

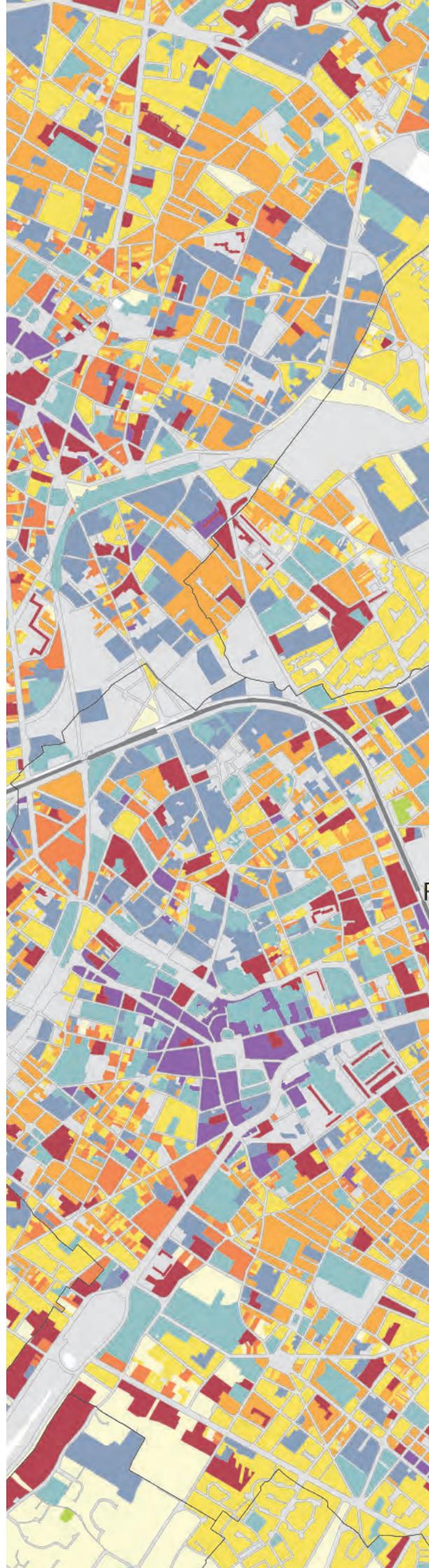
Étude

---

Mars 2017

# Atlas des tissus urbains de la métropole lilloise

Description des tissus





Réalisation de l'étude : **tandem+ (mandataire) et Urban Eco**

Directrice de publication : **Marie DEFAY**

Contact ADULM : **Eric GAGNAIRE**

Illustrations : **tandem+ (mandataire) et Urban Eco**

Impression : **AD Concept**

---

Étude

---

# **Atlas des tissus urbains de la métropole lilloise**

Description des tissus



---

L'application des orientations définies dans le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) ainsi que la révision du Plan local d'urbanisme (PLU) doivent pouvoir s'appuyer sur une connaissance détaillée des tissus urbains caractérisant et composant la métropole. C'est dans ce but que l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole (ADULM) a piloté, en 2015 et 2016, pour la Métropole Européenne de Lille (MEL), la réalisation d'un « Atlas des tissus urbains ».

A l'issue de l'appel d'offres publié au cours de l'été 2015, l'équipe associant TANDEM+, agence d'architectes-urbanistes, à URBANECO, bureau d'études spécialisé en systèmes d'information géographique, a été retenue pour la réalisation de ce travail.

Le présent document constitue le premier rapport d'étude technique, élaboré dans le cadre de ce travail dédié à la nomenclature de l'Atlas. Il décrit, par le texte et par l'image, les différents tissus composant la métropole et analyse leur répartition sur le territoire. Il reprend les principaux éléments produits par les bureaux d'études.

Le périmètre d'étude englobe l'ensemble des parcelles bâties, hors hameaux, de la MEL et de la Communauté de communes des Weppes, soit une superficie d'environ 200 km<sup>2</sup> pour un peu plus de 300 000 parcelles.

L'Atlas utilise la puissance des systèmes d'information géographique afin d'identifier, d'inventorier et de cartographier les tissus urbains de la Métropole. Il s'appuie sur une méthodologie reproductible et transposable à d'autres communautés de communes concernées par le SCOT. Fruit d'une collaboration de plusieurs mois entre l'ADULM, la MEL, la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) et les bureaux d'études sélectionnés, ce travail constitue une base pour l'écriture des orientations du futur PLU, quant aux qualités des formes urbaines et de leurs évolutions possibles.

Ce document est téléchargeable sur le site de l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole à l'adresse <http://www.adu-lille-metropole.org/>



# SOMMAIRE

---

<b>Introduction</b> .....	<b>9</b>
<b>Description des tissus</b> .....	<b>19</b>
01 TISSU DE FERMES .....	23
02 TISSU DE PAVILLONNAIRES.....	29
03 TISSU DE MAISONS JUMELÉES OU GROUPEES.....	39
04 TISSU DE MAISONS DE VILLE.....	47
05 TISSU DE MAISONS DE VILLE HAUTES.....	55
06 TISSU DE COLLECTIFS.....	61
07 TISSU URBAIN CONTINU DENSE.....	69
08 TISSU D'ÉQUIPEMENTS .....	75
09 TISSU D'ACTIVITÉS.....	81
<b>Annexes</b> .....	<b>95</b>



# Introduction

## Le territoire de la MEL et des Weppes



### AIRE D'ÉTUDE :

La tache urbaine des communautés de communes de la MEL et des Weppes

Surface de la tache urbaine : 313 km<sup>2</sup>

Nombre de communes : 91

Nombre d'habitants : 1 106 885 habitants (source : INSEE - 2007)

---

# Les tissus de l'Atlas

## L'IDENTIFICATION ET LA CATÉGORISATION DES TISSUS

Pour construire les typologies de formes urbaines, une grille d'analyse a été élaborée. Elle intègre **les critères de détermination suivants** :

- › **la vocation (mono fonctionnelle ou mixte) ;**
- › **les caractéristiques du parcellaire** (taille et forme) ;
- › **celles des bâtiments** (emprise, forme, volume) ;
- › **leur organisation sur la parcelle** (rapport à l'espace public et aux limites parcellaires).

Au regard des informations délivrées par cette grille d'analyse, trois clés d'entrée se sont avérées mobilisables pour catégoriser les différents tissus du territoire d'étude :

- 1- La clé d'entrée historique
- 2- La clé d'entrée fonctionnelle
- 3- La clé d'entrée physique

**La clé d'entrée fonctionnelle est ici retenue** pour sa facilité de compréhension et d'appropriation par tous, sa compatibilité avec la réalisation d'une cartographie des différents tissus à l'échelle de la MEL via l'outil SIG, sa cohérence avec les grands enjeux d'évolution des tissus et sa légitimité avec la création d'un zonage de PLUi en lien avec le point précédent.

TISSU DE FERMES

### Définitions

PLU MORPHOLOGIQUE : Terminologie d'usage désignant un Plan local d'urbanisme dans lequel une attention particulière, traduite en termes réglementaires, est portée quant aux qualités des formes urbaines, par rapport à leur préservation ou à leur évolution.

FORME URBAINE : Rapport entre le bâti et les espaces libres au sein d'un espace urbanisé.

TISSU URBAIN : Ensemble des éléments du cadre urbain (constructions, équipements et réseaux constitutifs d'une ville ou d'un quartier) qui constituent un tout homogène. Notion permettant d'exprimer, par analogie avec la biologie, le caractère évolutif des formes urbaines.

## LA NOMENCLATURE DES TISSUS SELON LEUR VOCATION PRINCIPALE

- › habitat d'origine rurale

### TISSU DE PAVILLONNAIRES

- › pavillons discontinus très peu denses
- › pavillons discontinus peu denses
- › villas discontinues

### TISSU DE MAISONS JUMELÉES OU GROUPÉES

- › maisons groupées de plain pied
- › maisons jumelées ou groupées

### TISSU DE MAISONS DE VILLE MITOYENNES

- › maisons de ville étroites
- › maisons de courées

### TISSU DE MAISONS DE VILLE HAUTES

- › maisons de ville hautes

### TISSU DE COLLECTIFS

- › collectifs discontinus
- › collectifs continus

### TISSU URBAIN CONTINU DENSE

- › ensemble composite très dense

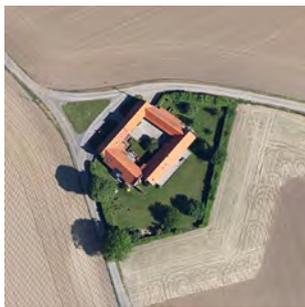
### TISSU D'ÉQUIPEMENTS

- › équipements discontinus
- › équipements continus

### TISSU D'ACTIVITÉS

- › bureaux discontinus
- › bureaux continus
- › halles d'activités discontinues
- › halles d'activités agrégées

## Tissu de fermes



Habitat d'origine rurale

## Tissu de pavillonnaires



Pavillons discontinus très peu denses



Pavillons discontinus peu denses



Villas discontinues

## Tissu de maisons jumelées ou groupées



Maisons groupées de plain-pied



Maisons jumelées ou groupées

## Tissu de maisons de ville mitoyennes

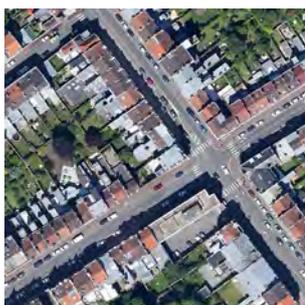


Maisons de ville étroites



Maisons de courées

## Tissu de maisons de ville hautes



Maisons de ville hautes

## Tissu de collectifs



Collectifs discontinus



Collectifs continus

## Tissu urbain continu dense



Tissu composite très dense

## Tissu d'équipements



Equipements discontinus



Equipements continus

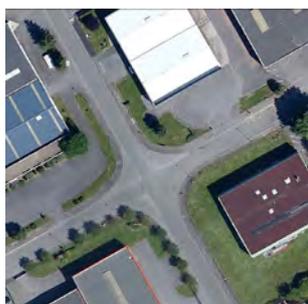
## Tissu d'activités



Bureaux discontinus



Bureaux continus

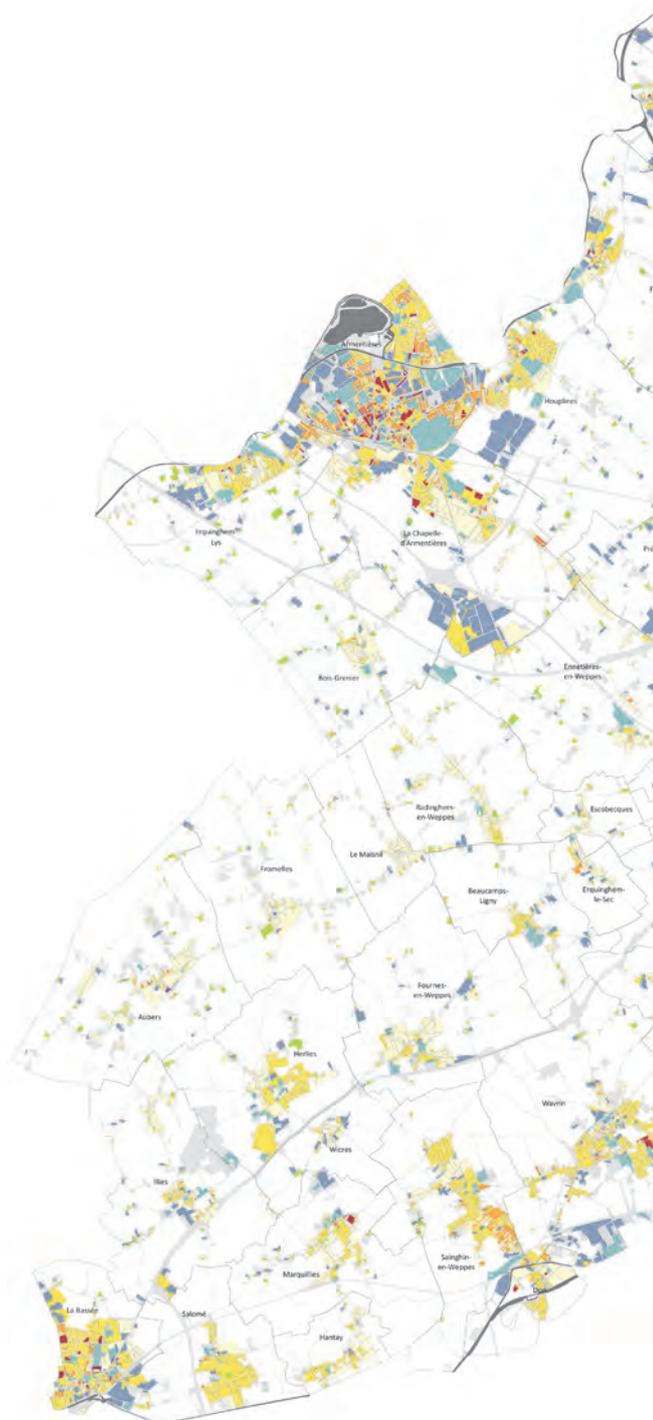


Halles d'activités discontinues



Halles d'activités agrégées

- TISSU DE FERMES  
habitat d'origine rurale
  
- TISSU DE PAVILLONNAIRES  
pavillons discontinus très peu denses  
pavillons discontinus peu denses  
villas discontinues
  
- TISSU DE MAISONS JUMELÉES OU GROUPÉES  
maisons groupées de plain pied  
maisons jumelées ou groupées
  
- TISSU DE MAISONS DE VILLE MITOYENNES  
maisons d'origine industrielle (courées)  
maisons de ville étroites
  
- TISSU DE MAISONS DE VILLE HAUTES  
maisons de ville hautes
  
- TISSU DE COLLECTIFS  
collectifs discontinus  
collectifs continus
  
- TISSU URBAIN CONTINU DENSE  
tissu composite très dense
  
- TISSU D'ÉQUIPEMENTS  
équipements discontinus  
équipements continus
  
- TISSU D'ACTIVITÉS  
bureaux discontinus  
bureaux continus  
halles d'activités discontinues  
halles d'activités agrégées

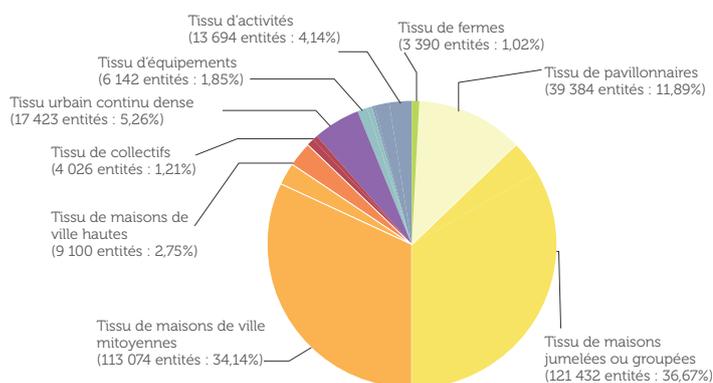




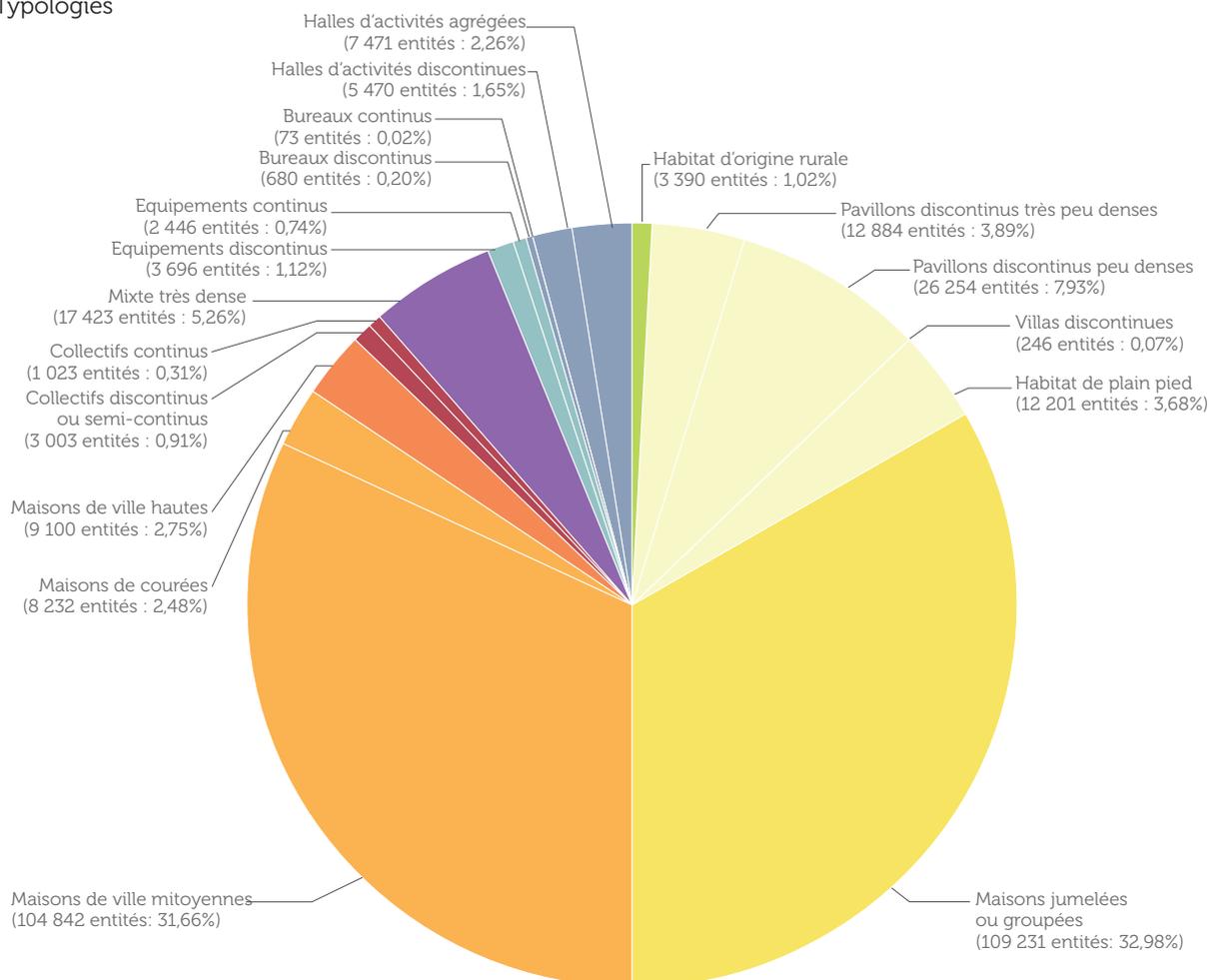
# Les tissus, répartition en nombre de parcelles

\* Les proportions ne prennent pas en considération les entités non définies (3 494 entités : 1,05%)

