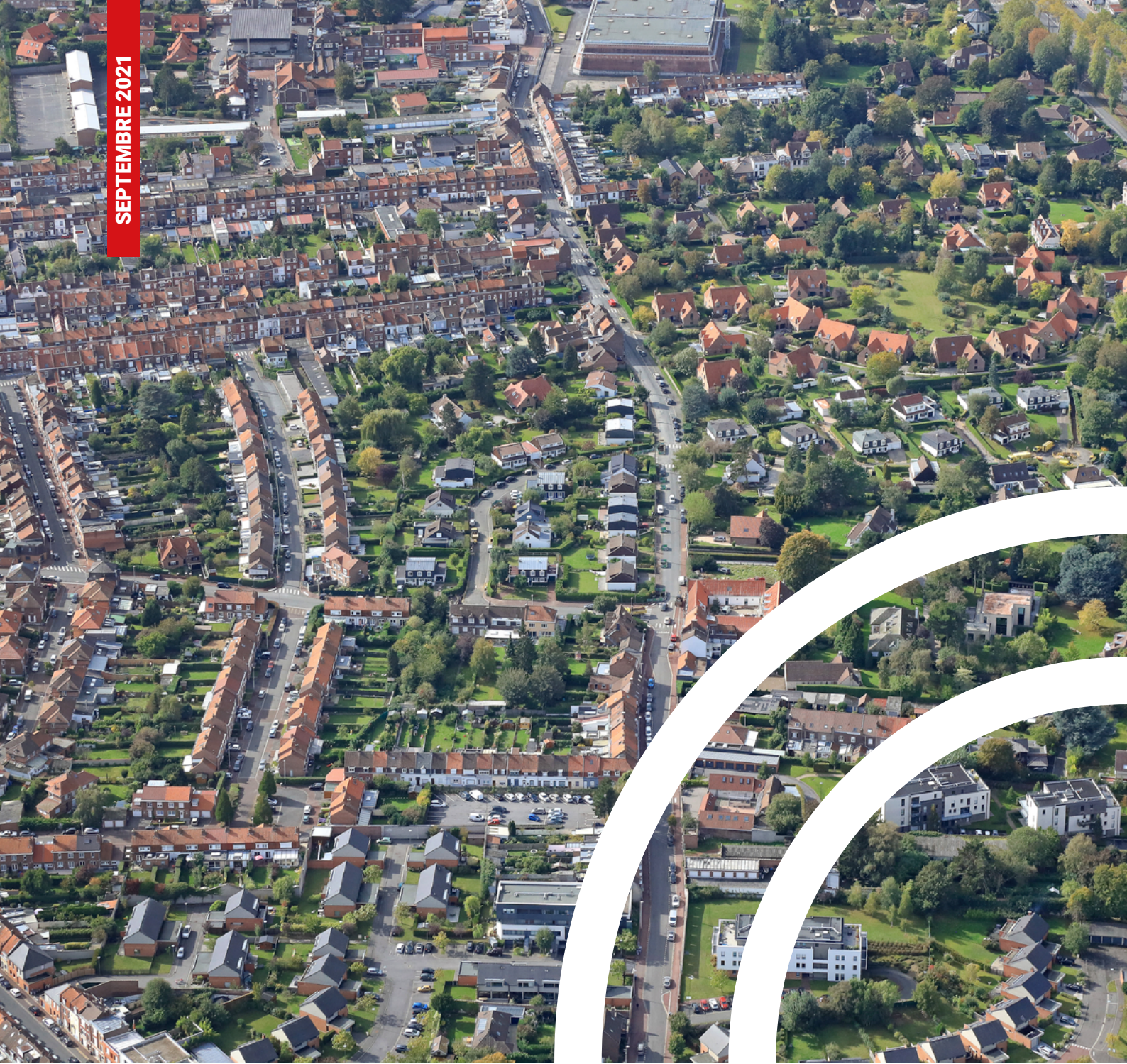


SEPTEMBRE 2021



DENSITÉ(S) POUR UNE VILLE DURABLE

CAHIER #2

REPÈRES ET JALONS

Mesure de la densité de sites métropolitains

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| DENSITÉ(S) POUR UNE VILLE DURABLE | 4 |
| LA DENSITÉ EN QUESTION(S) | 5 |
| 1. REPRÉSENTER ET MESURER LA DIVERSITÉ | 6 |
| Un catalogue de sites « illustratifs » de la métropole | 7 |
| Sites retenus pour l'analyse | 10 |
| Les 5 indicateurs de densité | 12 |
| Quel périmètre de référence ? | 13 |
| 2. FICHES DE CAS : 14 SITES POUR 14 CATÉGORIES MÉTROPOLITAINES..... | 14 |
| Fiches de cas : mode d'emploi | 15 |
| Tissu de logements | 17 |
| Tissu mixte | 33 |
| Tissu d'activité..... | 41 |
| 3. LES CLÉS DE LECTURE | 44 |
| Indicateurs de densité | 48 |
| 4. ANNEXE..... | 58 |

Directeur de publication : **Didier DECOUIGNY**
Responsable de l'étude : **Éric Gagnaire**
Coordination et rédaction : **Éric Gagnaire, Camille Baret, Anthony Jobé, Gaël Smagghe**
Crédit photo couverture : **Vue aérienne du Grand Boulevard, Ph. Frutier 2020 © ADULM**
Impression : **AD Concept**

DENSITÉ(S) POUR UNE VILLE DURABLE

Interpellée par les documents d'urbanisme de la métropole lilloise, qu'ils soient approuvés, en cours d'élaboration ou en révision (Schéma de cohérence territoriale, Plan local d'urbanisme et Programme local de l'habitat) et ciblée par l'objectif national du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN), la densité est devenue un sujet central et d'actualité. Une attention renforcée par la crise sanitaire et ses impacts sur les modes de vie qui ont exacerbé les attentes envers l'espace à vivre, tant public que domestique.

L'enjeu clé est de concilier densité urbaine et qualité de vie. Densité(s) au pluriel car la métropole recèle une grande richesse d'habitats, de formes architecturales et de tissus urbains : le défi est d'accorder densité et qualité de vie en harmonie avec toute la diversité des villes, villages et quartiers de la métropole lilloise.

Si la densité est généralement perçue négativement, l'objectif de la démarche engagée par l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole est d'explorer les conditions de son acceptabilité, voire de son aspiration. Le débat doit être rouvert mais également élargi car il n'y a pas de densité désirable sans offrir en contrepartie qualité, aménité et respiration. S'accorder sur un socle commun de connaissances ; renouveler la mesure et l'approche de la densité à 360 degrés en y intégrant son vécu ; repérer des opérations et sites significatifs ; travailler au long cours pour contribuer aux documents d'urbanisme... voilà les objectifs des différents cahiers que l'Agence publiera et présentera au cours de l'année 2021.

LA DENSITÉ EN QUESTION(S)

La métropole lilloise posait dans les années 1990, avec la politique de la « Ville renouvelée », une perspective de limitation de l'extension urbaine en priorisant la fabrication de la ville sur la ville. En 2002, ce concept innovant a été « traduit » dans le Schéma Directeur de Lille Métropole, document cadre en matière d'aménagement et d'urbanisme du territoire.

Depuis, des projets urbains, des pôles d'excellence développés sur d'anciennes friches comme divers outils et politiques mis en place par la Métropole Européenne de Lille (MEL) sont venus répondre à cet objectif d'optimisation de l'utilisation des sols (études de gisements fonciers qui identifient les potentialités dans la ville existante ou l'Atlas des tissus urbains qui a mesuré les capacités d'évolution des tissus urbains tout en préservant leurs qualités urbaines et paysagères).

Puis, en 2017, le Schéma de cohérence territoriale de la métropole lilloise, le Scot, couvrant le territoire de la Métropole Européenne de Lille et celui de la Communauté de communes Pévèle Carembault, remplace le Schéma Directeur. Il poursuit et conforte les objectifs métropolitains en matière de renouvellement urbain : une limitation et une maîtrise de l'étalement urbain en prenant en compte l'accessibilité des communes, une priorité à donner au développement de la ville sur la ville avant d'ouvrir des terres agricoles à l'urbanisation... Ces objectifs sont en cours de traduction dans les PLU des différentes intercommunalités du Scot de la métropole lilloise.

Aujourd'hui, le débat sur l'objectif de limiter l'étalement urbain (objectif inscrit dans le code de l'urbanisme) gagne en importance : d'abord avec l'affichage d'un objectif national de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN), dans le cadre de l'élaboration de la loi sur la biodiversité en 2018, puis dans le cadre du débat sur le projet de loi Climat et résilience, donnant suite à la Convention citoyenne pour le Climat, qui propose d'introduire cet objectif dans la future loi et les futurs Scot et PLU.

Des actions permettant de répondre à cet objectif ont d'ores et déjà été identifiées : la renaturation de certains espaces urbains ou encore les mécanismes de compensation à des opérations d'extension urbaine offrent des solutions. Néanmoins, le renouvellement urbain et la densification de la ville existante, notamment de l'habitat, demeurent les réponses principales. Si la notion de densité a toujours fait débat, à l'aune de la crise sanitaire qui renforce l'aspiration à jouir d'espace et de nature, elle interroge d'autant plus son acceptabilité.

Dans le précédent cahier publié en juin 2021 et intitulé « La métropole lilloise s'est-elle densifiée ? Habitat en métropole : évolution des densités de logements », l'Agence a mobilisé une approche statistique pour explorer le processus de densification à l'échelle métropolitaine, dans le temps et dans l'espace.

Le présent cahier « Repères & Jalons, Mesure de la densité de sites métropolitains » propose de mettre en relation des mesures de densité avec certains tissus et formes urbaines, en se focalisant sur l'échelle intermédiaire de l'îlot et sur des indicateurs applicables à cette échelle. Dans cette perspective, 14 sites illustratifs de la diversité métropolitaine y sont ainsi présentés et analysés.

1

REPRÉSENTER ET MESURER LA DIVERSITÉ

Ce cahier aborde l'échelle de l'îlot, convoquant à la fois les tissus de la métropole mais également les formes urbaines développées au gré des opérations bâties. Les formes urbaines, liées à des typologies d'habitat ou d'activités, ont une incidence sur la densité et constituent un véritable enjeu métropolitain car la promotion d'une forme urbaine a des incidences très directes sur la consommation foncière et la définition du cadre de vie.

Afin de poursuivre la production de données objectives sur le sujet de la densité, constituant un état des lieux partagé du territoire métropolitain, ce document s'attache à regarder différents îlots illustratifs de la métropole sous le filtre de la densité. Ce recueil d'îlots, passés au crible d'une analyse chiffrée, propose une photographie de la métropole qui permettra de poser quelques « jalons » et points de référence comme autant d'éléments de comparaison sur l'échelle de(s) densité(s) pour des projets déjà réalisés ou à venir.

Les cas présentés illustrent la diversité métropolitaine et ses situations contrastées, avec une part majoritaire de territoires comptant de 5 à 90 logements par hectare et, plus exceptionnellement, des territoires avec des densités supérieures à 150 logements/ha. Chaque îlot est ainsi mesuré au vu de sa densité bâtie, de sa densité résidentielle, de sa densité d'usagers mais aussi de son emprise au sol associée à la notion de densité végétale, dans une appréhension multithématique de la densité.

Si les typologies de l'habitat restent, dans ce document, l'objet le plus représenté de la réflexion sur la densité, le panel a été complété par quelques cas relatifs à l'activité économique (tertiaire ou commerciale) et à la mixité des fonctions au sein d'un même îlot. Moins représentés, ils fournissent néanmoins des indications sur les densités économiques, dans les tissus péri-urbains notamment, et permettent surtout d'élargir le regard sur l'ensemble des tissus ou territoires porteurs d'enjeux en termes de densité.

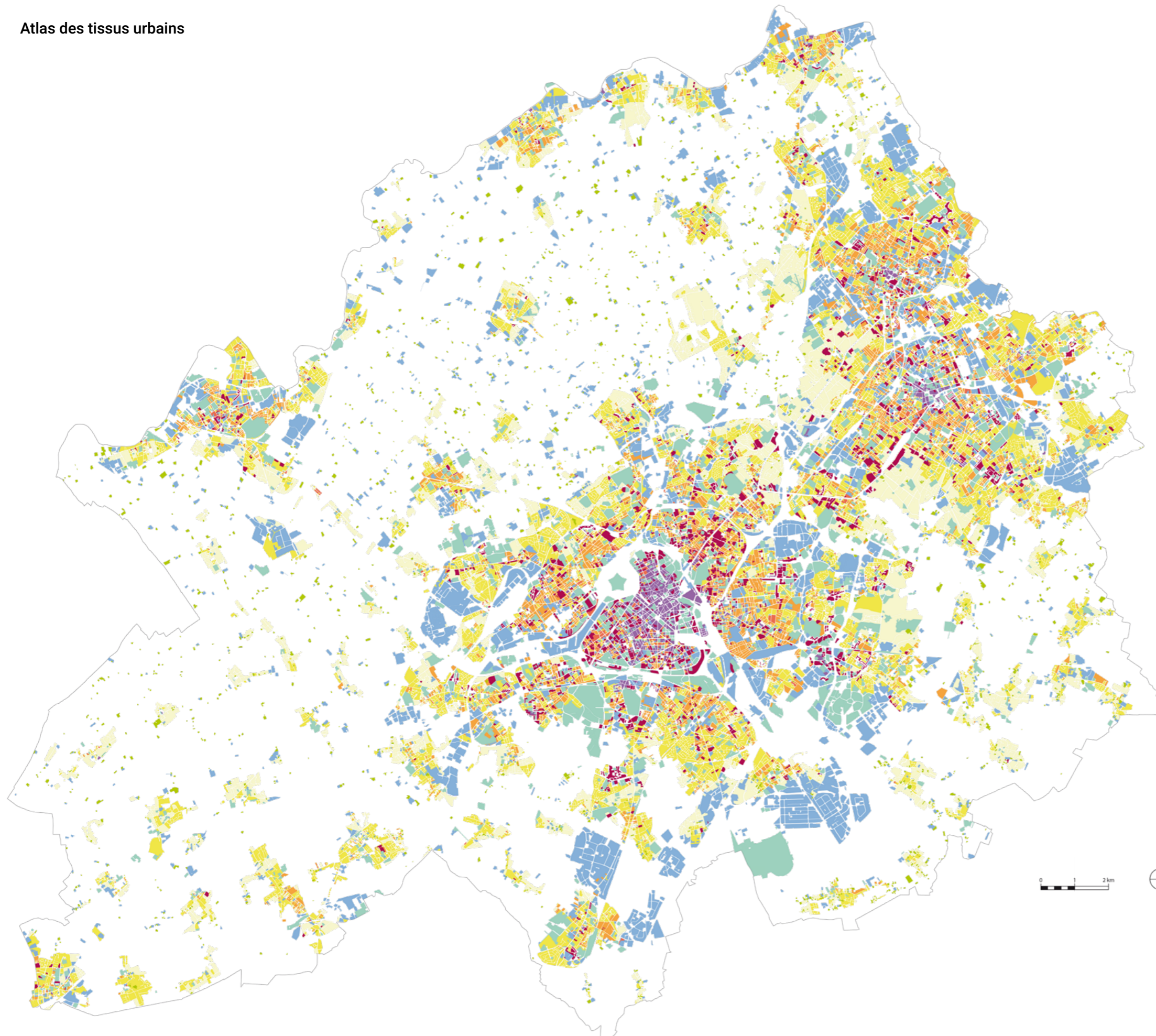
UN CATALOGUE DE SITES « ILLUSTRATIFS » DE LA MÉTROPOLE

Les sites retenus pour réaliser ce recueil, qu'ils soient connus pour certains ou moins localisables pour d'autres, l'ont été pour leur capacité illustrative des différentes typologies présentes dans la métropole. Ces typologies se sont appuyées sur les précédents travaux de l'Agence et notamment sur l'Atlas des tissus urbains de la métropole lilloise, réalisé en 2017, qui identifie dix-huit classes de tissus. Ces travaux ont par ailleurs participé à l'élaboration du PLUi de la métropole lilloise.

Il s'agit de poser un regard objectif, hors considérations perceptives et esthétiques, sur les différentes densités bâties de la métropole, permettant de dépasser les idées reçues et les approches empiriques.

Ce catalogue d'îlots, mesurés au regard de leur densité respective, comprend donc des sites anciens ou récents, urbains, péri-urbains, urbains ou ruraux, et choisis, non pour leurs qualités architecturales ou urbaines, mais pour leur capacité à figurer la diversité de la production métropolitaine plus ou moins « courante » à partir d'une série de cas-types. Ils permettent ainsi de construire une image de la métropole sous le filtre de la densité.

Ce catalogue « Repères & Jalons » comprend 14 sites correspondant à 14 catégories métropolitaines relatives aux classes de l'Atlas des tissus urbains, selon le tableau de correspondance ci-après ; certaines classes de l'Atlas n'ayant pas été reprises et d'autres enrichies et complétées. La nomenclature retenue ici est enrichie d'une terminologie plus imagée et compréhensible par tous que la classification issue de l'arborescence « technique » de l'Atlas des tissus urbains.



LES TISSUS URBAINS DE LA MÉTROPOLE

- Fermes
- Pavillonnaires
- Maisons jumelées ou groupées
- Maisons de ville mitoyennes
- Maisons de ville
- Collectif
- Urbain continu dense
- Équipements
- Activités



Carte issue de l'Atlas des tissus urbains,
Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole, 2017

SITES RETENUS POUR L'ANALYSE

| | Nomenclature Atlas des tissus urbains | Terminologie retenue | Nom de l'opération | N° fiche |
|---------------------------------|---------------------------------------|--|---|----------|
| Tissu de pavillonnaire | Pavillons discontinus très peu denses | Lotissement golfique | Domaine de la vigne à Bondues | 1 |
| | Pavillons discontinus peu denses | Lotissement pavillonnaire | Lotissement Coubertin à Orchies | 2 |
| | Maisons jumelées ou groupées | Maisons mitoyennes en bandes | Lotissement Salengro à Villeneuve d'Ascq | 3 |
| Maisons de villes mitoyennes | Maisons de ville étroites | Maisons de villes « 1930 » | Ilot Marceau à Lambersart | 4 |
| | Maisons de courées | Courée | Cité des postes et Cité des 4 Chemins à Lille | 5 |
| Tissu de collectifs | Collectifs discontinus | Plots de logements collectifs | Allées Natures à Wambrechies | 6 |
| | | Grands immeubles de logements collectifs | Résidence d'Armenonville à Roubaix | 7 |
| | Collectifs continus | Ensemble HBM | Le Nouveau Roubaix à Roubaix | 8 |
| Tissu urbain continu très dense | Ensemble composite très dense | Ilot mixte de faubourg | Avenue de Dunkerque à Lomme | 9 |
| | | Ilot mixte d'hypercentre | Rue Faidherbe à Lille | 10 |
| | | Ilot mixte contemporain | Ilot St Maurice à Lille | 11 |
| Tissu d'activités | Bureaux discontinus | Parc tertiaire péri-urbain | Synergie Park à Villeneuve d'Ascq | 12 |
| | Halles d'activités discontinues | Zone péri-urbaine de hangars logistiques | CRT à Lesquin | 13 |
| | | Zone commerciale péri-urbaine | Aushopping Les Géants à Englos | 14 |



LES 5 INDICATEURS DE DENSITÉ

Ce regard à partir de plusieurs « cas concrets » complète ainsi les travaux statistiques d'échelle plus large par une analyse morphologique et qualitative d'opérations et d'îlots, permettant d'observer, par exemple, la hauteur des bâtiments, l'importance des « espaces libres », la mixité habitat/activité, etc.

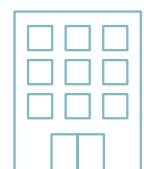
Les indicateurs de densité utilisés ici sont les indicateurs conventionnels qui mesurent la densité bâtie, la densité résidentielle, la densité d'usagers, le coefficient d'emprise au sol associé ainsi à la densité végétale. Ils permettent notamment de qualifier les rapports entre pleins (volumes bâtis) et vides (rapports entre minéral et végétal), ainsi que l'occupation et l'intensité d'utilisation des lieux (nombre d'habitants et d'emplois). Ces différents indicateurs, simples et relativement aisés à obtenir, peuvent être mobilisés pour des tests comparatifs avec d'autres sites ou projets.



• **La densité bâtie** mesure l'importance d'un ensemble bâti par rapport à la surface de terrain qui lui sert de support. Cet indicateur, proposé ici et proche du Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) employé auparavant peut être utile dans les débats et la recherche sur la densité au titre de repère.

La densité bâtie des îlots étudiés est obtenue à partir de la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) de l'opération (hors surface de toiture). La SHOB, en effet, exprime la masse bâtie mieux que ne le font la Surface de Plancher (SDP), ou anciennement la Surface Hors Œuvre Nette (SHON), qui excluent les épaisseurs de murs ainsi que certaines surfaces non habitables (garages, circulations verticales par exemple), surfaces déduites administrativement. En effet, ces surfaces déduites sont néanmoins génératrices de volumes bâtis. La SHOB, moins utilisée que la SDP ou la SHON, nécessaires pour gérer les droits en construire ou les ventes de biens, est néanmoins plus pertinente pour approcher la densité dans sa dimension construite, volumique.

La SHOB est déterminée par l'addition des surfaces estimées de chaque niveau de l'opération étudiée. Cette estimation a été réalisée à partir des plans cadastraux, pour les opérations anciennes ayant subi de nombreux remaniements, ou à partir des fichiers fonciers de la DGFIP, pour les opérations plus récentes.



