

NOVEMBRE 2023

SYNTHÈSE

# DENSITÉ(S) POUR UNE VILLE DURABLE



# Densité(s) en questions

La densité urbaine est sollicitée par les documents d'urbanisme d'échelle intercommunale et locale que sont le Schéma de cohérence territoriale (SCOT), le Plan local d'urbanisme (PLU) et le Programme local de l'habitat (PLH). Depuis 2021, elle est devenue un enjeu incontournable de la planification et du développement urbain durables, en lien avec le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et ses objectifs à horizon 2050. Limiter l'expansion des zones urbanisées nécessite en effet d'optimiser l'utilisation des zones déjà urbanisées. Cela implique donc de « faire avec l'existant » et ce, dans une logique de sobriété foncière et dans un contexte d'économie des ressources.




Cependant, la notion de densité fait débat. Mise en exergue durant la crise sanitaire, son acceptabilité reste un enjeu. Les attentes des habitants vis-à-vis de leurs espaces de vie sont de plus en plus exprimées, et la perception généralement négative de la densité est un frein à son acceptabilité. Ainsi, l'objectif est aujourd'hui d'explorer les conditions de son acceptabilité, voire d'une aspiration à la densification, en s'appuyant sur l'offre de nouvelles qualités, aménités et espaces de respiration.

Renouveler et densifier la ville, concilier densité urbaine et qualité de vie, telles sont les ambitions auxquelles l'ensemble des acteurs de la ville doivent répondre. Dans une métropole riche par sa diversité d'habitats, de formes architecturales et de tissus urbains, le défi est d'accorder ces principes en harmonie avec la mosaïque des territoires métropolitains.

*Comment définir la densité ? Comment la distinguer d'autres notions qui lui sont proches telles que l'intensité, la suroccupation, ou encore la compacité ? Comment bien mesurer densité et densification ? Quels sont les indicateurs les plus pertinents ? Comment se densifie la métropole lilloise et quelles bonnes pratiques peuvent illustrer l'évolution du paysage métropolitain ? Quelles aménités peut apporter la densité ? Au-delà d'une densité acceptable, comment peut-on envisager une « densité désirable », comme le font d'autres métropoles ?*

Autant de questions qui guident les différents travaux (publications, cartographies, statistiques) réalisés par l'Agence depuis 2021 et relatifs aux « densité(s) pour une ville durable ». Cette démarche vise à s'accorder sur une définition partagée de la densité et sur un socle commun de connaissances, à renouveler sa mesure dans le territoire et à l'échelle du SCOT, et à identifier les déterminants de sa meilleure acceptabilité par les habitants.

## DENSITÉS DANS LA TACHE URBAINE DE LA MÉTROPOLE

	Métropole Européenne de Lille (MEL)	Communauté de Communes Pévèle Carembault (CCPC)	SCOT de Lille Métropole
 <b>DENSITÉ POPULATION en 2020</b> Nb hab./km <sup>2</sup>	3 611	1 567	3 286
 <b>DENSITÉ RÉSIDENTIELLE en 2022</b> Nb logements/ha	18	7	16
 <b>DENSITÉ BÂTIE en 2022</b> Surface bâtie/surface terrain	0,28	0,14	0,25

# La métropole lilloise s'est-elle densifiée ?

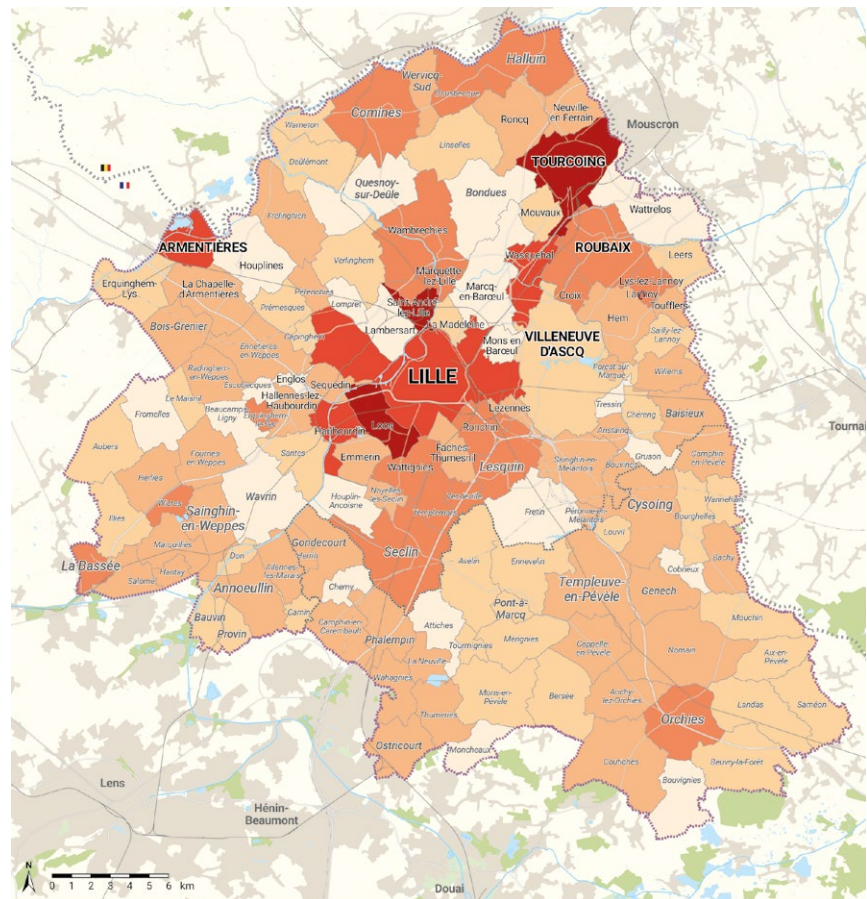
A l'échelle métropolitaine et dans une perspective dynamique, l'observation des évolutions de densité (en logt/ha) pour la période 2008-2015 permet de poser un constat sur cette période qui constitue un temps de référence, préalable à l'entrée en vigueur du SCOT en 2017.