## Tissus



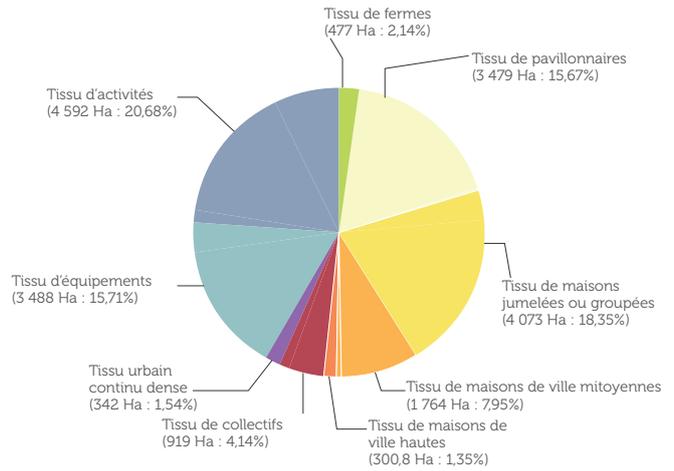
## Typologies



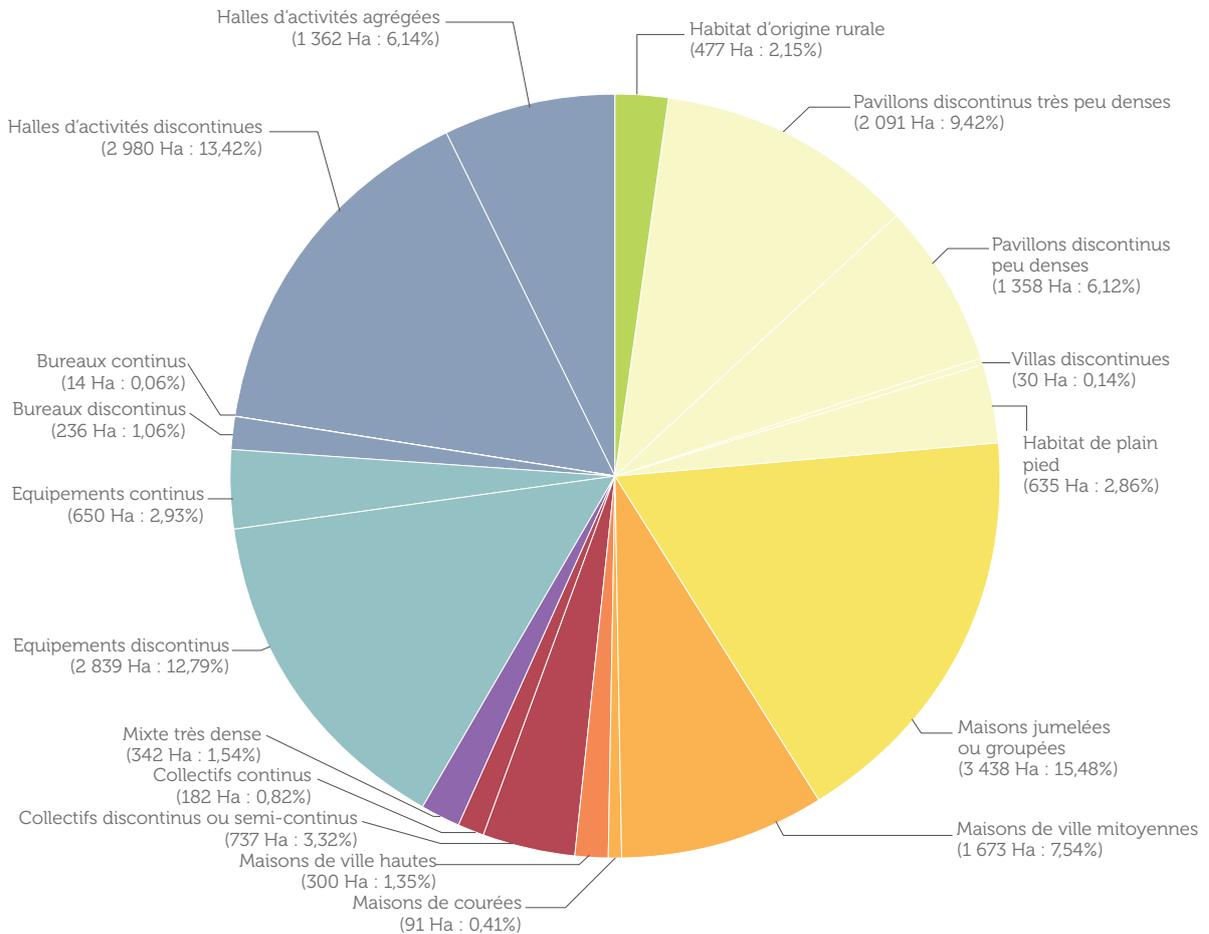
# Les tissus, répartition en superficie (Ha)

\* Les proportions ne prennent en considération ni l'impact en termes d'emprises des voiries de desserte des parcelles ni les surfaces parcellaires non définies (2 763 Ha : 12,45%)

## Tissus



## Typologies





# Description des tissus



---

## Principes de lecture de l'Atlas

L'Atlas propose une entrée par tissu. A chaque tissu sont associés les typologies qui le composent.

### LA DESCRIPTION DES TISSUS

**Chaque catégorie de tissu regroupe une à plusieurs typologies.**

**Une fiche** de contenu et de mise en forme similaires **est établie par tissu**. Elle a pour objectif de révéler les caractéristiques de chaque tissu, de lever toute ambiguïté de classement des différentes typologies constitutives des tissus et d'analyser la répartition et la représentation de chaque tissu dans le territoire.

**Elle contient :**

- › **une description sensible :**
  - caractéristiques du tissu ;
- › **une description factuelle :**
  - emprise des entités du tissu et % des entités / emprise totale des entités des tissus ;
  - nombre d'entités du tissu et % d'entités / nombre total d'entités des tissus ;
- › **sa composition :**
  - typologies contenues dans le tissu ;
- › **la répartition des typologies :**
  - % d'entités de chaque typologie / nombre d'entités du tissu ;
- › **une carte de localisation des entités constitutives du tissu.**

#### Définition

ENTITÉ : L'élaboration de l'Atlas s'appuyant sur le parcellaire cadastral, une entité est définie comme une parcelle bâtie. Les termes « entité » ou « entité parcellaire » sont utilisés indifféremment dans l'Atlas.

### LA DESCRIPTION DES TYPOLOGIES

**Chaque typologie est classée dans une catégorie de tissu.**

**Une fiche** de contenu et de mise en forme similaires **est établie par typologie**. Elle a pour objectif de révéler les caractéristiques de chaque typologie, de lever toute ambiguïté de classement des différentes entités constitutives des typologies et d'analyser la répartition et la représentation de chaque typologie dans le territoire.

**Elle contient :**

- › **un croquis d'ambiance ;**
- › **une description sensible :**
  - Caractéristiques de la typologie ;
  - Qualités de la typologie ;
- › **une description factuelle :**
  - Emprise des entités du tissu et proportion en superficie dans les tissus métropolitains ;
  - Nombre d'entités du tissu et proportion en nombre dans les tissus métropolitains ;
  - Coefficient d'emprise au sol (CES) moyen.
- › **un extrait cadastral au 1/10 000e ;**
- › **une carte de localisation des entités constitutives de la typologie.**



# 01. TISSU DE FERMES

## TPOLOGIES

Habitat d'origine rurale (Ce tissu est composé d'une seule typologie).

## DESCRIPTION SENSIBLE

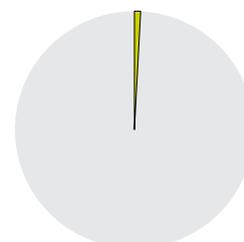
Tissu d'entités dispersées dans le territoire de la MEL, concentrant habitations, granges et parfois hangars agricoles (les fermes s'éloignaient les une des autres afin de disposer du terrain nécessaire à l'épuration de leurs eaux).

Progressivement enveloppé par la tache urbaine, il est en mutation fonctionnelle perpétuelle avec l'abandon progressif de sa fonction originelle.

## DESCRIPTION FACTUELLE

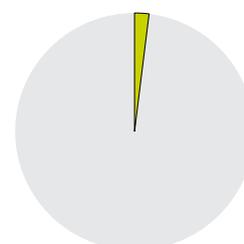
### Nombre d'entités parcelaires

3 390 entités (1%)

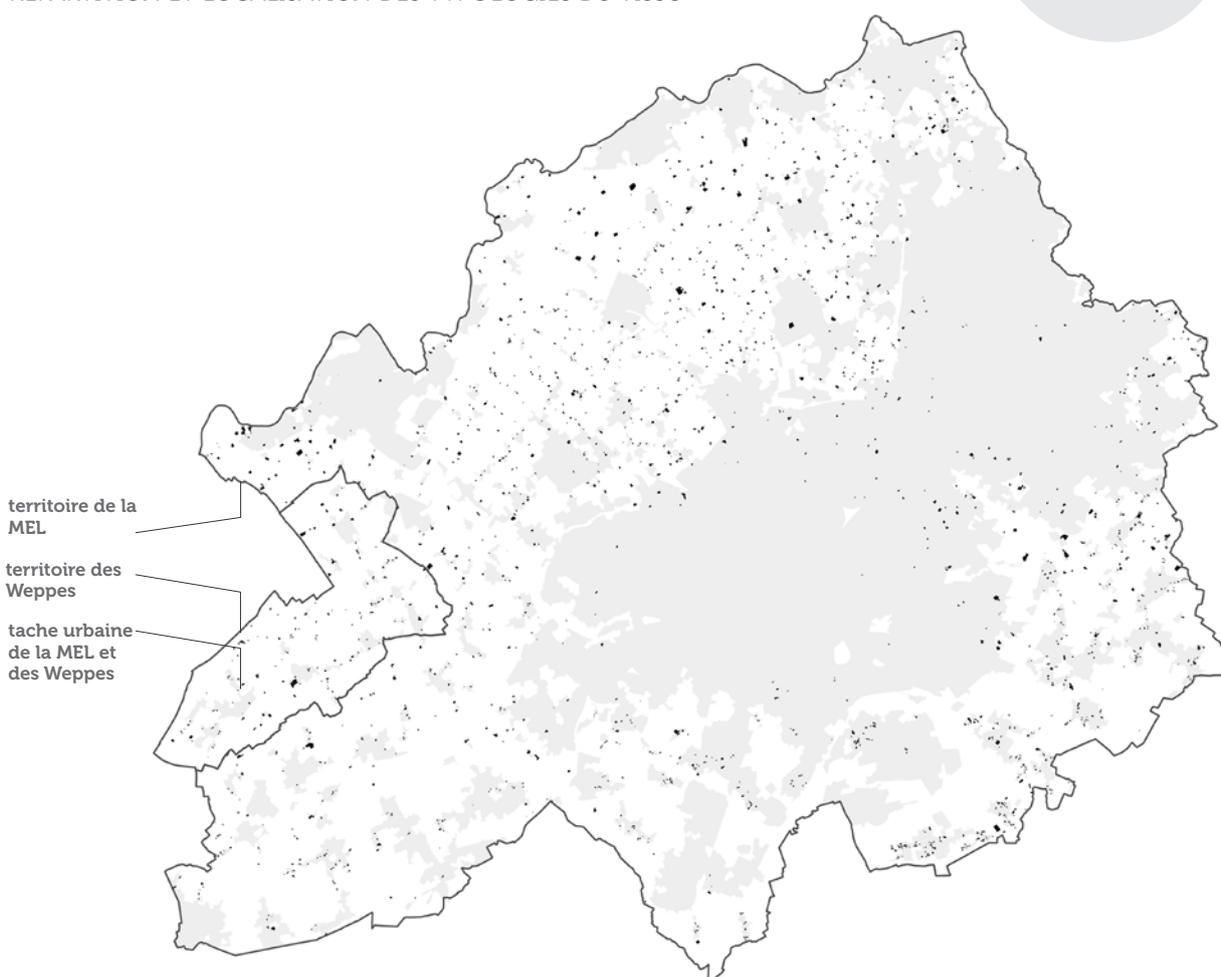


### Emprise des entités parcelaires

477 ha (2,15%)



## RÉPARTITION ET LOCALISATION DES TYPOLOGIES DU TISSU



territoire de la MEL

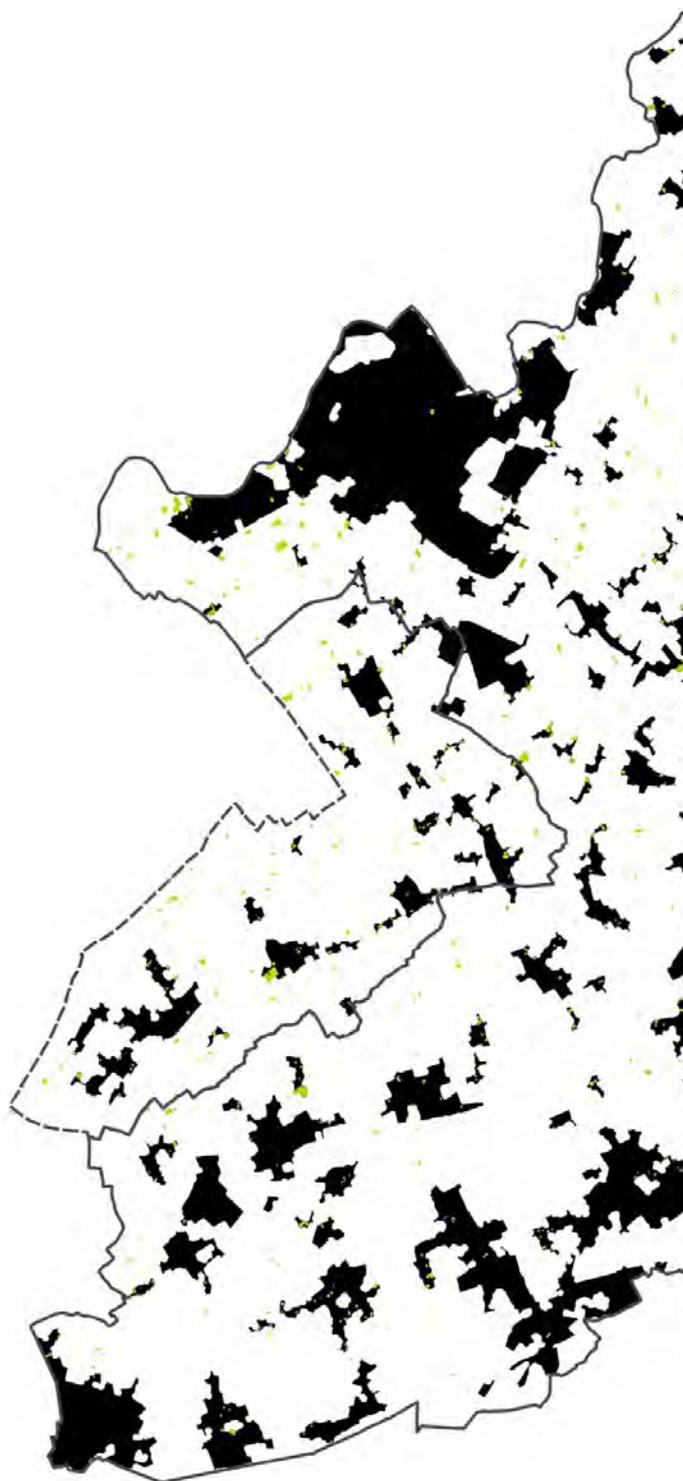
territoire des Weppes

tache urbaine de la MEL et des Weppes

## CARTE DE LOCALISATION DU TISSU DE FERME \*

Tissu développé dans les territoires agricoles de la MEL, de façon marquée le long du Val de Lys, et subsistant dans l'interstice progressivement urbanisé entre Lille, Roubaix et Tourcoing le long du Val de Marque.

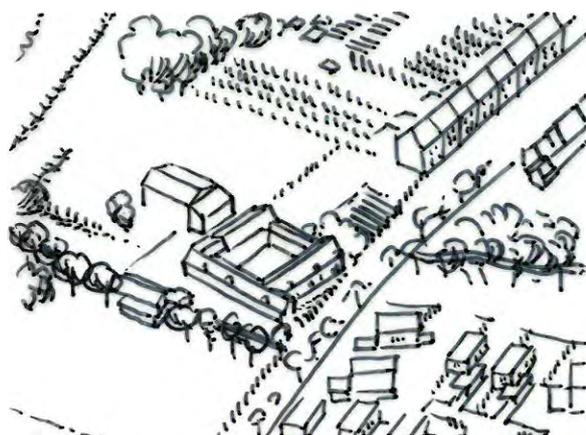
- TISSU DE FERMES  
habitat d'origine rurale
- AUTRES TISSUS



\* Carte réalisée à partir de la carte lissée en fin de document (cf modalité de constitution des tissus en annexes).



## L'habitat d'origine rurale

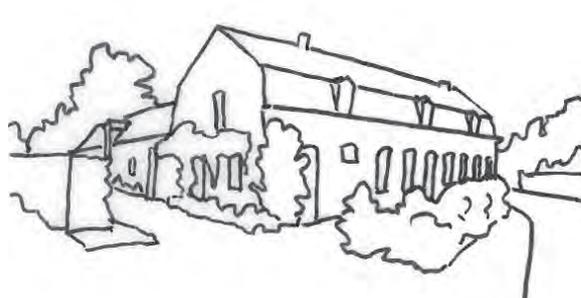


### DESCRIPTION SENSIBLE

Ensemble de fermes de formes diverses (censes, longères...) développées sur des parcelles de grandes tailles, à haute valeur architecturale (bâti qualitatif aux fonctions et formes distinctes s'articulant finement autour des espaces extérieurs), écologique (mare, haie bocagère, potager...) et paysagère (ponctuation du paysage de la MEL).

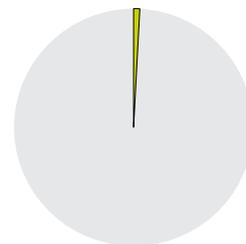
Typologie constituée d'un très petit nombre d'entités isolées et dispersées, révélant la vocation agricole présente ou passée de certaines parties du territoire, les enrichissant de leurs particularités et constituant par là, des repères spécifiques dans le territoire de la MEL.

Cette typologie présente une grande capacité d'évolution comme en témoigne la transformation de nombreuses unités parcellaires, le plus souvent incluses dans la tache urbaine : mutation en équipement, habitat individuel ou groupé, commerce dont la pertinence reste à évaluer au cas par cas (changement de destination) et/ou à réorienter au travers de préconisations spécifiques pour préserver et valoriser toutes les singularités de cette typologie.

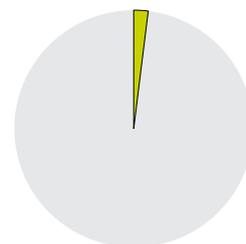


### DESCRIPTION FACTUELLE

**Nombre d'entités parcellaires**  
3 390 entités (1%)



**Emprise des entités parcellaires**  
477 ha (2,15%)



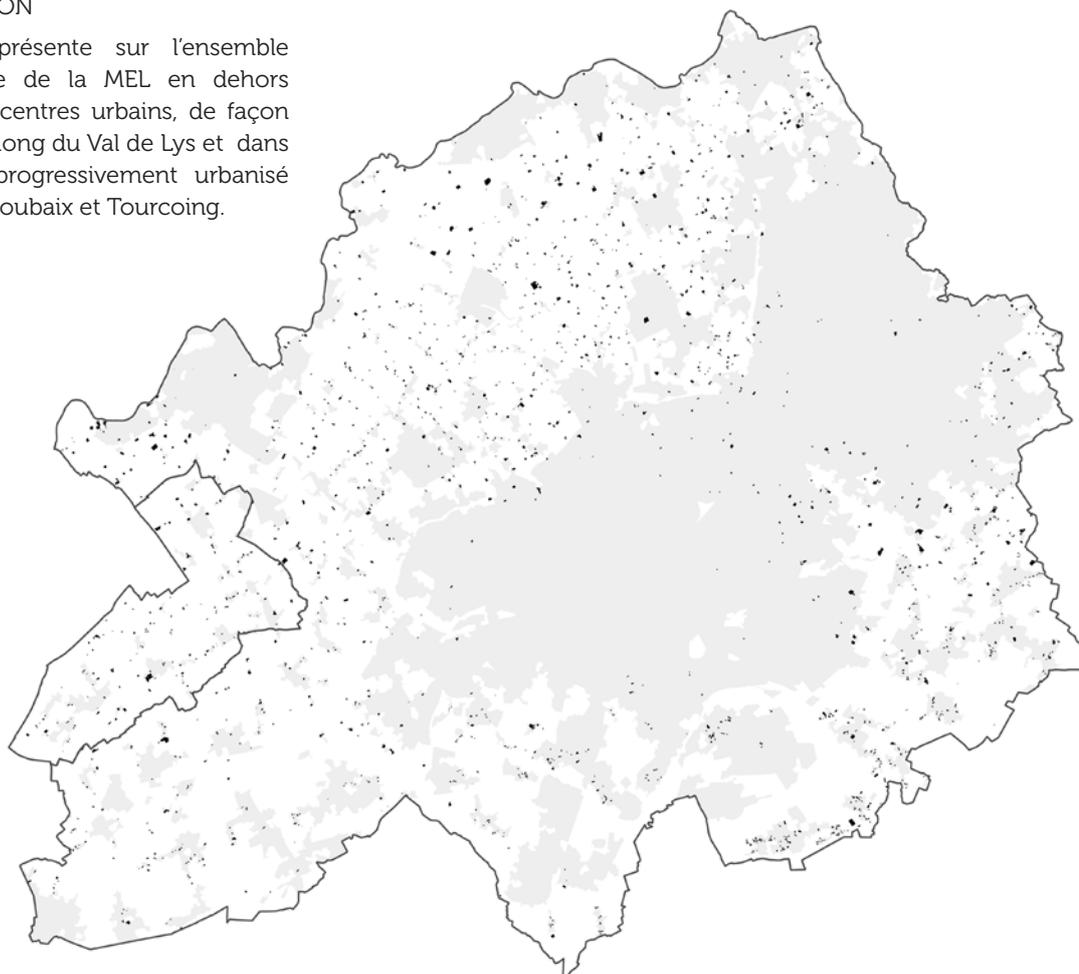
**Emprise moyenne par entité parcellaire : 1407 m<sup>2</sup>**

**CES moyen : 0,2**



#### LOCALISATION

Typologie présente sur l'ensemble du territoire de la MEL en dehors des grands centres urbains, de façon marquée le long du Val de Lys et dans l'interstice progressivement urbanisé entre Lille, Roubaix et Tourcoing.





