerces faible



□ = 1 %



ANALYSE

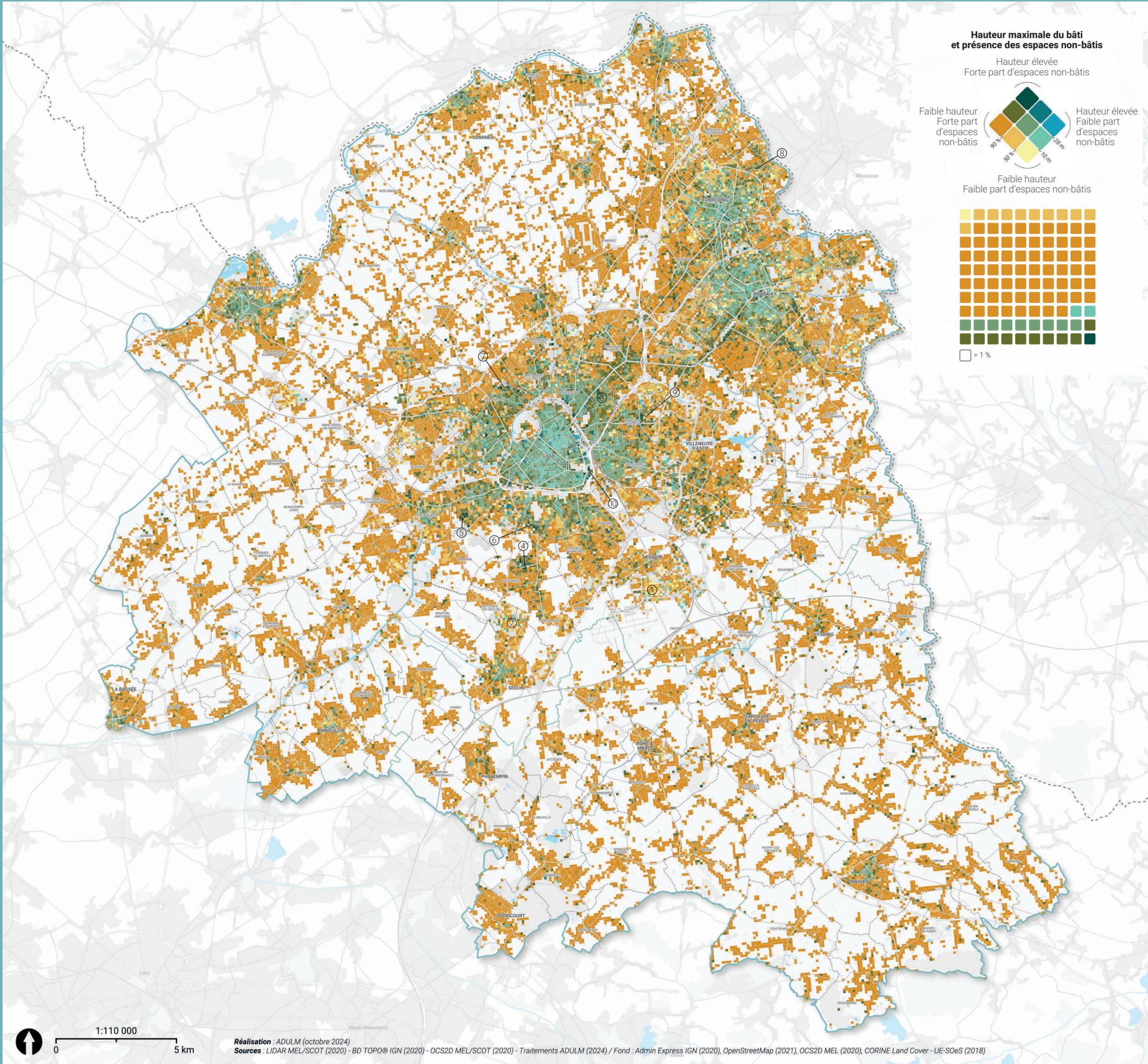
Si la ville des proximités est mise en avant en faveur d'une ville durable moins étalée, comment s'articule la densité et la présence de commerces et d'équipements de proximité ?

La densité de commerces et d'équipements est intimement liée à la densité bâtie des tissus urbains. Les commerces et équipements sont présents dans les zones les plus denses ■■ mais sont sporadiques dès lors que l'on descend le niveau de densité bâtie ■■■■.

Néanmoins, si l'implantation des commerces et équipements a pour condition la forte densité des tissus urbains, les déterminants de leur implantation suivent aussi d'autres critères car toutes les zones les plus denses ne sont pas forcément dotées de commerces et d'équipements. On distingue par exemple des quartiers denses et peu équipés ■■ que cela soit les quartiers d'habitat ouvrier issus du développement urbain industriel à Roubaix et Tourcoing ou les quartiers de la bourgeoisie industrielle comme celui de Vauban ① à Lille, par ailleurs densifiés par leur attractivité tertiaire.