A l'intérieur de la tache urbaine, tout comme dans les zones d'extensions urbaines, les faits sont identiques : le processus de densification s'est opéré globalement et dans la quasi-intégralité des communes, ce qui est une réelle évolution par rapport aux périodes précédentes.

Le taux de progression de la densification est relativement homogène, et les communes les plus denses densifient donc plus que les communes les moins denses. Cette densification « au fil de l'eau » illustre des modes de faire qui combinent optimisation du foncier et intégration des opérations dans leur contexte, en faisant légèrement plus dense que le « déjà-là » et en reproduisant les modèles d'habitat existants.

Cependant, cette densification réelle et généralisée qui a permis de produire 5 700 logements/an, entre 2008 et 2015, dans la métropole lilloise, est insuffisante pour atteindre l'objectif de production de 6 500 logements/an, soit 130 000 logements à l'horizon 2035, fixé par la MEL et la Communauté de communes de Pévèle Carembault dans le SCOT approuvé.

## UNE APPROCHE MÉTROPOLITAINE ET DYNAMIQUES DE LA DENSITÉ À L'ÉCHELLE DES COMMUNES



**Densification des tissus résidentiels de 2008, entre 2008 et 2015**

- Différence de densités (en logements par hectare) :**
- Inférieure à 0,2
  - Entre 0,2 et 0,4
  - Entre 0,5 et 0,9
  - Entre 1,0 et 1,9
  - Entre 2,0 et 3,0
  - Supérieure à 3,0
- CC Pévèle Carembault : +0,5  
 SCoT de Lille Métropole : +1,0  
 Métropole Européenne de Lille : +1,1

- Armature urbaine du SCoT**
- LILLE** Le cœur métropolitain et régional
  - ROUBAIX** Ville-centre d'agglomération
  - Ronchin Autre ville de l'agglomération
  - Orchies Ville d'appui
  - Provin Ville-relais
  - Wameton Ville et village durable

- Limites administratives**
- Frontière
  - SCoT de Lille Métropole
  - Limite des intercommunalités
  - Limite communale

**Note de lecture :**  
 Une valeur de +1,1 correspond à une augmentation de 1,1 logements par hectare, constaté en 2015 dans les tissus résidentiels de 2008.

Sources : Occupation du sol ADULM, 2008 - Fichiers fonciers DGFIP, 2009-2011-2015-2017 - SCOT de Lille Métropole, 2017 / Traitement : ADULM, 2020.