## 02. TISSU DE PAVILLONNAIRES

### TYPOLOGIES

pavillons discontinus très peu denses  
pavillons discontinus peu denses  
villas discontinues

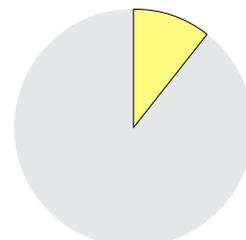
### DESCRIPTION SENSIBLE

Tissu d'îlots ouverts constitué de parcelles larges où les pavillons sont en retrait systématique des limites de propriétés et de l'alignement sur rue, offrant ainsi un cadre végétal plus ou moins intense et continu, visible depuis l'espace public.

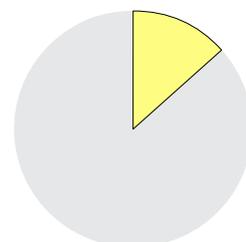
Il est irrigué par de nombreuses voies souvent larges aux formes, fonctions et statut variés (rectilignes ou courbes, structurantes ou internes au quartier, passantes ou en impasse, publiques ou privées).

### DESCRIPTION FACTUELLE

**Nombre d'entités parcelaires**  
39 384 entités (11,9%)



**Emprise des entités parcelaires**  
3 479 ha (15,7%)

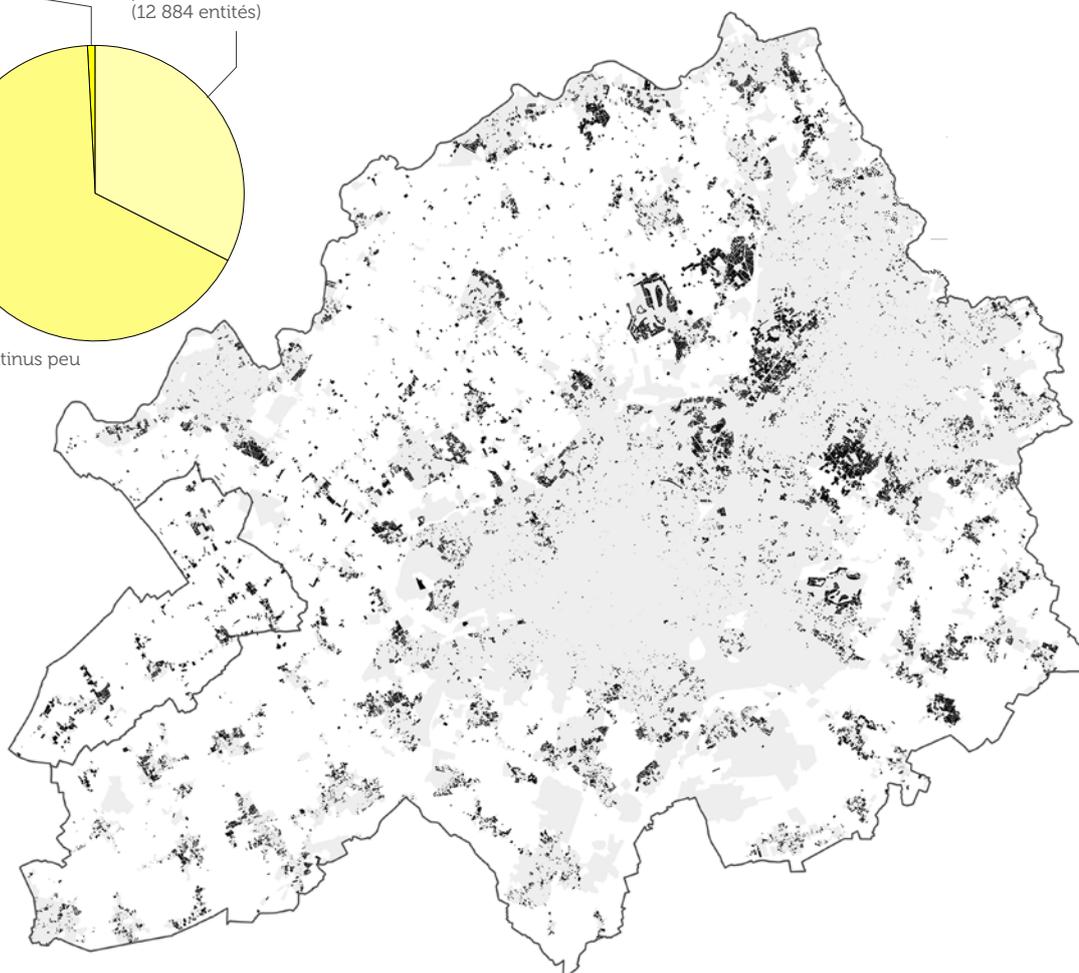
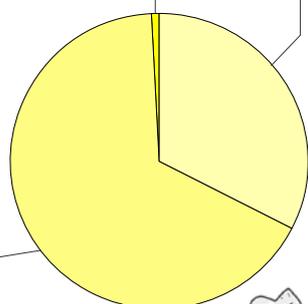


### RÉPARTITION ET LOCALISATION DES TYPOLOGIES DU TISSU

Villas discontinues  
(246 entités)

Pavillons discontinus très peu denses  
(12 884 entités)

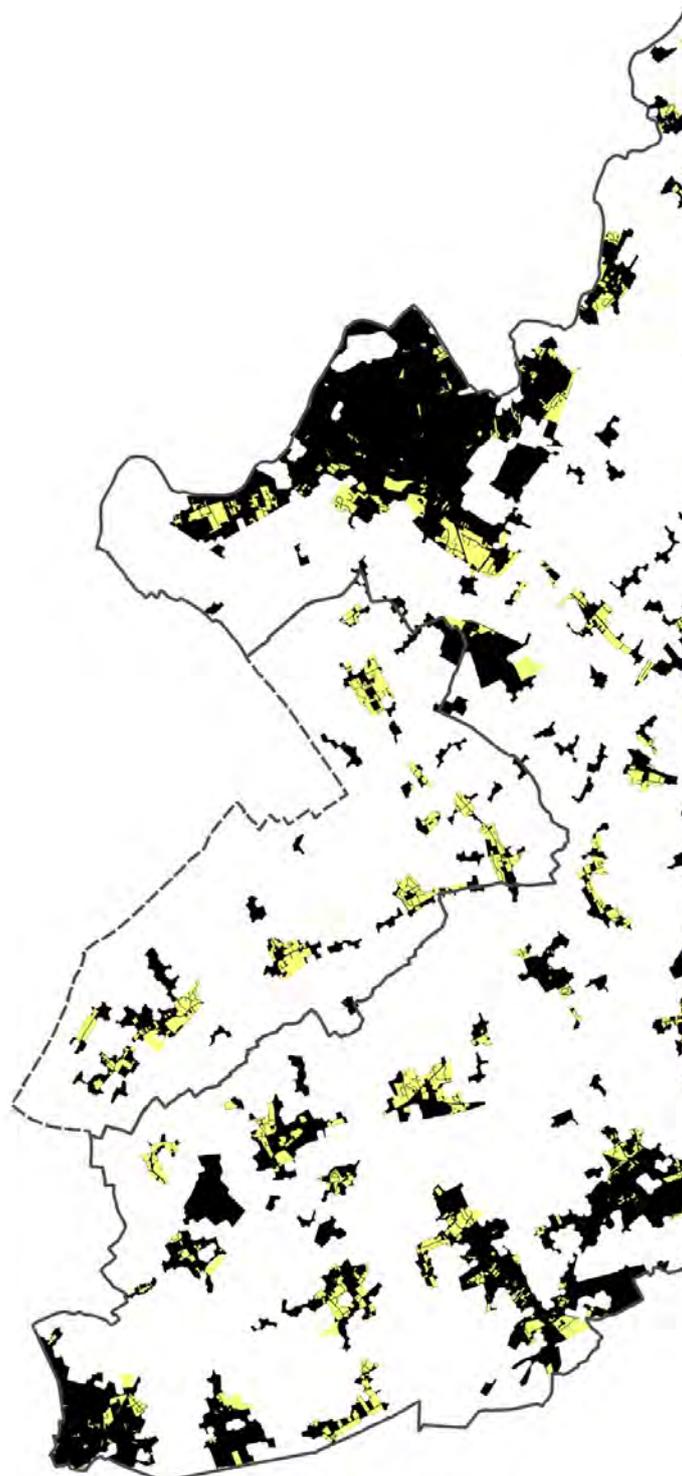
Pavillons discontinus peu denses  
(26 254 entités)



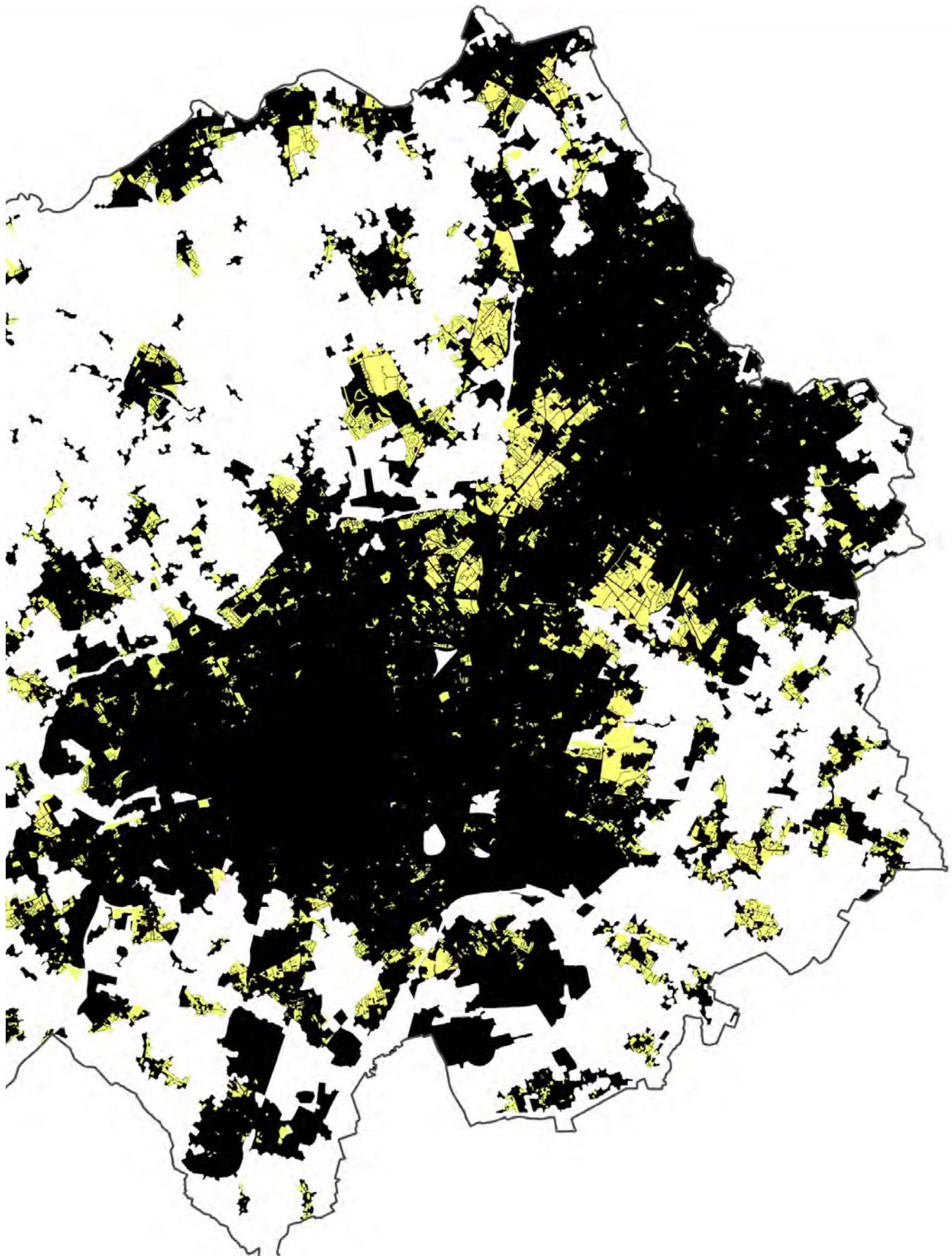
## CARTE DE LOCALISATION DU TISSU DE PAVILLONNAIRES \*

Tissu en constant développement depuis les années 1950 dans les zones périurbaines de la MEL avec une forte concentration à l'interstice entre Lille, Roubaix et Tourcoing faisant apparaître une spécialisation de ce territoire.

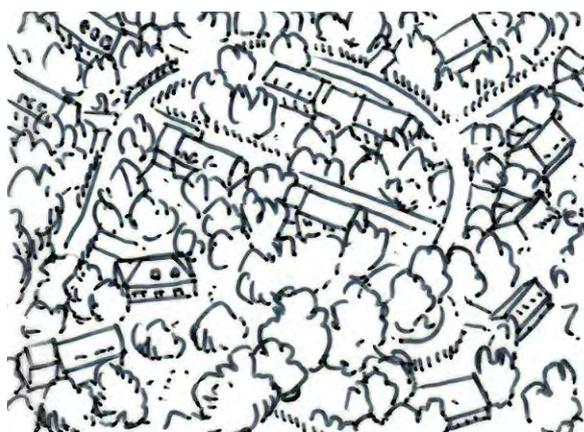
- TISSU DE PAVILLONNAIRES
  - pavillons discontinus très peu denses
  - pavillons discontinus peu denses
  - villas discontinues
- AUTRES TISSUS



\* Carte réalisée à partir de la carte lissée en fin de document (cf modalité de constitution des tissus en annexes).



## Les pavillons discontinus très peu denses



### DESCRIPTION SENSIBLE

Ensemble de pavillons variés, d'un à deux niveaux, implantés librement (indifféremment parallèles, perpendiculaires ou en biais par rapport à la voie) au cœur de jardins privatifs généreux, bordés de haies et souvent boisés. Les parcelles de plus de 800 m<sup>2</sup> et CES  $\leq$  0,2 sont de formes trapues et souvent organisées en lotissement autour de voies en impasse.

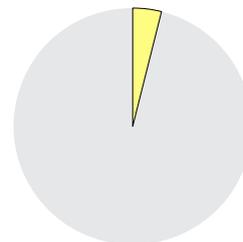
Typologie de développement récent (à partir des années 1950), composée d'un petit nombre d'entités, qui propose un cadre de vie aéré, calme et intime où prédomine le végétal, permettant ainsi l'inscription de continuités paysagères et écologiques qualitatives au sein des territoires urbanisés de la MEL.

Cette typologie mobilise un foncier très conséquent, parfois dans des secteurs stratégiques, avec des emprises parcellaires très généreuses associées à un réseau de voies larges souvent de belle qualité (espaces publics paysagers avec bandes engazonnées et arborées de part et d'autre des voies), réseau adapté aux déplacements automobiles et souvent conçu de façon à minimiser les traversées et continuités urbaines (nombreuses voies en impasses et opérations privatisées).

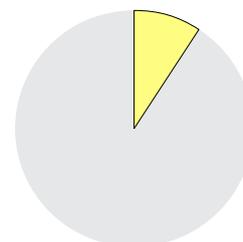


### DESCRIPTION FACTUELLE

**Nombre d'entités parcellaires**  
12 884 entités (3,90%)



**Emprise des entités parcellaires**  
2 091 ha (9,42%)



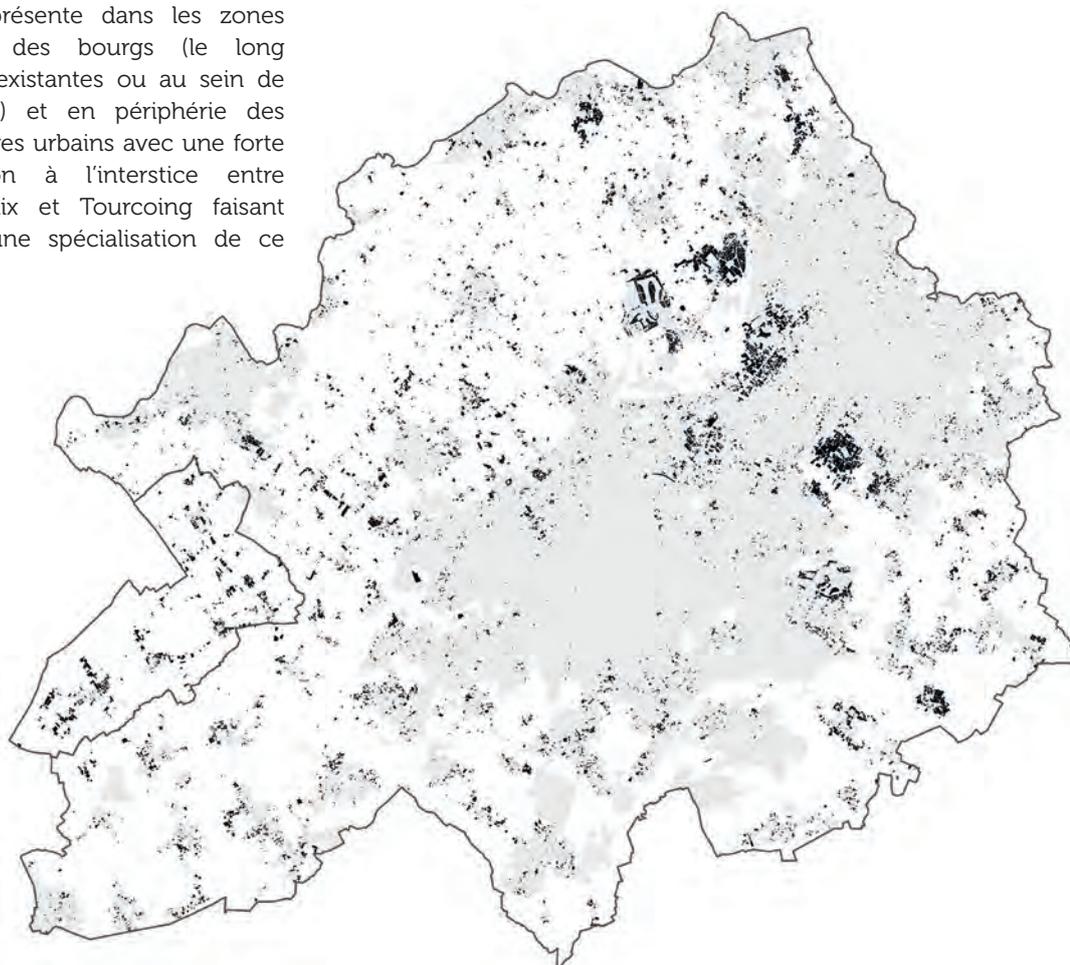
**Emprise moyenne par entité parcellaire : 1622 m<sup>2</sup>**

**CES moyen : 0,1**



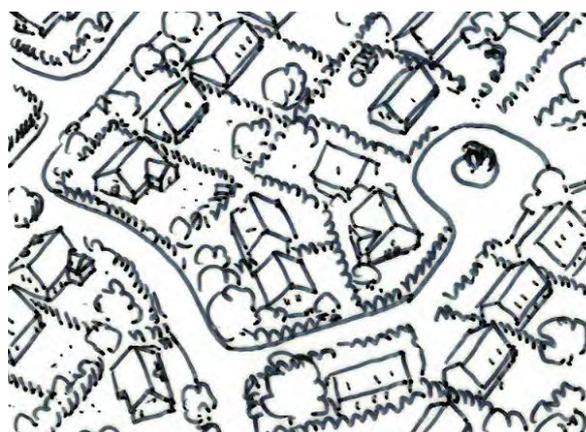
#### LOCALISATION

Typologie présente dans les zones d'extension des bourgs (le long des voies existantes ou au sein de lotissements) et en périphérie des grands centres urbains avec une forte concentration à l'interstice entre Lille, Roubaix et Tourcoing faisant apparaître une spécialisation de ce territoire.