La géographie des tissus urbains denses et dotés de commerces et d'équipements ■■ se dessine à une échelle très fine. Un axe dense et fortement équipé se distingue en forme de comète avec sa queue depuis le Vieux-Lille jusqu'au faubourg des Postes en passant par les quartiers de la gare Lille-Flandres, République et Wazemmes ②. Deux axes légèrement moins importants se distinguent dans les tissus des faubourgs lillois : l'avenue de Dunkerque à Lomme-Lambersart ③ et celle du Maréchal Foch à Loos ④. Cette corrélation se concentre dans l'hypercentre de Tourcoing tandis qu'elle est plus diffuse à Roubaix et structurée le long de l'axe formé par l'avenue Jean Lebas et la rue Lannoy ⑤. Enfin, un axe de faubourg relie La Madeleine à la rue Pierre Legrand à Fives en passant par Saint Maurice-Pellevoisin et Caulier ⑥.

Quelques centralités périurbaines ponctuent la couronne périurbaine offrant services, commerces ou équipements dans leurs tissus plus denses de centre-bourg. On distingue Halluin, Comines et Quesnoy-sur-Deûle pour la plaine de la Lys ; La Bassée et Annœulin pour le territoire de la Deûle amont et Seclin, Templeuve, Pont-à-Marcq, Cysoing et Orchies pour le territoire Sud et pévélois.



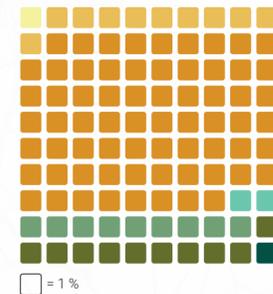
Hauteur maximale du bâti et présence des espaces non-bâti

Hauteur élevée
Forte part d'espaces non-bâti



Hauteur élevée
Faible part d'espaces non-bâti

Faible hauteur
Faible part d'espaces non-bâti



JANVIER 2025

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

INDICATEURS
CROISÉS

13
17

**HAUTEUR MAXIMALE
DU BÂTI ET
PRÉSENCE DES
ESPACES NON-BÂTIS**

l'Agence
DE DÉVELOPPEMENT
ET D'URBANISME DE
Lille Métropole

ANALYSE

La hauteur des bâtiments influence-t-elle sur l'espace qui les entoure et libère-t-elle de l'espace au sol dans leur environnement proche ?

Sur le territoire du SCOT de Lille Métropole, les tissus urbains sont en grande majorité (70%) bas et fortement dotés d'espaces libres non-bâti. Ces tissus urbains bas et peu bâtis se situent dans toute la couronne périurbaine et correspondent à l'habitat pavillonnaire, l'individuel isolé ou la maison de ville peu dense.

Les tissus urbains bas et ne disposant que peu d'espaces libres correspondent principalement aux quartiers d'habitat ouvrier de Roubaix et Tourcoing issus du développement industriel du XIX^{ème} siècle et aux zones d'activité économique comme le CRT à Lesquin ① ou la ZAE de Seclin ②.

Les tissus urbains d'une hauteur médiane et pleins constituent les hypercentres de Lille, Roubaix et Tourcoing : de façon homogène et élargie à Lille – correspondant aux îlots « pleins » du centre – mais plus mitée pour le versant Nord-Est de l'agglomération centrale.

Les tissus urbains d'une hauteur médiane et pourtant fortement dotés d'espaces libres représentent une part caractéristique de la métropole (11%) notamment parce qu'ils sont à la fois centraux et spacieux. Ils se concentrent le long du Grand-Boulevard ③ ou à Lambersart et correspondent souvent à des résidences de bâtiments collectifs implantées à partir des années 1960 lors de la refonte d'anciennes grandes propriétés de l'ère industrielle. Le Grand-Boulevard ③ a, pour ainsi dire, offert des opportunités d'urbanisation à la fois central et assez libres en termes de formes urbaines expliquant ce tissu urbain à la fois « lâche » et central.

En dehors de ces particularités, la majorité des tissus urbains d'agglomération central et d'Armentières ont une hauteur et une proportion d'espaces non-bâti intermédiaires.

Un regard plus attentif des statistiques montre que les tissus urbains hauts comme les tissus urbains bas comptent une forte part d'espaces non-bâti. Sans doute, les motivations divergent : dans un cas, l'espace libre non-bâti modère la hauteur pour éviter les vis-à-vis et offrir une compensation à l'absence d'espaces extérieurs privatifs alors que, dans l'autre cas, les tissus urbains bas accompagnent le bâti de terrains généreux comme cela s'observe pour le tissu urbain d'habitat pavillonnaire.