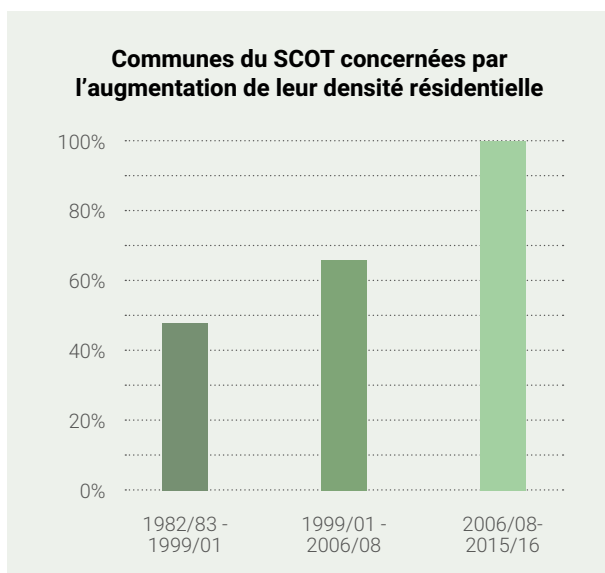




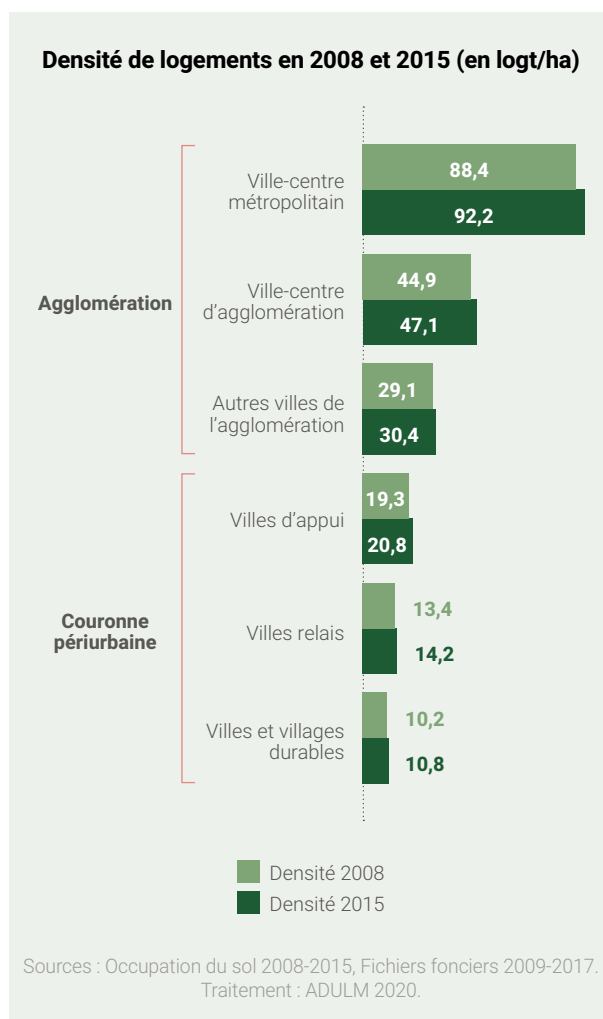
### Densification de la métropole lilloise (périmètre SCOT) entre 2008 et 2015 : quelques chiffres-clés

- 29,2 logts/ha en 2015 pour 28 logts/ha en 2008, soit **1,2 logement supplémentaire pour chaque hectare d'habitat du SCOT** ;
- **un phénomène de densification global** : 95% des communes sont concernées par la densification des tissus résidentiels, contre 40% au début des années 1980 ;
- **un large éventail de tissus résidentiels et de densités** variant de 5 à 91 logts/ha (à l'échelle communale), et correspondant à des réalités multiples ;
- **des extensions urbaines** (20 logts/ha) moins denses que la moyenne du SCOT (28 logts/ha) néanmoins **productives de logements dans les communes périurbaines** (50% des logts construits) et plus denses que ces communes périurbaines ;
- **280 ha de terres agricoles préservés** grâce à la densification produite entre 2008 et 2015.

### UNE PROGRESSION DE LA DENSITÉ RÉSIDENTIELLE QUI CONCERNE DE PLUS EN PLUS DE COMMUNES



### UNE PROGRESSION DE LA DENSITÉ QUELLES QUE SOIENT LES CATÉGORIES DE COMMUNES



### Les principales productions de logements générant une densification



1 Réemploi de friches, dents creuses et délaissés urbains



2 Augmentation de surface habitable sur des parcelles déjà partiellement bâties



3 Création de nouveaux tissus résidentiels sur des espaces agricoles

# Densité et formes urbaines dans la métropole



On sait le lien entre formes urbaines et densités mais comment cela s'exprime-t-il sur le territoire métropolitain ? La mise en relation des mesures de densité avec les tissus et formes urbaines métropolitaines permet d'établir des repères et jalons communs de la densité dans ce territoire aux fortes spécificités en matière d'habitat. En effet, le mode d'habitat individuel y est très présent et sous diverses formes : maisons de ville « 1930 » et leurs déclinaisons ultérieures, courées, habitats pavillonnaires, opérations atypiques de la Ville nouvelle ont généré des formes de « densité horizontale » propres à la métropole lilloise.

A l'échelle de l'îlot (ou de l'opération immobilière), la densité est analysée à partir de 5 indicateurs applicables à cette échelle : densité bâtie, densité résidentielle, densité d'usagers, emprise au sol et densité végétale et produisent ainsi une photographie des tissus métropolitains.