---

## Les pavillons discontinus peu denses

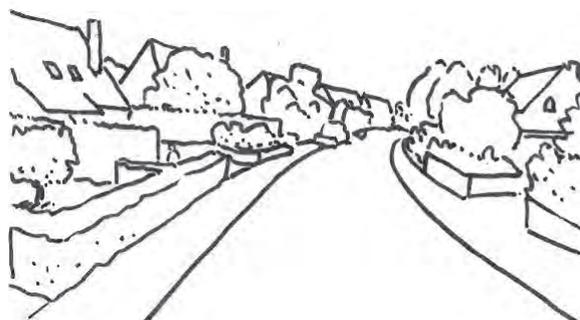


DESCRIPTION SENSIBLE

Ensemble de pavillons souvent similaires, d'un à deux niveaux, implantés librement (indifféremment parallèles, perpendiculaires ou en biais par rapport à la voie) au cœur de petits jardins privatifs, bordés de haies et parfois arborés. Les parcelles de moins de 800 m<sup>2</sup> et CES > 0,2 sont de formes trapues et souvent organisées en lotissement autour de voies en impasse.

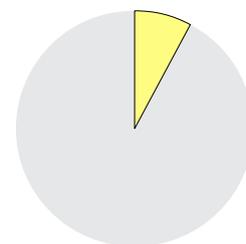
Typologie de développement récent (à partir des années 1970) regroupant un nombre restreint d'entités et offrant un cadre de vie relativement aéré et calme parfois paysager, propice au développement de continuités paysagères et écologiques au sein des territoires urbanisés de la MEL.

Cette typologie mobilise un foncier conséquent avec des emprises parcellaires généreuses associées à un réseau de voies larges de faible qualité surtout adapté aux déplacements automobiles (espace public entièrement minéralisé) et souvent conçu de façon à minimiser les traversées et continuités urbaines (nombreuses voies en impasses et opérations privatisées).

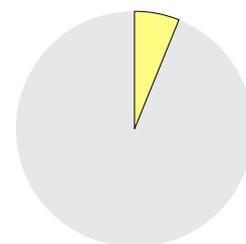


DESCRIPTION FACTUELLE

**Nombre d'entités parcellaires**  
26 254 entités (7,92%)



**Emprise des entités parcellaires**  
1 358 ha (6,12%)



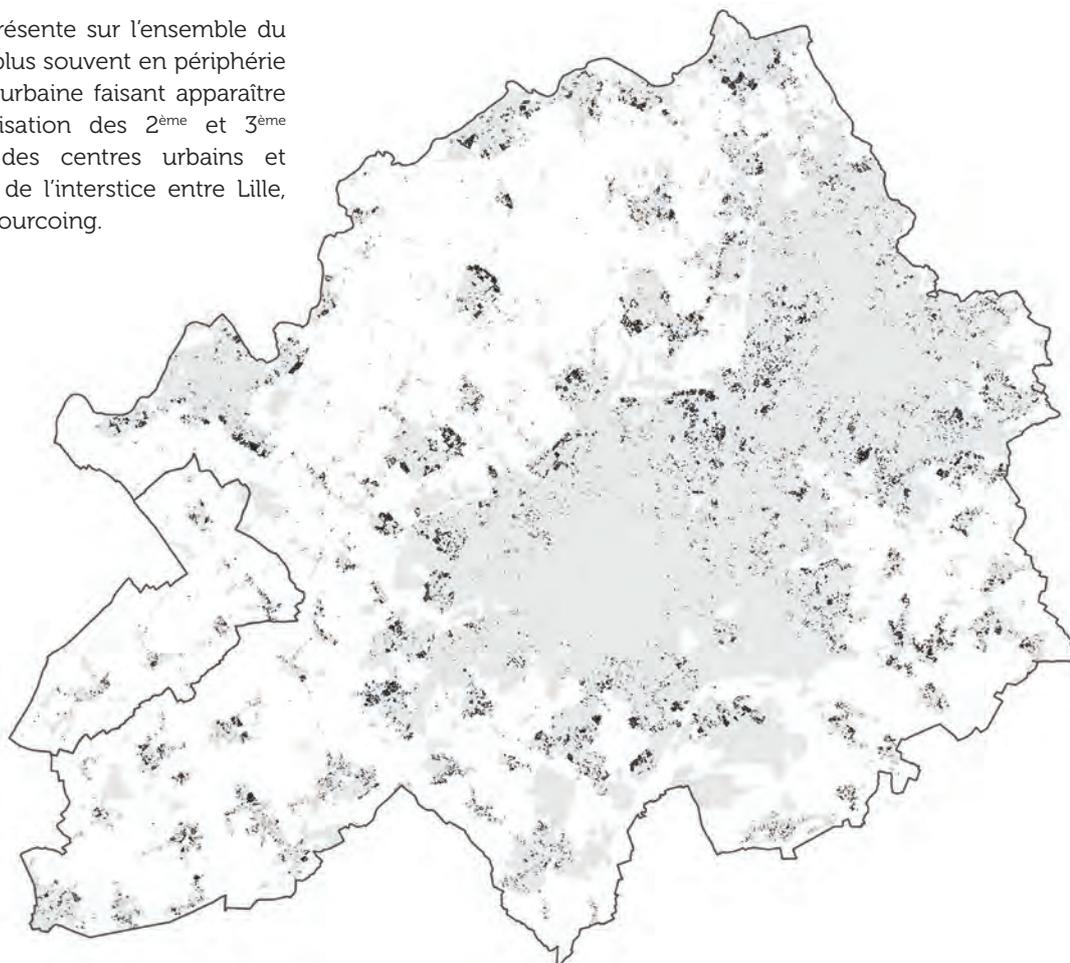
**Emprise moyenne par entité parcellaire : 517 m<sup>2</sup>**

**CES moyen : 0,24**



#### LOCALISATION

Typologie présente sur l'ensemble du territoire le plus souvent en périphérie de la tache urbaine faisant apparaître une spécialisation des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> couronnes des centres urbains et notamment de l'interstice entre Lille, Roubaix et Tourcoing.



---

## Les villas discontinues



### DESCRIPTION SENSIBLE

Ensemble de villas de trois à quatre niveaux développées au milieu de parcelles de grande taille, dispersées le long de voies plutôt urbaines et structurantes, implantées de façon à générer un jardin privatif participant tout comme la clôture sur l'espace public à la mise en scène et à la protection de l'intimité de chaque villa.

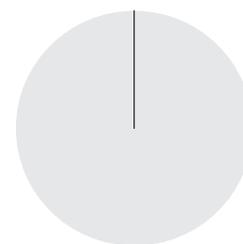
Typologie de développement ancien (fin du 19<sup>e</sup> siècle, début du 20<sup>e</sup> siècle) composée d'éléments ponctuels rares apportant une grande qualité architecturale (villas « éclectiques », villas « art nouveau »...) et parfois paysagère au cœur des grandes villes de la MEL.

Cette typologie présente une grande capacité d'évolution comme en témoigne la transformation de nombreuses villas en petits collectifs par leur division en volumes ou l'insertion de nouvelles constructions sur les parcelles les plus grandes souvent associées à une division parcellaire. La pertinence de ces mutations reste à mesurer au cas par cas et/ou à réorienter au travers de préconisations spécifiques pour préserver et valoriser toutes les singularités de cette typologie.

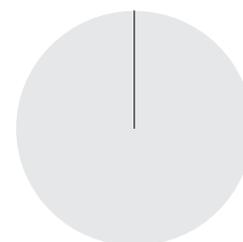


### DESCRIPTION FACTUELLE

**Nombre d'entités parcellaires**  
246 entités (0,07%)



**Emprise des entités parcellaires**  
30 ha (0,13%)



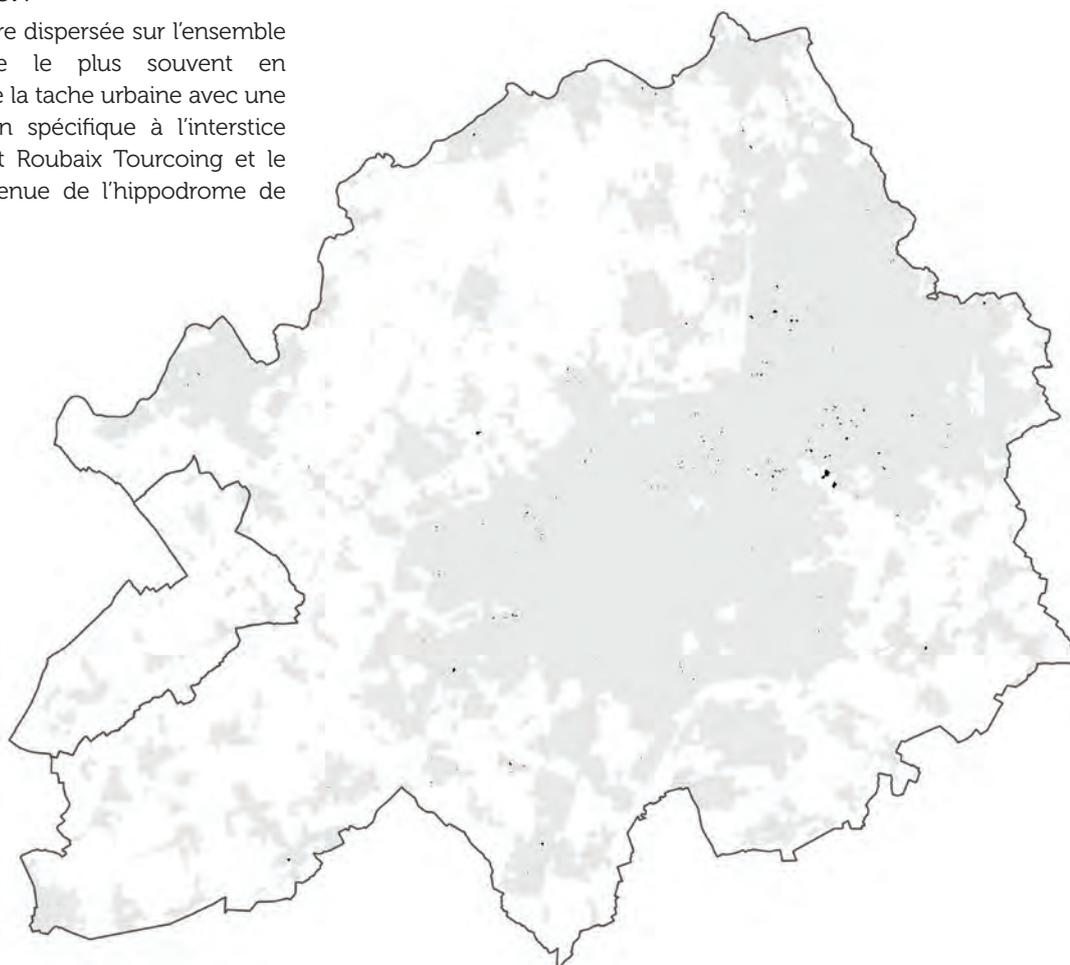
**Emprise moyenne par entité parcellaire : 1219 m<sup>2</sup>**

**CES moyen: 0,13**



#### LOCALISATION

Typologie rare dispersée sur l'ensemble du territoire le plus souvent en périphérie de la tache urbaine avec une concentration spécifique à l'interstice entre Lille et Roubaix Tourcoing et le long de l'avenue de l'hippodrome de Lambersart.





# 03. TISSU DE MAISONS JUMELÉES OU GROUPÉES

## TPOLOGIES

maisons groupées de plain pied  
maisons jumelées ou groupées

## DESCRIPTION SENSIBLE

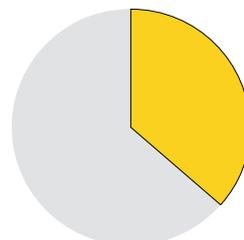
Tissu d'îlots semi-ouverts conciliant densité d'habitat individuel et environnement paysager, visible depuis l'espace public, constitué de parcelles plutôt rectangulaires (largeur supérieure à 6m) accueillant des maisons groupées par deux ou plus.

Il est irrigué par de nombreuses voies souvent larges de formes, de fonctions et de statut variés (rectilignes ou courbes, structurantes ou internes au quartier, passantes ou en impasse, publiques ou privées).

## DESCRIPTION FACTUELLE

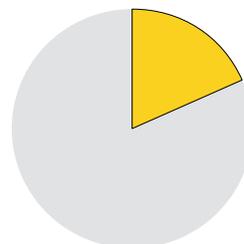
### Nombre d'entités

121 432 entités (36,6%)

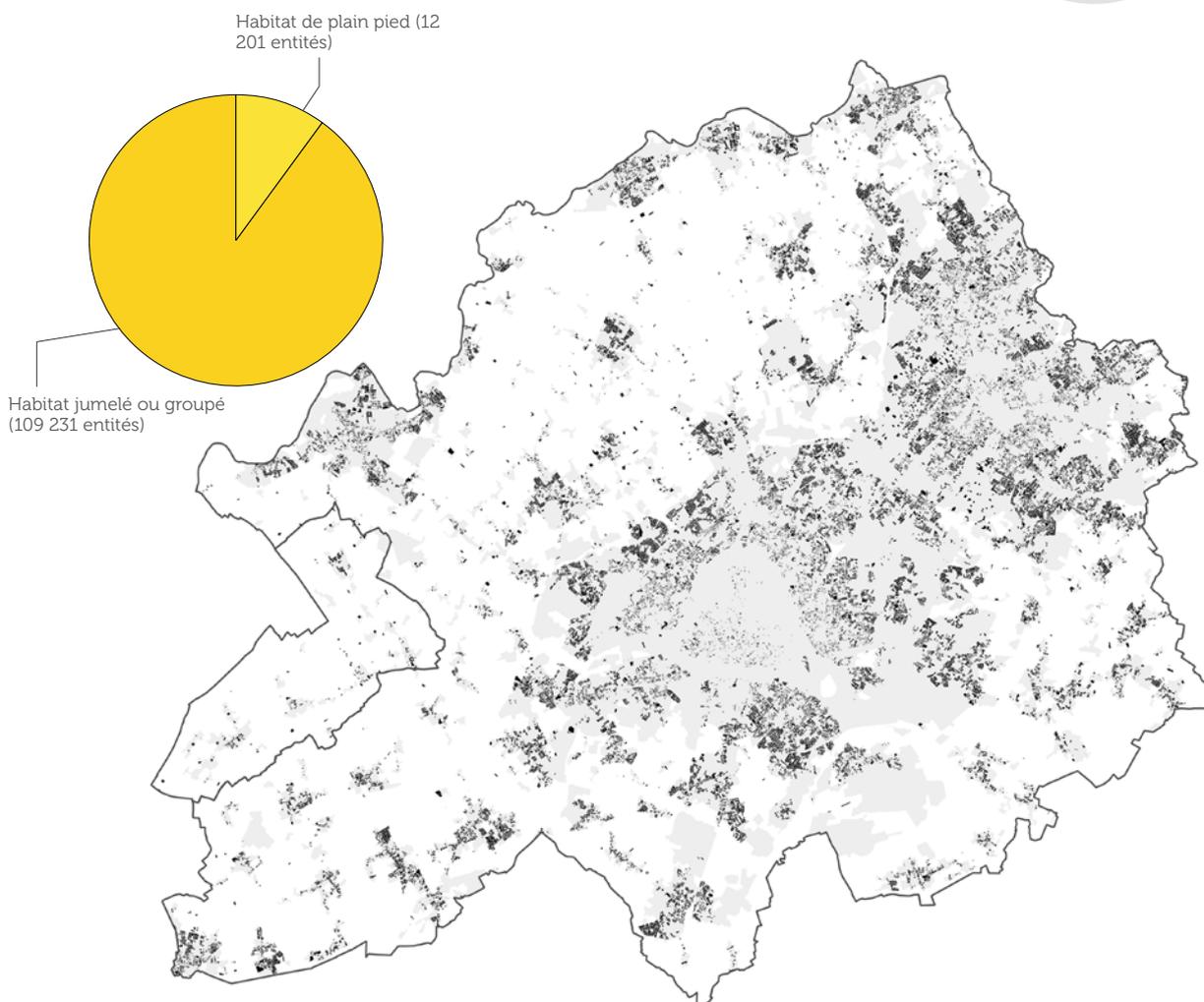


### Emprise des entités

4 073 ha (18,35%)