Concernant la hauteur : si le lien entre hauteur et densité bâtie (nette) se vérifie, c'est moins le cas entre la hauteur et la densité d'espaces non-bâti. Une grande majorité des tissus urbains hauts sont à la fois denses (densité nette) (70% d'entre eux) et particulièrement dotés d'espaces non-bâti (60%). **Autrement-dit, plus on monte en hauteur, plus on libère de l'espace au sol** ce que l'on remarque pour les quartiers des immeubles dits de grands ensembles des années 1960 comme le Blanc-Riez à Wattignies ④, les Oliveaux à Loos ⑤, les tours de Lille-Sud ⑥, le Pacot-Vandraque ⑦ à Lambersart, La Bourgoigne ⑧ à Tourcoing ou le Nouveau-Mons ⑨. Cette part généreuse d'espaces libres non-bâti offre des capacités de compensation à la densité nette induite par la hauteur par un travail de qualification de ces espaces libres non-bâti.

À noter que certains projets d'aménagement plus récents comme l'axe d'Euralille – Porte de Valenciennes ⑩ ont relativisé cette corrélation entre hauteur et densité d'espaces libres non-bâti (ou densité brute) en étant hauts tout en offrant légèrement moins d'espaces non-bâti mais en travaillant plus en profondeur la qualité et les valeurs d'usage de ces espaces libérés.

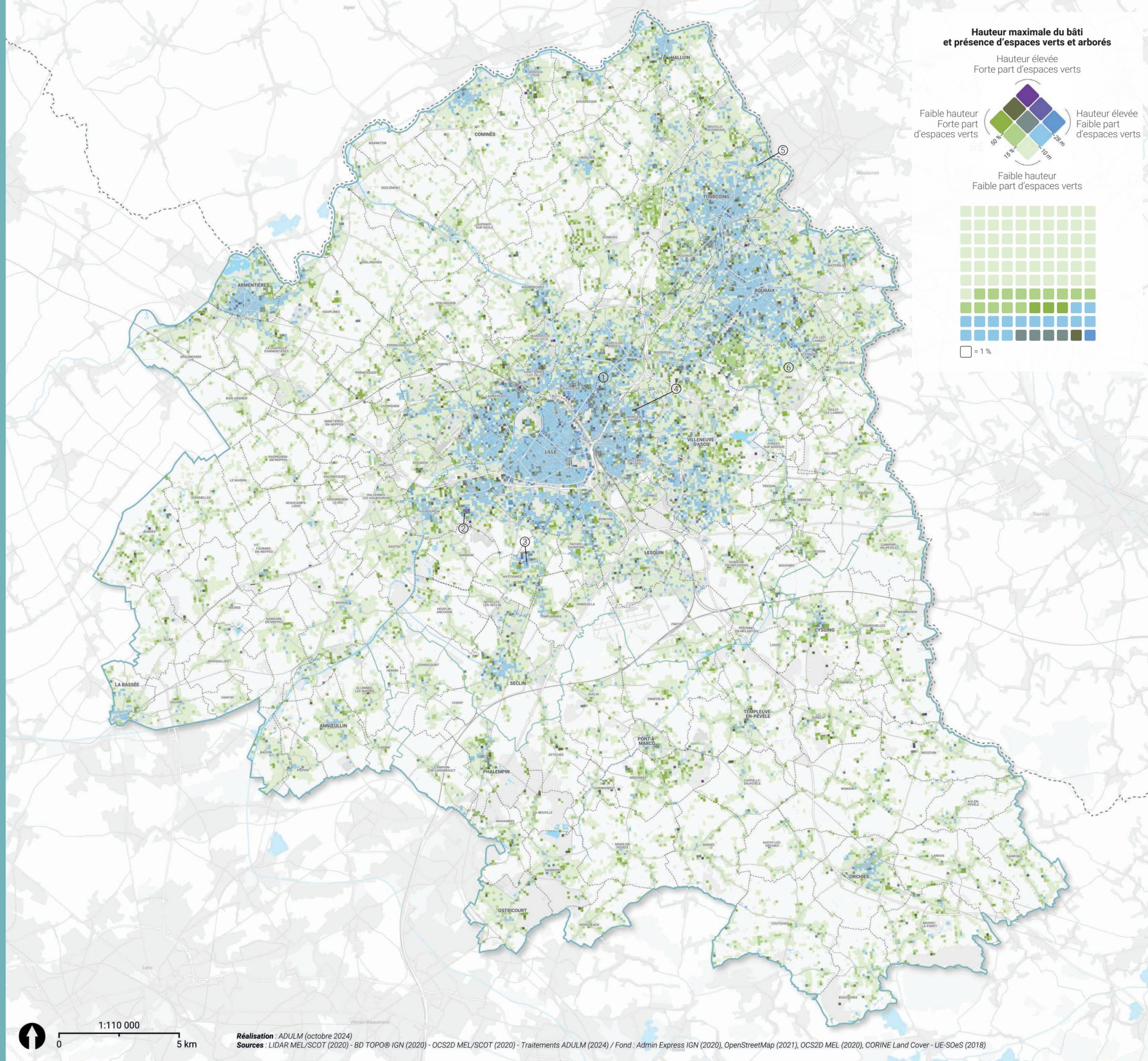
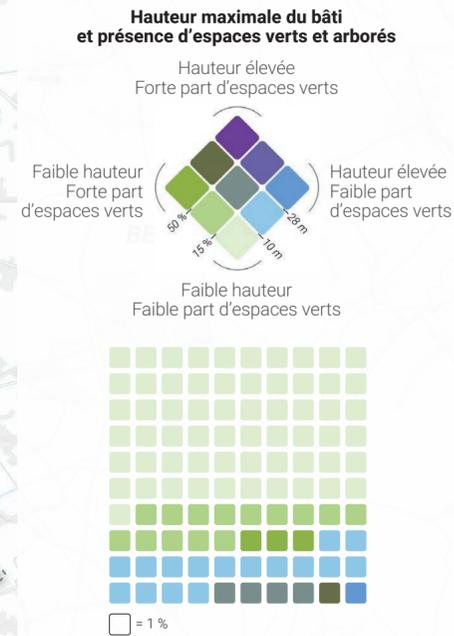
L'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole

