



## L'APERÇU DE...

**Rafaëlla FOURNIER**  
Cerema IDF/Département Ville Durable  
Référénte territoriale « Stratégies  
de densification urbaine »  
Doctorante en Aménagement et Urbanisme

La densité fait souvent débat entre les professionnels de la ville, qui ont tendance à la préconiser, face aux élus et citoyens qui émettent certaines réticences. Pourtant, quand on croise « analyse spatiale » au travers d'une diversité d'indicateurs pour qualifier le territoire, et « analyse sensible » grâce notamment à des enquêtes sociologiques, on constate qu'il n'y a pas de corrélation entre la densité bâtie et la satisfaction des habitants sur leur cadre de vie<sup>1</sup>.

En effet, le sujet n'est pas tant la densité que la qualité du cadre de vie qui dépend de multiples facteurs, et en particulier de la configuration des espaces non-bâti. Plus ces « vides » sont végétalisés, offrant ainsi de véritables espaces de respiration, plus le taux de satisfaction est alors élevé. Quelles que soient les typologies territoriales (urbaine, périurbaine, rurale), la demande d'une offre de nature à proximité de chez soi est ainsi la 1<sup>ère</sup> aspiration sociale. Le besoin de déconnexion dans nos modes de vie urbains est fortement réclamé par la population dont la conscience environnementale est aussi de plus en plus importante.

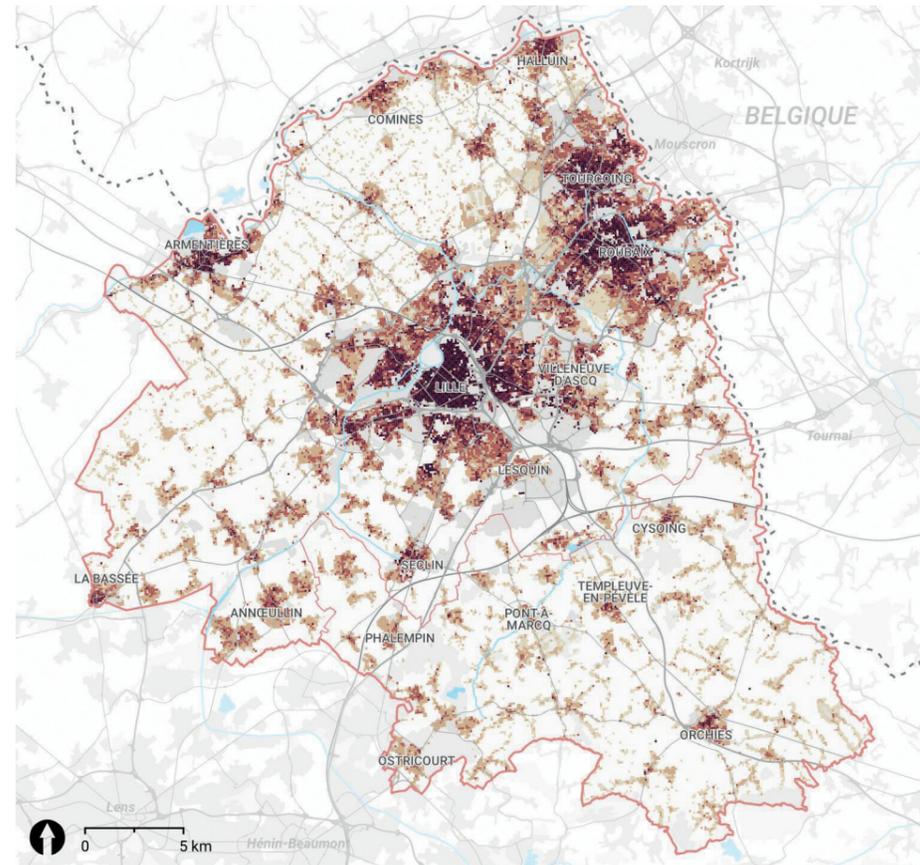
Les stratégies pour (a)ménager nos territoires sont donc nombreuses pour concilier nature et densité mais aussi attentes citoyennes et écologiques. Le recyclage de bâtis existants et de friches autant que la mutualisation d'espaces et la mixité fonctionnelle sont des solutions appréciées. Sans oublier que, plus on donne à voir et plus on associe en amont les habitants, plus les stratégies seront contextualisées et bien vécues !