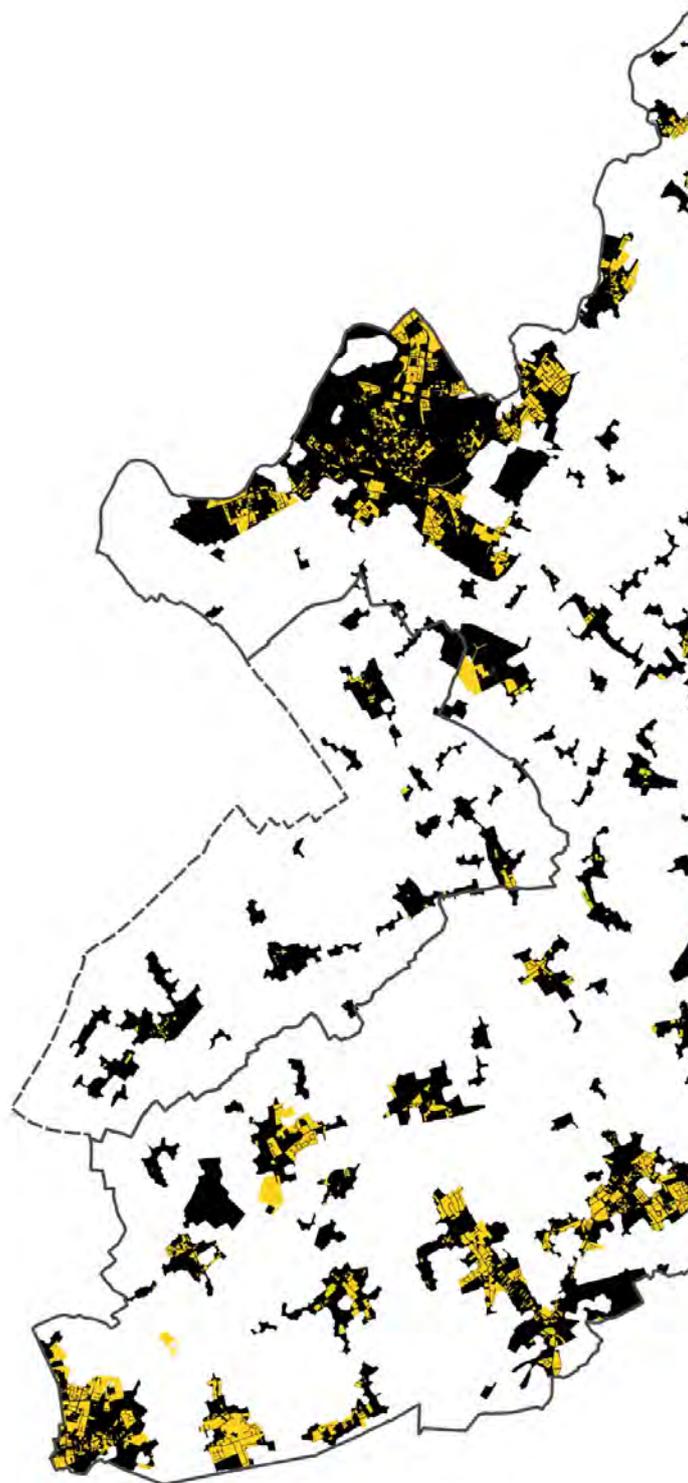
## RÉPARTITION ET LOCALISATION DES TYPOLOGIES DU TISSU



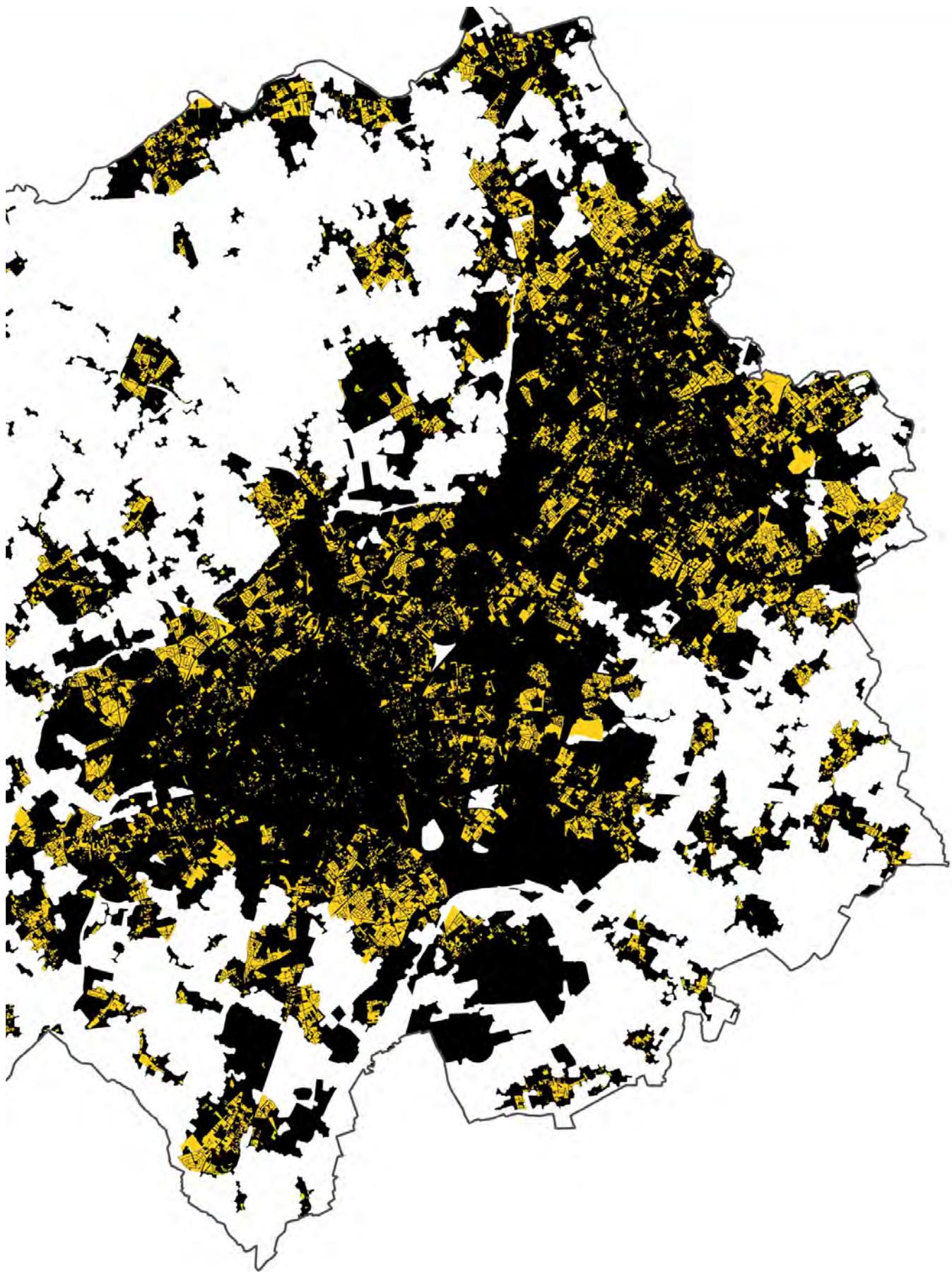
## CARTE DE LOCALISATION DU TISSU DE MAISONS JUMELÉES OU GROUPÉES \*

Tissu d'habitat en constant développement depuis les années 1950 en périphérie des cœurs de bourg et des villes de la tache urbaine, à l'interface entre le tissu de maisons de ville et le tissu de pavillonnaires.

- TISSU DE MAISONS JUMELÉES OU GROUPÉES
  - maisons groupées de plain pied
  - maisons jumelées ou groupées
- AUTRES TISSUS

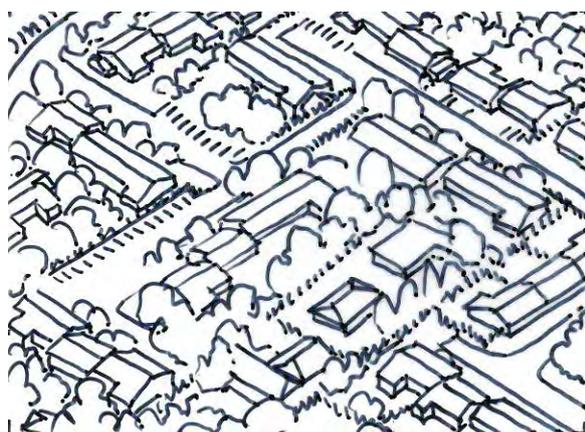


\* Carte réalisée à partir de la carte lissée en fin de document (cf modalité de constitution des tissus en annexes).



---

## Les maisons groupées de plain pied

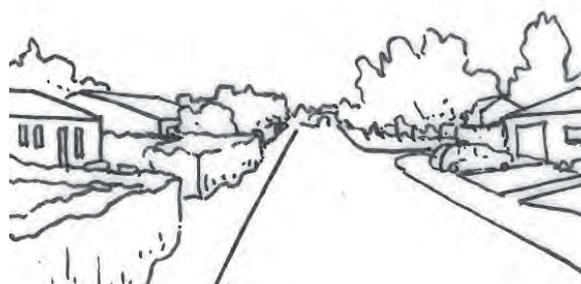


### DESCRIPTION SENSIBLE

Ensemble de maisons mitoyennes d'un seul niveau développées sur des parcelles de taille variable le long de voies très diverses (de la voie urbaine structurante à la voie de lotissement périurbain), implantées à l'alignement ou en retrait de l'espace public et sur une ou deux limites séparatives, présentant des jardins privatifs sur l'arrière et/ou l'avant de la parcelle.

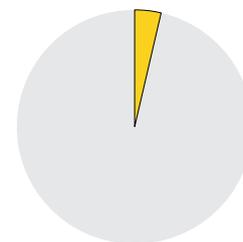
Typologie constituée d'un petit nombre d'entités présentant un habitat hétérogène de qualité inégale (de l'habitat modeste des cités ouvrières à l'habitat luxueux de Brigode en passant par la maison de lotissement) prisé pour son adaptabilité aux personnes à mobilité réduite et la simplicité de sa rénovation.

Cette typologie mobilise un foncier important, parfois dans des secteurs stratégiques (par exemple, à l'interstice entre Lille, Roubaix et Tourcoing) avec des emprises parcellaires généreuses associées à un réseau de voies larges de faibles qualités surtout adapté aux déplacements automobiles (espace public entièrement minéralisé) et souvent conçu de façon à minimiser les traversées et continuités urbaines (nombreuses voies en impasses).

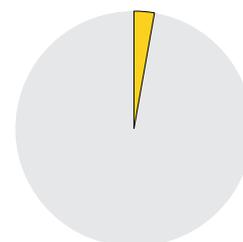


### DESCRIPTION FACTUELLE

**Nombre d'entités parcellaires**  
12 201 entités (3,68 %)



**Emprise des entités parcellaires**  
635 ha (2,86%)



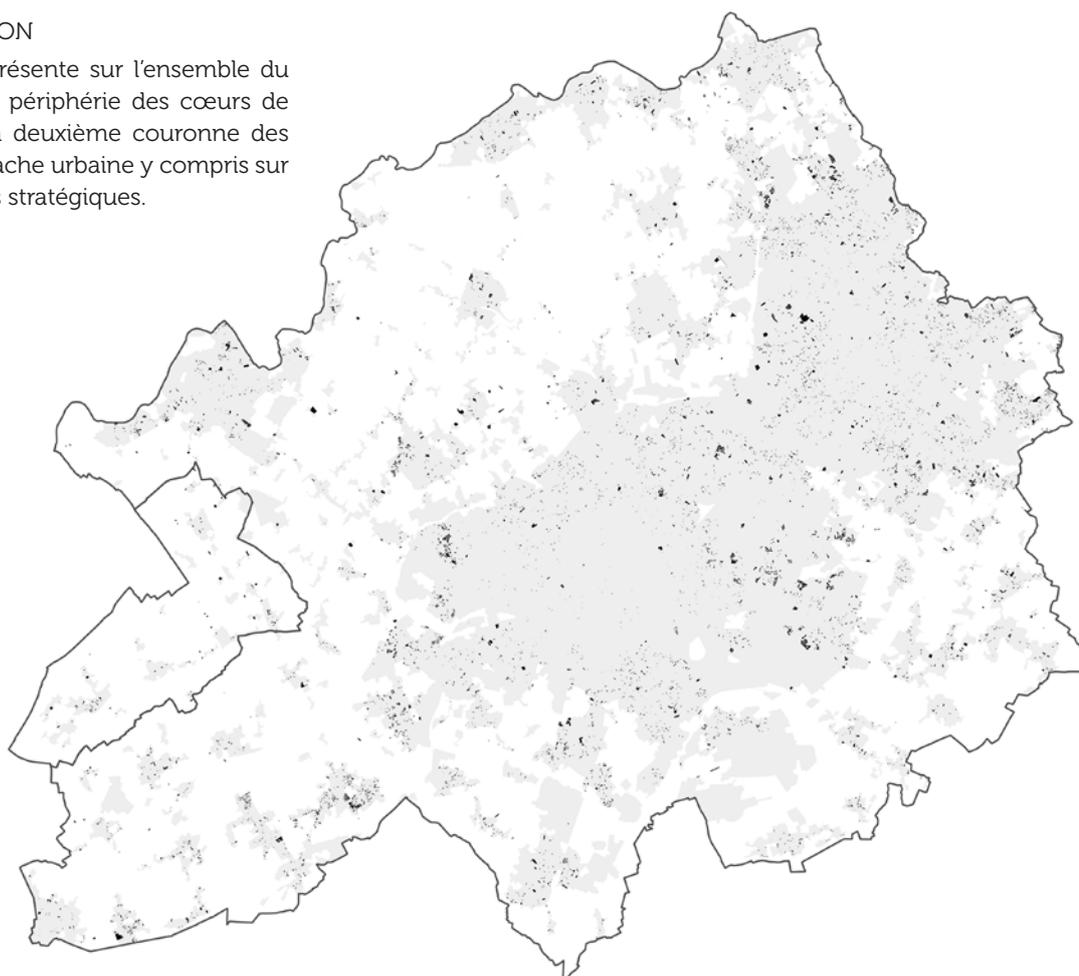
**Emprise moyenne par entité parcellaire : 520 m<sup>2</sup>**

**CES moyen : 0,28**

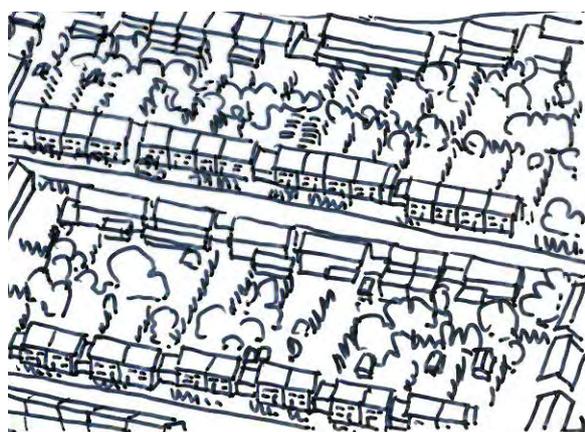


#### LOCALISATION

Typologie présente sur l'ensemble du territoire en périphérie des cœurs de bourg et en deuxième couronne des villes de la tache urbaine y compris sur des secteurs stratégiques.



## Les maisons jumelées ou groupées

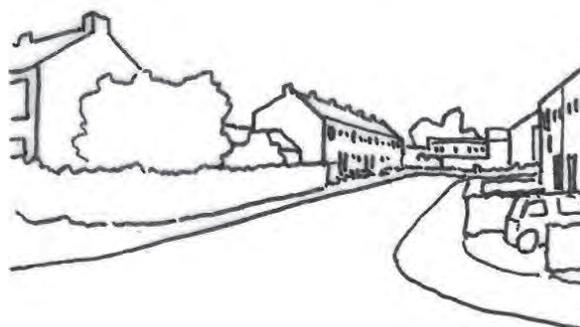


### DESCRIPTION SENSIBLE

Ensemble de maisons mitoyennes à deux niveaux développées sur des parcelles larges (largeur > 7m) et plutôt rectangulaires (allongement > 0,2), organisées en îlot semi-continu, implantées à l'alignement ou en retrait de l'espace public et sur une ou deux limites séparatives, présentant des jardins privatifs sur l'arrière et/ou l'avant de la parcelle avec parfois des fonds de jardin accessibles depuis des venelles ou des poches de stationnement incluses au cœur des îlots.

Typologie constituée d'un grand nombre d'entités développées à partir de 1950, très performante puisque proposant une belle optimisation du foncier, tout en offrant un cadre de vie relativement aéré et attractif par la belle place parfois faite au végétal sur rue comme en intérieur d'îlot.

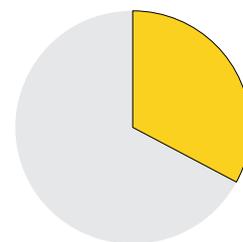
Cette typologie inclut quelques beaux exemples de développements récents sur différentes communes du territoire de la MEL (quartier des Margueritois à Lille, faubourg Arras-Europe à Lille, Jardin de la Roseraie à Verlinghem, quartier de la Haute Borne à Villeneuve d'Ascq...).



### DESCRIPTION FACTUELLE

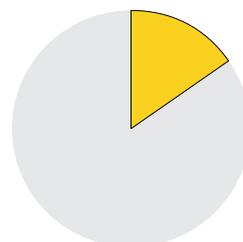
#### Nombre d'entités parcellaires

109 231 entités (32,98%)



#### Emprise des entités parcellaires

3 438 ha (15,48%)



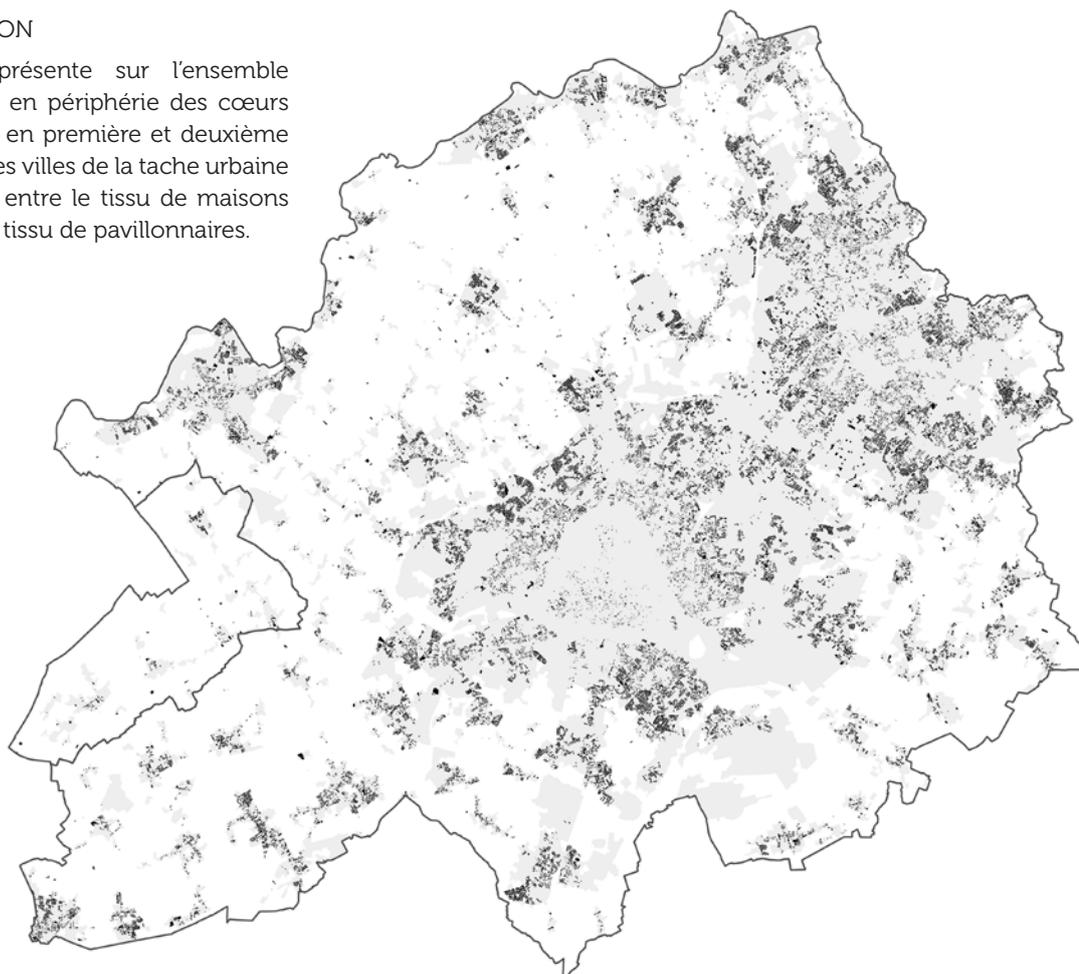
**Emprise moyenne par entité parcellaire : 315 m<sup>2</sup>**

**CES moyen : 0,32**



#### LOCALISATION

Typologie présente sur l'ensemble du territoire en périphérie des cœurs de bourg et en première et deuxième couronne des villes de la tache urbaine à l'interface entre le tissu de maisons de ville et le tissu de pavillonnaires.