• **La densité résidentielle**, exprimée en nombre de logements par hectare est également un indicateur conventionnel de densité qui complète utilement densité bâtie et densité d'usagers. Elle fournit une première indication sur la forme urbaine.

Le nombre de logements utilisé pour calculer cet indicateur est connu grâce aux fichiers fonciers de la DGFIP.



• **La densité d'usagers** est un indicateur peu utilisé dans les travaux sur la densité mais est indispensable pour évaluer la présence humaine dans un îlot multifonctionnel et donc l'intensité d'occupation et de sollicitation de celui-ci.

Cet indicateur est mesuré à partir d'une estimation de la population, en nombre d'habitants à laquelle a été ajoutée une estimation du nombre d'emplois.

Le nombre d'habitants est obtenu grâce à l'outil statistique (méthode de calcul du Cerema Méditerranée pour l'évaluation des populations concernées par les risques d'inondations). Il s'appuie sur le nombre de logements et le nombre d'habitants connus dans le carroyage INSEE de 200 m x 200 m rapporté au périmètre de l'opération étudiée et pondéré en fonction des catégories de communes. Le nombre d'emplois s'appuie sur des valeurs moyennes obtenues à partir des catégories par tranches d'effectifs salariés, données associées aux numéros SIRET des sociétés présentes dans chaque site étudié.

Cette notion de densité d'usagers, telle que calculée dans l'étude, peut paraître limitée, puisqu'elle ne prend pas en compte une autre catégorie d'usagers des sites que sont les clients des commerces étudiés. Ceux-ci jouent un rôle fondamental dans la perception des sites, leur animation et leur densité perçue, notamment pour les sites à vocation commerciale. Il apparaît donc nécessaire de compléter cet indicateur lors d'un prochain volet afin d'apprécier les densités d'usages et de fréquentation de certains sites.



• **Le coefficient d'emprise au sol**, indicateur usuel de l'occupation de l'îlot, permet de mesurer la proportion d'espace bâti sur la parcelle et correspond à la projection verticale du volume de la construction. En « négatif », il permet de mesurer la proportion d'espace libre, qui participe en premier lieu à l'appréhension de la densité sur un site.

Cet indicateur appelle des compléments permettant de qualifier le « plein » (gabarit et continuité du bâti), et le « vide » (minéral, végétal, planté).

Cet indicateur est calculé à partir de l'emprise bâtie rapportée à la surface totale de l'îlot.



• **L'indicateur de densité végétale** permet de qualifier le « vide » d'une opération, à savoir sa partie non-bâtie, au travers de sa composante paysagère. Cet aspect est fondamental dans le vécu d'une opération et conditionne la relation entre l'utilisateur et son environnement bâti. Il est composé d'un indicateur principal reprenant la proportion de la surface d'espaces verts à l'îlot mais est également complété d'une série d'indicateurs, exprimés en m² par habitant. Ils s'appuient sur le nombre d'arbres (comptés sur site), la surface de végétation rase et la surface de canopée (strate supérieure de végétation haute composée des feuillages directement exposés au rayonnement solaire). Ces surfaces sont évaluées par photo-interprétation (surfaces calculées à partir de périmètres définis sur photographies aériennes) et complétées par des observations terrain. Ces superficies sont cependant sujettes à des variations liées notamment aux saisons de prises de vues et, à défaut d'être parfaitement exactes, sont suffisamment précises pour être utilisées comme bases pour les indicateurs construits dans les fiches de cas.

La disposition liée à la pleine terre, inscrite dans le PLU2 de la métropole, bien que capitale pour la qualité paysagère du site puisque garante des bonnes conditions d'évolution des plantations, n'est ici pas intégrée. L'objectif étant de caractériser la densité par des indicateurs facilement mobilisables et non pas de l'observer sous l'angle réglementaire.

QUEL PÉRIMÈTRE DE RÉFÉRENCE ?

Est dense « ce qui rassemble beaucoup d'éléments en peu de place » (Petit Robert). Les différents composants permettant de calculer la densité (nombre de m² bâtis, nombre de logements, nombre d'habitants, nombre de m² végétalisés) sont définis et précisés ci-après. Cependant « Si le choix de l'indicateur est clair, celui de la surface à prendre en compte l'est beaucoup moins et rend très délicate l'utilisation du concept et des évaluations de densités¹ ». Dans le cas présent, il s'agit de mesurer les caractéristiques de densité intrinsèques d'îlots ou d'opérations. Il apparaît donc logique de mesurer cette densité au regard du domaine privé. C'est pourquoi les indicateurs n'intègrent pas les voiries et espaces relevant du domaine public dans le périmètre de référence des calculs de densité effectués.

Lorsqu'un îlot comprend, dans son domaine privé, une voirie collective ou accessible au public (voie d'accès pompiers, voirie de lotissement...), pour la densité bâtie, on distinguera alors densité brute et densité nette. La densité brute est définie comme le rapport entre surface bâtie (SHOB hors surface de toiture) et la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération alors que la densité nette correspond au rapport entre la surface bâtie et la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, hors voirie collective.


¹ Pierre MERLIN, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, PUF, 1988.

2




FICHES DE CAS : 14 SITES POUR 14 CATÉGORIES MÉTROPOLITAINES

FICHES DE CAS : MODE D'EMPLOI

LOTISSEMENT GOLFIQUE 1. DOMAINE DE LA VIGNE 1



| | |
|---|----------------------------------|
| Titre: Pavillons discontinus très peu denses | |
| Présence dans l'espace métropolitain: 5,42 % de l'espace urbain | |
| adresse: domaine de la vigne voie 2, Bondoues | |
| maîtres d'œuvre: NC | |
| date de réalisation: 1972 | |
| surface du terrain: 96 866 m² | nombre de logements: 44 |
| emprise bâtie: 8 740 m² | nombre de commerces: 0 |
| surface (m² SHOB): 11 307 m² | nombre de places de parking: 132 |

Éléments de contexte


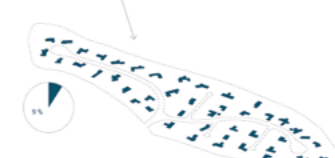

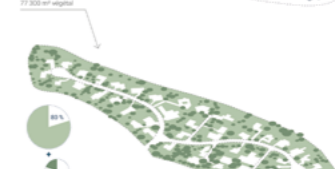

L'îlot s'inscrit dans une opération de lotissement bien plus vaste dont la construction a été lancée au début des années 1970. Situé au cœur du golf de Bondoues, il est bordé par les champs et deux axes routiers structurants. Cette vaste opération de logements se trouve à moins d'un kilomètre du centre de Bondoues et de ses commerces.

Morphologie urbaine

Les maisons, uniques par leur architecture et leur gabarit, sont librement disposées sur des parcelles de 2 000 m² environ et bénéficient de vues et d'accès directs sur le parcours de golf. La surface des parcelles, les hauteurs limitées du bâti (RCC + commerces) et la masse végétale importante donne un caractère très paysager à l'îlot.

Description fonctionnelle

Les maisons, de grande dimension (T3, T5 et plus), sont distribuées par un système de voies en impasse dans l'esprit des closes anglaises. Le stationnement est géré à la parcelle dans des garages intégrés au bâti et sur des allées privées.

M² SHOB / S PARCELLE: 0,12

LOGEMENTS / HA: 5

USAGERS / HA: 12

% S BÂTIE / S PARCELLE: 9

% S VÉGÉTALISÉE / S PARCELLE: 80

Proportion d'habitat: 100 %

Surface libre: 734 m² / hab

Surface minéralisée: 90 m² / hab

Surface végétalisée: 644 m² / hab

Surface de canopée: 195 m² / hab

Emprise totale 96 866 m²

Surface libre 88 126 m²

Surface bâtie 8 740 m²

Surface végétalisée 77 386 m²

Description de l'opération (page de gauche)

1 Intitulé, localisation et données chiffrées

> L'en-tête précise la typologie et l'intitulé de l'opération, le type de tissu, sa représentativité dans l'espace métropolitain, son adresse, le maître d'œuvre et la date de réalisation (lorsque ces dernières informations sont connues).

> Sont indiquées également les données chiffrées (surface du terrain, emprise bâtie, SHOB, nombre de logements, de commerces et de parkings) qui renseignent sur l'importance de l'opération.

2 Photographies

Une vue aérienne verticale pour lire le périmètre de l'opération et appréhender son environnement direct complétée par une ou deux photographies représentatives de l'îlot ou de l'opération.

3 Description de l'opération

> Les éléments de **contexte** dépeignent la situation de l'opération dans son environnement à l'échelle du quartier ou de la ville, la présence de services et commerces ainsi que la desserte de l'opération.

> La **morphologie** urbaine décrit la forme de l'opération, sa volumétrie, sa forme parcellaire, le rapport du bâti à l'espace public.

> La **description fonctionnelle** précise le contenu programmatique (mixité programmatique s'il y a lieu), le statut d'occupation des logements, les dispositifs d'accès à l'opération et l'organisation du stationnement.

Analyse de l'opération (page de droite)

4 Composition de l'îlot

L'**analyse par une axonométrie** du cas étudié permet de visualiser les différentes strates d'occupation de la parcelle (emprise bâtie, emprise imperméabilisée, emprise végétalisée, surface de canopée). Elle permet de décrire la volumétrie tout en « effaçant » l'architecture afin de se focaliser sur le gabarit et l'organisation à l'intérieur du terrain d'assiette.

5 Indicateurs statistiques

> 5 chiffres-clés mettant en avant : la **densité bâtie** (exprimant en le rapport entre SHOB et surface du terrain d'assiette de l'opération), la **densité résidentielle** (exprimée en nombre de logements par hectare), la **densité d'usagers** (indiquant le cumul d'habitants et emplois par hectare), le coefficient **d'emprise au sol** (pourcentage d'emprise bâtie par rapport à la surface du terrain d'assiette de l'opération) et la **densité végétale** (pourcentage d'espace végétalisés dans l'opération).

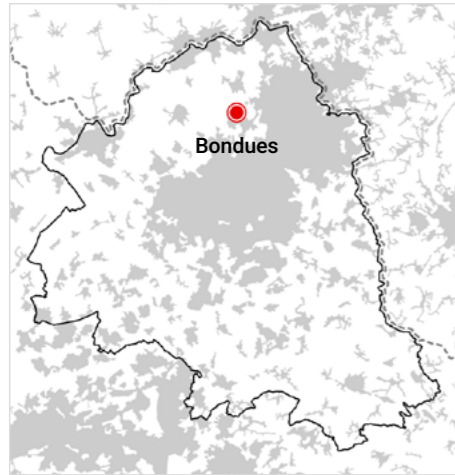
> Ils sont complétés par des indicateurs relatifs aux surfaces d'espaces libres et de végétalisation rapportées à l'habitant, et mesurant par ce biais la densité végétale dans sa **dimension vécue**.

> Un graphique en secteurs (ou « camembert ») reprend la répartition des différentes emprises dans la parcelle.

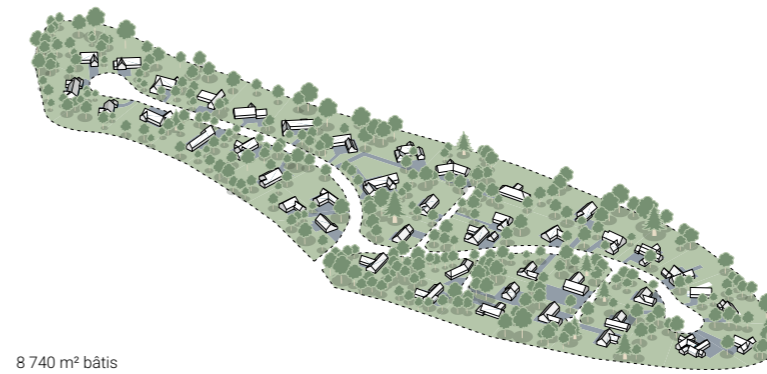


LOTISSEMENT GOLFIQUE

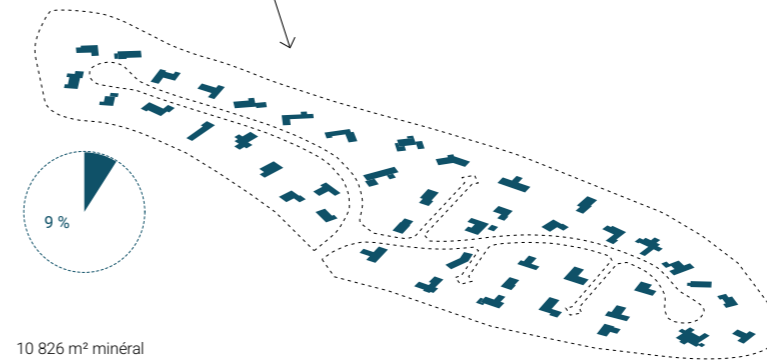
1. DOMAINE DE LA VIGNE



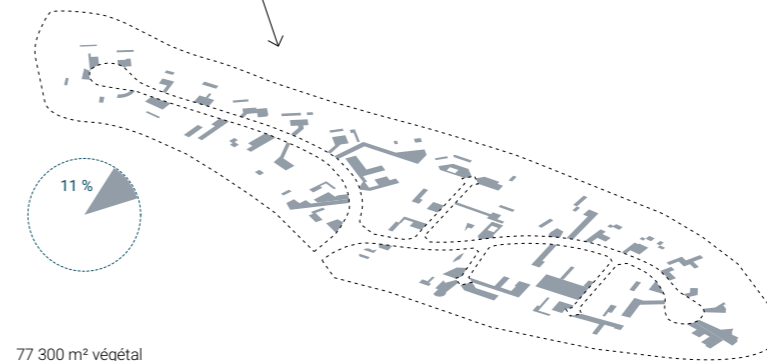
| | |
|---|--|
| Tissu : Pavillons discontinus très peu denses | |
| Présence dans l'espace métropolitain : 9,42 % de l'espace urbain | |
| adresse : domaine de la vigne voie 3, Bondues | |
| maîtres d'œuvre : NC | |
| date de réalisation : 1972 | |
| surface du terrain : 96 866 m² | nombre de logements : 44 |
| emprise bâtie : 8 740 m² | nombre de commerces : 0 |
| surface (m ² SHOB) : 11 307 m² | nombre de places de parking : 132 |



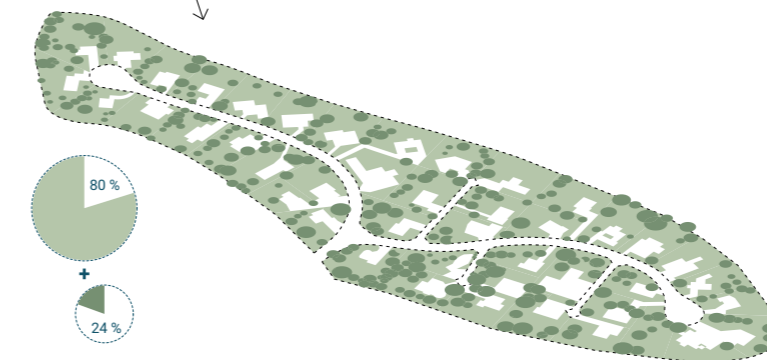
8 740 m² bâtis



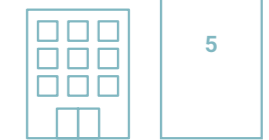
10 826 m² minéral



77 300 m² végétal



M² SHOB / S PARCELLE



LOGEMENTS / HA



USAGERS / HA



% S BÂTIE / S PARCELLE



% S VÉGÉTALISÉE / S PARCELLE

- Proportion d'habitat : **100 %**
- Surface libre : **734 m² / hab**
- Surface minéralisée : **90 m² / hab**
- Surface végétalisée : **644 m² / hab**
- Surface de canopée : **195 m² / hab**

Éléments de contexte

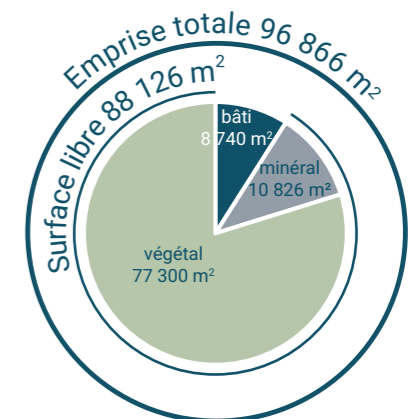
L'îlot s'inscrit dans une opération de lotissement bien plus vaste dont la construction a été lancée au début des années 1970. Situé au cœur du golf de Bondues, il est bordé par les champs et deux axes routiers structurants. Cette vaste opération de logements se trouve à moins d'un kilomètre du centre de Bondues et de ses commerces.

Morphologie urbaine

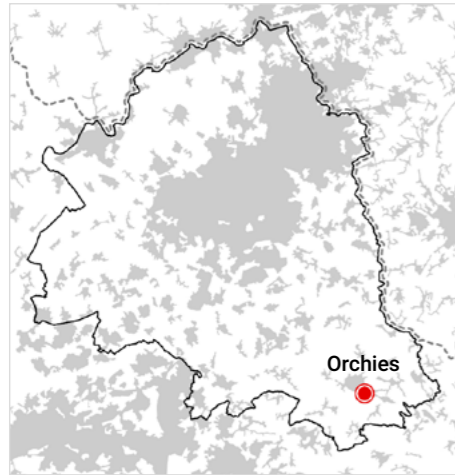
Les maisons, uniques par leur architecture et leur gabarit, sont librement disposées sur des parcelles de 2 000 m² environ et bénéficient de vues et d'accès directs sur le parcours de golf. La surface des parcelles, les hauteurs limitées du bâti (RDC + combles) et la masse végétale importante donne un caractère très paysager à l'îlot.

Description fonctionnelle

Les maisons, de grande dimension (T5, T6 et plus), sont distribuées par un système de voies en impasse dans l'esprit des closes anglaises. Le stationnement est géré à la parcelle dans des garages intégrés au bâti et sur des allées privées.



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'îlot 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'îlot 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

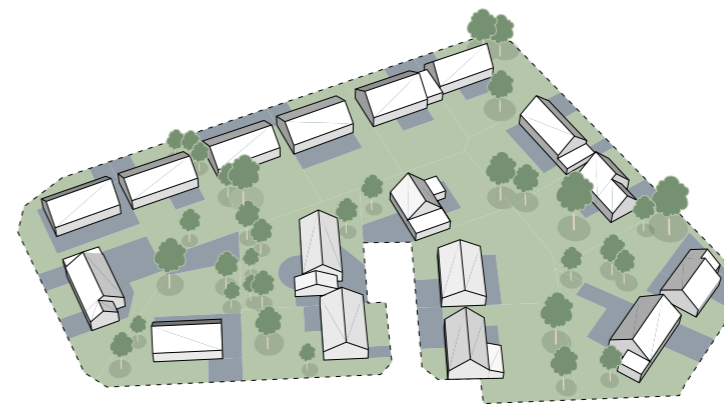
Les maisons sont implantées en retrait de la rue, libérant une bande de trois mètres occupée par des jardins d'agrément ou des espaces de stationnement. Les parcelles de 500 m² accueillent également des jardins en cœur d'îlot.

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.

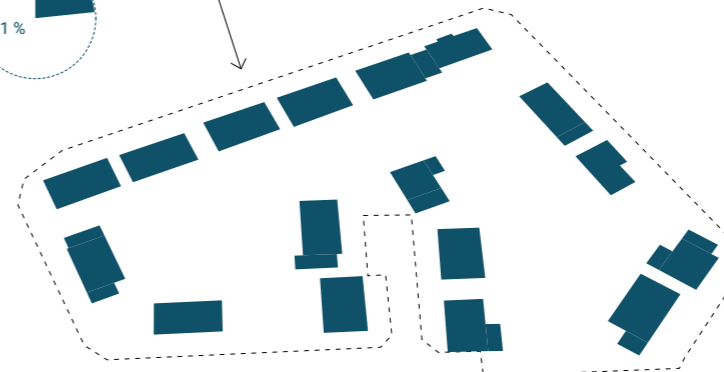
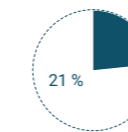
Description fonctionnelle

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

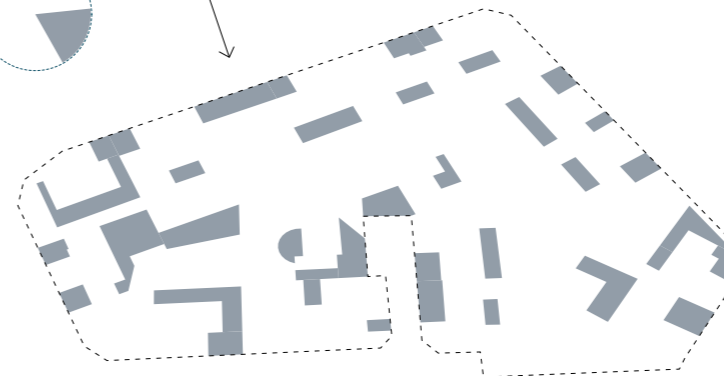
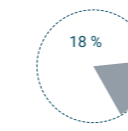
Le stationnement est géré à la parcelle, dans des garages intégrés au bâti et/ou sur des espaces de stationnement aménagés devant ceux-ci.