<sup>1</sup> Résultats d'études réalisées par le Cerema, synthèse téléchargeable en scannant le QR code ci-contre.

## LA CARTE DU MOIS

### DENSITÉ RÉSIDENIELLE DU SCOT DE LILLE MÉTROPOLE EN 2022



**Nombre de logements à l'hectare**  
■ Inférieur à 10  
■ Entre 10 et 30  
■ Entre 30 et 60  
■ Entre 60 et 120  
■ Supérieur à 120

**Limites administratives**  
--- Frontière France-Belgique  
□ Limite du territoire du SCOT  
— Limite MEL / Pévèle Carembault

Sources : Fichiers fonciers DGFiP/Cerema (2022) - Traitements ADULM, 2024 / Admin Express IGN (2020), OpenStreetMap (2021), OCS2D MEL (2020), CORINE Land Cover - UE-S0eS (2018)



Cette carte présente la densité résidentielle, soit le nombre moyen de logements à l'hectare sur le territoire du SCOT de Lille Métropole en 2022.

L'analyse a été réalisée à partir des Fichiers fonciers produits par le Cerema sur la base de données fiscales. Le nombre de logements d'habitation présent au sein d'une unité foncière est identifié, puis ramené à l'hectare avant d'être agrégé à la maille d'un carreau de 100 m de côté.

Les secteurs de faible densité résidentielle sont caractéristiques des quartiers d'habitat pavillonnaire ou des hameaux en milieu rural. À l'inverse, les densités les plus élevées sont observées au niveau des centres-bourgs et des quartiers anciens.

Directeur de publication : **Didier DECOUPIGNY** / Responsable de publication : **Sophie HAUTCOEUR**  
Rédaction : **Gaël SMAGGHE, Eric GAGNAIRE**

**l'Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole**  
+33 (0)3 20 63 33 50 / Centre Europe Azur / 323 avenue du Président Hoover / 59000 Lille  
adu-lille-metropole.org



# L'APERÇU

de l'Agence N°36 · JUIN 2024



**NOTRE DOSSIER THÉMATIQUE**  
→

## LES ACTUALITÉS

### COMMUNES ET GRAND GABARIT : PREMIER ATELIER À COMINES

La MEL et l'Agence ont organisé vendredi 17 mai le premier atelier : « Quelle place de la voie d'eau dans l'économie de notre territoire ? » à destination des élus et techniciens des communes. Une soixantaine de participants, dont des représentants des communes, ont assisté à la visite de terrain avec Voies Navigables de France et Service Public de Wallonie pour découvrir concrètement un chantier de redressement du canal. Puis, une table-ronde a réuni les acteurs du fluvial : VNF, la Société du Canal Seine Nord Europe et la Région Hauts-de-France, pour aborder et comprendre les chantiers sur notre territoire, connaître les évolutions de trafic attendues, découvrir l'avancement du chantier CSNE, et partager la vision de la Région sur le développement économique attendu autour du grand gabarit.