+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

DONNEZ OU
RECYCLEZ
CE DOCUMENT.

HAUTEUR MAXIMALE DU BÂTI ET PRÉSENCE D'ESPACES VERTS ET ARBORÉS



ANALYSE

Si la hauteur des bâtiments libère de l'espace au sol, à quel niveau celui-ci est-il végétalisé et arboré ?

Il est à noter que l'analyse concerne les espaces combinant bâtis et nature, elle exclut donc les espaces verts dédiés non bâtis qu'ils soient en ville ou non comme les espaces bâtis sans présence végétale ou arborée. L'analyse porte donc sur les espaces imbriqués bâti et nature à partir du moment où les deux sont présents, quel que soit le niveau de l'un ou de l'autre indicateur.

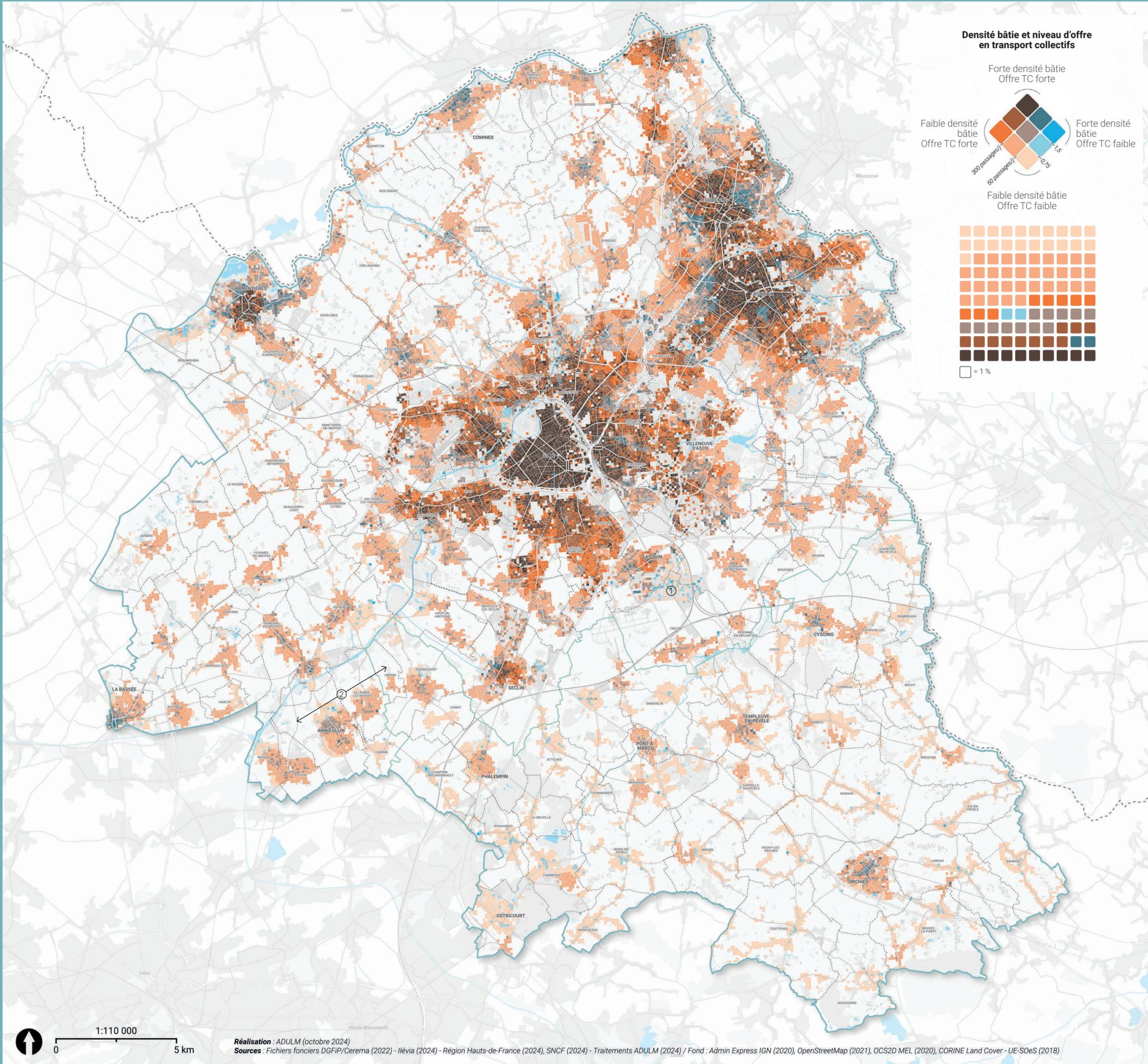
Sur le territoire du SCOT de Lille Métropole, les tissus urbains bâtis sont peu verts et cela quelle que soit leur hauteur : 2/3 des tissus urbains de chaque niveau de hauteur (hauts, moyennement hauts ou bas) se classent dans le plus faible niveau de densité verte (inférieur à 15% de présence végétale). De fait, les tissus urbains bâtis souffrent surtout d'un manque de présence de nature sans que la hauteur n'ait une incidence particulière.