L'échantillon étudié est basé sur une dizaine d'opérations « ordinaires » qui donnent à comprendre les caractéristiques métropolitaines en termes de densité, à travers différentes formes urbaines. Cela permet de constater :

- **la complexité des liens entre formes urbaines et densité** : pour une même densité, l'éventail des formes urbaines possibles est large mais, inversement, pour une typologie donnée, la fourchette des densités envisageables est restreinte et donc prévisible ;
- **la capacité de certaines formes urbaines et opérations** à faible emprise au sol, et pourtant très contrastées (pavillonnaires et grands collectifs), **à créer des aménités végétales** ;
- **l'existence de densités bâties anciennes relativement élevées** et souvent davantage que les densités bâties plus contemporaines ;
- **la relative efficacité de la maison de ville** (maison mitoyenne) pour produire une densité « intermédiaire », avec une densité réalisée d'environ 50 logements/ha ;
- **la corrélation entre densité et continuité des tissus** (bâtiments contigus), en habitat collectif comme en individuel ;
- **l'absence de lien direct entre hauteur des bâtiments et densité.**



## Quel périmètre de référence ?

**« 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 densités. »** (Pierre MERLIN, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, PUF, 1988.)

Par exemple, pour la densité de population dans le territoire du SCOT de Lille Métropole, on obtient des résultats très différents, selon le périmètre de référence retenu :

- 1 303 hab/km<sup>2</sup> si l'on prend la superficie du territoire du SCOT comme surface de référence ;
- 3 286 hab/km<sup>2</sup> si l'on prend la tache urbaine du SCOT (parcelles et voirie) ;
- 7 513 hab/km<sup>2</sup> si l'on prend uniquement les parcelles bâties à vocation habitat ou mixte.

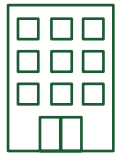
La densité est un rapport entre une quantité (d'habitants, de logements, de m<sup>2</sup> habitables, ...) et une unité de surface. Sous un même terme, trois résultats très différents liés à trois périmètres distincts... d'où la nécessité de définir avec précision ce dont on parle.