### FORUM DE L'INGÉNIERIE TERRITORIALE À LA PRÉFECTURE DU NORD

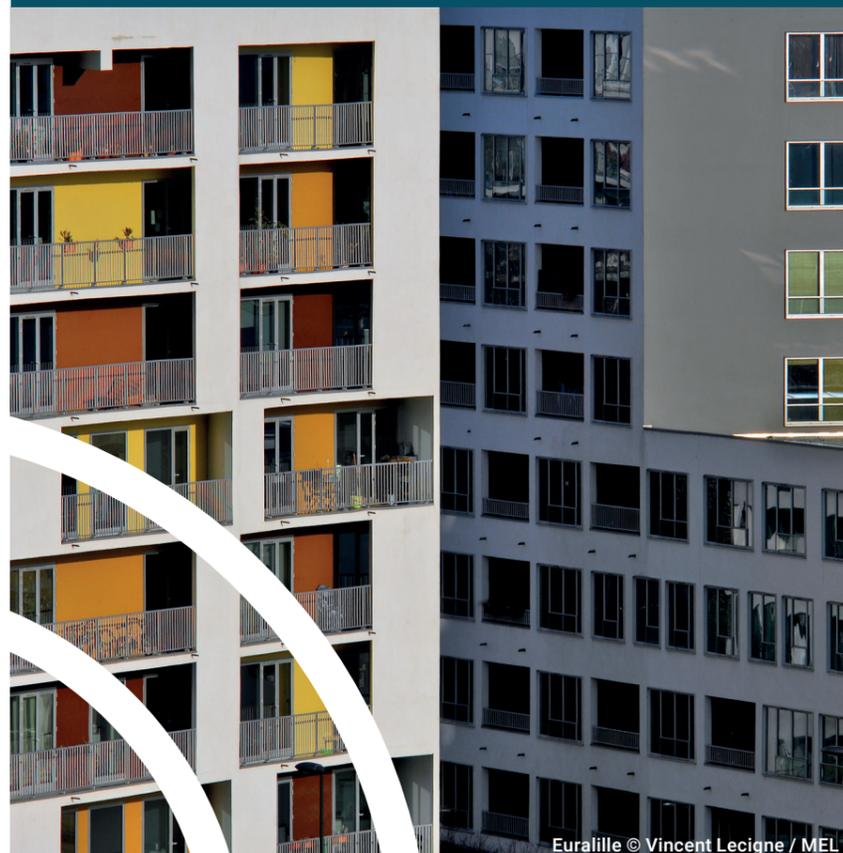


L'Agence était présente le 16 mai aux côtés des deux autres agences d'urbanisme du Nord : l'Agence d'urbanisme et de développement de la région Flandre-Dunkerque et l'Agence de Développement et d'Urbanisme Sambre Avesnois Hainaut Thiérache, en lien avec le réseau URBA8, réseau des Hauts-de-France.

Réunissant les acteurs locaux de l'ingénierie, ce forum a permis aux élus du Nord et agents territoriaux de découvrir l'offre d'ingénierie disponible localement et de faciliter l'accès et l'échange.

### L'AGENCE SIGNATAIRE DU CONTRAT DE VILLE ET DES SOLIDARITÉS

Le Contrat de ville et des solidarités est un outil unique et structurant de lutte contre la pauvreté, issu de la fusion du contrat de ville et du pacte local des solidarités. Cette fusion est unique en France. L'État, la MEL et leurs partenaires ont souhaité que les enjeux soient abordés dans un projet de territoire ensemble au profit des habitants les plus fragiles de la métropole. Le 7 mai, étaient réunis les partenaires et acteurs régionaux, qui œuvrent à l'amélioration du cadre de vie. Il s'agit là d'une dynamique collective à destination des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville.



Euralille © Vincent Lecigne / MEL

## LE DOSSIER THÉMATIQUE

### LA DENSITÉ : UN VRAI SUJET, UNE FAUSSE QUESTION ?

Le sujet de la densité est aussi important que délicat. Suite à l'adoption de la loi Climat et Résilience en 2021, la densité s'est invitée dans les débats tant l'équation du ZAN sera difficile à résoudre sans une appréhension claire de cette « variable » qui caractérise le tissu urbain et le cadre de vie des habitants et usagers. Dans cette optique mieux comprendre pour mieux opérer des choix, l'Agence a engagé une démarche d'études et d'événements à destination des acteurs de la ville, des élus et des techniciens pour éclairer le sujet de la densité pour une ville durable.

Début 2021, une première étude a exploré la densité de logements et la densification résidentielle au sein du périmètre du SCOT. Le territoire compte une grande variété de formes urbaines et des densités variant de 5 à 90 logements par hectare pour une moyenne de près de 30 log/ha. Toute la métropole se densifie depuis les années 2000, que cela soit l'agglomération centrale (Lille, Roubaix, Tourcoing) ou la couronne périurbaine, en renouvellement urbain comme en extension urbaine (des extensions qui sont par ailleurs plus denses que la densité des communes où elles sont produites). Cette densification se fait au fil de l'eau en reproduisant, légèrement plus denses, les formes urbaines présentes sur le territoire, en majorité peu denses à l'image du tissu pavillonnaire. Ce phénomène peine à garantir les objectifs de production de logements fixés par le SCOT à l'horizon 2035 et il ne semble pas à la hauteur des objectifs d'une trajectoire

vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) introduite par la loi Climat et Résilience en 2020.