Parmi les tissus urbains bas, les zones d'activités et commerciales passent sous le radar de l'analyse tant la présence de nature y est faible voire absente. Seul le secteur en forme de « S » traversant l'agglomération centrale depuis Bondues jusqu'à Mérignies en passant par la Marque, dessine un territoire résidentiel bas dont la présence de nature est plus forte que la moyenne.

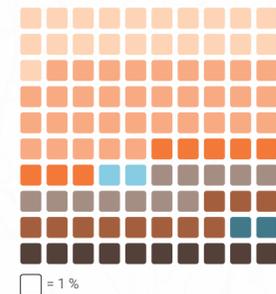
On constate la même faiblesse de présence végétale pour les tissus urbains de hauteur intermédiaire qui constituent principalement l'agglomération centrale et d'Armentières. Quelques « spots » de hauteur intermédiaire notamment légèrement plus arborés que la moyenne se distinguent, ce sont notamment des résidences hautes implantées à partir des années 1960 lors de la refonte d'anciennes grandes propriétés de l'ère industrielle le long de la branche lilloise du Grand-Boulevard ou à Lambersart.

Si les tissus urbains hauts sont fortement dotés d'espaces non-bâtis, ces espaces n'accueillent pas particulièrement des espaces de nature. La comparaison des quartiers d'habitat collectifs hauts de type ZUP (Zone d'urbanisation prioritaire) montre que la hauteur libère de l'espace au sol mais que ce sol libéré n'est pas « vert » pour autant. À hauteur et densité d'espaces vides équivalents, si les Oliveaux à Loos et le Blanc-Riez à Wattignies sont très verts, ce n'est pas le cas du Nouveau-Mons, de la Bourgogne à Tourcoing ou du quartier Schweitzer à Hem.

En définitive, l'offre de nature en ville s'opère par l'intermédiaire d'espaces verts dédiés tels que les parcs et jardins publics néanmoins la nature se diffuse et s'hybride peu dans les espaces publics et espaces bâtis alors même que l'enjeu de la ville de demain est celui des microclimats urbains.



Densité bâtie et niveau d'offre en transport collectifs



JANVIER 2025

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

INDICATEURS CROISÉS
15
17

DENSITÉ BÂTIE ET NIVEAU D'OFFRE EN TRANSPORT COLLECTIFS



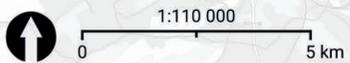
ANALYSE

Le réseau de transport collectif (train, métro, tramway, bus) se déploie de manière à proposer une offre à un maximum de personne, mais existe-t-il des secteurs où la relation entre la densité et l'offre de transport collectif est moins opérante ?

Sur le territoire du SCOT de Lille Métropole, **il n'existe pas de tissus urbains denses souffrant d'une faible offre en transport en commun** ■■■. Dès lors que le niveau de densité bâtie atteint un niveau intermédiaire et au-delà (ce qui représente un tiers de la surface des tissus urbains), la desserte est optimale ■■■. Ces espaces regroupent les centralités métropolitaines Lille, Roubaix, Tourcoing et Armentières, ainsi que les faubourgs lillois et les principales centralités périurbaines : Wattignies, Seclin, Annoëllin, La Bassée, Orchies, Halluin, Linselles, Comines, Quesnoy-sur-Deûle...