## 5 INDICATEURS POUR ANALYSER LA DENSITÉ À L'ÉCHELLE DE L'OPÉRATION ET DE L'ÎLOT



**Densité bâtie :**  
M<sup>2</sup>SHOB / S.parcelle



**Densité résidentielle :**  
Logements / Ha



**Densité d'usagers :**  
Usagers (habitants + emplois) / Ha

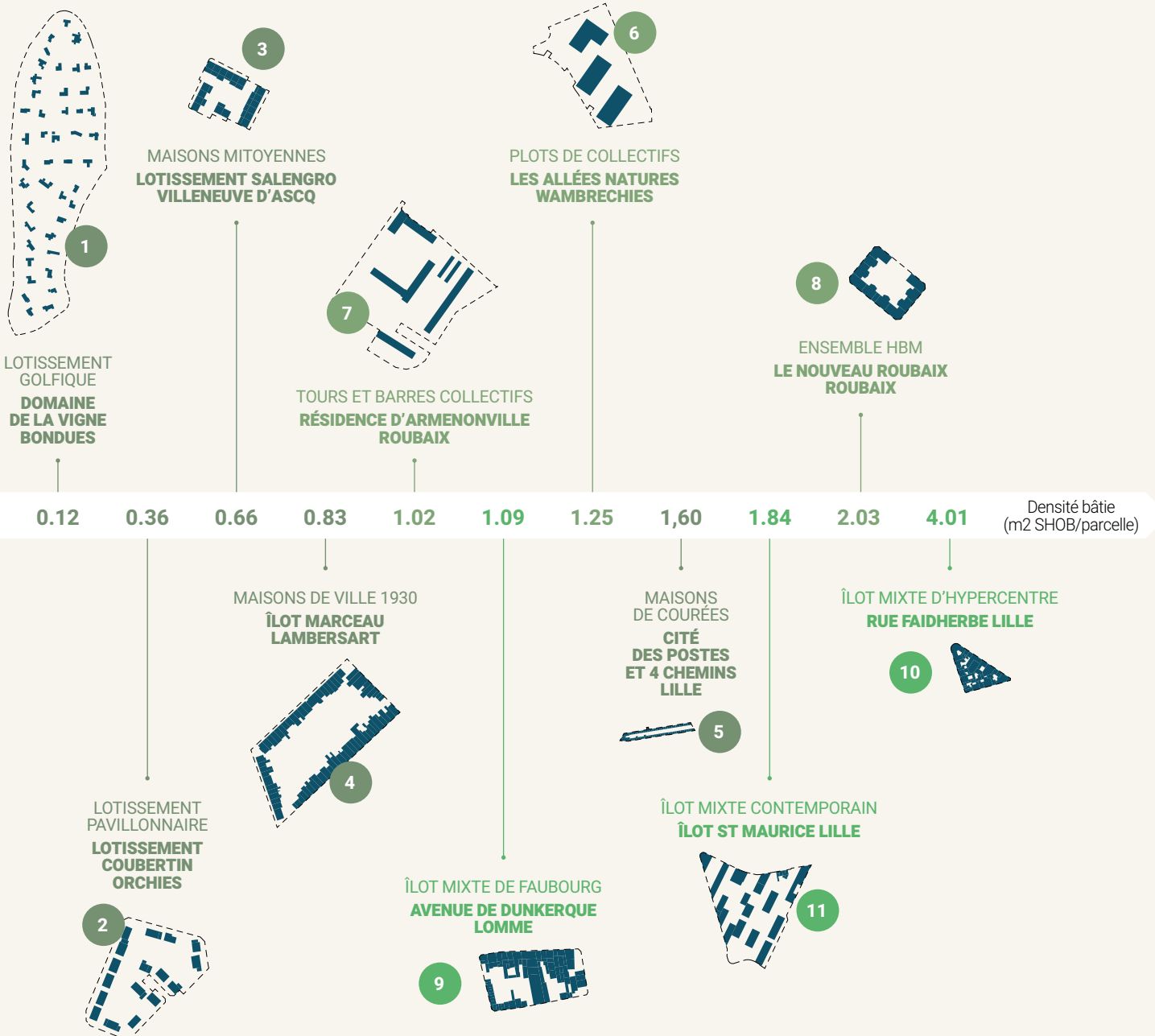


**Coefficient d'emprise au sol :**  
% S. bâtie / S.parcelle



**Densité végétale :**  
% S.végétalisée / S.parcelle

## FRISE DES DENSITÉS BÂTIES RÉSIDENTIELLES ET MIXTES



## UNE APPROCHE DE LA DENSITÉ À L'ÉCHELLE DE L'OPÉRATION ET DE L'ÎLOT

Exemples de densités métropolitaines, résidentielles et mixtes (Nomenclature reprenant l'Atlas des tissus urbains, 2017).

		Densité bâtie	Densité résidentielle	Densité d'usagers	Coefficient d'emprise au sol	Densité végétale	
 HABITAT INDIVIDUEL	1	<b>Lotissement golfique</b> Bondues : Domaine de la vigne	0,12	5	12	9%	80%
	2	<b>Lotissement pavillonnaire</b> Orchies : lotissement Coubertin	0,36	17	51	21%	60%
	3	<b>Maisons mitoyennes en bande</b> Villeneuve d'Ascq : lotissement Salengro	0,66	56	124	43%	44%
	4	<b>Maisons de ville 1930</b> Lambersart : Îlot Marceau	0,83	47	132	37%	60%
	5	<b>Courée</b> Lille : Cité des postes et Cité des 4 Chemins	1,60	291	450	59%	0%
 HABITAT COLLECTIF	6	<b>Plots de logements collectifs</b> Wambrechies : Allées Natures	1,25	140	260	28%	34%
	7	<b>Tours et barres de logements</b> Roubaix : Résidence d'Armenonville	1,02	82	142	23%	47%
	8	<b>Ensemble HBM (Habitat Bon Marché)</b> Roubaix : le nouveau Roubaix	2,03	234	558	60%	6%
 MIXTE HABITAT/ACTIVITÉ	9	<b>Îlot mixte de faubourg</b> Lomme : avenue de Dunkerque	1,09	53	162	64%	25%
	10	<b>Îlot mixte d'hypercentre</b> Lille : rue Faidherbe	4,01	164	1 137	89%	0%
	11	<b>Îlot mixte ouvert</b> Lille : Îlot St Maurice rue du faubourg de Roubaix	1,84	146	899	42%	28%



# Nouveaux indicateurs et échelles de la densité

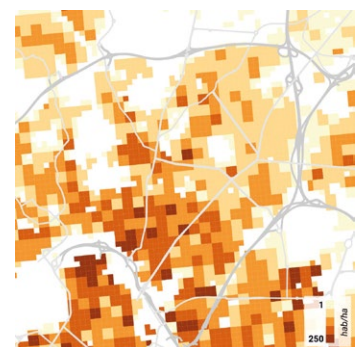
Selon la distance avec laquelle on pose le regard, les enjeux associés à la densité se manifestent différemment. Une approche multiscale est donc nécessaire pour répondre à la fois aux besoins locaux et aux enjeux métropolitains. La représentation de la densité sur l'ensemble du territoire (SCOT) et à l'échelle infra-communale renouvelle sa lecture, habituellement calée sur l'échelle communale ou partiellement, à l'opération. Ce nouveau regard, exhaustif et à « **haute résolution** », dresse une cartographie statistique ajustée sur les tissus urbains permettant de localiser les variations de densité (concentrations et « vides ») des quartiers résidentiels comme des secteurs commerciaux et économiques. Cette donnée approfondit la connaissance des contextes existants et leurs besoins mais permet d'alimenter également les politiques métropolitaines telles que l'impact de la densité sur la mobilité (développement des modes actifs et infrastructures de transport en commun), la gestion des ressources (eau, énergie, déchets), l'environnement (consommation d'énergie, utilisation des sols...), la répartition des équipements publics.