Une deuxième étude, parue fin 2021, a dressé un catalogue de densités selon une sélection de 14 sites résidentiels et économiques illustrant la diversité des formes urbaines les plus courantes de la métropole. Un ensemble d'indicateurs - renseignant les espaces bâtis autant que les espaces libres - et des frises permettent de comparer les différents tissus urbains sur des échelles de valeurs et proposent des repères pour faciliter le dialogue entre les différents acteurs, publics et privés, sur le sujet de la densité.

Le troisième volet complète les analyses précédentes de la densité selon une dizaine d'indicateurs croisés sur l'ensemble du territoire (SCOT) et à l'échelle infra-communale. Les mesures s'appuient sur un carroyage de 100 mètres x 100 mètres permettant de dresser une vingtaine de cartographies statistiques exhaustives et à haute résolution des tissus urbains de la métropole lilloise.

Issues de ces travaux, les analyses bivariables (croisement de plusieurs indicateurs) relatives à la densité des formes urbaines font apparaître plusieurs constats. Tout d'abord, contrairement aux idées reçues, le lien entre hauteur et densité reste très relatif, en particulier dans une métropole qui est caractérisée par sa « densité horizontale ». Ensuite, dans la métropole lilloise, de nombreux secteurs combinant densité bâtie avec densité de services et



Braderie de Lille © Samuel Amez / MEL

commerces, composent ainsi une ville de proximité dite « ville du quart d'heure ». Enfin, les différentes densités métropolitaines (des plus faibles aux plus fortes) se répartissent sur un large éventail de prix de l'immobilier métropolitain, ce qui montre une absence de corrélation directe entre densité et attractivité des territoires.

La densité n'est pas tant un sujet si l'intensité des aménités urbaines sont là et de qualité. Autrement-dit, offrir une qualité de vie pour les habitants constituerait le substrat d'une bonne acceptation de la densité, voire une attractivité de certaines adresses. A côté des indicateurs conventionnels utilisés et généralement focalisés sur le bâti (densité de logement, densité construite) et sur la démographie (densité d'habitants), des indicateurs de qualité de vie (intensité de services, commerces, transports, équipements...), d'activités (densité d'emplois) et d'aménités environnementales (végétale, espaces libres, qualité de l'air, ambiance

sonore...) permettent de mesurer les qualités du contexte urbain et de prendre en considération des aspects contribuant à la vitalité, la durabilité et à la qualité de ce contexte (mixité fonctionnelle, proximité des services, santé environnementale...). Elargir la vision de la densité à d'autres indicateurs, davantage liés à ces différentes composantes de la ville est une piste pour contribuer et participer à l'élaboration d'une ville intense, durable et de qualité remportant l'adhésion de ses habitants.



Nouveau Moins © ADULM

Pour relever ce défi d'une « densité heureuse » (répondre à l'objectif Zéro Artificialisation Nette par une optimisation du foncier en réalisant une densité attractive), des actions peuvent être engagées afin de :

- **partager des définitions** communes entre les différents acteurs et usagers ;
- **planifier** la densification en s'appuyant sur les documents d'urbanisme ;
- **contextualiser** la densification en qualifiant les projets dans leurs milieux ;
- **mixer les fonctions** urbaines pour produire une ville compacte et de proximité ;
- **optimiser les différents tissus** urbains en « complétant » les tissus préexistants sans les dénaturer ;
- ne pas limiter la question de l'optimisation foncière au seul champ du logement et l'étendre à la gestion des **espaces économiques** ;
- prendre en considération **la perception et le vécu** de la densité afin d'offrir des compensations améliorant la qualité du cadre de vie des habitants.

## LES CHIFFRES CLÉS

### SUR LE TERRITOIRE DU SCOT :



**60 m<sup>2</sup> de surfaces arborées par habitant**



**13 habitants à l'hectare**



**60% des habitants sont situés à moins de 500 m d'une station de TC lourd**



**80% de l'espace urbain métropolitain est occupé par des bâtiments d'une hauteur inférieure à 10 mètres**



**90% des espaces urbains ont une densité bâtie inférieure à 1**



© Pascaline Chombart / MEL