2 217 m² bâtis



1 912 m² minéral



6 238 m² végétal



M² SHOB / S PARCELLE



LOGEMENTS / HA



USAGERS / HA

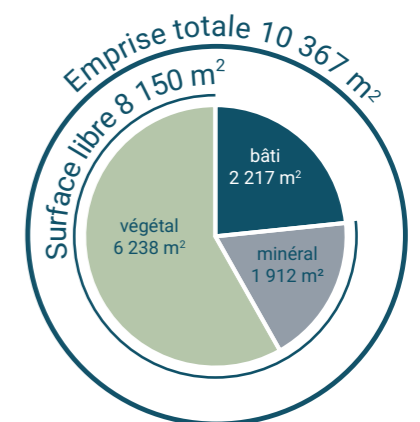


% S BÂTIE / S PARCELLE



% S VÉGÉTALISÉE / S PARCELLE

- Proportion d'habitat : **100 %**
- Surface libre : **154 m² / hab**
- Surface minéralisée : **36 m² / hab**
- Surface végétalisée : **118 m² / hab**
- Surface de canopée : **6 m² / hab**



MAISONS MITOYENNES EN BANDE

3. LOTISSEMENT SALENGRO



| | |
|--|---|
| Tissu : Maisons groupées | |
| Présence dans l'espace métropolitain : 15,48 % de l'espace urbain | |
| adresse : rue Roger Salengro, Villeneuve d'Ascq | |
| maîtres d'œuvre : NC | |
| date de réalisation : début des années 1960 | |
| surface du terrain : 3 380 m² | nombre de logements : 19 |
| emprise bâtie : 1 456 m² | nombre de commerces : 0 |
| surface (m ² SHOB) : 2 237 m² | nombre de places de parking : 23 |



Éléments de contexte

L'îlot se situe au sein d'une opération d'une quinzaine de lots identiques. Entouré au sud et à l'est par des barres d'immeubles collectifs, au nord par un cimetière, l'îlot est connecté, sur sa façade ouest, aux axes structurants que sont le Grand Boulevard et à une échelle plus large, l'A22.

À proximité du site se trouvent de nombreux équipements de quartier : commerces de proximité, école maternelle, église, ainsi que des espaces de nature, propres à la « ville nouvelle » (développées à partir des années 1965 dans le but d'organiser la croissance urbaine, ces villes sont souvent aérées, dotées d'espaces verts et d'équipements importants).

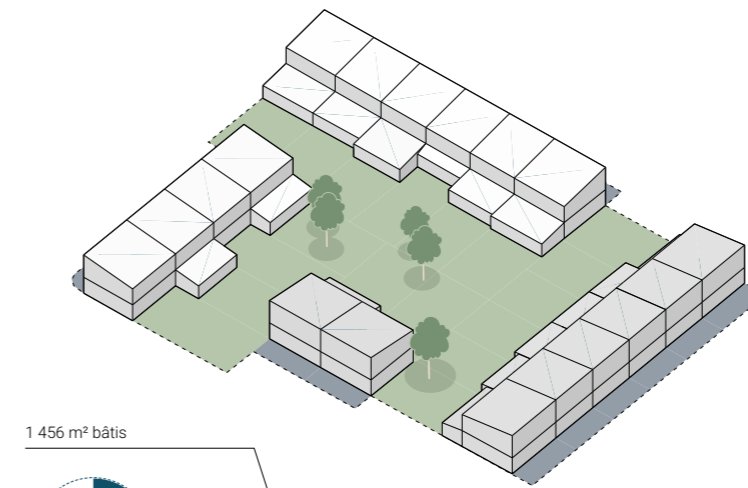
Morphologie urbaine

L'îlot est composé de rangs de 2 à 6 maisons groupées et implantées parallèlement à la rue. Les décalages entre les rangs de maisons, ainsi que le recul de 3 mètres par rapport à l'espace public, ménagent des percées visuelles vers le cœur d'îlot arboré et permettent l'implantation de jardins d'agrément ou d'espaces de stationnement.

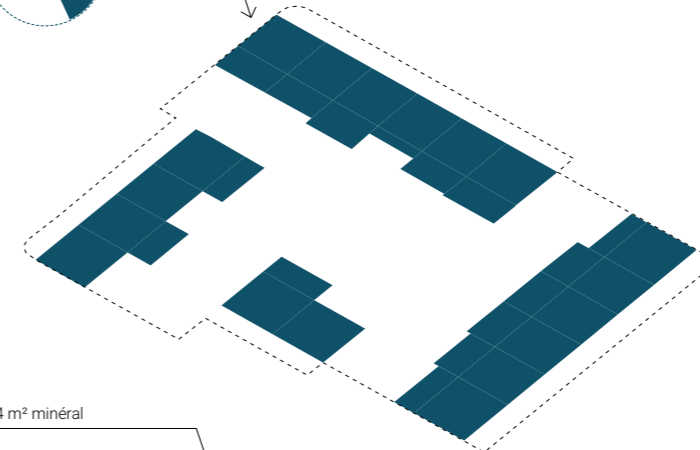
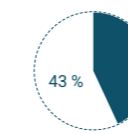
Les maisons sont construites en R+1 avec un toit en monopente caractéristique des années 60.

Description fonctionnelle

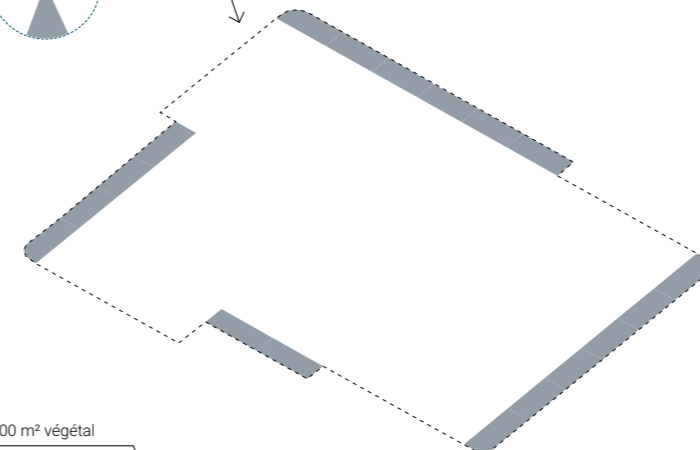
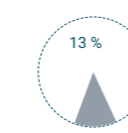
Les maisons, issues d'une opération de construction groupée, proposent différentes typologies. Le stationnement est géré à la parcelle, dans des garages intégrés au bâti et sur des espaces de stationnement aménagés devant ceux-ci.



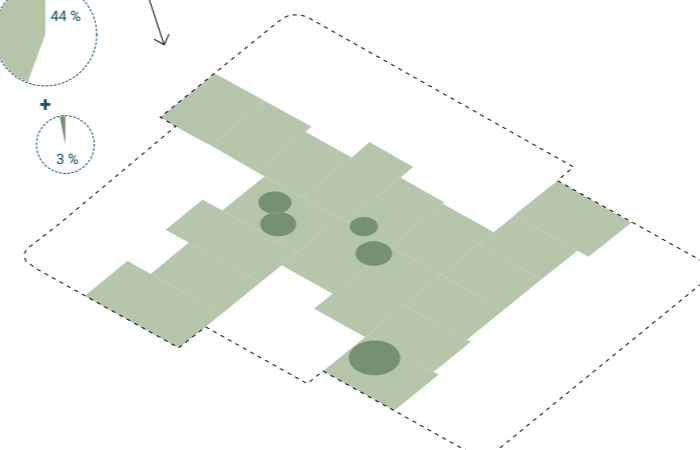
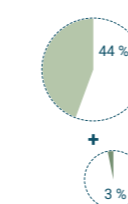
1 456 m² bâtis



424 m² minéral



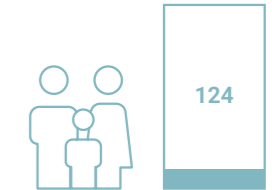
1 500 m² végétal



M² SHOB / S PARCELLE



LOGEMENTS / HA



USAGERS / HA

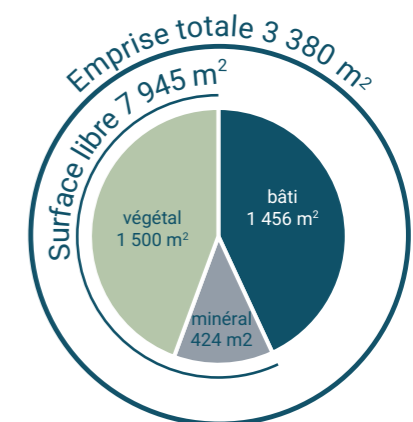


% S BÂTIE / S PARCELLE



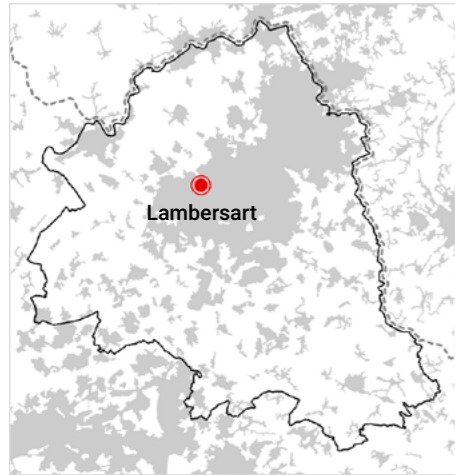
% S VÉGÉTALISÉE / S PARCELLE

- Proportion d'habitat : **100 %**
- Surface libre : **46 m² / hab**
- Surface minéralisée : **10 m² / hab**
- Surface végétalisée : **36 m² / hab**
- Surface de canopée : **3 m² / hab**

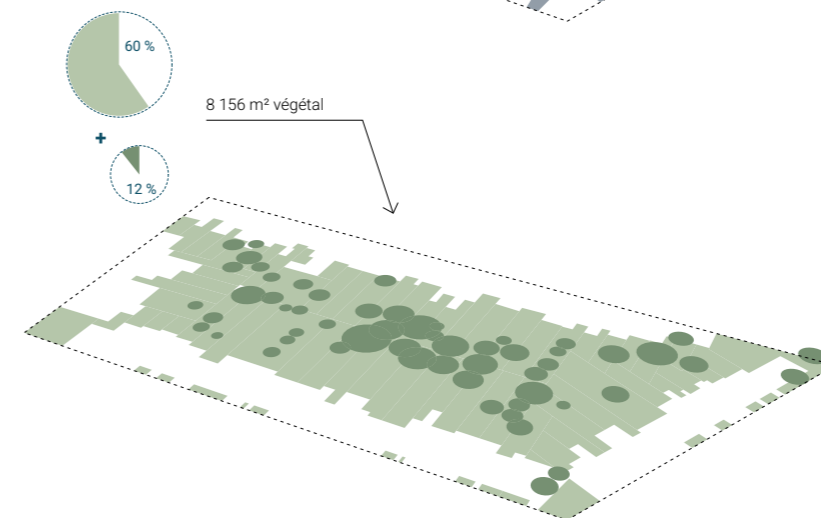
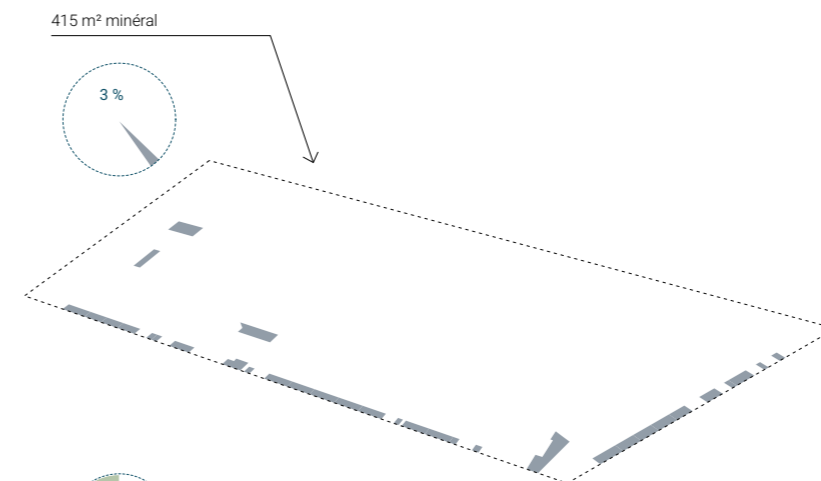
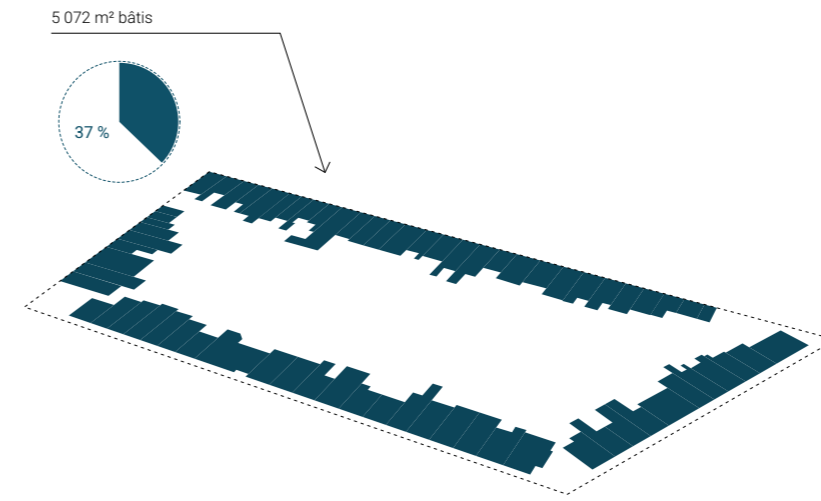
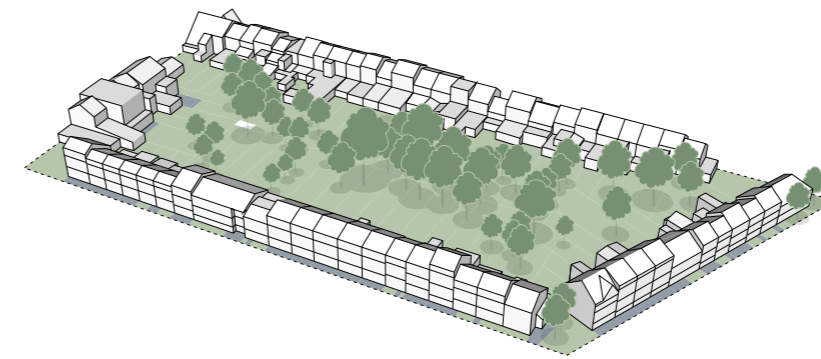


MAISONS DE VILLE « 1930 »

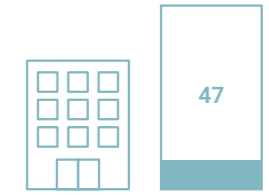
4. ÎLOT MARCEAU



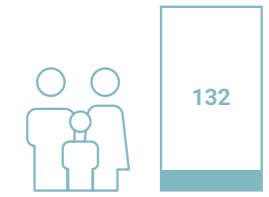
| | |
|---|---|
| Tissu : Maisons mitoyennes de ville | |
| Présence dans l'espace métropolitain : 7,54 % de l'espace urbain | |
| adresse : rue Roger Salengro, Villeneuve d'Ascq | |
| maîtres d'œuvre : NC | |
| date de réalisation : début des années 1960 | |
| surface du terrain : 13 643m² | nombre de logements : 64 |
| emprise bâtie : 5 072 m² | nombre de commerces : 0 |
| surface (m ² SHOB) : 11 297 m² | nombre de places de parking : 34 |



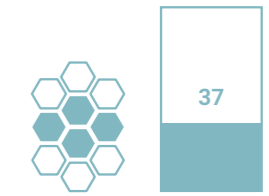
M² SHOB / S PARCELLE



LOGEMENTS / HA



USAGERS / HA



% S BÂTIE / S PARCELLE



% S VÉGÉTALISÉE / S PARCELLE

- Proportion d'habitat : **100 %**
- Surface libre : **48 m² / hab**
- Surface minéralisée : **2 m² / hab**
- Surface végétalisée : **45 m² / hab**
- Surface de canopée : **9 m² / hab**

Éléments de contexte

L'îlot se situe au cœur de la ville, à proximité d'équipements municipaux (tennis club, collège) et de services (la Poste), dans un quartier à vocation principalement résidentielle. L'îlot de forme rectangulaire (165m x 75m environ) est implanté perpendiculairement à l'une des avenues principales de la ville.

Morphologie urbaine

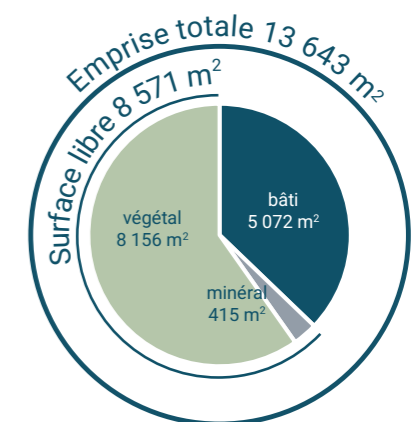
L'îlot se compose de 64 maisons de ville. Sur deux de ses faces (avenue du président Doumer et avenue du Maréchal Leclerc), elles sont implantées avec un recul de 3 m par rapport à l'espace public permettant de libérer sur la rue des jardins d'agrément ou des espaces de stationnement. Sur les autres rues (rue Auguste Delcourt & avenue Marceau), les maisons sont implantées à l'alignement de l'espace public.

Le centre de l'îlot, bien qu'occupé par de nombreuses extensions, offre un cadre très paysager et fortement planté.

Description fonctionnelle

Les maisons ont subi de nombreux remaniements (vérandas, extensions, aménagement des combles...) les rendant aujourd'hui assez variées. L'accès aux logements s'effectue depuis la rue et via un escalier privatif pour les maisons à bel étage.

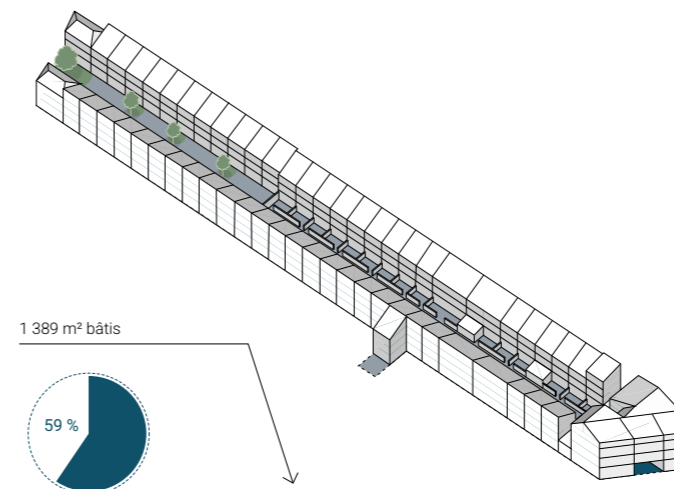
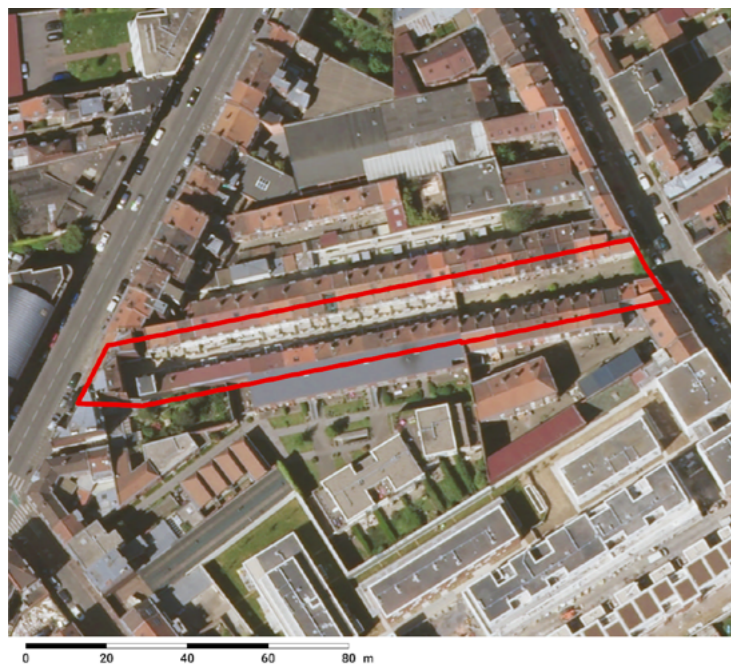
Sur une partie de l'îlot, le stationnement est géré à la parcelle, dans des garages intégrés au bâti et / ou sur des espaces de stationnement aménagés devant ceux-ci. Sur certains linéaires, le stationnement n'est pas intégré à l'îlot.