Au-delà de la question des échelles, créer l'acceptabilité des espaces urbains denses, c'est avant tout offrir une qualité de vie pour les habitants. Pour produire une **image « à 360° »** de la densité, et comprendre ses implications sur la qualité de vie, l'environnement et le développement urbain, il est nécessaire de démultiplier les indicateurs. Par-delà les indicateurs « conventionnels » généralement focalisés sur le bâti, des indicateurs de qualité de vie (intensité de services, commerces, transports, équipements...), d'activités (densité d'emplois) et d'aménités environnementales (présence végétale, espaces libres, qualité de l'air, ambiance sonore...) viennent aussi qualifier le contexte urbain et prennent en considération des aspects contribuant à sa vitalité, sa durabilité et à sa qualité (mixité fonctionnelle, proximité des services, santé environnementale...). Le **croisement de ces indicateurs** aux échelles et résolutions similaires permet de révéler certains traits : le lien très relatif entre hauteur et densités élevées ; le lien potentiel entre espaces libres et qualité des usages ; les corrélations entre densités d'espaces verts/de services/transports en commun avec les densités résidentielles... Elargir la vision de la densité à d'autres indicateurs, davantage liés aux services et aménités

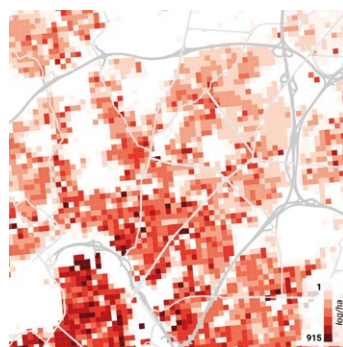
urbaines est une piste pour participer à l'élaboration d'une ville intense, durable et de qualité remportant l'adhésion de ses habitants.