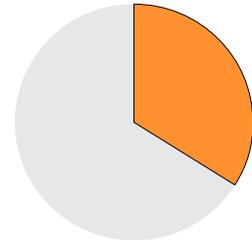
# 04. TISSU DE MAISONS DE VILLE

## TYPOLOGIES

maisons de ville étroites  
maisons de courées

## DESCRIPTION FACTUELLE

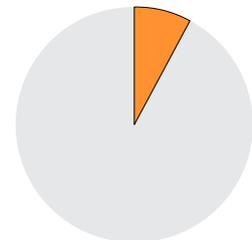
**Nombre d'entités**  
113 074 entités (34,14%)



## DESCRIPTION SENSIBLE

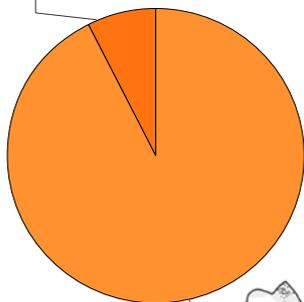
Tissu d'îlots fermés proposant une ambiance minérale sur rue et à dominante végétale en cœur d'îlot, accueillant des maisons mitoyennes d'au moins deux niveaux sur des parcelles étroites (largeur inférieure à 6m) plus ou moins allongées.

**Emprise des entités**  
1 765 ha (7,95%)

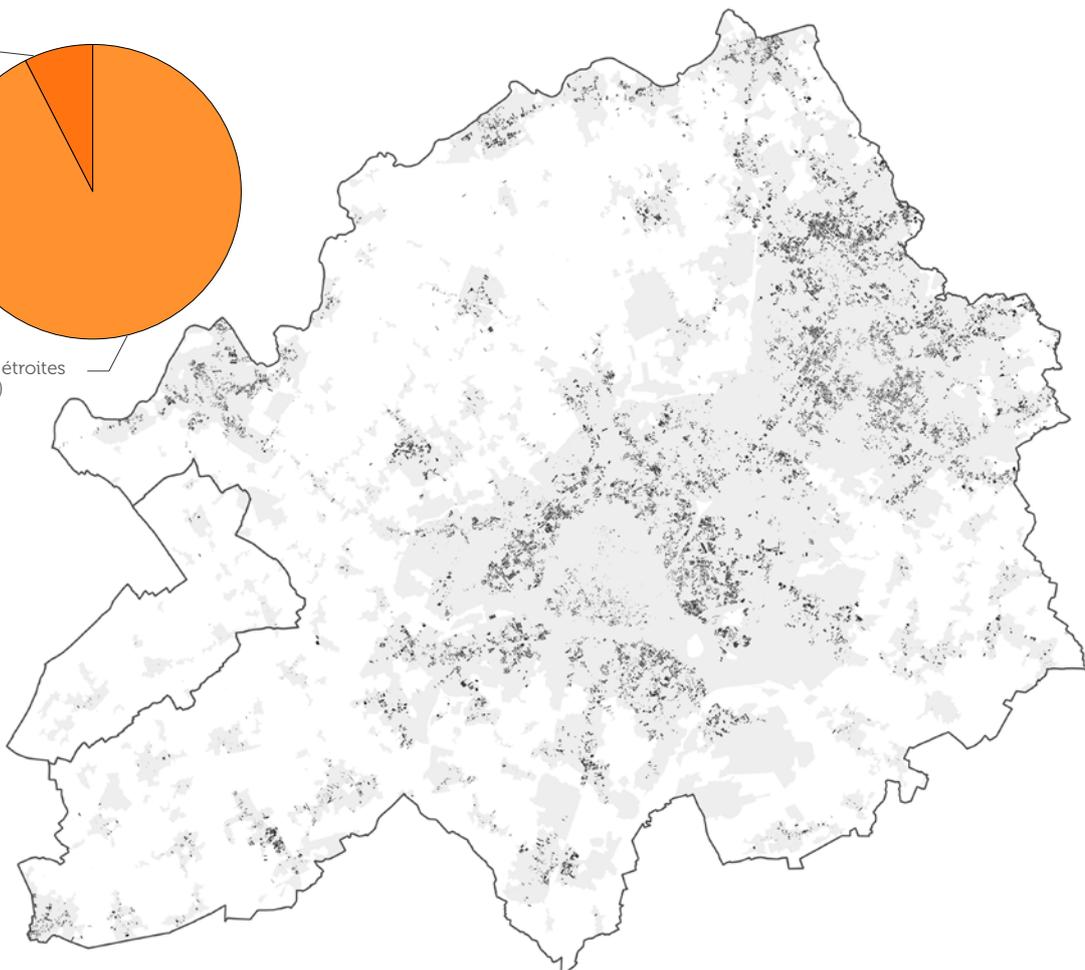


## RÉPARTITION ET LOCALISATION DES TYPOLOGIES DU TISSU

Habitat mitoyen d'origine industrielle (courées)  
(8 232 entités)



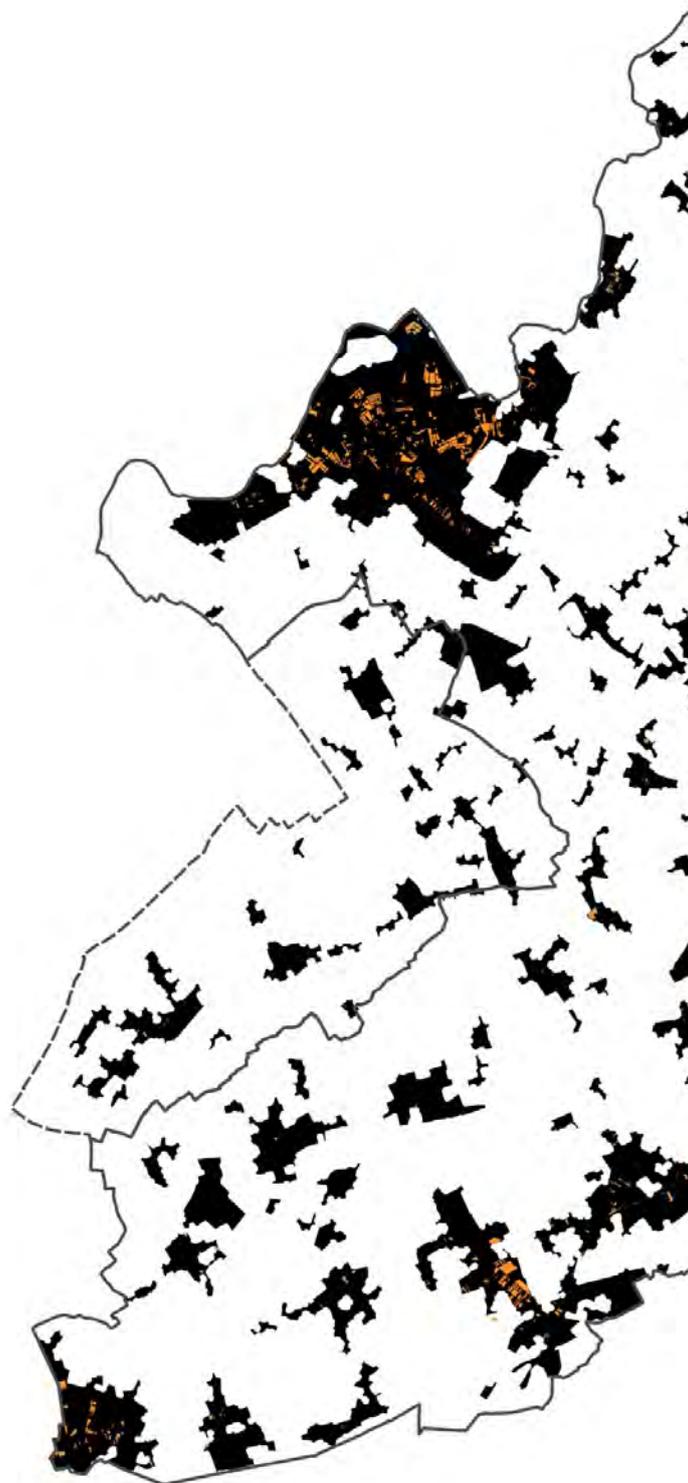
Maisons de ville étroites  
(104 842 entités)



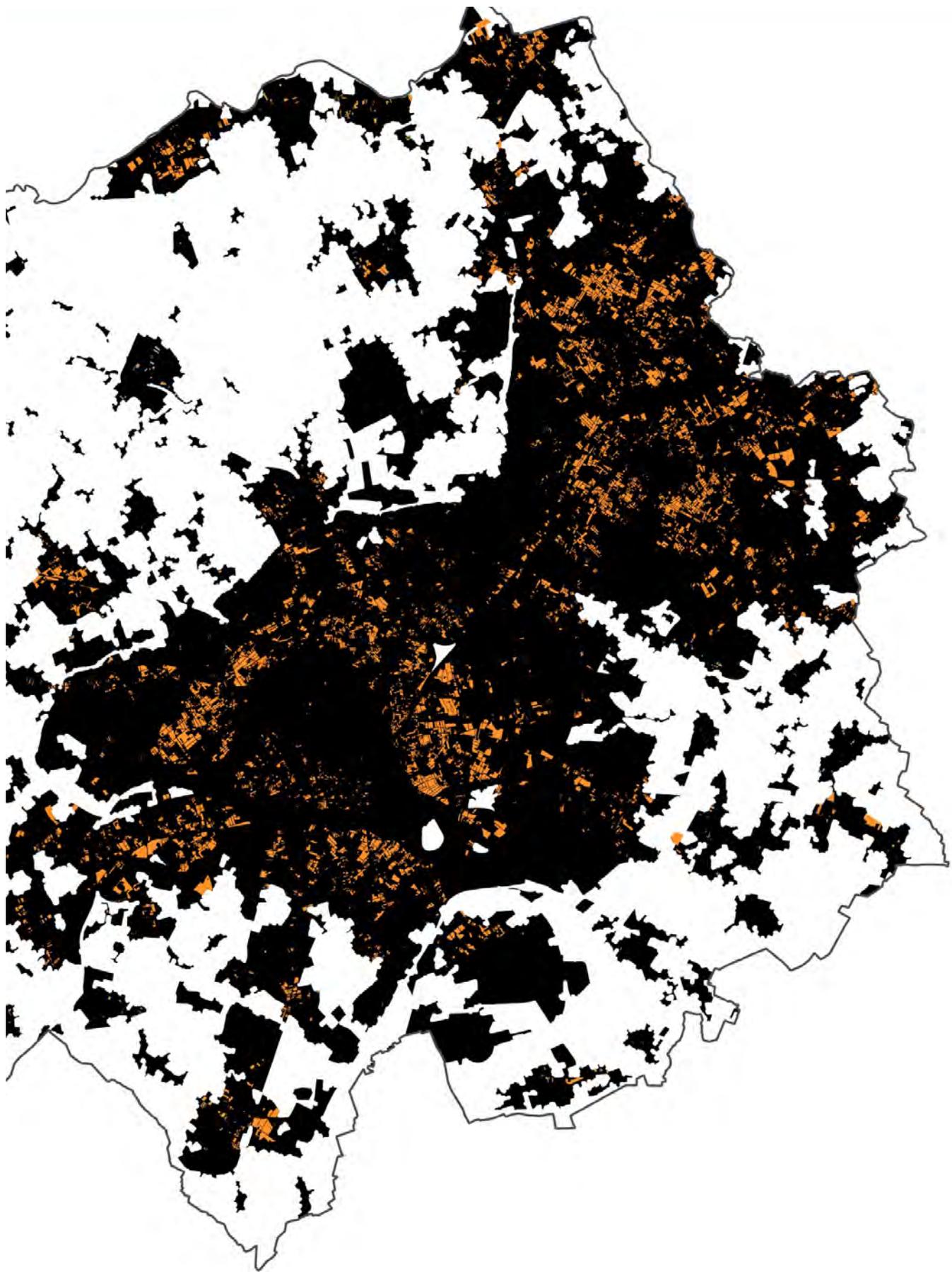
## CARTE DE LOCALISATION DU TISSU DE MAISONS DE VILLE \*

Tissu d'habitat issu de la période d'expansion industrielle des villes de la MEL (à partir du 19<sup>e</sup> siècle) caractérisant les faubourgs des villes de la tache urbaine.

- TISSU DE MAISONS DE VILLE MITOYENNES  
maisons d'origine industrielle (courées)  
maisons de ville étroites
- AUTRES TISSUS

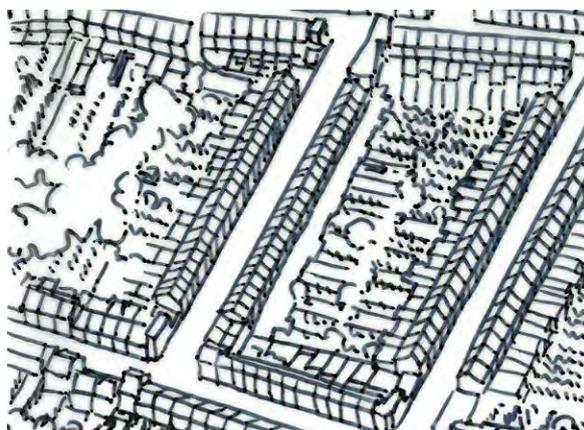


\* Carte réalisée à partir de la carte lissée en fin de document (cf modalité de constitution des tissus en annexes).



---

## Les maisons de ville étroites

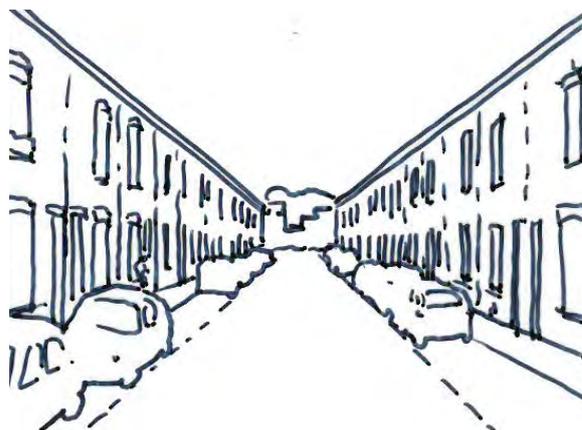


### DESCRIPTION SENSIBLE

Ensemble de maisons mitoyennes à deux niveaux relativement homogènes encadrant l'espace public, organisées sur des parcelles étroites (largeur < 7m) et plutôt allongées (allongement < 0,2), implantées le plus souvent à l'alignement de l'espace public et sur deux limites séparatives, présentant un espace extérieur en cœur d'îlot (cour ou jardin).

Typologie relativement homogène constituée d'un grand nombre d'entités permettant une réelle optimisation du foncier, tout en offrant un habitat modeste ouvert d'un côté sur des voies urbaines plus ou moins passantes et souvent très minérales et de l'autre, des cœurs d'îlots calmes et souvent paysagers.

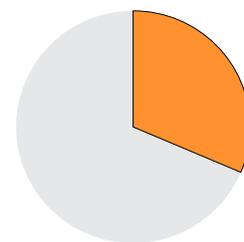
Cette typologie caractéristique de la MEL présente une grande capacité d'évolution comme en témoignent les nombreuses adaptations aux nouveaux modes de vie actuels dont elle fait l'objet avec très souvent des surélévations et/ou extensions sur les jardins.



### DESCRIPTION FACTUELLE

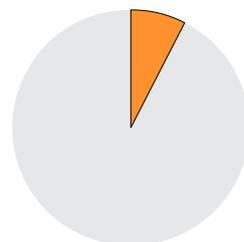
#### Nombre d'entités parcellaires

104 842 entités (31,66%)



#### Emprise des entités parcellaires

1 673 ha (7,53%)



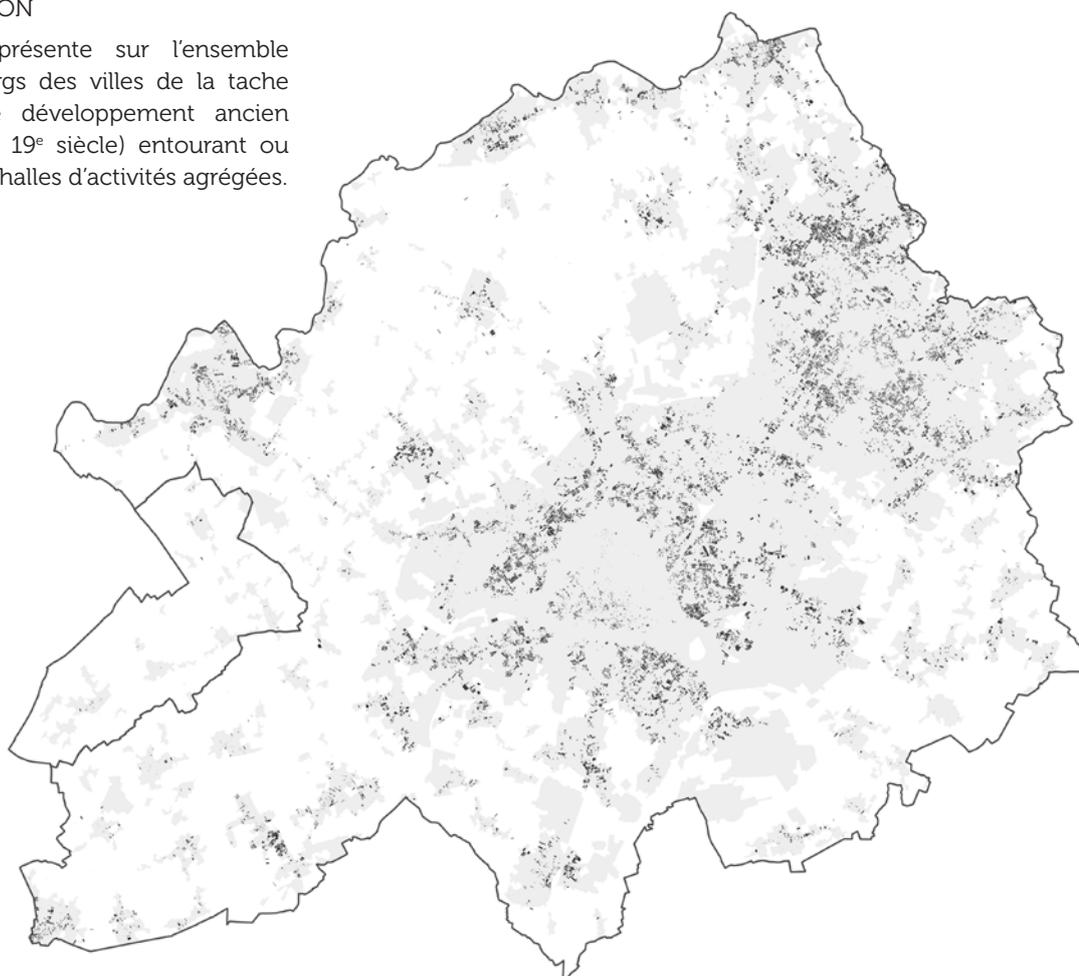
**Emprise moyenne par entité parcellaire : 160 m<sup>2</sup>**

**CES moyen : 0,40**

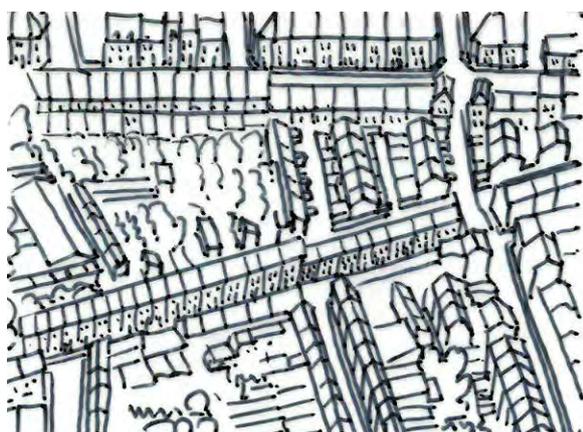


#### LOCALISATION

Typologie présente sur l'ensemble des faubourgs des villes de la tache urbaine, de développement ancien (à partir du 19<sup>e</sup> siècle) entourant ou jouxtant les halles d'activités agrégées.