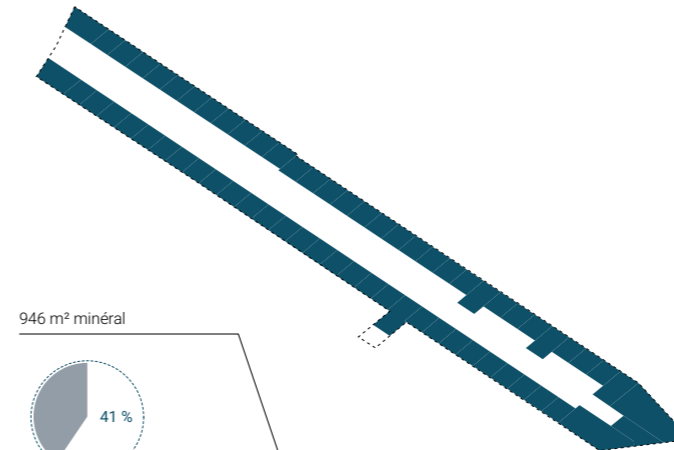
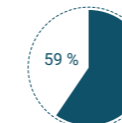
5. CITÉ DES POSTES ET 4 CHEMINS



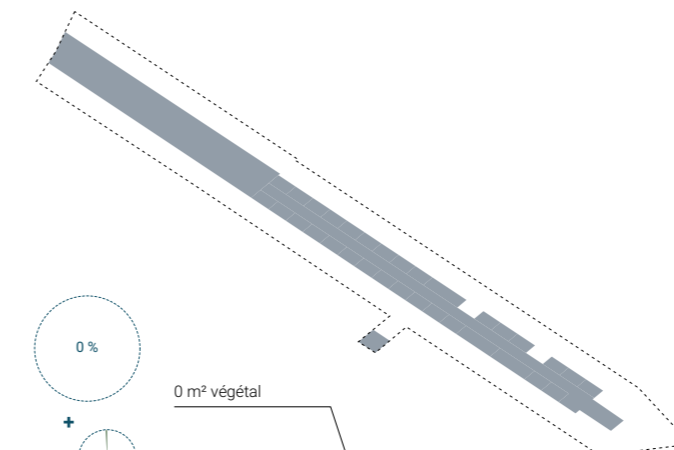
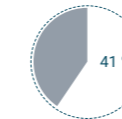
| | |
|---|--|
| Tissu : Maisons de courées | |
| Présence dans l'espace métropolitain : 0,41 % de l'espace urbain | |
| adresse : rue des Postes et rue de la Justice, Lille | |
| maîtres d'œuvre : NC | |
| date de réalisation : fin du XIX^e siècle | |
| surface du terrain : 2 335 m² | nombre de logements : 68 |
| emprise bâtie : 1 389 m² | nombre de commerces : 0 |
| surface (m ² SHOB) : 3 740 m² | nombre de places de parking : 0 |



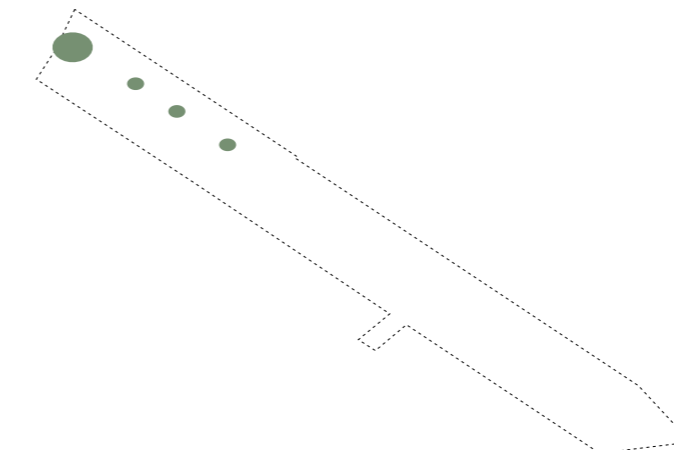
1 389 m² bâtis



946 m² minéral



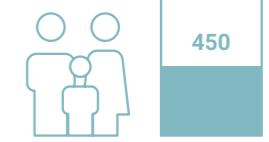
0 m² végétal



M² SHOB / S PARCELLE



LOGEMENTS / HA



USAGERS / HA



% S BÂTIE / S PARCELLE



% S VÉGÉTALISÉE / S PARCELLE

- Proportion d'habitat : **100 %**
- Surface libre : **9 m² / hab**
- Surface minéralisée : **9 m² / hab**
- Surface végétalisée : **0 m² / hab**
- Surface de canopée : **0,3 m² / hab**

Éléments de contexte

Situées au sud de Lille intramuros, les deux courées font partie d'un îlot d'un ancien tissu de faubourg industriel constitué de courées, de maisons de villes et d'anciennes usines, aujourd'hui partiellement démolies.

Situées à côté d'une des principales portes d'entrée de Lille (Porte des Postes), les deux courées sont à proximité de nombreux commerces, du marché de Wazemmes, d'équipements, de services et de nombreuses infrastructures de transport (métro, bus, A25, rue du Faubourg des Postes...).

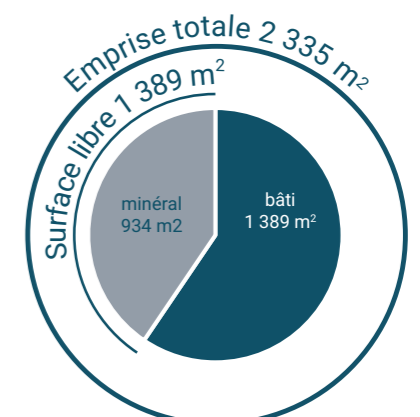
Morphologie urbaine

L'îlot est constitué de deux courées distinctes, séparées par un mur maçonné au centre de la parcelle. Situées sur une parcelle étroite et perpendiculaire à la rue, elles se composent de deux rangs de maisons mitoyennes mono-orientées (RDC + 1 + combles). Les deux courées se distinguent depuis la réhabilitation de la cité des Postes qui a permis de dégager un espace privé devant le logement, tandis que la cité des 4 chemins a conservé un espace partagé central.

Description fonctionnelle

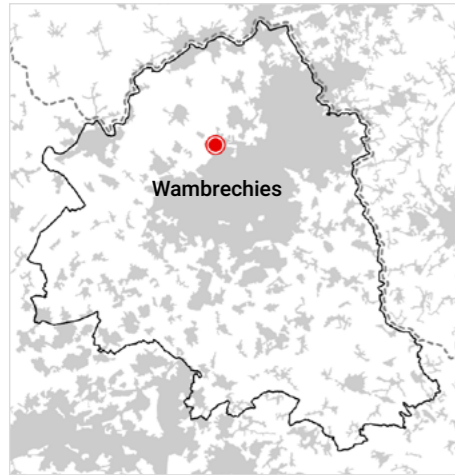
Les logements, en gestion locative pour certains, sont composés de trois pièces superposées. Seules quelques maisons ayant bénéficié de rénovation lourde (regroupement de deux maisons ou création d'une extension) présentent une typologie différente.

L'accès aux logements se fait via une allée piétonne centrale, privatisée pour la cité des Postes et ouverte sur la rue de la Justice pour la cité des 4 Chemins. L'intérieur de la courée étant inaccessible aux véhicules, le stationnement n'est pas géré à l'intérieur de l'îlot.

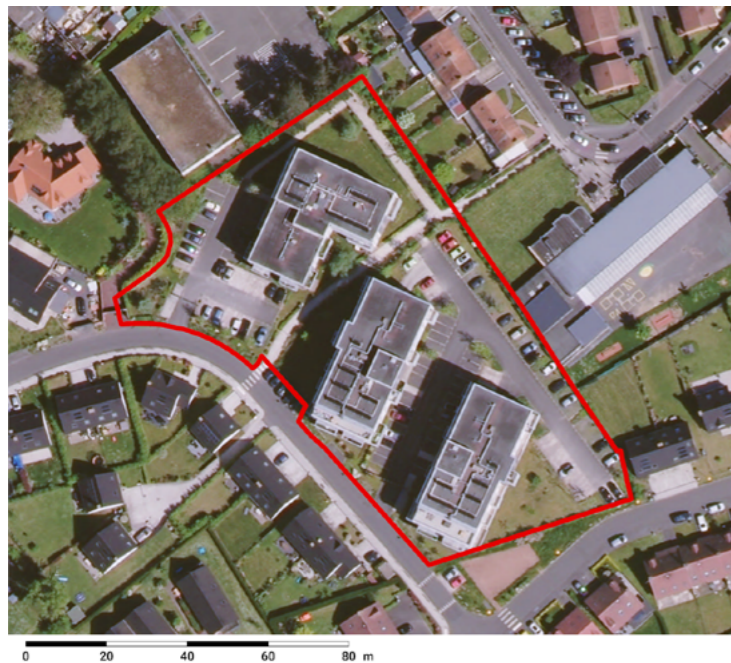


PLOTS DE LOGEMENTS COLLECTIFS

6. LES ALLÉES NATURES



| | |
|---|--|
| Tissu : Collectifs discontinus | |
| Présence dans l'espace métropolitain : 3,32 % de l'espace urbain | |
| adresse : rue du Château Valois, Wambrechies | |
| maîtres d'œuvre : BMG Architectes | |
| date de réalisation : Juillet 2013 | |
| surface du terrain : 6 768 m² | nombre de logements : 95 |
| emprise bâtie : 1 910 m² | nombre de commerces : 0 |
| surface (m ² SHOB) : 8 479 m² | nombre de places de parking : 135 |



Éléments de contexte

L'îlot fait partie d'une opération de logements plus vaste intégrant 16 maisons jumelées. Il se situe à proximité de l'axe central de la ville qui accueille commerces de proximité et équipements municipaux (salle des fêtes et complexe sportif). Par ailleurs, l'îlot est à proximité du centre-bourg de Wambrechies, du port de plaisance, mais également du parc Robersart et du Jardin de la Comtesse, s'inscrivant ainsi dans un cadre paysager et arboré.

Les trois bâtiments s'inscrivent dans un tissu bâti à vocation majoritairement résidentielle, composé de pavillons, d'immeubles collectifs, de maisons jumelées et de maisons en bandes.

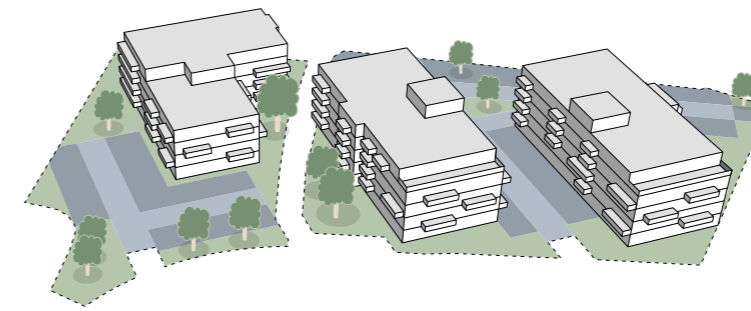
Morphologie urbaine

Les bâtiments s'implantent sur une parcelle de plus de 6 500 m², divisée par une sente piétonne publique. Chaque bâtiment, accueillant des balcons en débord, est implanté de biais sur la parcelle et offre un gabarit en R+4.

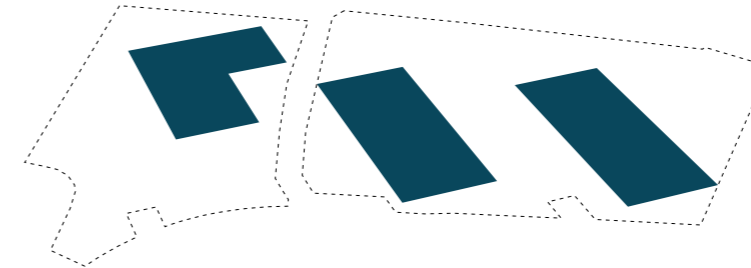
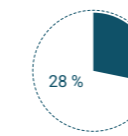
Description fonctionnelle

L'opération propose une forte mixité sociale avec 20 logements en accession maîtrisée et 33 logements locatifs sociaux.

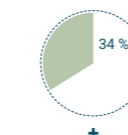
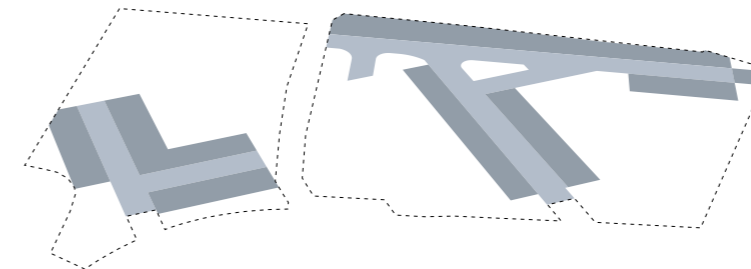
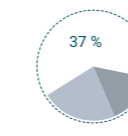
Le stationnement est géré sur la parcelle, soit en rez-de-chaussée de deux bâtiments, soit en aérien, sur des aires de stationnement réparties sur la parcelle.



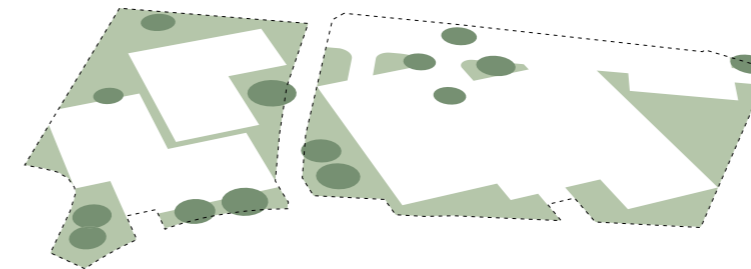
1 910 m² bâtis



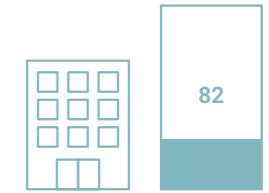
2 565 m² minéral



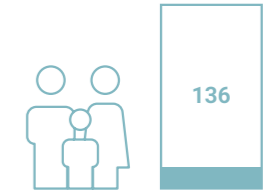
2 293 m² végétal



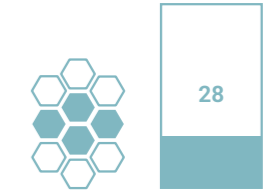
M² SHOB / S PARCELLE



LOGEMENTS / HA



USAGERS / HA

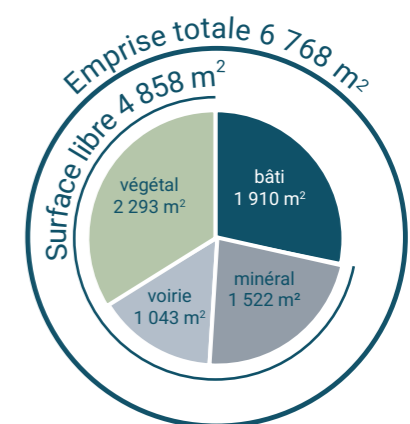


% S BÂTIE / S PARCELLE

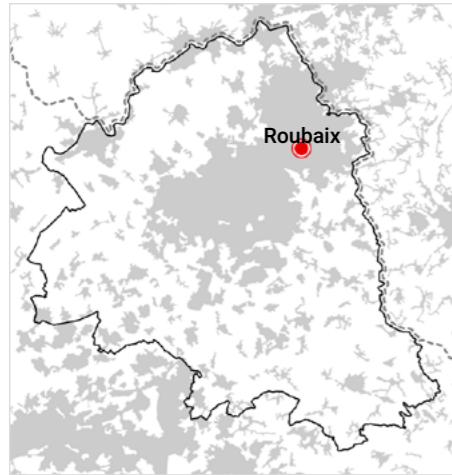
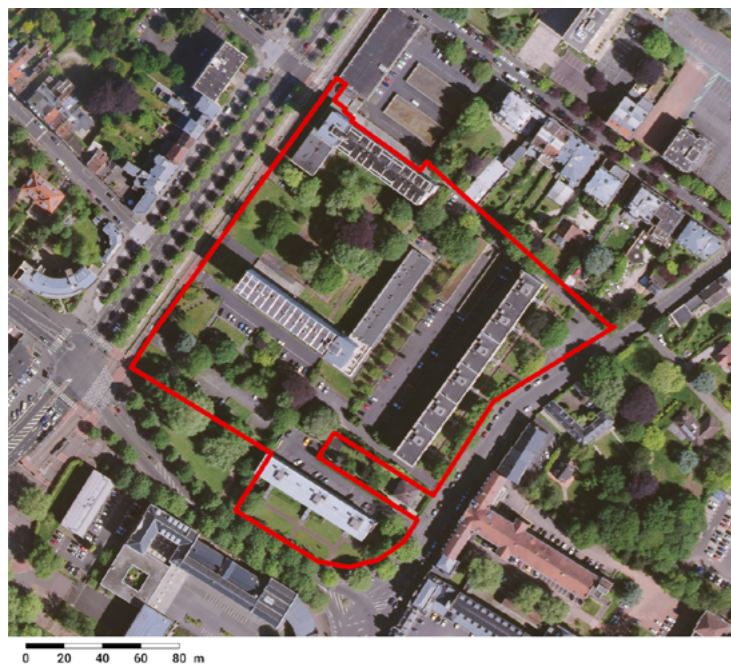


% S VÉGÉTALISÉE / S PARCELLE

- Proportion d'habitat : **100 %**
- Surface libre : **28 m² / hab**
- Surface minéralisée : **9 m² / hab**
- Surface végétalisée : **13 m² / hab**
- Surface de canopée : **1 m² / hab**
- Densité nette (hors voirie) : **1,48**



7. RÉSIDENCE D'ARMENONVILLE

Tissu : **Collectifs discontinus**Présence dans l'espace métropolitain : **3,32 % de l'espace urbain**adresse : **avenue du Général de Gaulle, Roubaix**maîtres d'œuvre : **G. Gillet, G. Lapchin, P. Ros, B de Maigret**date de réalisation : **1956 - 1965**surface du terrain : **30 217 m²**nombre de logements : **247**emprise bâtie : **7 096 m²**nombre de commerces : **8**surface (m² SHOB) : **30 772 m²**nombre de places de parking : **461**

Éléments de contexte

L'îlot se situe à proximité du parc Barbieux (34 ha), du centre hospitalier et de divers équipements scolaires et universitaires. Cet ensemble d'immeubles s'implante le long du Grand Boulevard, axe routier structurant de la métropole. Le tissu environnant se compose à la fois de logements (hôtels particuliers, immeubles collectifs, maisons 1930 et pavillons individuels), de bureaux, d'équipements et de commerces de proximité.

Morphologie urbaine

Les bâtiments, s'inscrivant dans une grande parcelle arborée de trois hectares, sont disposés en retrait de la voirie publique, perpendiculairement ou parallèlement à celle-ci.

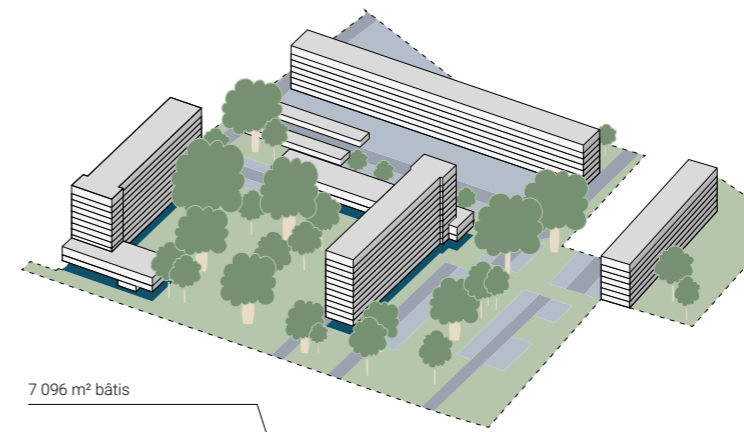
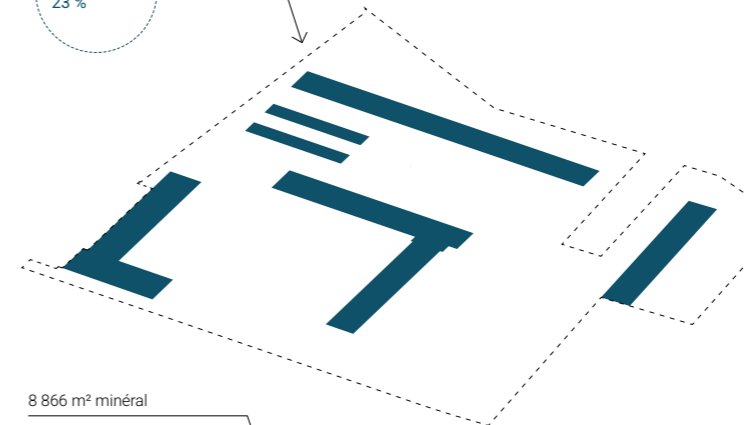
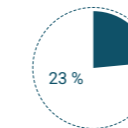
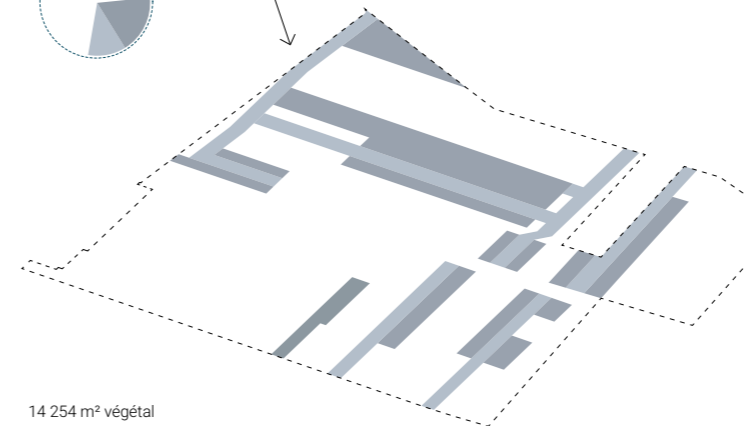
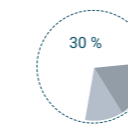
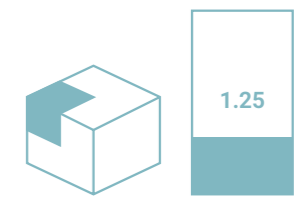
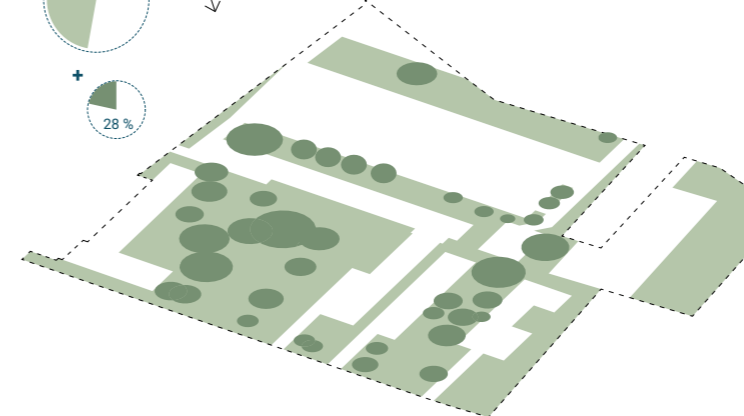
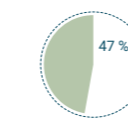
Le projet articule des bâtiments de hauteurs variées (R+2 à R+11) construits, pour certains, sur pilotis, libérant ainsi le niveau du sol et créant des percées visuelles jusqu'au cœur de l'îlot. Celui-ci est composé de vastes espaces engazonnés parcourus d'allées piétonnes.