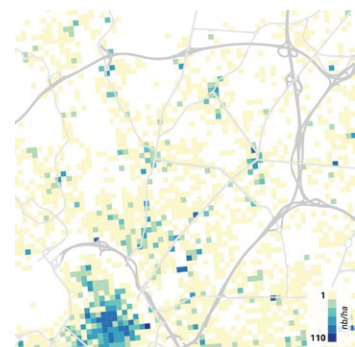
Densité bâtie



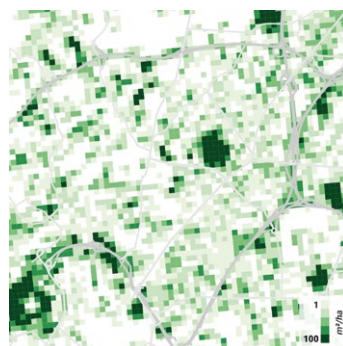
Densité de population



Densité résidentielle



Commerces et équipements



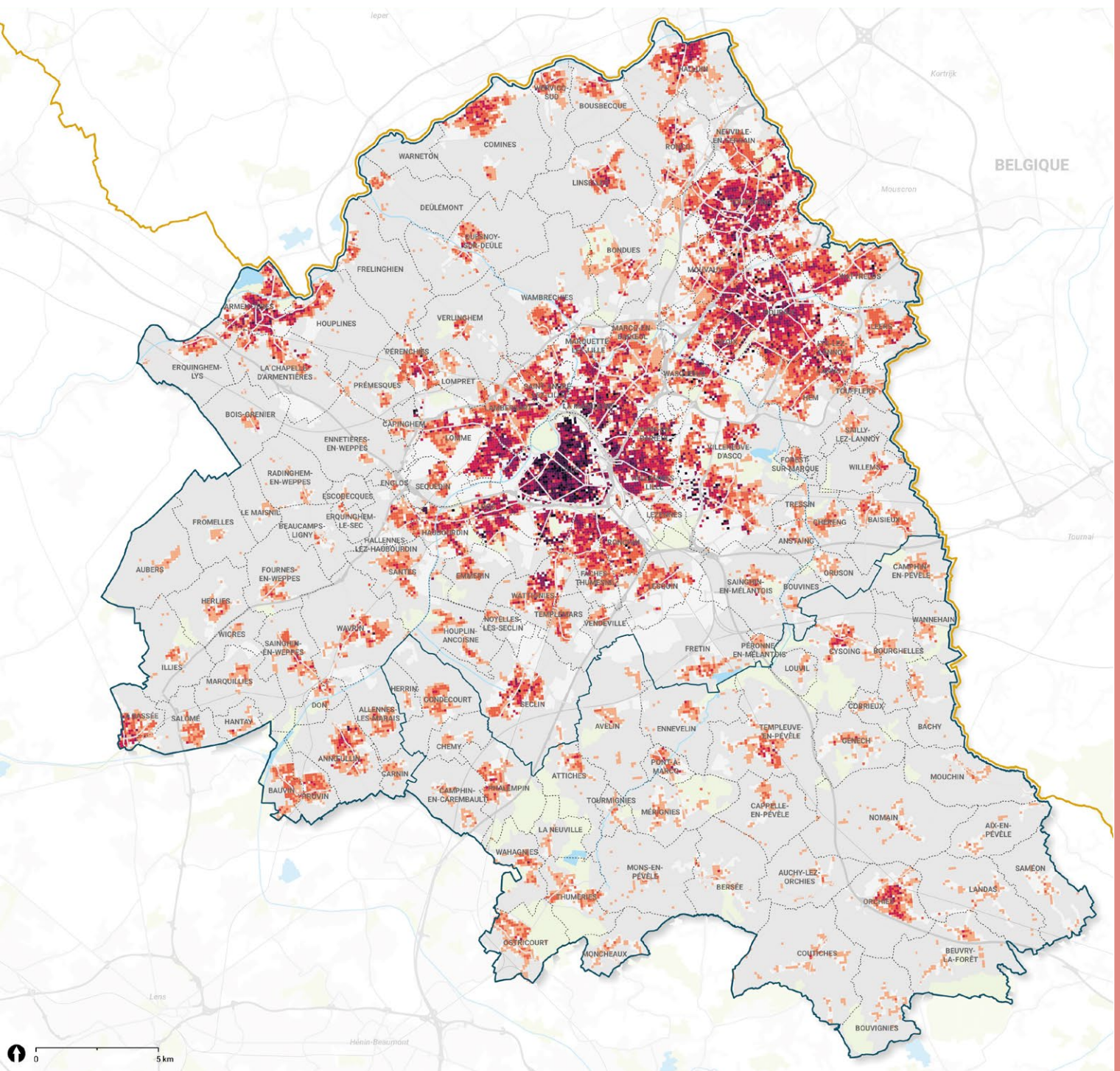
Espaces verts et arborés



Hauteur bâtie



## OBSERVER LA DENSITÉ À L'ÉCHELLE INFRA-COMMUNALE



### Densité de logements au carreau

en nombre de logements par hectare, 2022



### Limites administratives

- Frontière
- Limite MEL / Pévèle Carembault
- Limite communale

Réalisation : ADULM (mars 2023)

Sources : INSEE Filosofi (2017) - Traitements : ADULM (2023) | Fond : BD TOPO® IGN (2022), CLC - UE-SoS (2018), OSM (2021)



# Conclusion : quelques pistes d'actions

## 1/ Partager des définitions communes

Le géographe, l'aménageur, la collectivité, l'urbaniste, l'habitant ont chacun leur définition et approche de la densité, renvoyant à la fois à des mesures mais également à son vécu et à sa perception. La densité construite n'est pas un « objet » isolé mais est au cœur d'un ensemble d'interactions et il est nécessaire de l'inscrire dans une vision globale et transversale. Produire une image à la fois réaliste et appropriée de la densité observée nécessite donc une approche multi-indicateurs pour rendre compte de cette diversité de points de vue, approche qui ne peut se fonder qu'à partir d'une définition partagée des indicateurs et de leurs périmètres.

## 2/ Planifier la densification

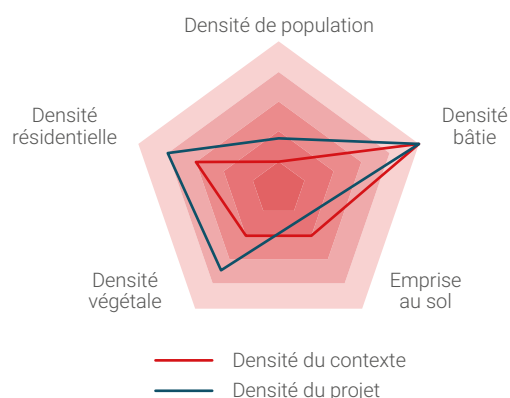
Pour le SCOT de Lille Métropole, le croisement de « l'objectif de construction (...) fixé à 130 000 logements d'ici vingt ans » avec ceux de « limiter l'étalement urbain, maîtriser l'extension de la ville et optimiser la ressource foncière » conduit à « ne pas dépasser une consommation annuelle de 135 hectares d'espaces agricoles et naturels sur la durée du SCOT ». Les objectifs métropolitains de densification sont également traduits dans les documents d'urbanisme réglementaires avec, par exemple, une obligation de densité minimale à proximité d'axes de transports en commun lourds (métro, tramway, lignes HNS). Le PLUi de la MEL vise une densité qualitative avec une approche morphologique des tissus urbains.