Inversement, **le niveau de desserte est moins performant pour les deux tiers des tissus urbains d'une densité bâtie faible principalement situés dans la couronne périurbaine** ■■■. Ce niveau d'offre reste à relativiser puisque 60% de ces espaces peu denses profitent d'une offre forte en transport en commun (contre plus de 90% des tissus urbains plus denses). **Le fonctionnement par ligne des transports en commun permet de mailler la couronne périurbaine** en reliant certaines centralités périurbaines et cela malgré le faible niveau de densité des territoires traversés ■■■.

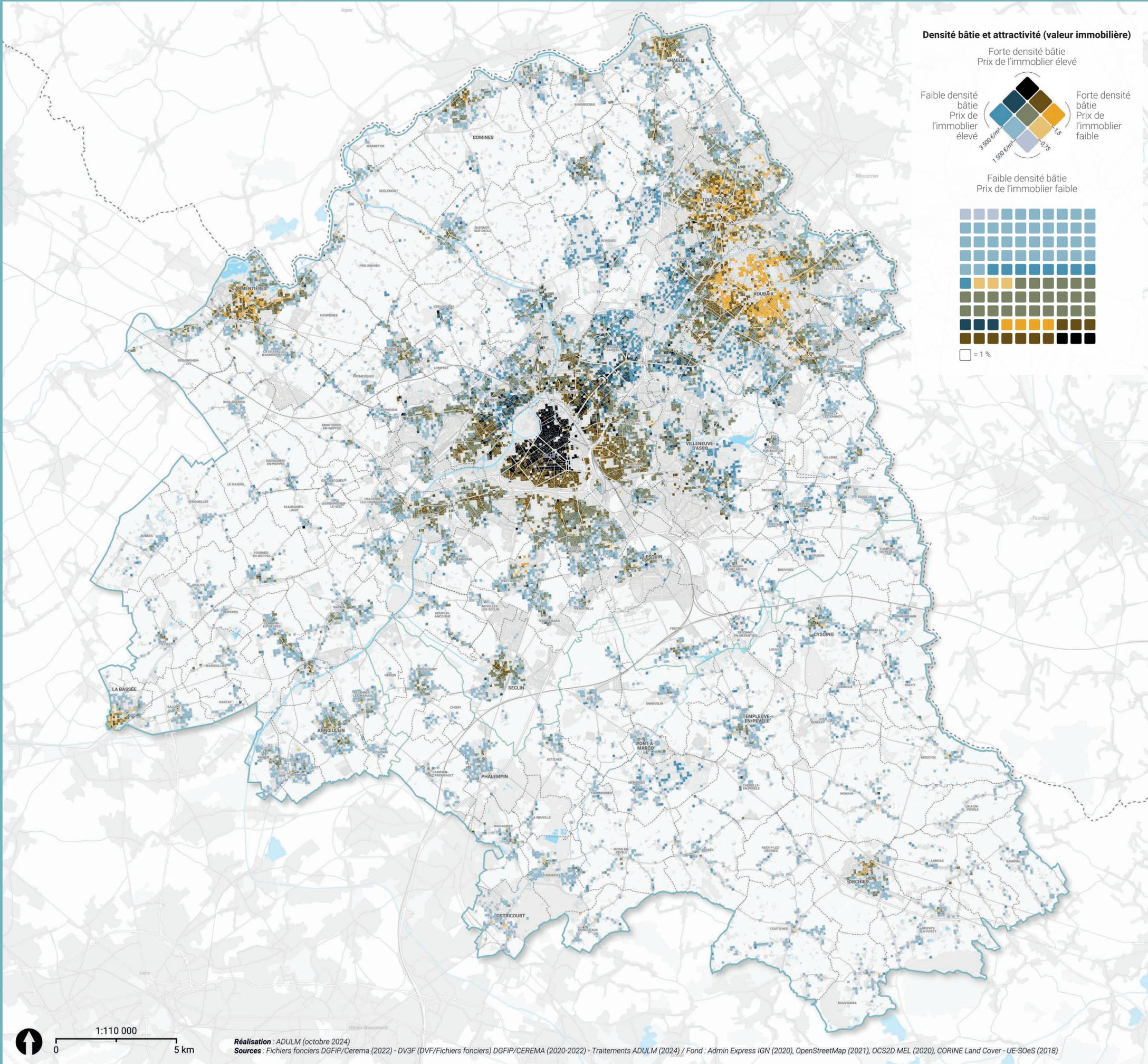
L'analyse approfondie distingue quelques secteurs légèrement sous dotés par rapport à l'offre TC moyenne accordée aux tissus urbains de densité intermédiaire ■■■. Ce sont quelques zones d'activités économiques telle que le CRT ① à Lesquin ou certaines communes de la couronne périurbaine qui échappent aux lignes périurbaines comme Gruson, Anstaing, Erquinghem-Lys, Lompret ou celles de l'ancienne Communauté de communes de la Haute-Deûle ②.