Description fonctionnelle

La résidence est composée de 247 grands appartements occupés par leur propriétaire ou en gestion locative. Certains sont occupés par des professionnels exerçant en libéral (comptables, médecins...).

L'accès depuis la rue diffère d'un bâtiment à l'autre : via un système de passerelles et d'escaliers suspendus ou via des venelles piétonnes.

Le stationnement est géré en cœur de l'îlot : en sous-sol pour partie et en aérien, sur des aires de stationnement réparties sur la parcelle.

7 096 m² bâtis8 866 m² minéral14 254 m² végétalM² SHOB / S PARCELLE

1.25



LOGEMENTS / HA

140



USAGERS / HA

260



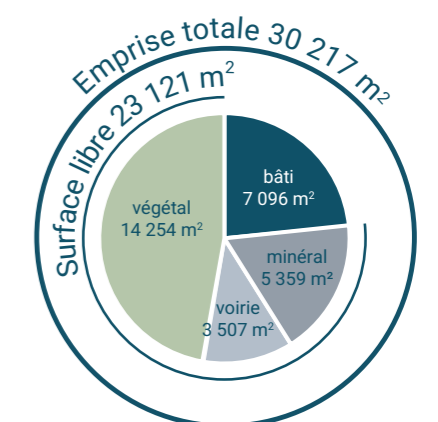
% S BÂTIE / S PARCELLE

23

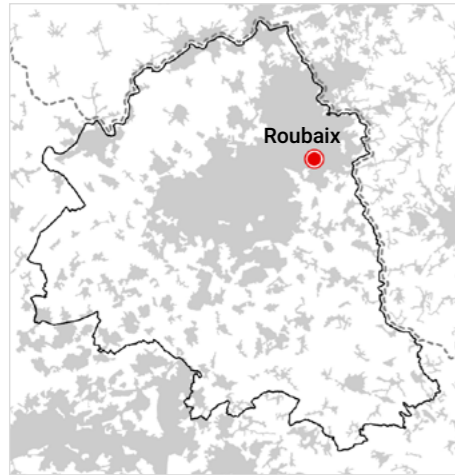


% S VÉGÉTALISÉE / S PARCELLE

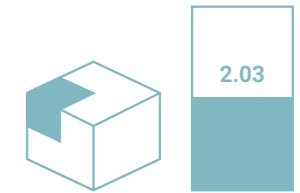
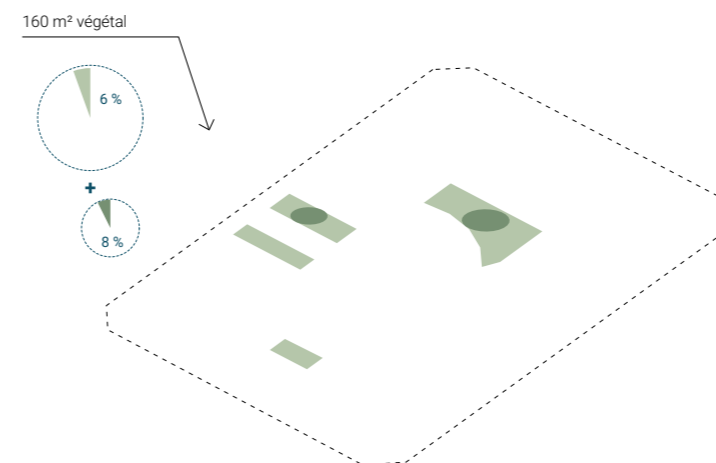
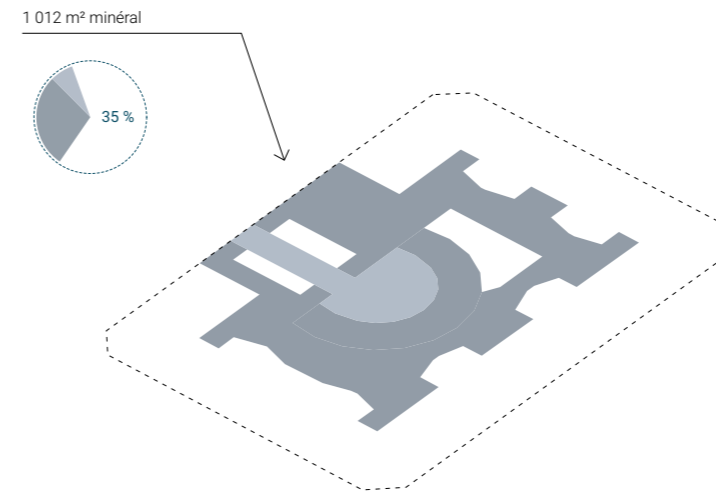
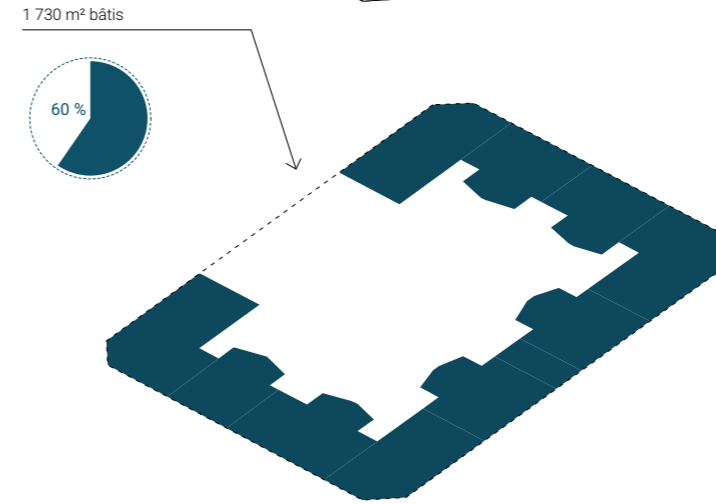
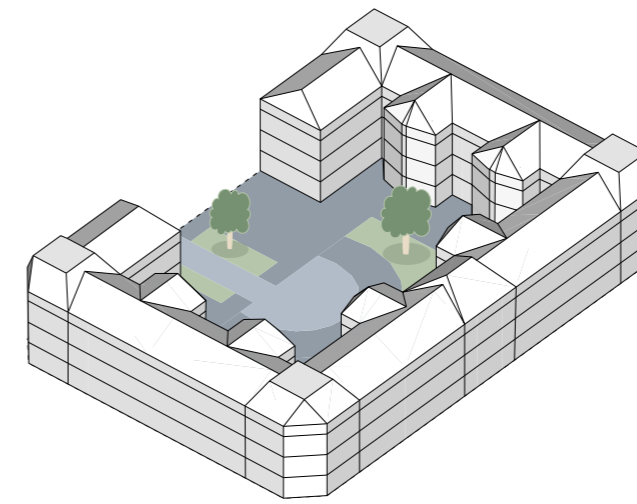
37

Proportion d'habitat : **98 %**Surface libre : **56 m² / hab**Surface minéralisée : **22 m² / hab**Surface végétalisée : **35 m² / hab**Surface de canopée : **20 m² / hab**Densité nette (hors voirie) : **1,15**

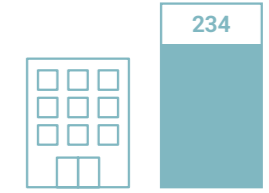
8. LE NOUVEAU ROUBAIX



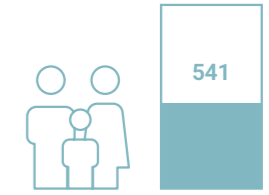
| | |
|--|---|
| Tissu : Collectifs discontinus | |
| Présence dans l'espace métropolitain : 0.82 % de l'espace urbain | |
| adresse : boulevard de Fourmies, Roubaix | |
| maîtres d'œuvre : R. & M. Dupire, E. Dervaux, G. Poubelle, P. Destombes | |
| date de réalisation : 1923 | |
| surface du terrain : 2 902 m² | nombre de logements : 68 |
| emprise bâtie : 1 730 m² | nombre de commerces : 6 |
| surface (m ² SHOB) : 5 882 m² | nombre de places de parking : 16 |



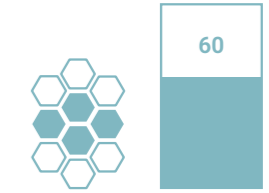
M² SHOB / S PARCELLE



LOGEMENTS / HA



USAGERS / HA



% S BÂTIE / S PARCELLE



% S VÉGÉTALISÉE / S PARCELLE

- Proportion d'habitat : **100 %**
- Surface libre : **7 m² / hab**
- Surface minéralisée : **6 m² / hab**
- Surface végétalisée : **1 m² / hab**
- Surface de canopée : **1 m² / hab**
- Densité nette (hors voirie) : **2,18**

Éléments de contexte

L'îlot fait partie d'une plus vaste opération de logements, constituée de 6 plots construits dans les années 1920 pour répondre aux besoins de développement de la ville de Roubaix.

Le tissu environnant est mixte, alliant logements de typologies et d'époques variées (immeubles collectifs, maisons en bande et pavillons groupés), et grandes emprises occupées par du commerce, du tertiaire ou des équipements scolaires.

Morphologie urbaine

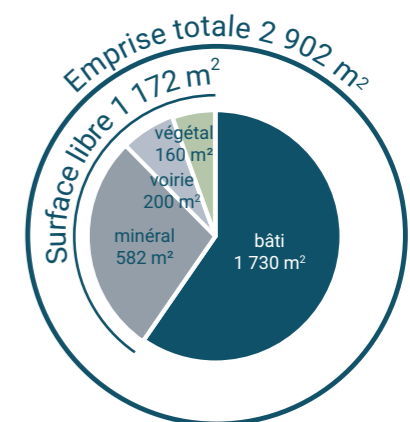
Le bâtiment offre un gabarit en R+2 + combles continu. Son implantation en U différencie une façade principale, à l'alignement de la rue et des façades arrières organisées autour d'un espace ouvert au centre de la parcelle, autrefois aménagé en square.

Les bâtiments accueillent des cellules commerciales en rez-de-chaussée et du logement aux étages.

Description fonctionnelle

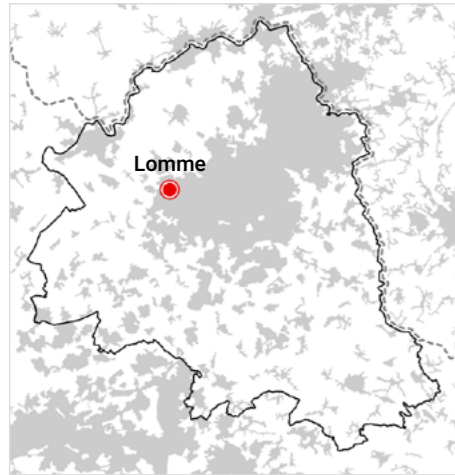
Le bâtiment, propriété de Lille Métropole Habitat, est constitué de 68 logements locatifs sociaux, accessibles depuis des halls répartis sur l'ensemble du bâti.

Le stationnement est géré en aérien, en cœur d'îlot, à la place de l'ancien square.

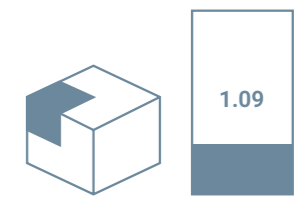
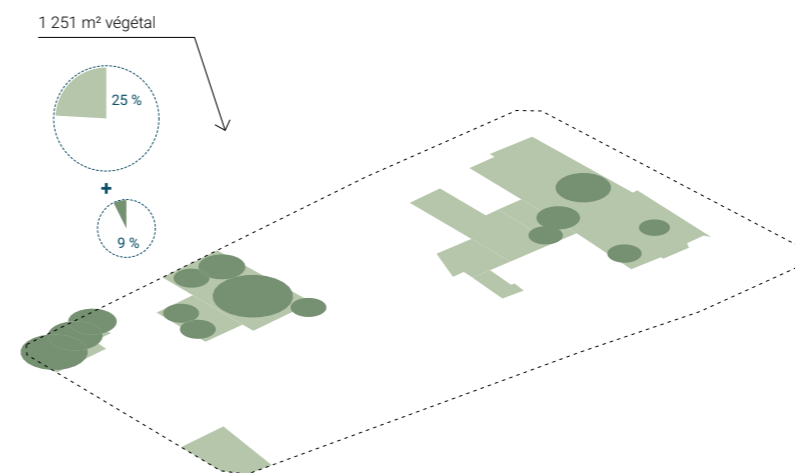
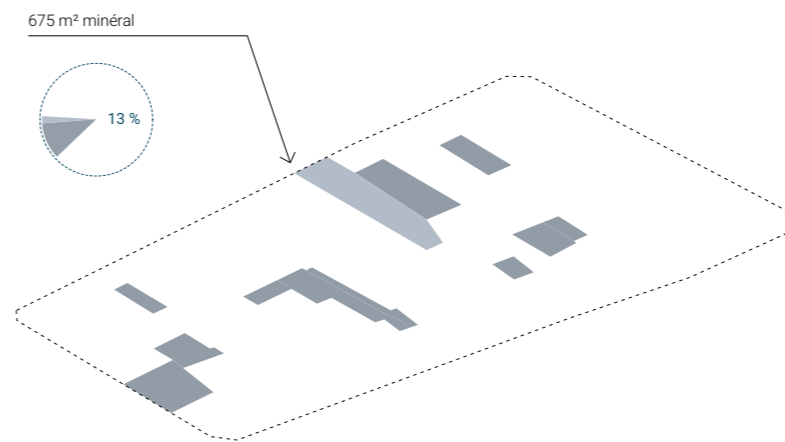
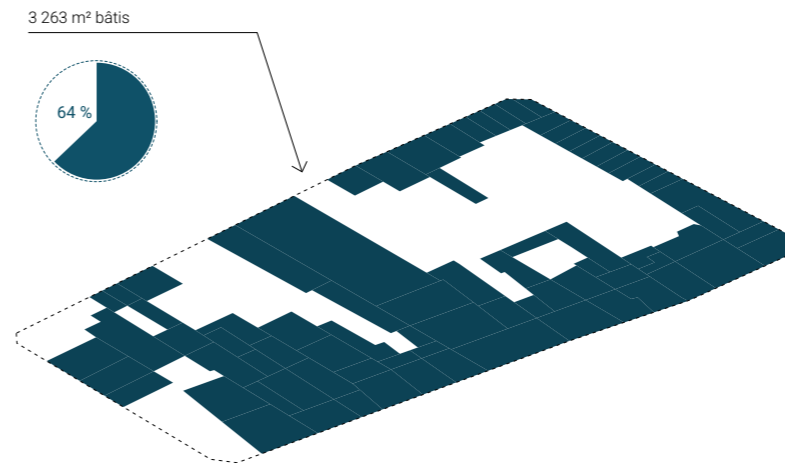
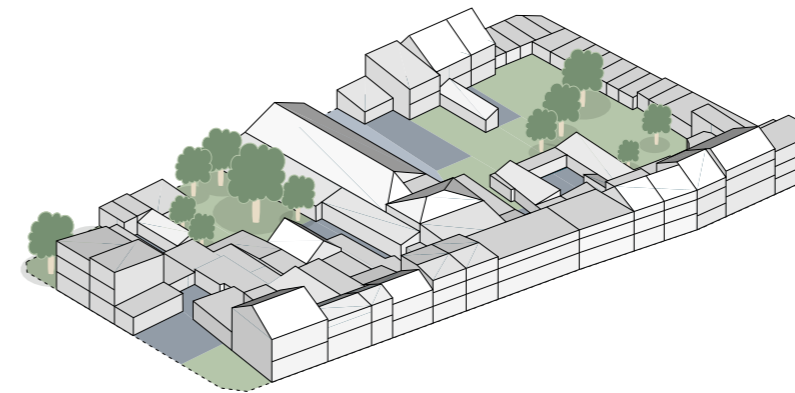


ÎLOT MIXTE DE FAUBOURG

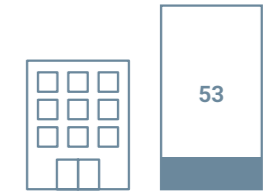
9. AVENUE DE DUNKERQUE



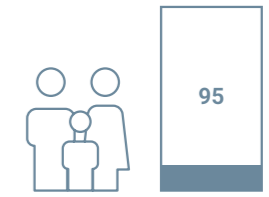
| | |
|---|---|
| Tissu : Ensemble composite très dense | |
| Présence dans l'espace métropolitain : 1.54 % de l'espace urbain | |
| adresse : avenue de Dunkerque, Lomme | |
| maîtres d'œuvre : NC | |
| date de réalisation : avant 1866 | |
| surface du terrain : 5 076 m² | nombre de logements : 27 |
| emprise bâtie : 3 263 m² | nombre de commerces : 16 |
| surface (m ² SHOB) : 5 515 m² | nombre de places de parking : 36 |



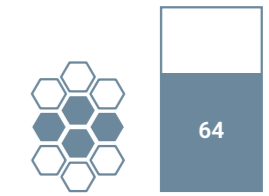
M² SHOB / S PARCELLE



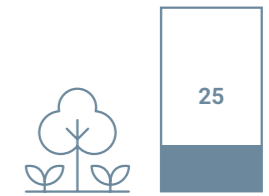
LOGEMENTS / HA



USAGERS / HA



% S BÂTIE / S PARCELLE



% S VÉGÉTALISÉE / S PARCELLE

Proportion d'habitat : **57 %**

Surface libre : **38 m² / hab**

Surface minéralisée : **12 m² / hab**

Surface végétalisée : **26 m² / hab**

Surface de canopée : **9 m² / hab**

Densité nette (hors voirie) : **1,11**

Éléments de contexte

L'îlot est situé sur le territoire de l'ancienne commune de Lomme. Il fait face à l'avenue de Dunkerque, l'une des principales artères commerciales de la ville. Support de nombreuses mobilités : métro, vélo, flux piétons, automobile, cet axe routier est très emprunté et relie les communes de Lille, Lomme et Lambersart. Le tissu environnant est mixte et se compose de logements et de grandes parcelles dédiées au commerce, à l'industrie ou à des équipements publics.

Morphologie urbaine

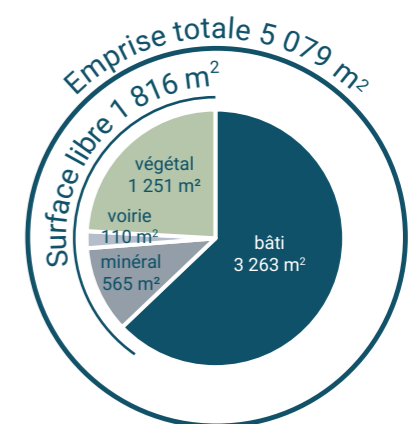
Sur la rue principale, l'îlot se compose de maisons de ville en R+1 + combles. Caractéristique des rues de Faubourgs, ces maisons sont conçues pour accueillir du commerce en RDC avec les réserves et/ou le logement associé aux étages. À l'arrière de l'opération on retrouve des box de garages ainsi que quelques maisons de ville en R+1. Le cœur d'îlot initialement libre s'est peu à peu densifié par extensions et constructions successives, il ne subsiste aujourd'hui plus que quelques jardins d'agrément.

Les bâtiments accueillent des cellules commerciales en rez-de-chaussée et du logement aux étages.

Description fonctionnelle

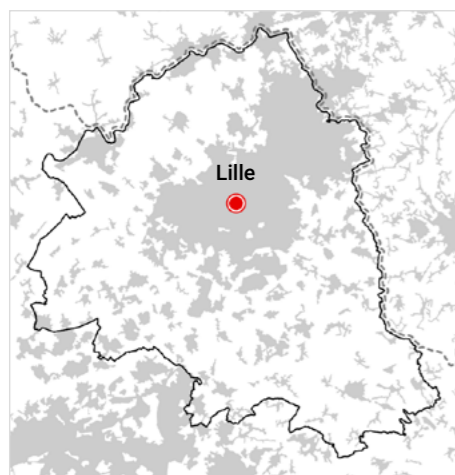
Ayant subi de nombreux remaniements, l'îlot bénéficie d'une grande diversité typologique. Certains bâtiments ont été divisés, d'autres ont bénéficié d'extensions, certains ont été conservés dans leur état d'origine, d'autres encore accueillent des bureaux aux étages.

Le stationnement est géré à l'arrière de l'îlot dans les box indépendants des logements ou sur les rues voisines.