## Les maisons de courées



### DESCRIPTION SENSIBLE

Ensemble de très petites maisons de deux niveaux, mitoyennes sur deux à trois côtés, homogènes, organisées en cœur d'îlot, en bandes continues, sur de petites parcelles accessibles depuis des venelles privées avec espace extérieur commun et/ou privatif (petite cour ou jardinet).

Typologie constituée d'un nombre d'entités de plus en plus restreint, témoignant du passé industriel de la MEL et de la vie ouvrière (en 1900, à peu près la moitié de la population roubaisienne vivait dans mille trois cents courées\*), proposant un habitat individuel très modeste constituant une vraie alternative au logement collectif (typologie T2 à petit T3 rare en individuel).

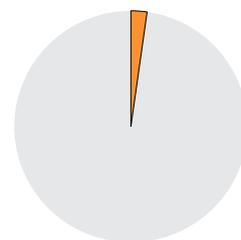
La capacité d'évolution de cette typologie restant délicate mais nécessaire à sa préservation, comme en témoigne les nombreuses destructions au cours du XX<sup>e</sup> siècle, est à mesurer au cas par cas.

\* Source : guide d'architecture de la Métropole Lilloise - ADULM - édition Le Passage.

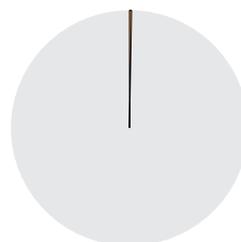


### DESCRIPTION FACTUELLE

**Nombre d'entités  
parcellaires**  
8 232 entités (2,48%)



**Emprise des entités  
parcellaires**  
91,3 ha (0,41%)



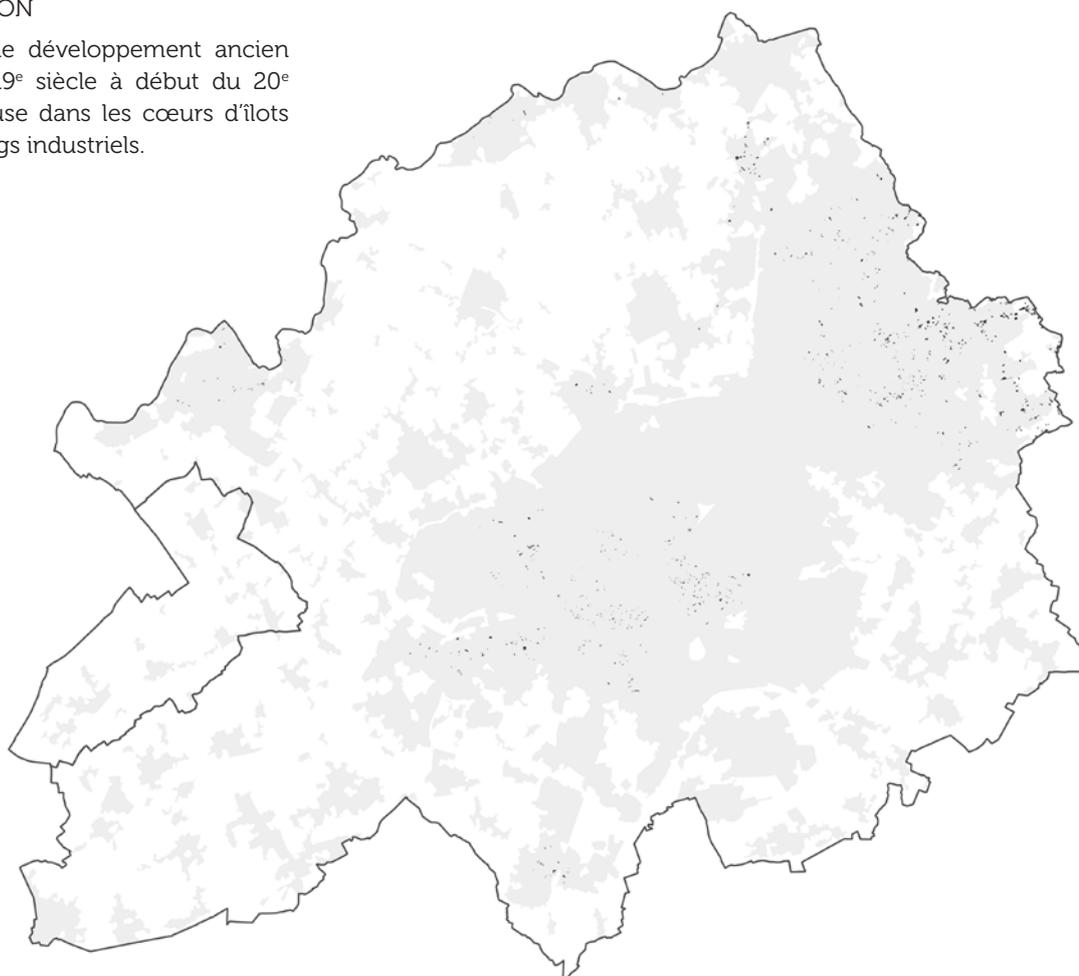
**Emprise moyenne par entité parcellaire : 110 m<sup>2</sup>**

**CES moyen : 0,43**



#### LOCALISATION

Typologie de développement ancien (début du 19<sup>e</sup> siècle à début du 20<sup>e</sup> siècle), incluse dans les cœurs d'îlots des faubourgs industriels.





# 05. TISSU DE MAISONS DE VILLE HAUTES

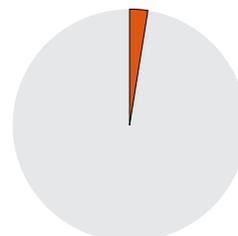
## TYPOLOGIES

maisons de ville hautes

## DESCRIPTION FACTUELLE

### Nombre d'entités

9 100 entités (2,75%)

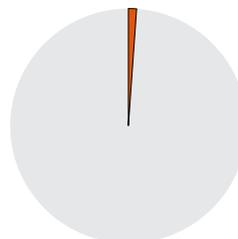


## DESCRIPTION SENSIBLE

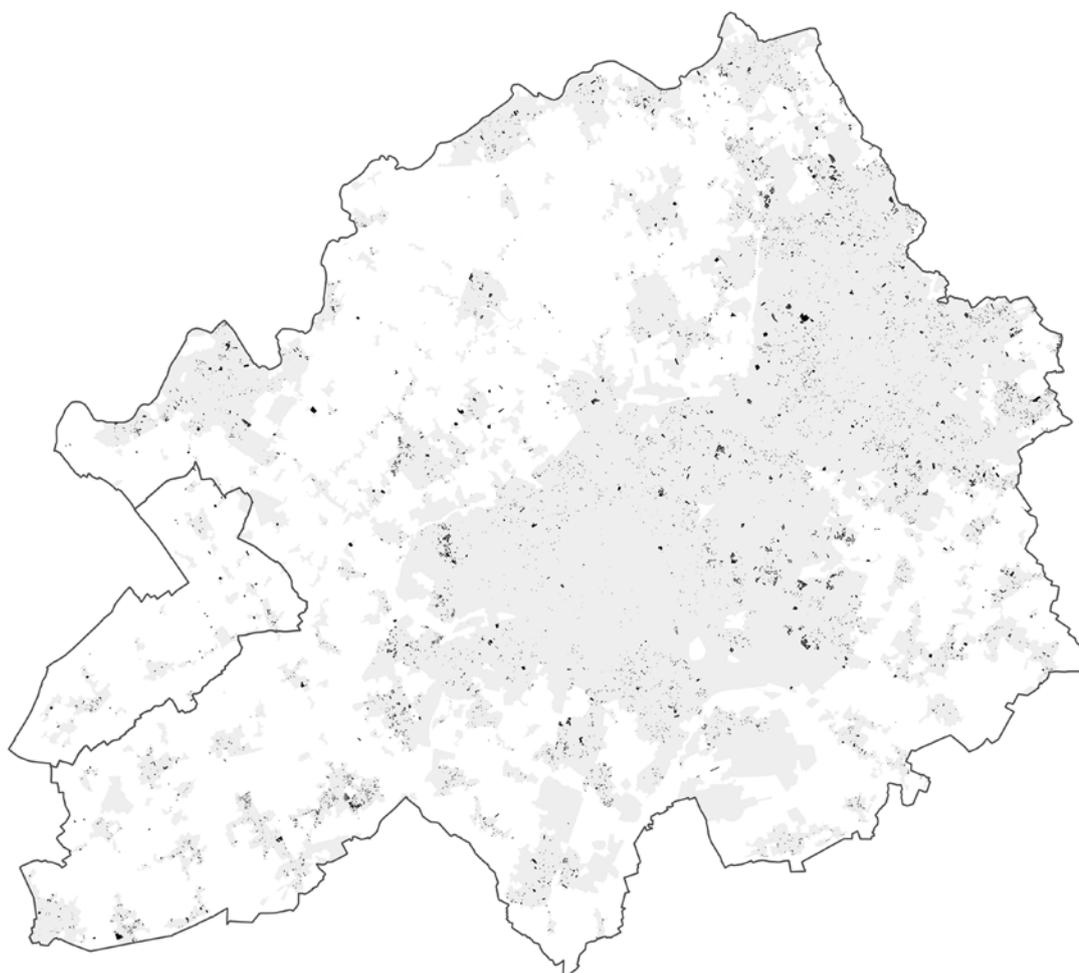
Tissu d'îlots fermés proposant une ambiance minérale sur rue et à dominante végétale en cœur d'îlot, accueillant des maisons mitoyennes d'au moins trois niveaux sur des parcelles larges (largeur supérieure à 6m) et plus ou moins allongées.

### Emprise des entités

300,8 ha (1,35%)



## RÉPARTITION ET LOCALISATION DES TYPOLOGIES DU TISSU



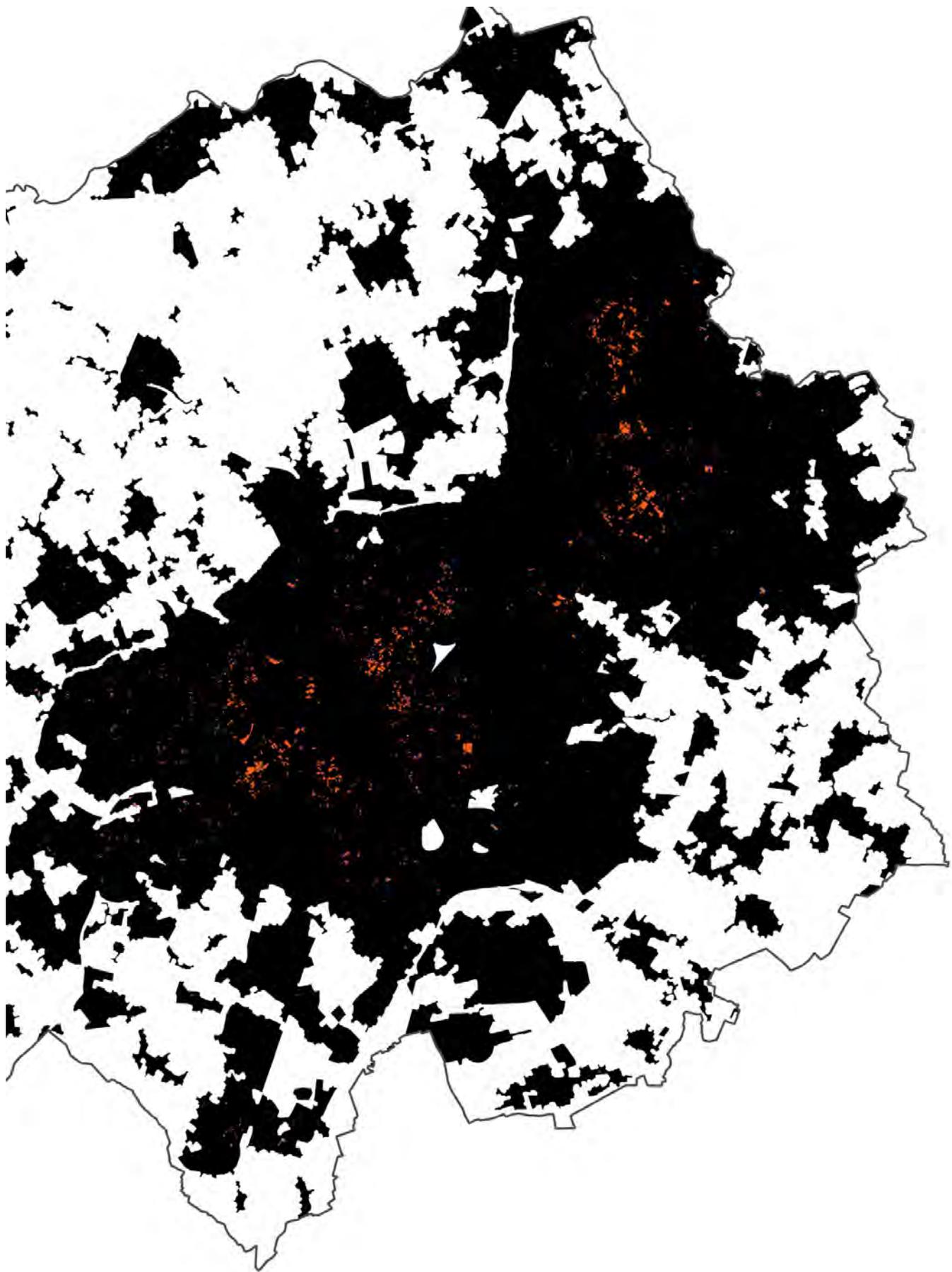
## CARTE DE LOCALISATION DU TISSU DE MAISONS DE VILLES HAUTES \*

Tissu de développement ancien (à partir du 19<sup>e</sup> siècle) spécifique du cœur des grandes villes de la MEL et de leur première couronne.

- TISSU DE MAISONS DE VILLES HAUTES  
maisons de ville hautes
- AUTRES TISSUS

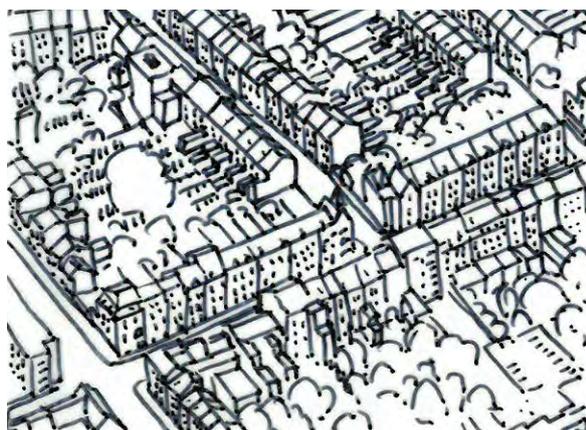


\* Carte réalisée à partir de la carte lissée en fin de document (cf modalité de constitution des tissus en annexes).



---

## Les maisons de ville hautes



### DESCRIPTION SENSIBLE

Ensemble de maisons mitoyennes de trois à quatre niveaux présentant de grandes hauteurs sous plafond, implantées sur des parcelles étroites à larges et allongées à rectangulaires, à l'alignement de l'espace public et sur deux limites séparatives, présentant un espace extérieur en cœur d'îlot (cour ou jardin) et parfois un garage attenant ou intégré au rez-de-chaussée (maison bel-étage).

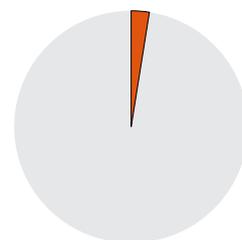
Typologie relativement homogène constituée d'un petit nombre d'entités permettant une réelle optimisation du foncier, tout en offrant un habitat cossu en cœur de grande ville ouvert d'un côté sur des voies urbaines plus ou moins passantes et souvent très minérales et de l'autre des cœurs d'îlots calmes et souvent paysagers.

Cette typologie caractéristique de la MEL présente une grande capacité d'évolution, comme en témoignent les nombreuses transformations dont elle fait l'objet, allant de son adaptation aux nouveaux modes de vie actuels avec très souvent la création d'extensions sur les jardins, à sa transformation en petits collectifs par sa division en volumes dont la pertinence reste à réorienter au travers de préconisations pour valoriser les singularités de cette typologie de plus en plus rare au cœur des villes.

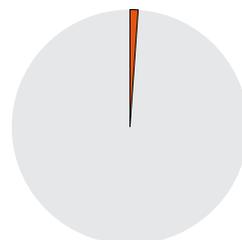


### DESCRIPTION FACTUELLE

**Nombre d'entités parcellaires**  
9 100 entités (2,75%)



**Emprise des entités parcellaires**  
300,8 ha (1,35%)



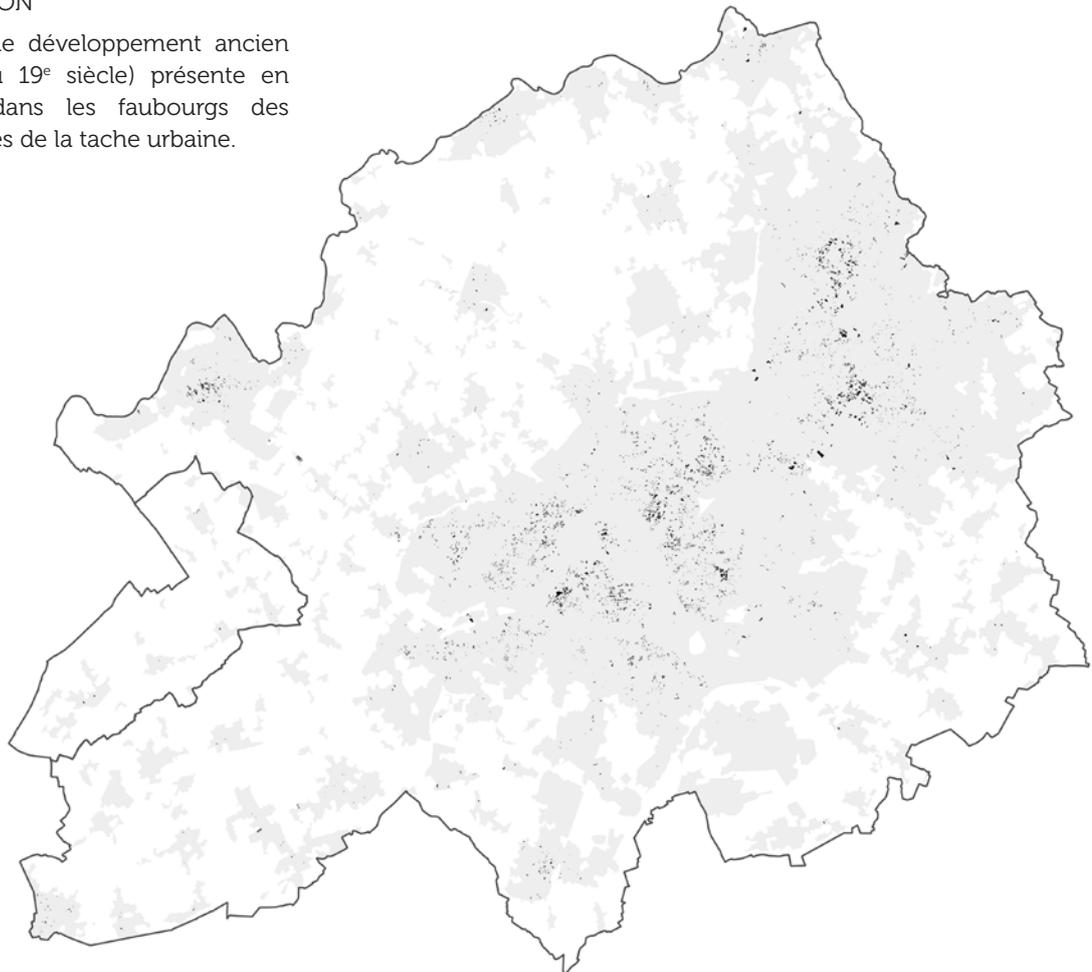
**Emprise moyenne par entité parcellaire : 330 m<sup>2</sup>**

**CES moyen : 0,3**



#### LOCALISATION

Typologie de développement ancien (à partir du 19<sup>e</sup> siècle) présente en cœur et dans les faubourgs des grandes villes de la tache urbaine.