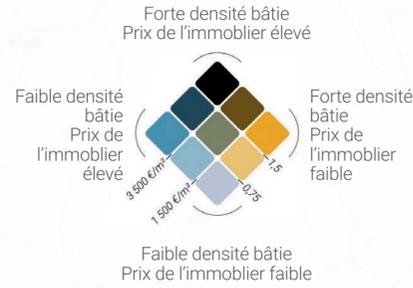
Réalisation : ADULM (octobre 2024)
Sources : Fichiers fonciers DGFIP/Cerema (2022) - Ilévia (2024) - Région Hauts-de-France (2024), SNCF (2024) - Traitements ADULM (2024) / Fond : Admin Express IGN (2020), OpenStreetMap (2021), OCS2D MEL (2020), CORINE Land Cover - UE-S0eS (2018)

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





Densité bâtie et attractivité (valeur immobilière)



JANVIER 2025

INDICATEURS CROISÉS
16
17

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

DENSITÉ BÂTIE ET ATTRACTIVITÉ (VALEUR IMMOBILIÈRE)



ANALYSE

La densité est souvent l'objet d'attentions et de débats des habitants dans le cadre d'opérations immobilières. Comment la densité impacte-t-elle la valeur des biens immobiliers ?

Sur le territoire du SCOT de Lille Métropole, **il n'existe pas de franche corrélation entre la densité et la valeur immobilière**. Autrement dit, la densité n'est pas le facteur déterminant du niveau d'attractivité résidentielle. Les tissus urbains les plus denses peuvent avoir des valeurs immobilières opposées ■■ et les centralités métropolitaines ont des situations très contrastées. L'hypercentre lillois est très dense et a une valeur immobilière élevée ■■ contrairement à d'autres centralités métropolitaines comme Tourcoing ou Armentières et particulièrement Roubaix, qui sont également denses mais ayant une faible valeur immobilière ■■.

L'attractivité résidentielle se joue sur d'autres déterminants que la densité tels que les aménités de services, d'équipements, de nature, de transports en commun ou de réputation et d'adresse.

Néanmoins, en regardant plus précisément, **on trouve une part plus importante de secteurs peu attractifs au sein des tissus urbains denses (23%) ■■ qu'au sein des tissus urbains peu denses (6%) ■■. Par contre, les tissus urbains denses ou peu denses ont la même part de secteurs attractifs (environ 18% de leur tissu urbain respectifs) ■■.**

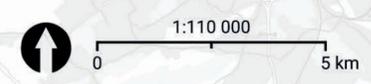
Les secteurs attractifs forment une géographie particulière traversant tous les niveaux de densité ■■ ■■. L'hypercentre lillois prolongé par le Grand-Boulevard (1) dessine un axe dense et attractif ■■ tandis que les faubourgs de Marcq-en-Barœul et de Lambersart complètent ces secteurs attractifs de tissus urbains de densité intermédiaire ■■. Enfin, les secteurs attractifs peu denses ■■ composent l'axe Nord-Sud en forme de « S » de Bondues jusqu'à Mérignies traversant l'agglomération au niveau de son pincement et en partie fixé le long de la Marque.

Il est intéressant de remarquer que **les faubourgs de Lille et les périphéries immédiates des centres de Roubaix-Tourcoing ont des niveaux de densité et de valeur immobilière équivalents ■■ bien que les centres auxquels ils se rattachent aient des attractivités opposées.**

Un regard plus précis remarque qu'à Roubaix ce sont des quartiers entiers de manière uniforme qui sont denses et peu attractifs tandis que la situation est nettement plus imbriquée à Tourcoing et Armentières où l'attractivité des tissus urbains denses alterne d'une rue à une autre ■■ ■■.

En dehors des centralités métropolitaines Roubaix, Tourcoing et Armentières, les tissus urbains peu attractifs comptent aussi quelques poches de tissus urbains peu denses ■■ aux franges de la couronne périurbaine vers le bassin minier ou la couronne sud d'Orchies. Ces secteurs périurbains comptent aussi quelques communes aux centres-villes denses et peu attractifs comme La Bassée, Annoëullin, Orchies ou Halluin ■■.

Enfin, un regard statistique plus global montre que les tissus urbains sont en très grande majorité (2/3) de densité basse ou intermédiaire pour une attractivité médiane. Ces tissus urbains se concentrent dans la couronne périurbaine et aux franges de l'agglomération centrale et armentérioise ■■ ■■.