ÎLOT MIXTE D'HYPERCENTRE

10. RUE FAIDHERBE



| | |
|---|--|
| Tissu : Ensemble composite très dense | |
| Présence dans l'espace métropolitain : 1.54 % de l'espace urbain | |
| adresse : rue Faidherbe, Lille | |
| maîtres d'œuvre : NC | |
| date de réalisation : 1870 | |
| surface du terrain : 5 479 m² | nombre de logements : 90 |
| emprise bâtie : 4 866 m² | nombre de locaux d'activités : 70 |
| surface (m ² SHOB) : 21 958 m² | nombre de places de parking : 0 |



Éléments de contexte

L'îlot se situe dans l'hypercentre de la ville de Lille, le long de la rue Faidherbe, axe caractéristique du tissu haussmannien. Artère structurante reliant la Grand'Place à la Gare Lille-Flandres, elle est un lieu de forte mixité, regroupant commerces, logements, bureaux et est également le support de manifestations culturelles de grande envergure.

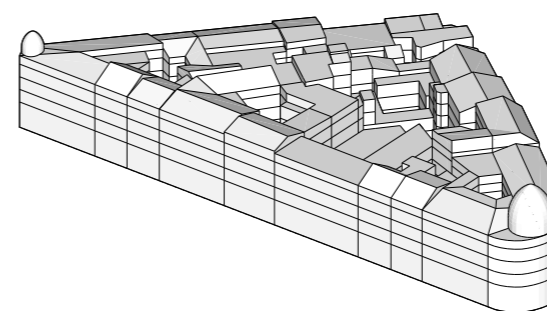
Le tissu environnant reflète une grande diversité historique, accueillant notamment des édifices patrimoniaux remarquables tels que l'Opéra, la Vieille Bourse et la Gare.

Morphologie urbaine

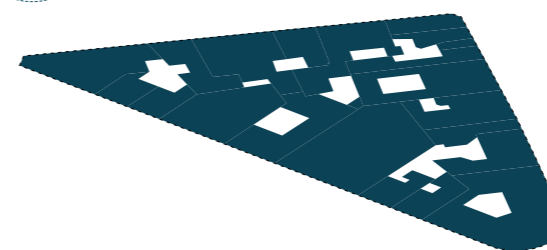
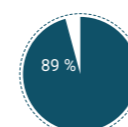
L'îlot de forme triangulaire se compose d'immeubles variés allant du R+4 + combles au R+6 + combles. Très densément bâti, il possède quelques cours intérieures minérales permettant d'éclairer les logements situés en cœur d'îlot.

Description fonctionnelle

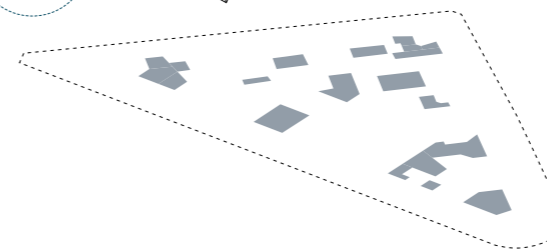
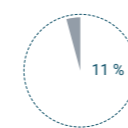
L'îlot bénéficie d'une forte mixité d'usages (commerces, cabinets médicaux, bureaux, services et logements), répartis dans les différents bâtiments et niveaux de chaque immeuble. Aucun stationnement n'est intégré à la parcelle.



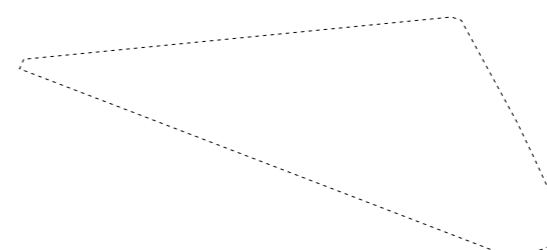
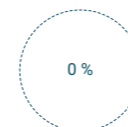
4 886 m² bâtis



613 m² minéral



0 m² végétal



4.01

M² SHOB / S PARCELLE



164

LOGEMENTS / HA



1137

USAGERS / HA



89

% S BÂTIE / S PARCELLE



0

% S VÉGÉTALISÉE / S PARCELLE

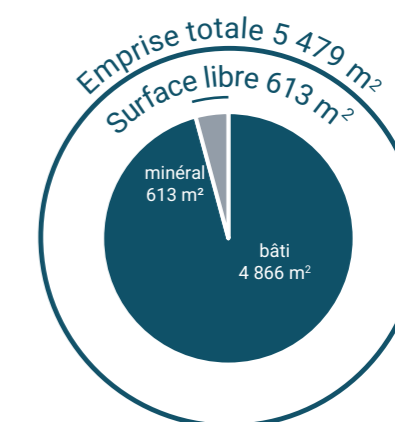
Proportion d'activités : **77 %**

Surface libre : **5 m² / hab**

Surface minéralisée : **2 m² / hab**

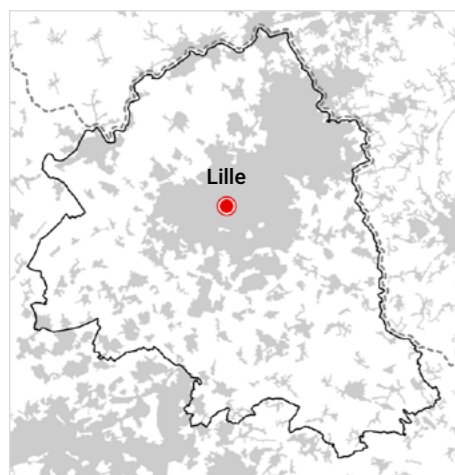
Surface végétalisée : **0 m² / hab**

Surface de canopée : **0 m² / hab**

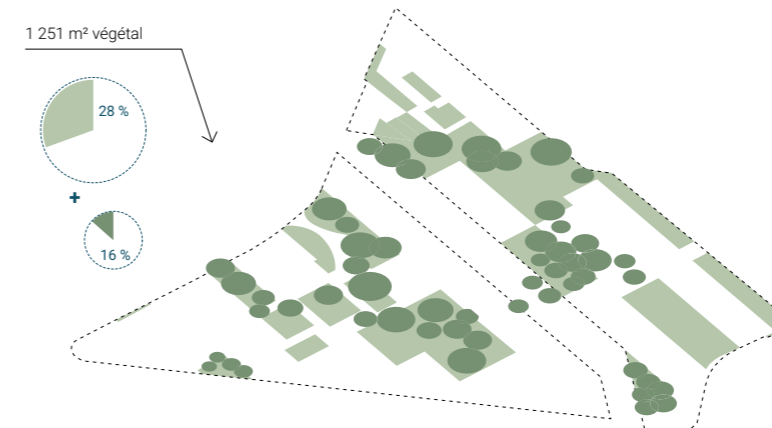
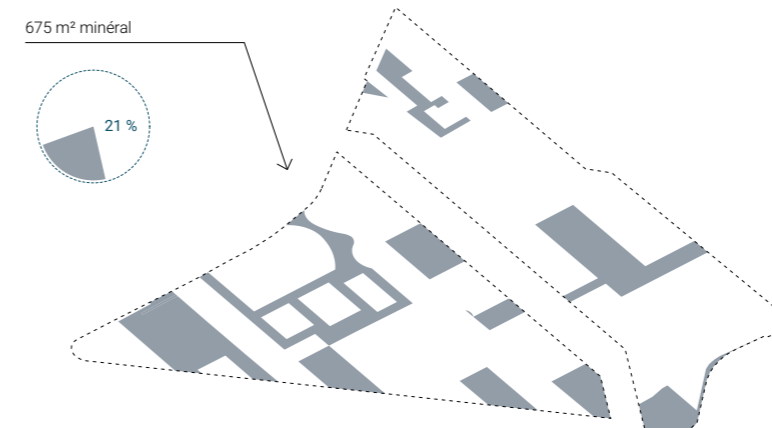
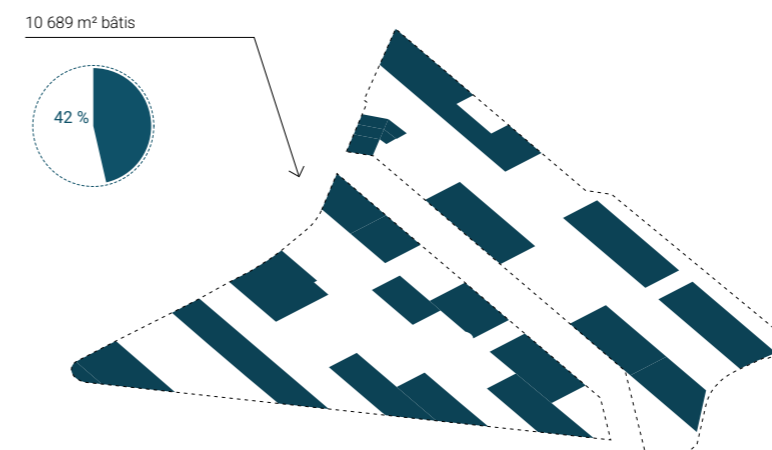
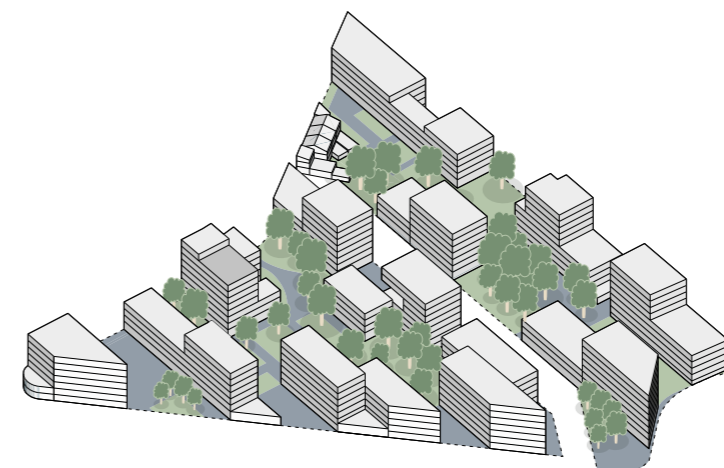
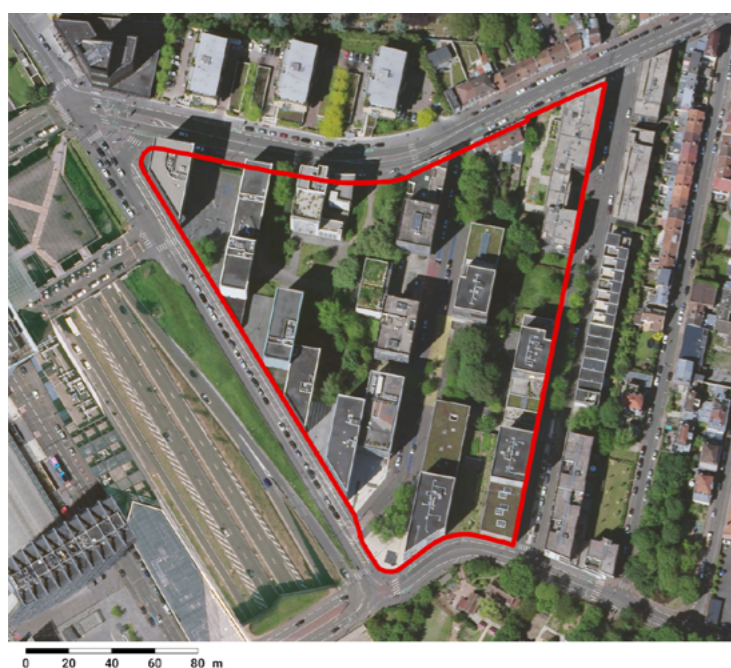


ÎLOT MIXTE CONTEMPORAIN

11. ÎLOT SAINT MAURICE



| | |
|---|---|
| Tissu : Ensemble composite très dense | |
| Présence dans l'espace métropolitain : 1.54 % de l'espace urbain | |
| adresse : rue du faubourg de Roubaix, Lille | |
| maîtres d'œuvre : Laloux-Lebec, De Greyter Xaveer, Frenrich Fabienne | |
| date de réalisation : 2003 | |
| surface du terrain : 25 504 m² | nombre de logements : 373 |
| emprise bâtie : 10 689 m² | nombre de locaux d'activités : 221 |
| surface (m ² SHOB) : 46 865 m² | nombre de places de parking : NC |



M² SHOB / S PARCELLE



LOGEMENTS / HA



USAGERS / HA



% S BÂTIE / S PARCELLE



% S VÉGÉTALISÉE / S PARCELLE

Proportion d'habitat : **53 %**

Surface libre : **16 m² / hab**

Surface minéralisée : **6 m² / hab**

Surface végétalisée : **8 m² / hab**

Surface de canopée : **4 m² / hab**

Éléments de contexte

L'îlot se situe au-delà des anciens remparts de la ville, le long d'une rue de faubourg permettant d'accéder au centre-ville de Lille. Il est bordé, côté ouest, par le boulevard périphérique, face au centre commercial et aux tours (R+18) du pôle tertiaire d'Eura-lille. Côté est, l'îlot jouxte le tissu de maisons de ville datant du début du XX^{ème} siècle du faubourg St Maurice. La disposition en quinconce du bâti, les dimensions du cœur d'îlot semi-ouvert et le jardin collectif arboré donnent un caractère très paysager à l'îlot.

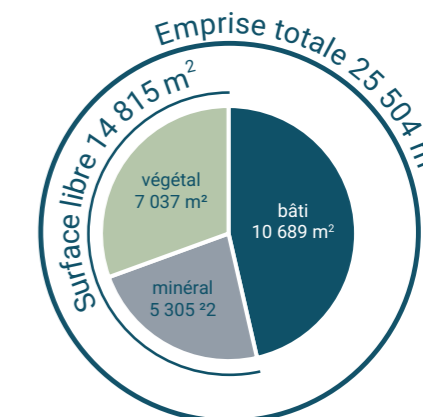
Morphologie urbaine

Les volumes bâtis, allant du R+4 au R+8, sont organisés selon des bandes parallèles, qui reprennent l'orientation de la trame parcellaire. Les bureaux sont principalement disposés en pourtour d'îlot, le long des axes les plus circulés alors que les logements sont situés majoritairement au cœur de l'îlot et le long d'axes plus calmes. Quelques commerces et services occupent une partie des rez-de-chaussée des immeubles d'habitation.

Description fonctionnelle

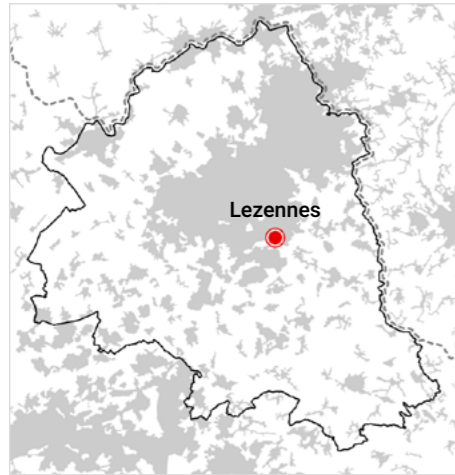
Les bâtiments bénéficient d'une forte mixité d'usages : commerces, bureaux, services et logements.

L'accès aux bâtiments s'effectue depuis l'espace public avec quelques accès supplémentaires en cœur d'îlot. L'ensemble du stationnement est géré en sous-sol.

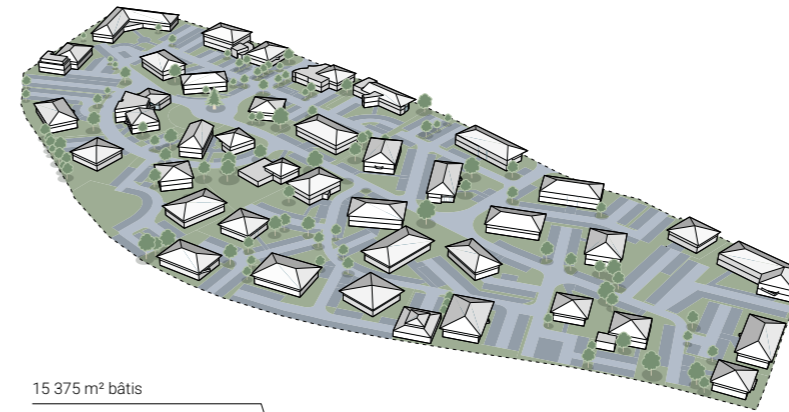


PARC TERTIAIRE PÉRI-URBAIN

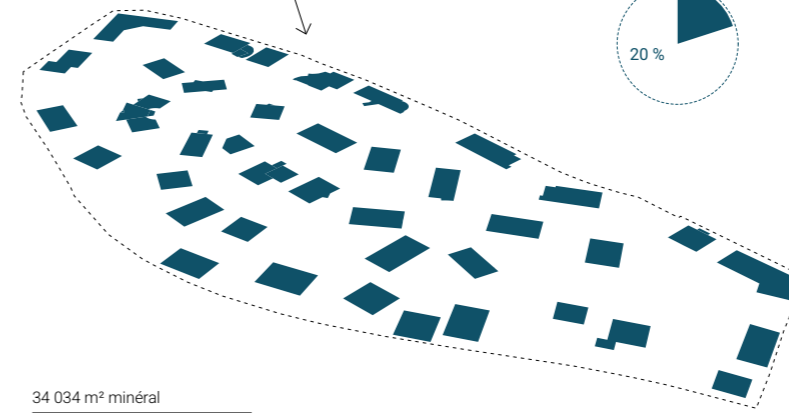
12. SYNERGIE PARC



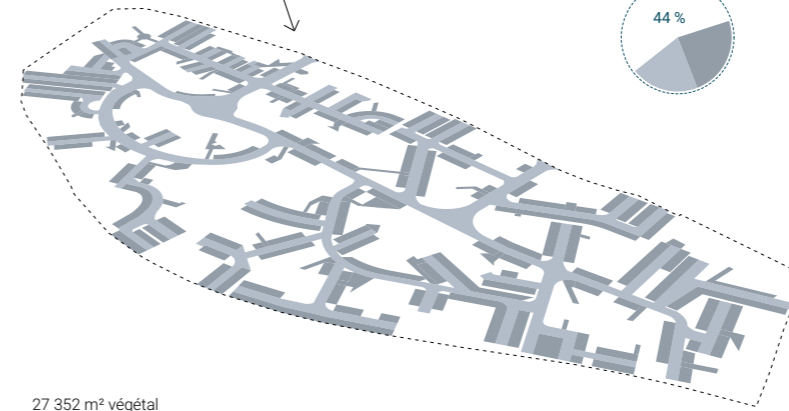
| | |
|---|--|
| Tissu : Bureaux discontinus | |
| Présence dans l'espace métropolitain : 1,06 % de l'espace urbain | |
| adresse : rue N.Appert, Lezennes | |
| maîtres d'œuvre : NC | |
| date de réalisation : 1996 - aujourd'hui | |
| surface du terrain : 76 761 m² | nombre de logements : 0 |
| emprise bâtie : 15 375 m² | nombre de bureaux : 71 |
| surface (m ² SHOB) : 27 080 m² | nombre de places de parking : 1 032 |



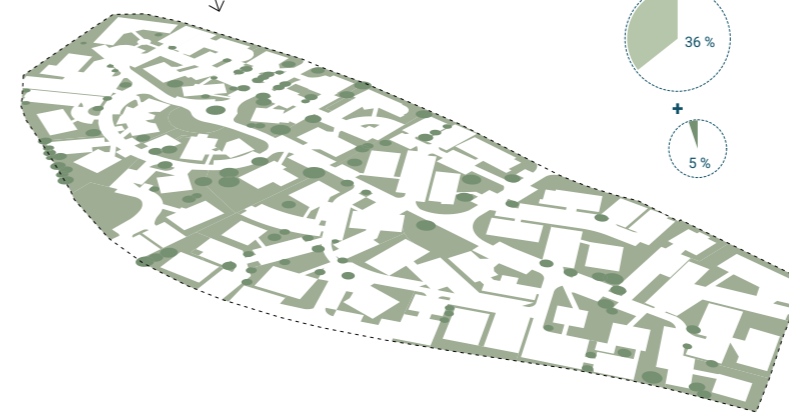
15 375 m² bâtis



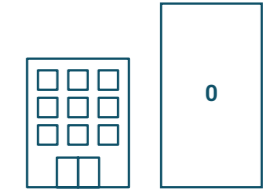
34 034 m² minéral



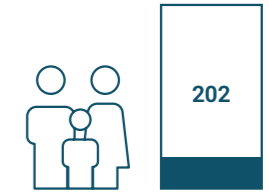
27 352 m² végétal



M² SHOB / S PARCELLE



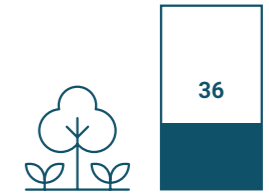
LOGEMENTS / HA



USAGERS / HA



% S BÂTIE / S PARCELLE



% S VÉGÉTALISÉE / S PARCELLE

- Proportion de bureaux : **98 %**
- Surface libre : **40 m² / employé**
- Surface minéralisée : **22 m² / emp.**
- Surface végétalisée : **18 m² / emp.**
- Surface de canopée : **3 m² / emp.**
- Densité nette (hors voirie) : **0,44**

Éléments de contexte

L'opération se situe à l'extrémité du territoire de Lezennes, au sud de la ville de Villeneuve-d'Ascq. Le site se trouve à proximité de grandes infrastructures de transport (métro, bus, autoroute et voies rapides). Il est bordé par l'autoroute A27, l'échangeur des 4 cantons, le parc de la Cité scientifique et le golf Lille Métropole.