## 3/ Contextualiser la densification

La perception de la densité est à mettre en relation avec l'environnement dans lequel elle est produite et avec le processus d'évolution de la densité. Autrement dit, la densification, qui fait souvent débat, doit être évaluée en fonction de son contexte et du rythme, voir de la rapidité de son évolution. Il importe de produire des densités choisies de produire des densités choisies et maîtrisées au regard de leur contexte. La contextualisation à partir de « radars de la densité », outil proposé par perspective.brus-

sels (Densité urbaine : cahier de recommandations, 2022), permet de qualifier l'insertion des projets et de mesurer leur ambition en termes de densité au service de la qualité de vie.

### Le projet situé et analysé dans son contexte

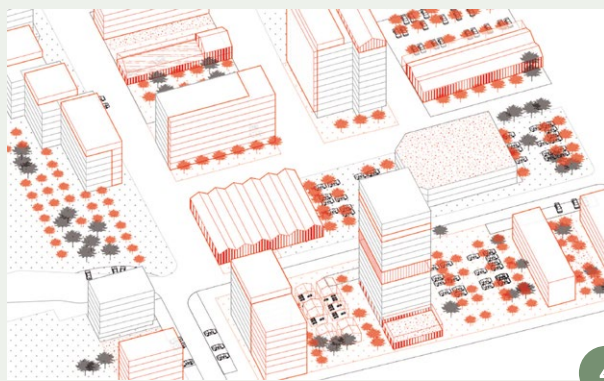


## 4/ Mixer les fonctions urbaines

Faire des achats, accompagner les enfants à l'école, aller chez le médecin, faire une pause dans un square... à moins de 15 minutes de son logement sont possibles dans la ville compacte et dense. La « ville du quart d'heure » est envisageable par un équilibre densité/mixité capable d'induire une réduction des déplacements motorisés. La présence d'aménités (végétation et services dans les espaces libres collectifs ou publics) est un contributeur à la qualité de ces territoires denses. Par la présence de fonctions complémentaires à celle de « se loger » la densité produit alors pleinement des lieux à « habiter » avec une vie de proximité intense et attractive.

## DENSIFICATION « ACCEPTABLE »

Tests morphologiques dans des tissus urbains d'habitat individuel continu (1), d'habitat individuel discontinu (2), d'habitat collectif continu (3) et d'habitat collectif discontinu (4).



## 5/ Optimiser les différents tissus urbains

En termes prospectifs, les potentialités d'optimisation des tissus existants constituent un réel enjeu afin de tendre vers une forme urbaine à la fois qualitative et économe en consommation foncière. Les capacités de densification des tissus, illustrées dans l'Atlas des tissus urbains (Volume 2, 2017) montrent des hypothèses de densification tout en préservant leur valeur patrimoniale et leur morphologie. Par exemple, le tissu pavillonnaire et le tissu de maisons de ville, avec leurs capacités d'optimisation, sont un support pour faire la ville sur elle-même en produisant plus de surface habitable tout en « complétant » les tissus préexistants et sans les dégrader.

## 6/ Ne pas limiter la question au seul champ du logement

Si le sujet de la densité de l'habitat est aujourd'hui partagé, une attention particulière devra être portée sur les capacités de densification des sites d'activité économique. Ces derniers sont porteurs de logiques différentes : alors qu'un logement n'a pas vocation à s'agrandir, une activité (production, commerce...) prévoit en amont les futurs développements et extensions sur place. A l'aune du ZAN, la densification des espaces économiques (dont les ZAE) devient une nécessité pour freiner la consommation foncière. La gestion de l'espace économique et sa densification s'imposent aujourd'hui comme des éléments essentiels de l'aménagement.

## 7/ Prendre en considération la perception et le vécu de la densité

La densité suscite des inquiétudes : promiscuité, nuisances sonores, accès à la lumière, préservation des vues, congestion des axes routiers, problématiques de stationnement, moins d'espace libre... Autant de craintes qui remontent des habitants lors de l'élaboration d'un nouveau projet. Il s'agit à l'avenir de bien identifier les freins à l'acceptation de la densité et de questionner également l'échelle « de l'intime ». C'est le pari de la « densité à 360° », postulant qu'il n'y aura pas de densification sans offrir des « compensations » améliorant la qualité du cadre de vie des habitants.

# POUR LIRE LES ÉTUDES COMPLÈTES

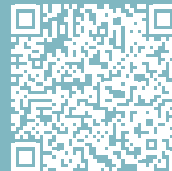


## VERSIONS NUMÉRIQUES

téléchargeables sur le site internet de l'Agence



Atlas des tissus urbains de la métropole lilloise



Densité(s) pour une ville durable cahier #1



Densité(s) pour une ville durable cahier #2



## VERSIONS PAPIER

disponibles sur demande  
[publications@adu-lille-metropole.org](mailto:publications@adu-lille-metropole.org)



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

+33 (0)3 20 63 33 50 / [agence@adu-lille-metropole.org](mailto:agence@adu-lille-metropole.org)  
Centre Europe Azur / 323 Avenue du Président Hoover / 59000 Lille

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