Réalisation : ADULM (octobre 2024)
 Sources : Fichiers fonciers DGFIP/Cerema (2022) - DV3F (DVF/Fichiers fonciers) DGFIP/CEREMA (2020-2022) - Traitements ADULM (2024) / Fond : Admin Express IGN (2020), OpenStreetMap (2021), OCS2D MEL (2020), CORINE Land Cover - UE-S0eS (2018)

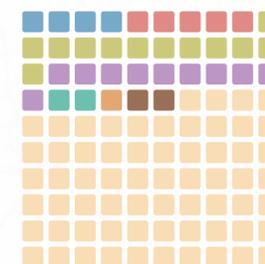
AMÉNITÉS URBAINES

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

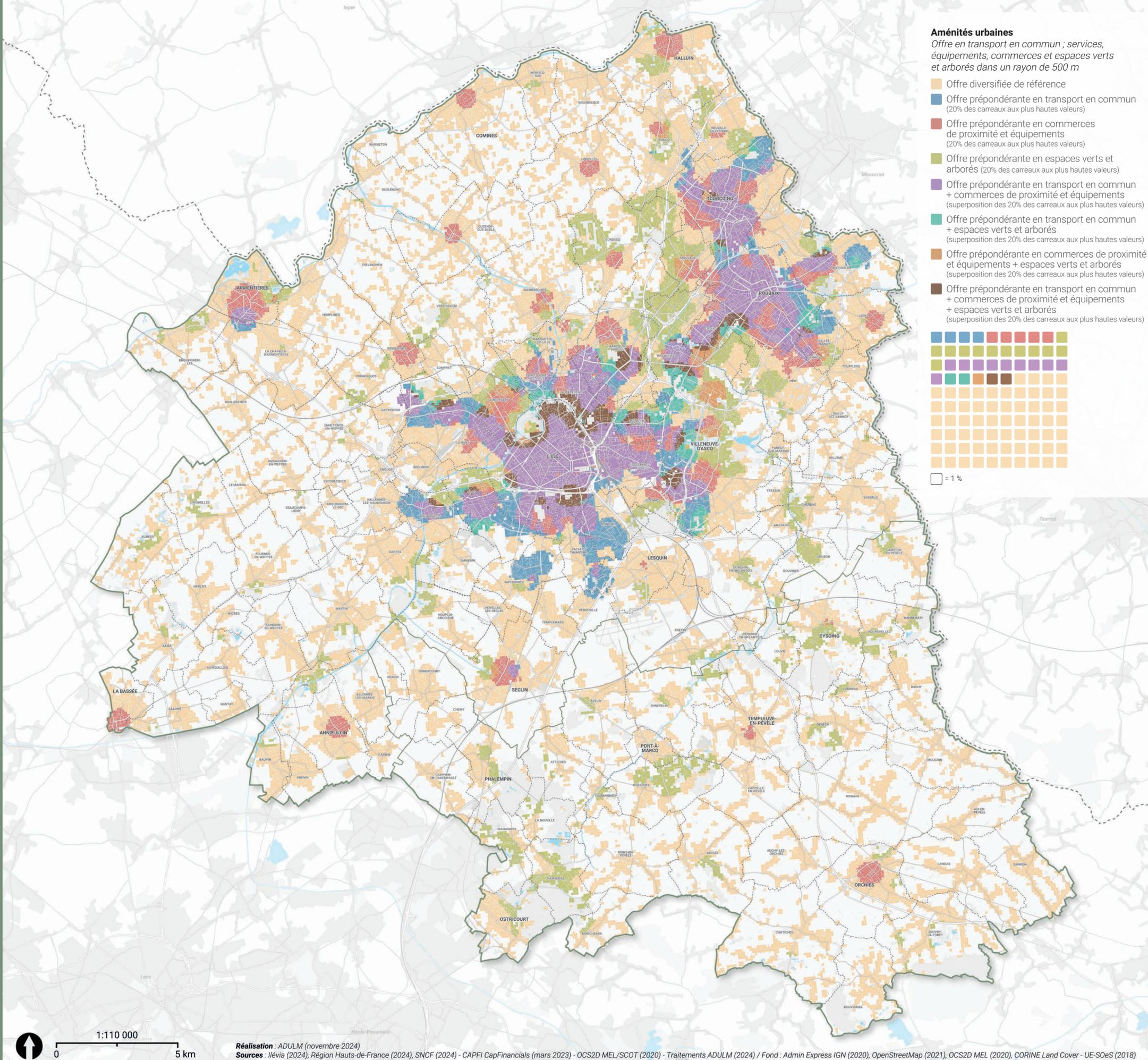
Aménités urbaines

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 %



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 quintile 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.





**Retrouvez l'ensemble des travaux Densité(s) pour une ville durable
et aussi les replays de la Rencontre sur le site internet de l'Agence :**



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