Morphologie urbaine

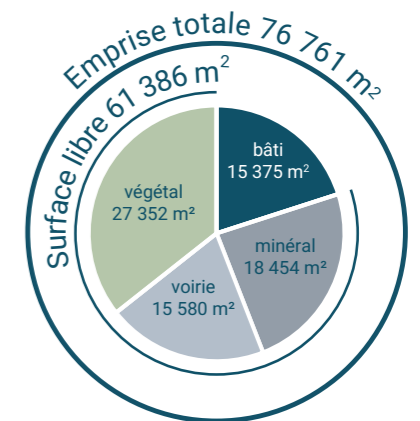
Les volumes bâtis, relativement semblables, sont construits en R+1 et organisés librement dans l'îlot. Au pied des bâtiments et entre eux, ont été aménagés des espaces paysagers composés de surfaces engazonnées, d'espaces arborés et de bassins.

Description fonctionnelle

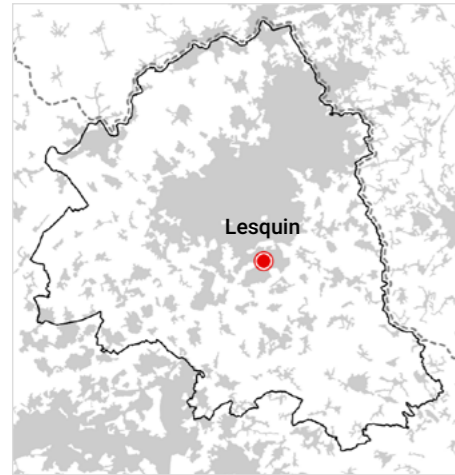
L'îlot est très uniforme puisque constitué exclusivement de bureaux (à l'exception d'une offre de restauration et d'une micro crèche). Ceux-ci sont assez semblables malgré quelques variations dans les dimensions, relatives aux besoins des entreprises.

L'îlot de dimension généreuse (480m x 200m) est desservi par deux accès, les bureaux étant accessibles par un système de voies privées, en impasse.

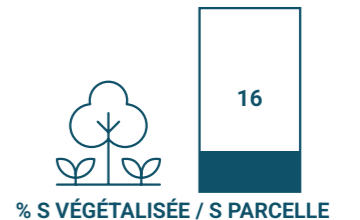
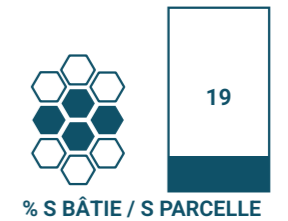
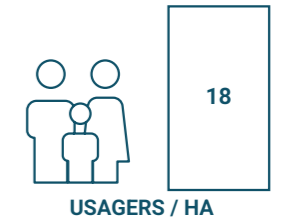
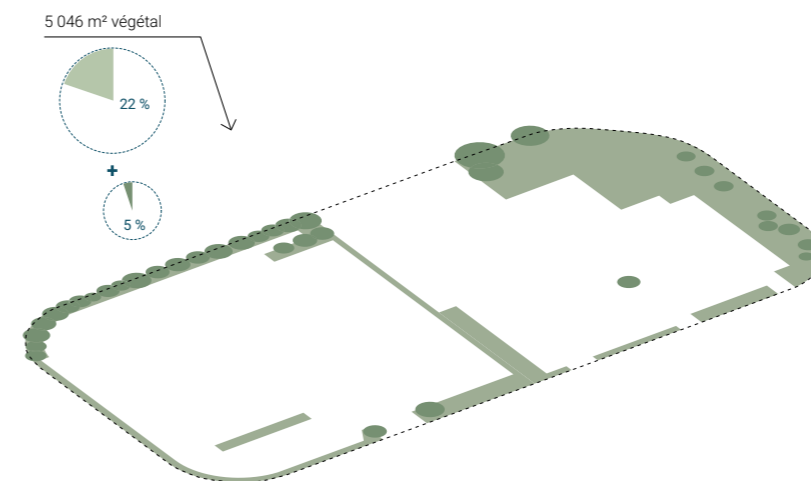
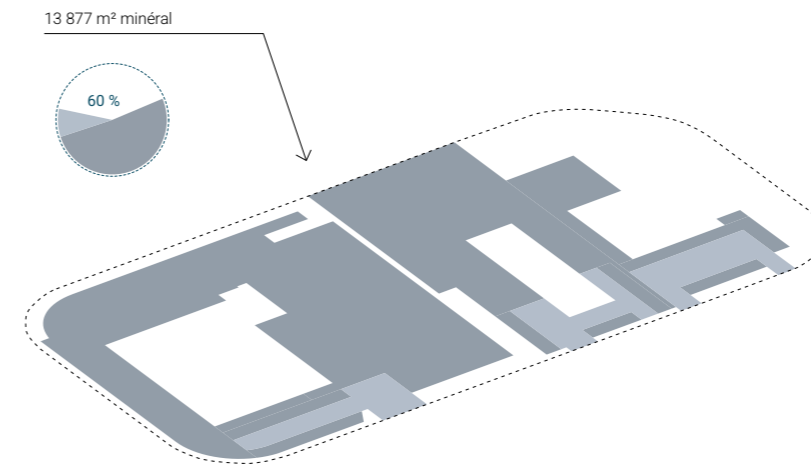
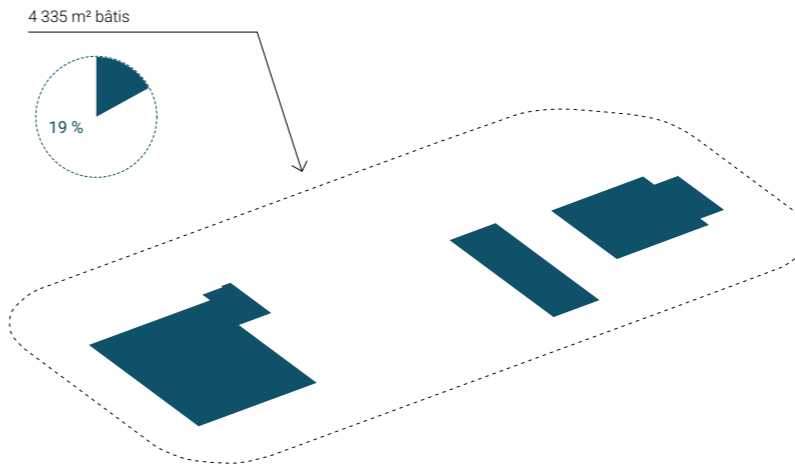
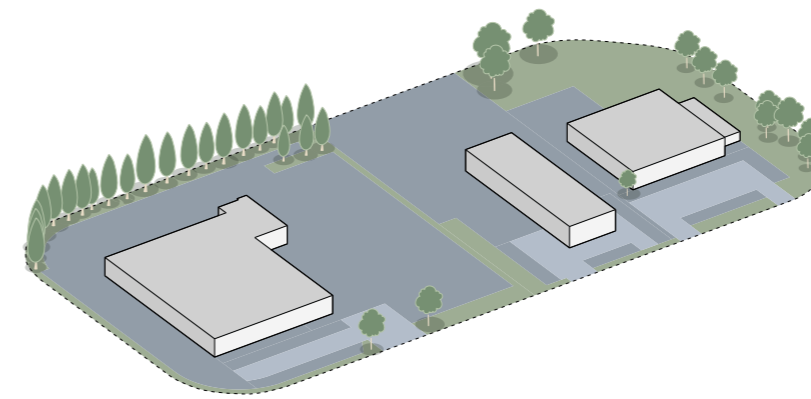
Le stationnement s'organise à la parcelle sous la forme d'aires de stationnement aérien.



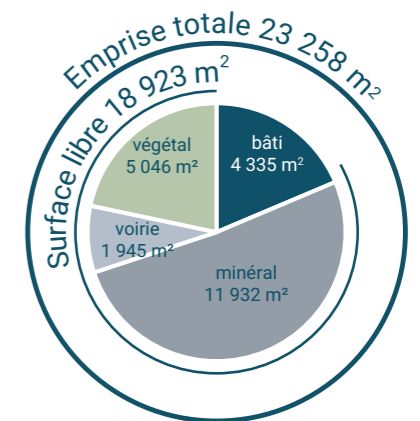
13. CRT



| | |
|--|---|
| Tissu : Halles d'activités discontinues | |
| Présence dans l'espace métropolitain : 13,42 % de l'espace urbain | |
| adresse : boulevard du bois d'Enchemont, Lesquin | |
| maîtres d'œuvre : NC | |
| date de réalisation : années 1970 | |
| surface du terrain : 23 258 m² | nombre de logements : 0 |
| emprise bâtie : 4 335 m² | nombre de locaux d'activités : 3 |
| surface (m ² SHOB) : 4 335 m² | nombre de places de parking : 88 |



- Proportion d'activités : **100 %**
- Surface libre : **462 m² / employé**
- Surface minéralisée : **338 m² / emp.**
- Surface végétalisée : **123 m² / emp.**
- Surface de canopée : **30 m² / emp.**
- Densité nette (hors voirie) : **0,20**



Éléments de contexte

L'îlot se situe au cœur d'une vaste zone logistique, entre l'aéroport au sud, l'autoroute A1 à l'ouest et la ville de Lesquin au nord. Il borde l'axe routier principal de la zone.

Le tissu environnant est très homogène et se compose d'un ensemble de bâtiments logistiques et de leur zone technique.

Morphologie urbaine

L'îlot, de forme rectangulaire, se divise en trois parcelles, accueillant chacune un volume simple bâti en rez-de-chaussée, d'un espace logistique de manœuvre et de stockage.

En limite de chaque parcelle subsistent des bandes végétalisées (engazonnement et alignement d'arbres), cependant l'ensemble traduit le caractère routier du site (absence de trottoir, peu de passage piétons, trafic important de poids lourds, etc.).

Description fonctionnelle

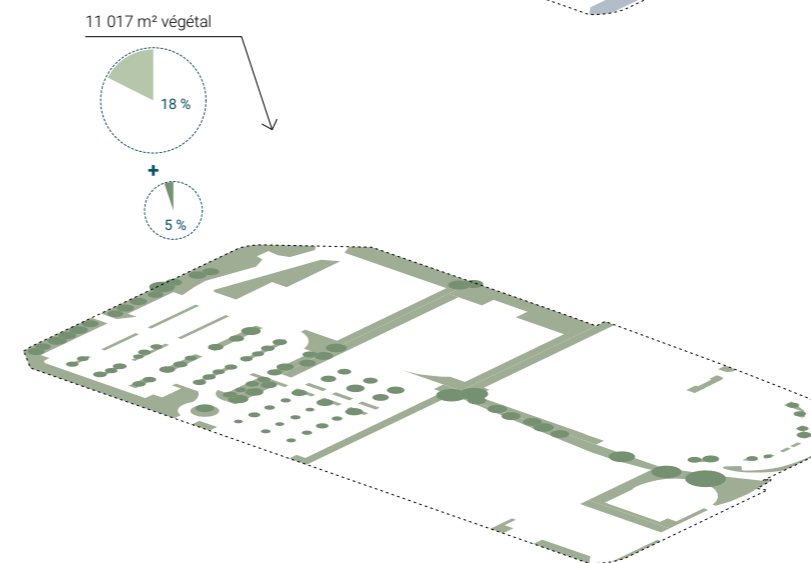
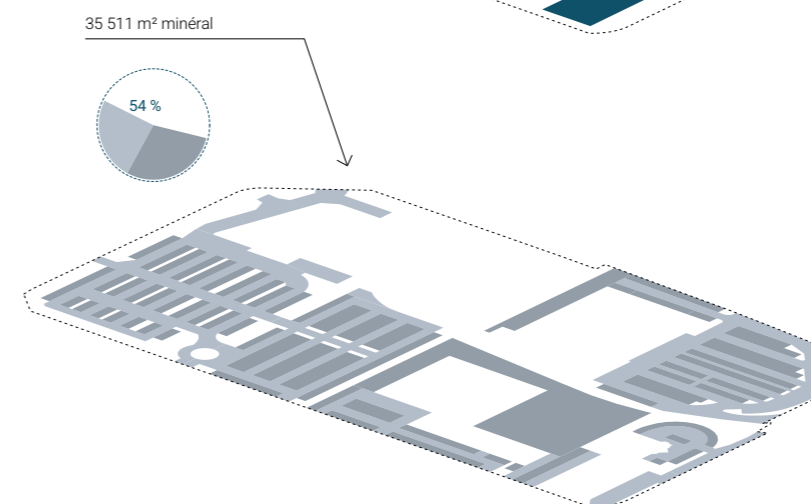
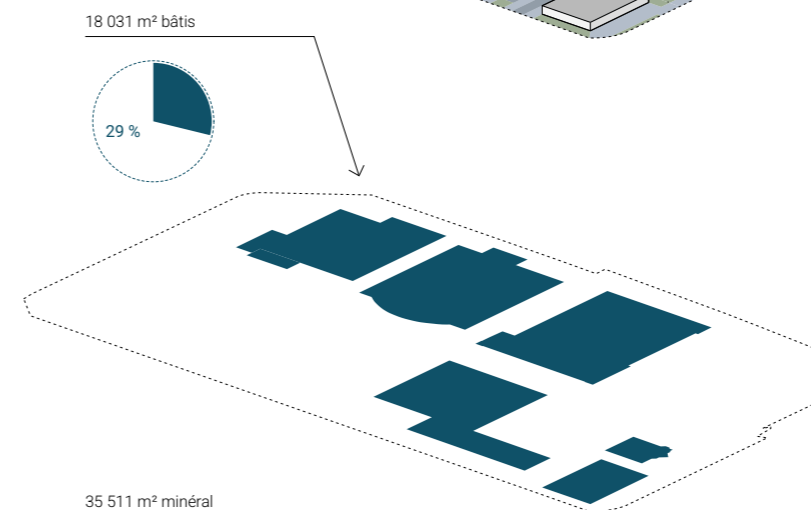
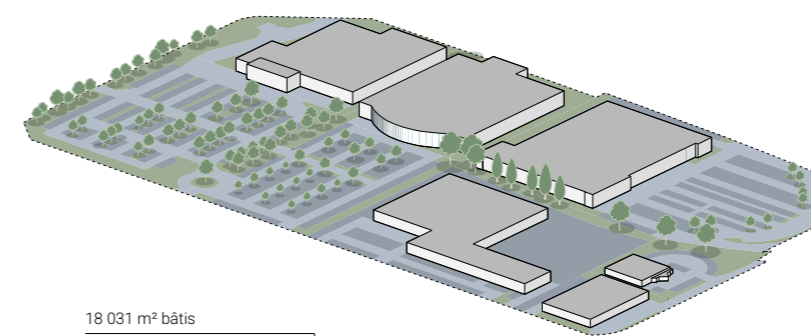
Chacune des parcelles possède un accès indépendant sur une rue parallèle au boulevard ainsi qu'une aire de stationnement aérien pour les utilisateurs et visiteurs.

Le stationnement s'organise à la parcelle sous la forme de poches de parking aérien.

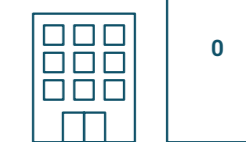
14. AUSHOPPING



| | |
|--|--|
| Tissu : Halles d'activités discontinues | |
| Présence dans l'espace métropolitain : 13,42 % de l'espace urbain | |
| adresse : boulevard du commerce, Sequedin | |
| maîtres d'œuvre : NC | |
| date de réalisation : 1999 | |
| surface du terrain : 62 559 m² | nombre de logements : 0 |
| emprise bâtie : 18 031 m² | nombre de locaux d'activités : 9 |
| surface (m ² SHOB) : 18 031 m² | nombre de places de parking : 865 |



M² SHOB / S PARCELLE



LOGEMENTS / HA



USAGERS / HA



% S BÂTIE / S PARCELLE



% S VÉGÉTALISÉE / S PARCELLE

- Proportion d'activités : **100 %**
- Surface libre : **557 m² / employé**
- Surface minéralisée : **419 m² / emp.**
- Surface végétalisée : **138 m² / emp.**
- Surface de canopée : **37 m² / emp.**
- Densité nette (hors voirie) : **0,38**

Éléments de contexte

Situé à la limite entre les communes de Sequedin et d'Englos, l'îlot est le dernier maillon d'une vaste zone commerciale. Il se trouve à proximité directe de l'A25 et de ses bretelles d'accès.

Le tissu environnant est constitué de grandes emprises à vocation économique, commerciale et agricole.

Morphologie urbaine

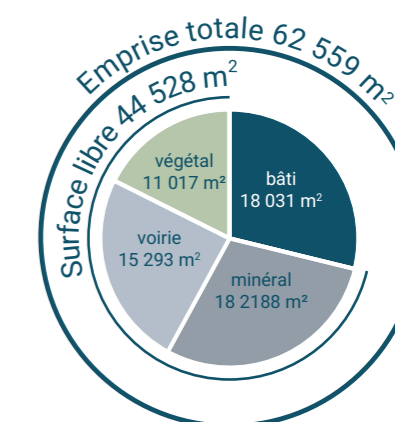
L'îlot est divisé en 6 parcelles de surfaces variées (de 2 200 à 18 000 m²) accueillant chacune un volume bâti en rez-de-chaussée, une aire de stationnement et une zone logistique.

En bordure de parcelle subsistent quelques espaces engazonnés avec parfois un alignement d'arbres.

Description fonctionnelle

Chacune des parcelles bénéficie d'au moins un accès visiteur depuis les voies principales et d'un accès logistique, situé en arrière de l'îlot.

Le stationnement s'effectue sous forme de grandes nappes de parking aérien.



3

LES CLÉS DE LECTURE

Les fiches présentant les 14 cas retenus peuvent être consultées chacune indépendamment, ou comme une échelle de référence des densités, afin d'éclairer certains choix. Sans produire une analyse linéaire, quelques éléments comparatifs et de lecture issus de ce travail peuvent être avancés. En effet, les cas retenus « ne représentent qu'eux-mêmes » et des conclusions trop hâtives ne peuvent être tirées à partir d'un ensemble aussi restreint. Néanmoins, quelques constats et/ou interrogations se manifestent à partir de ce micro-panel.

DENSITÉ ET FORMES URBAINES

Les quelques exemples étudiés ici interrogent des idées reçues sur les liens entre densité et formes urbaines, des formes très différentes pouvant produire des densités relativement voisines. Ce non-lien constaté entre hauteur de bâti et densité est aujourd'hui connu et illustré par la représentation de Vincent Fouchier³ comparant les trois formes urbaines génériques d'habitat que sont les logements collectifs verticaux, les logements collectifs de faible hauteur et les logements individuels semi-continus. Dans le cas de la métropole lilloise, **la densité horizontale** produite par la courée (cas n°5 : Cité des postes et Cité des 4 Chemins à Lille) est étonnamment proche de la densité de grandes copropriétés de logements collectifs (cas n°7 : Résidence d'Armenonville à Roubaix). À noter également que les typologies de la maison de ville 1930 et de la maison mitoyenne en bande, très présentes dans la métropole et dans la région, développent des densités communes d'environ 50 logements/ha et montrent une certaine efficacité en termes de densité horizontale.

Si la notion de hauteur n'entretient pas de lien systématique avec celle de densité, celle de **continuité** entretient un rapport étroit avec la densité, ceci quel que soit le type d'habitat (individuel ou collectif) ou d'affectation fonctionnelle. Les formes les moins denses sont en effet celles des tissus discontinus des lotissements, qu'il s'agisse d'habitat pavillonnaire ou de d'activité économique. Le plus souvent, la continuité par mitoyenneté entre unités de voisinage entraîne davantage de densité, intuition confirmée par des travaux réalisés sur des panels plus larges⁴.

³ Les densités urbaines et le développement durable, SGVN, 1997.

⁴ C.f. Habitat et formes urbaines - Densités comparées et tendances d'évolution en France, FNAU, 2006.

Chaque exemple a une surface de terrain de 5 040 m² et une SHOB totale de 2 520 m², soit un COS brut de 0,5.

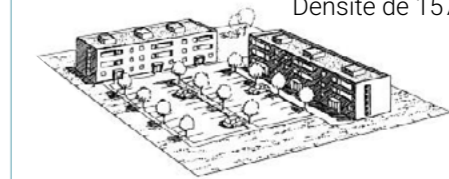
R +11

36 logements de 70 m²
Emprise au sol du bâti = 10%
79 habitants
Densité de 157 habitants/ha



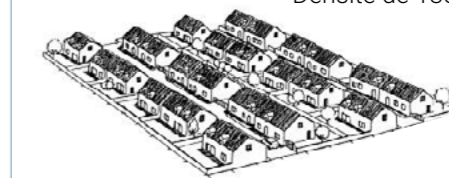
R +2

36 logements de 70 m²
Emprise au sol du bâti = 17%
79 habitants
Densité de 157 habitants/ha



R + combles

24 logements de 105 m²
Emprise au sol du bâti = 33%
67 habitants
Densité de 133 habitants/ha



Vincent FOUCHIER - Les densités urbaines et le développement durable, SGVN, 1997



DENSIFICATION ET FORMES URBAINES

La densité interroge les processus de densification et les capacités ou non de densification des tissus. Les îlots mixtes d'hypercentre (cas n°10 : Rue Faidherbe à Lille) qui présentent des niveaux élevés de densité résultent de processus historiques d'optimisation par remplissages et comblements successifs des vides disponibles grâce à la capacité qu'ont certaines formes à « accepter » et permettre ces processus de densification. Les grands immeubles de collectifs discontinus (copropriétés ou logements sociaux), sans doute parce que plus récents ou à cause de leur statut (copropriété, bailleur social), ont moins fait l'objet de processus de densification.⁵

Dans le cas de l'habitat individuel, les îlots d'habitat continu (maisons de ville) ont également fait l'objet, dans le temps, d'une optimisation. A contrario, l'habitat individuel discontinu (pavillonnaire), certes plus récent, fait moins apparaître ce type de mutations, malgré un réel potentiel d'optimisation, peut-être parce que moins soumis à la pression des usages et du contexte.

DENSITÉ VÉGÉTALE

Densité végétale et densité bâtie (verticale ou horizontale) ne sont pas antinomiques :

- la construction en hauteur de collectifs (cas n°7 : Résidence d'Armenonville à Roubaix) permet, en effet, de libérer le sol pour amplifier la présence végétale tout en maintenant une relative densité ;
- la densité horizontale des îlots de maisons de ville (cas n°4 : Îlot Marceau à Lambersart) affiche une performance souvent proche, pour la densité végétale, de celle du lotissement pavillonnaire (cas n°2 : Lotissement Coubertin à Orchies).

De plus, les aménités liées à la densité végétale en général, et arborée en particulier, avec ses effets climatiseurs et ses bienfaits psychologiques, sont reconnues pour atténuer la densité perçue et rendre ainsi plus acceptable la densité bâtie.

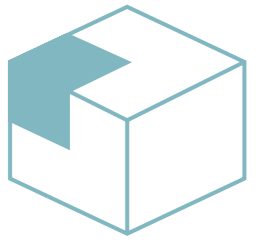
⁵ C.f. Atlas des tissus urbains de la métropole lilloise : Potentiel d'optimisation des tissus, ADULM, 2017.

DENSITÉ VÉCUE

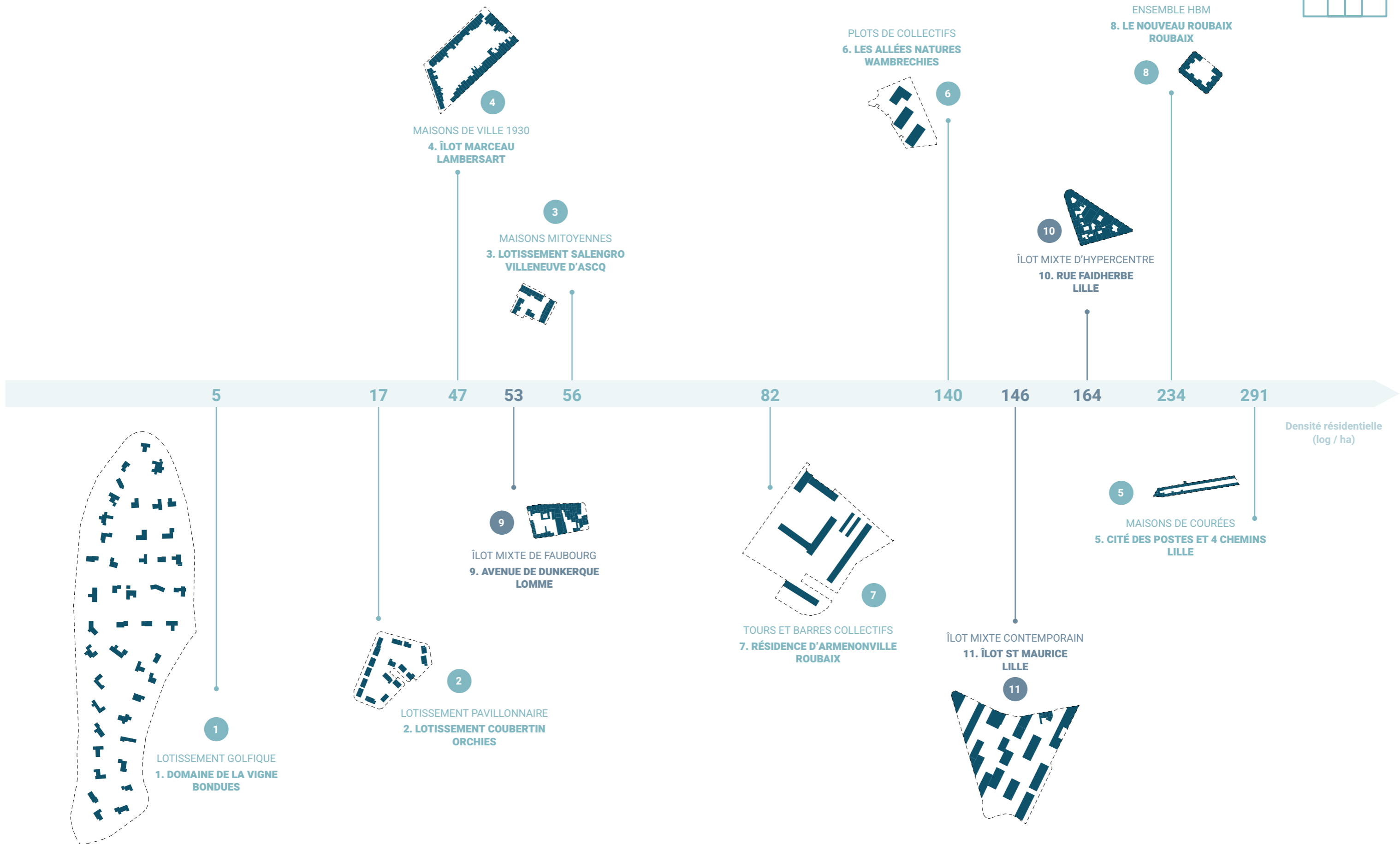
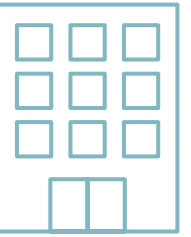
Les indicateurs de densité exploités dans ce cahier montrent certaines limites. En effet, à densités équivalentes, des ensembles bâtis seront vécus et perçus différemment en fonction des contextes dans lesquels ils s'insèrent. Selon qu'une opération se situe ou non à proximité d'espaces publics généreux offrant de fortes aménités et une présence arborée, la densité perçue sera très différente... Selon qu'une opération est ou non localisée dans un secteur à forte densité servicielle (écoles, commerces, transports...), la densité vécue par ses habitants peut alors devenir une « intensité désirable »... la densité « vécue » ne se limitant pas au seul périmètre de l'opération.

Les **indicateurs contextuels**, non pris en compte dans ce travail qui s'est attaché à mesurer les densités intrinsèques des opérations, restent complexes à élaborer. Ils offrent cependant des pistes qui feront l'objet d'une prochaine publication dans la perspective d'alimenter une vision de la densité métropolitaine multi-indicateurs et « à 360° ».

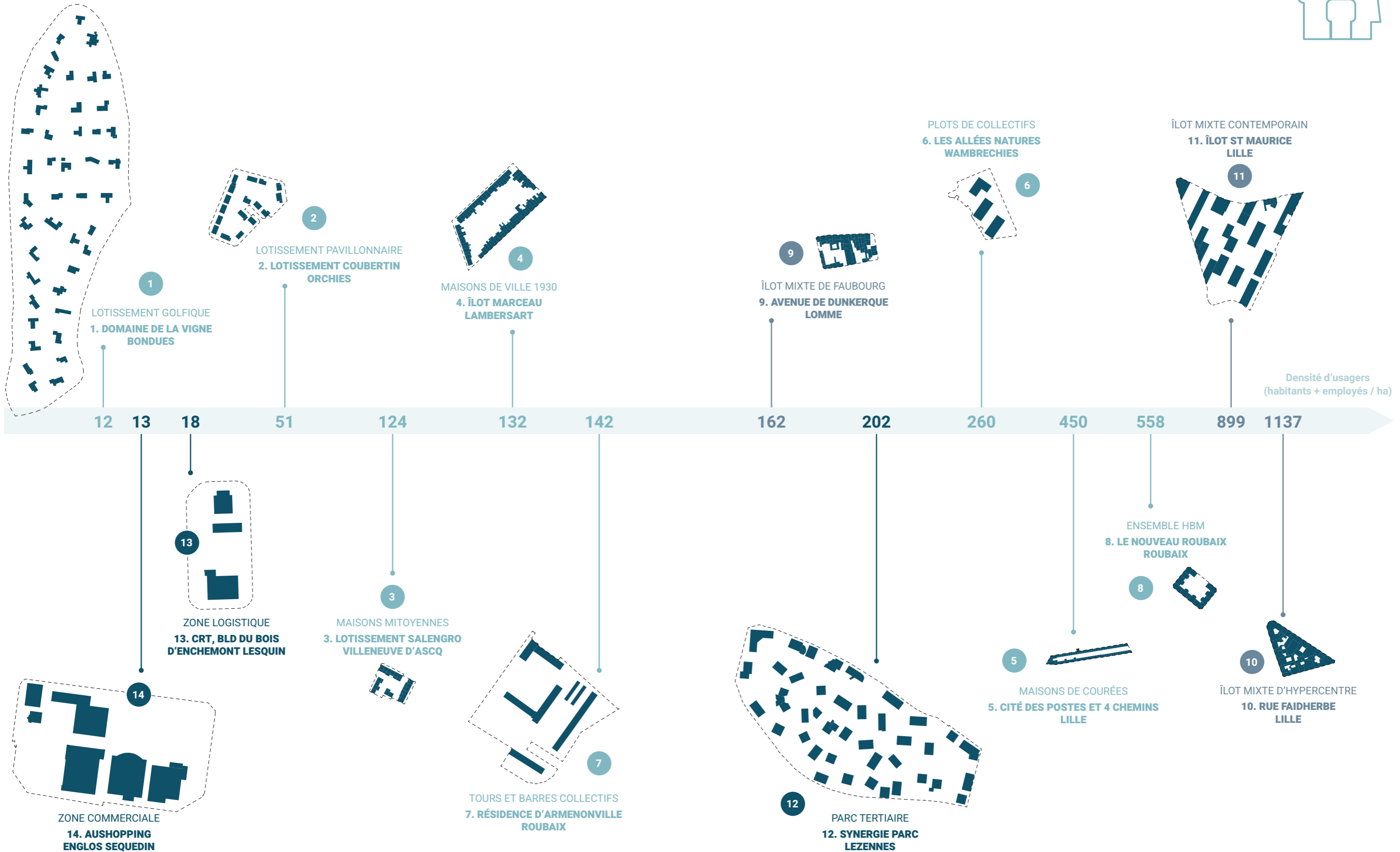
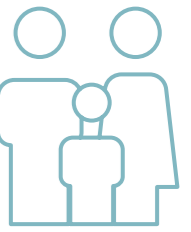
INDICATEURS DE DENSITÉ : DENSITÉ BÂTIE



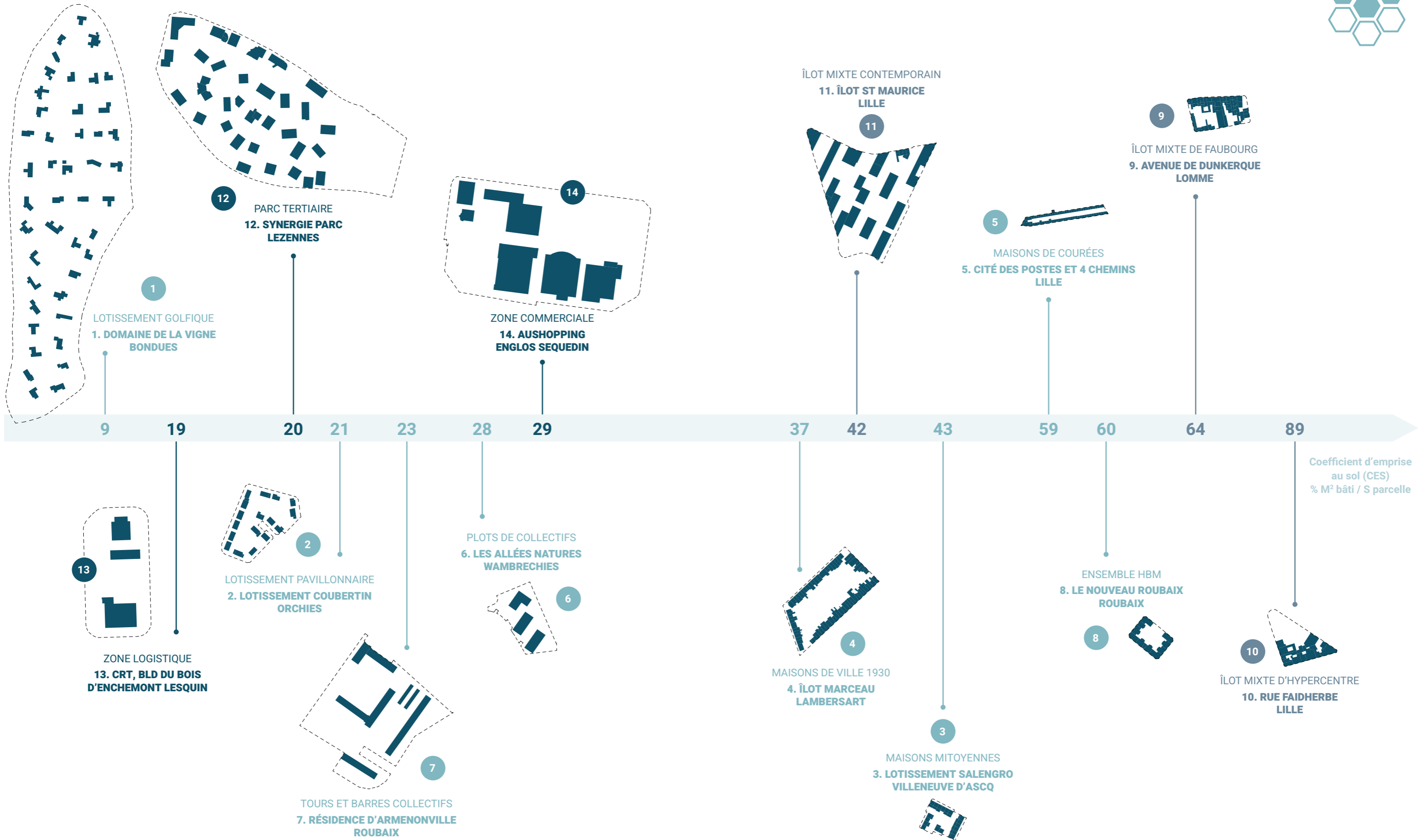
INDICATEURS DE DENSITÉ : DENSITÉ RÉSIDENTIELLE



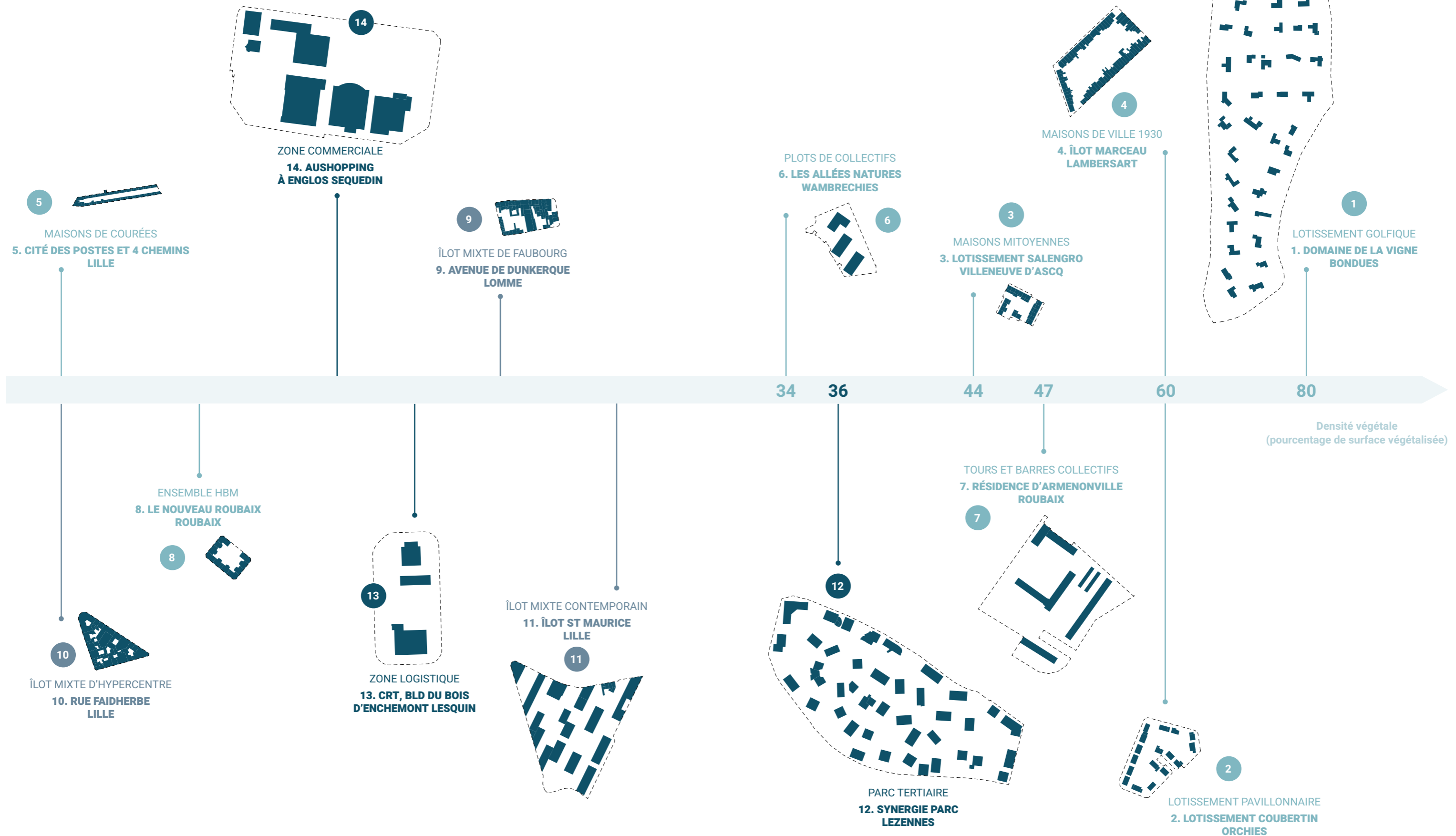
INDICATEURS DE DENSITÉ : DENSITÉ D'USAGERS



INDICATEURS DE DENSITÉ : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)



INDICATEURS DE DENSITÉ : DENSITÉ VÉGÉTALE



4

ANNEXE

TABLEAU DES SYNTHÈSES

| Catégorie | Site | SURFACE TERRAIN | % LOGT | DENSITÉ BÂTIE BRUTE | DENSITÉ LOGT / HA | DENSITÉ HAB. / HA | DENSITÉ EMPLOIS / HA | CES* % EMPRISE | DENSITÉ VÉGÉTALE |
|--|--|-----------------|--------|---------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------|------------------|
| Lotissement golfique | Bondues : Domaine de la vigne | 96 866 | 100% | 0,12 | 5 | 12 | 0 | 9% | 80% |
| Lotissement pavillonnaire | Orchies : lotissement Coubertin | 10 367 | 100% | 0,36 | 17 | 51 | 0 | 21% | 60% |
| Maisons mitoyennes en bande | Villeneuve d'Ascq : lotissement Salengro | 3 380 | 100% | 0,66 | 56 | 124 | 0 | 43% | 44% |
| Maisons de villes « 1930 » | Lammersart : Îlot Marceau | 13 643 | 100% | 0,83 | 47 | 132 | 0 | 37% | 60% |
| Courée | Lille : cité des postes et cité des 4 Chemins | 2 335 | 100% | 1,60 | 291 | 450 | 0 | 59% | 0% |
| Plots de logements collectifs | Wambrechies : Allées Natures | 6 768 | 100% | 1,25 | 140 | 260 | 0 | 28% | 34% |
| Tours et barres de logements collectif | Roubaix : Résidence d'Armenonville | 30 217 | 98% | 1,02 | 82 | 136 | 6 | 23% | 47% |
| Ensemble HBM | Roubaix : le nouveau Roubaix | 2 902 | 93% | 2,03 | 234 | 541 | 17 | 60% | 6% |
| Îlot mixte de faubourg | Lomme : avenue de Dunkerque | 5 079 | 57% | 1,09 | 53 | 95 | 67 | 64% | 25% |
| Îlot mixte d'hypercentre | Lille : rue Faidherbe | 5 479 | 33% | 4,01 | 164 | 245 | 892 | 89% | 0% |
| Îlot mixte ouvert | Lille : Îlot St Maurice rue du faubourg de Roubaix | 25 504 | 53% | 1,84 | 146 | 366 | 533 | 42% | 28% |
| Parc tertiaire péri-urbain | Villeneuve d'Ascq : Synergie Park | 76 761 | 0% | 0,35 | 0 | 0 | 202 | 20% | 36% |
| Zone péri-urbaine de hangars logistiques | Lesquin : CRT, bld du Bois d'Enchemont | 23 258 | 0% | 0,19 | 0 | 0 | 18 | 19% | 22% |
| Zone commerciale péri-urbaine | Englos : Aushopping les Géants | 62 559 | 0% | 0,29 | 0 | 0 | 13 | 29% | 18% |

* Coefficient d'emprise au sol





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

  [adulm59](#)  [adulm](#)
adu-lille-metropole.org