# 06.TISSU DE COLLECTIFS

## TYPOLOGIES

collectifs discontinus  
collectifs continus

## DESCRIPTION FACTUELLE

### Nombre d'entités

4 026 entités (1,22%)

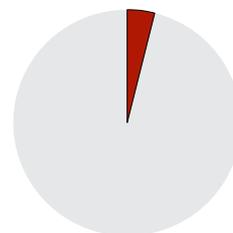


## DESCRIPTION SENSIBLE

Tissu d'îlots ouverts à fermés accueillant des collectifs discontinus ou continus sur de grandes parcelles de formes diverses.

### Emprise des entités

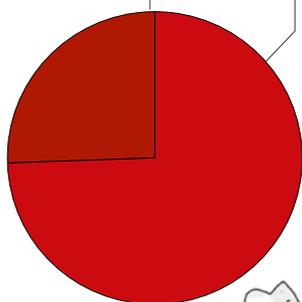
919 ha (4,15%)



## RÉPARTITION ET LOCALISATION DES TYPOLOGIES DU TISSU

Collectifs continus  
(1 023 entités)

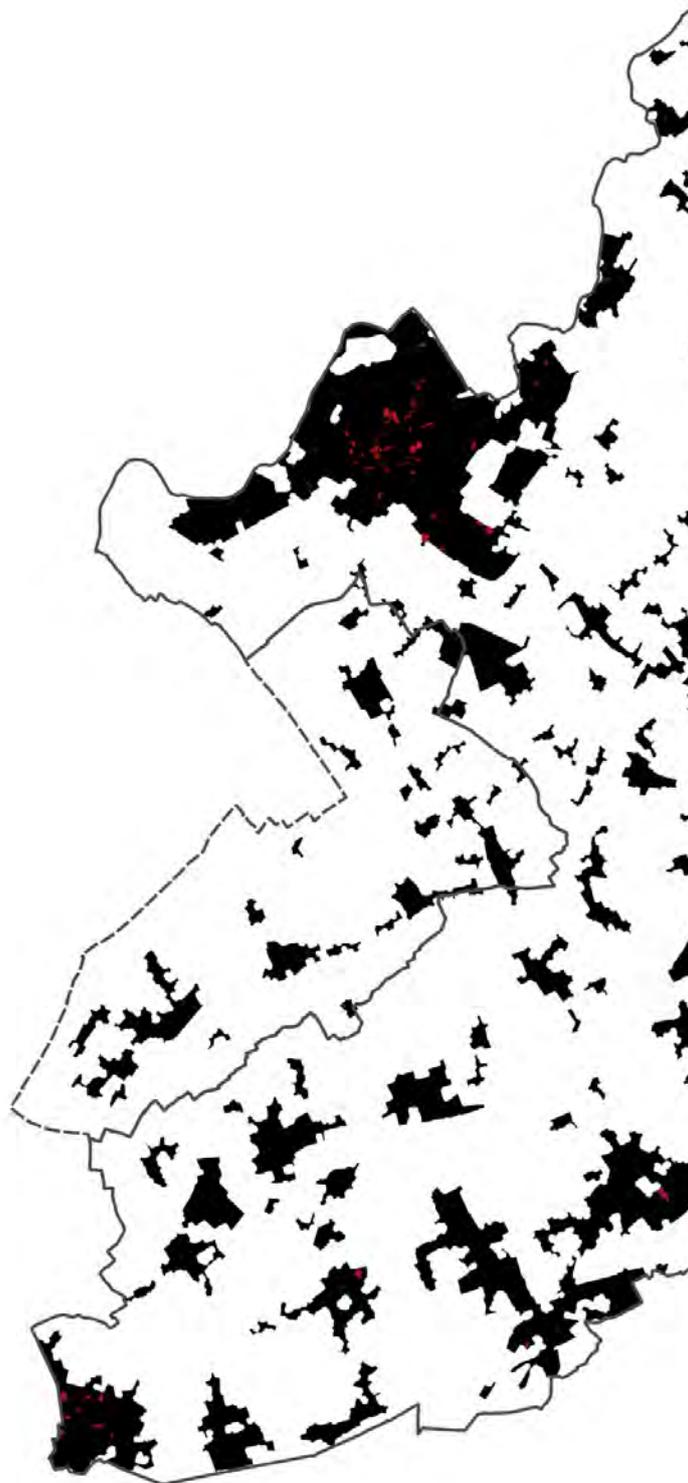
Collectifs discontinus ou  
semi-continus  
(3 003 entités)



## CARTE DE LOCALISATION DU TISSU DE COLLECTIFS \*

Tissu en cours de développement surtout au cœur et en périphérie des grandes villes de la MEL.

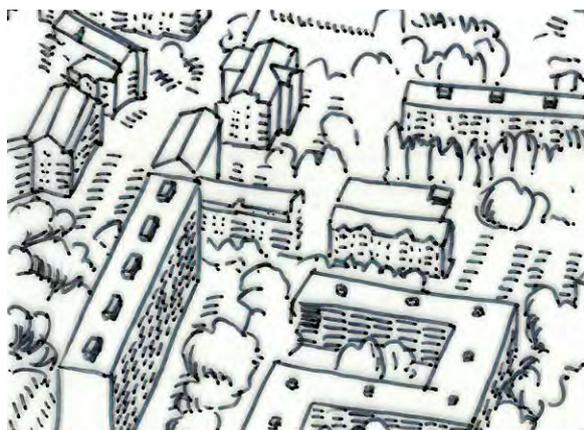
- TISSU DE COLLECTIFS
  - collectifs discontinus
  - collectifs continus
- AUTRES TISSUS



\* Carte réalisée à partir de la carte lissée en fin de document (cf modalité de constitution des tissus en annexes).



## Les collectifs discontinus

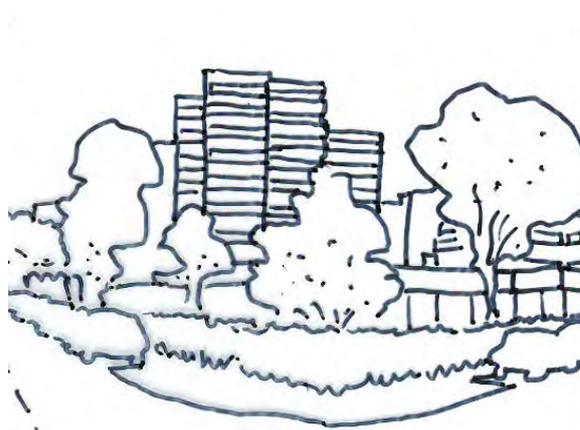


### DESCRIPTION SENSIBLE

Ensemble de collectifs non mitoyens, implantés sur de grandes parcelles à l'alignement ou en retrait des voies publiques suivant ou indépendamment de leur dessin, associés à de vastes espaces libres peu structurés intégrant des zones de stationnement et/ou des zones engazonnées et arborées.

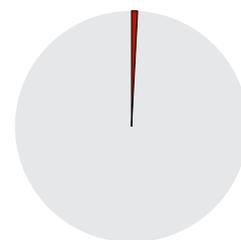
Typologie constituée d'un petit nombre d'entités hétérogènes (des grands ensembles des années 1960 et 70 aux opérations plus récentes néo régionalistes ou contemporaines) et d'ampleurs variables :

- > opérations conséquentes avec développement d'un réseau de voies larges surtout adapté aux déplacements automobiles, offrant un cadre de vie aéré et participant parfois à l'inscription de continuités paysagères et écologiques au sein des territoires urbanisés de la MEL ;
- > opérations restreintes de densification des cœurs d'îlots de maisons de ville impliquant très souvent une perte des continuités paysagères en cœur d'îlot (minéralisation des cœurs d'îlot) ou une perte de leur mixité fonctionnelle (remplacement progressif des halles agrégées support d'activités au cœur des zones d'habitat par du logement).

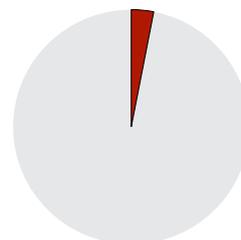


### DESCRIPTION FACTUELLE

**Nombre d'entités parcellaires**  
3 003 entités (0,90%)



**Emprise des entités parcellaires**  
737,04 ha (3,32%)



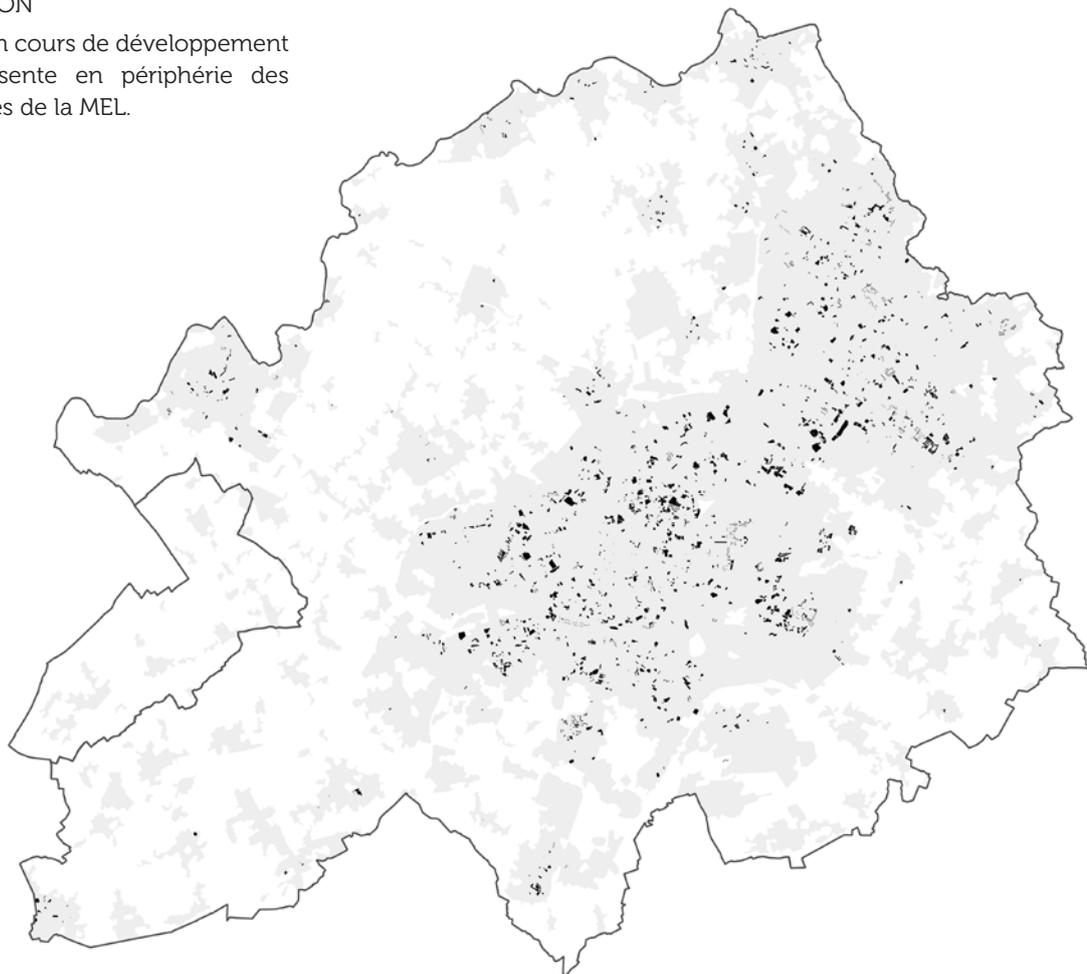
**Emprise moyenne par entité parcellaire : 2 454 m<sup>2</sup>**

**CES moyen : 0,31**

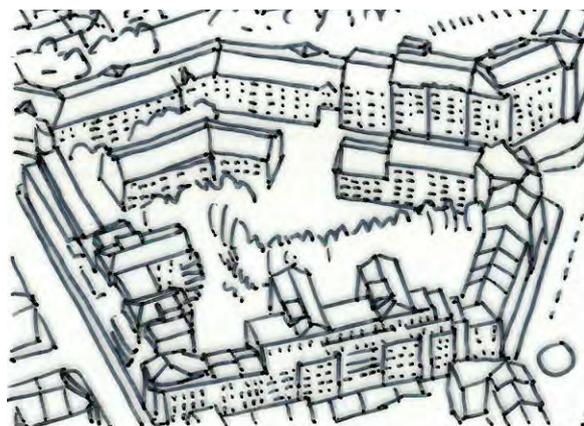


#### LOCALISATION

Typologie en cours de développement surtout présente en périphérie des grandes villes de la MEL.



## Les collectifs continus

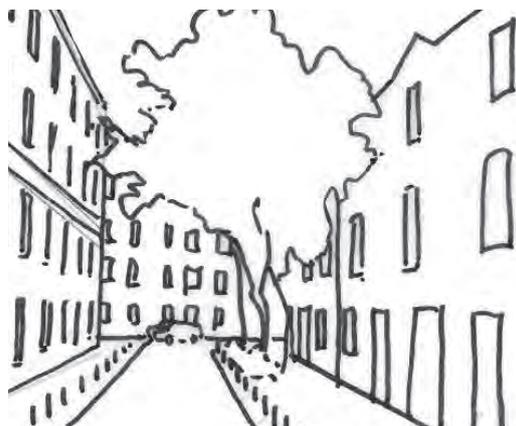


### DESCRIPTION SENSIBLE

Ensemble de collectifs mitoyens entre eux ou avec d'autres typologies formant îlot ou les refermant, implantés sur des parcelles de taille variée, à l'alignement des voies publiques avec espaces collectifs protégés en intérieur d'îlot plus ou moins végétalisés et arborés, intégrant souvent des zones de stationnement.

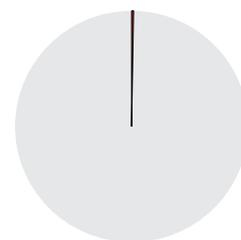
Typologie constituée d'un petit nombre d'entités, de qualité inégale, assurant une forte optimisation du foncier et souvent des espaces publics existants.

Cette typologie en cours de développement, notamment au travers d'opérations d'ampleurs variables, de densification des cœurs d'îlots de maisons de ville qui bien que s'inspirant des caractéristiques de ces îlots impliquent très souvent soit une perte des continuités paysagères en cœur d'îlot (minéralisation des cœurs d'îlot) soit une perte de leur mixité fonctionnelle (remplacement progressif des halles agrégées support d'activités au cœur des zones d'habitat par du logement) soit une perte de leur diversité (grandes opérations unitaires).

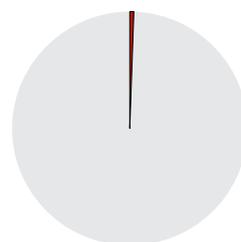


### DESCRIPTION FACTUELLE

**Nombre d'entités  
parcellaires**  
1 023 entités (0,31%)



**Emprise des entités  
parcellaires**  
181,97 ha (0,82%)



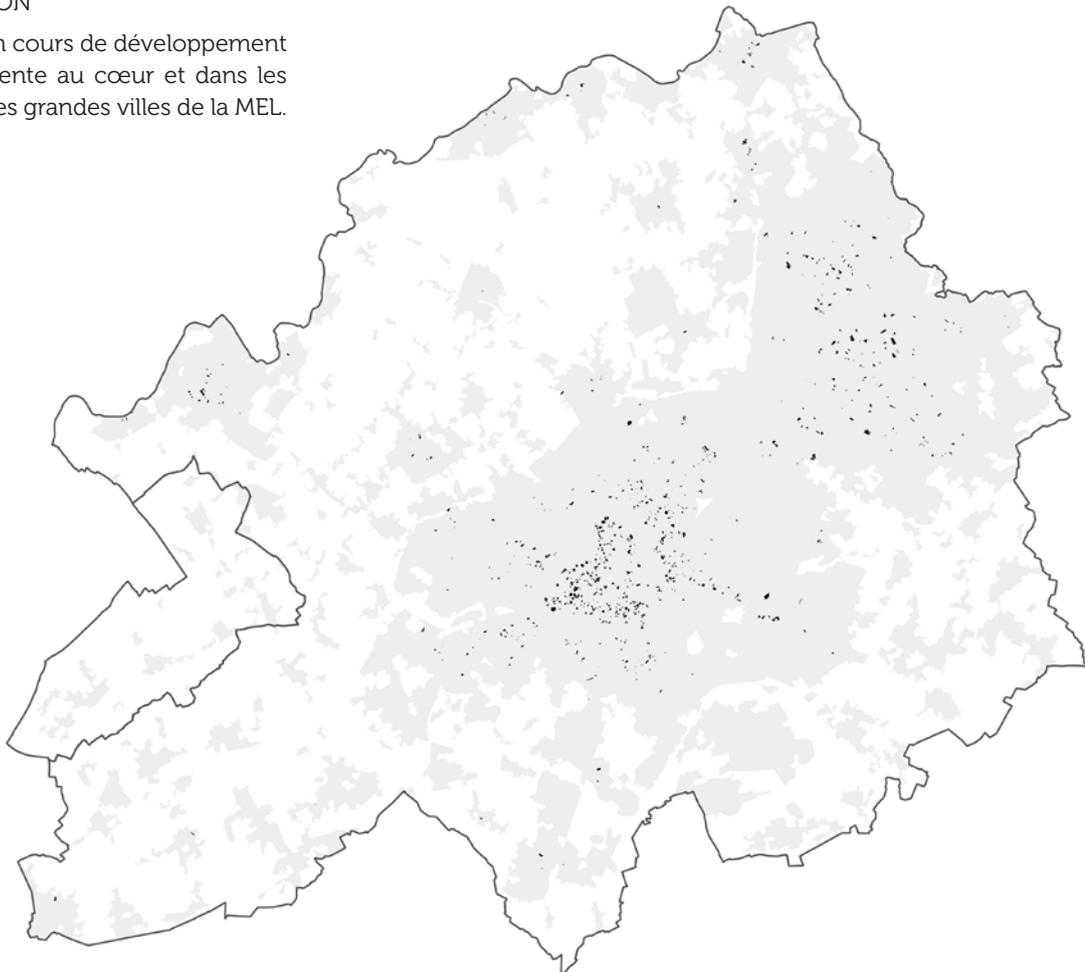
**Emprise moyenne par entité parcellaire : 1 779 m<sup>2</sup>**

**CES moyen : 0,36**



#### LOCALISATION

Typologie en cours de développement surtout présente au cœur et dans les faubourgs des grandes villes de la MEL.





# 07. TISSU URBAIN CONTINU DENSE

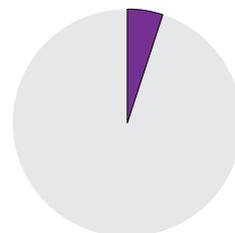
## TYPOLOGIES

tissu composite très dense

## DESCRIPTION FACTUELLE

### Nombre d'entités

17 423 entités (5,26%)

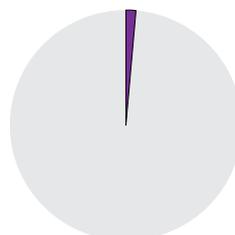


## DESCRIPTION SENSIBLE

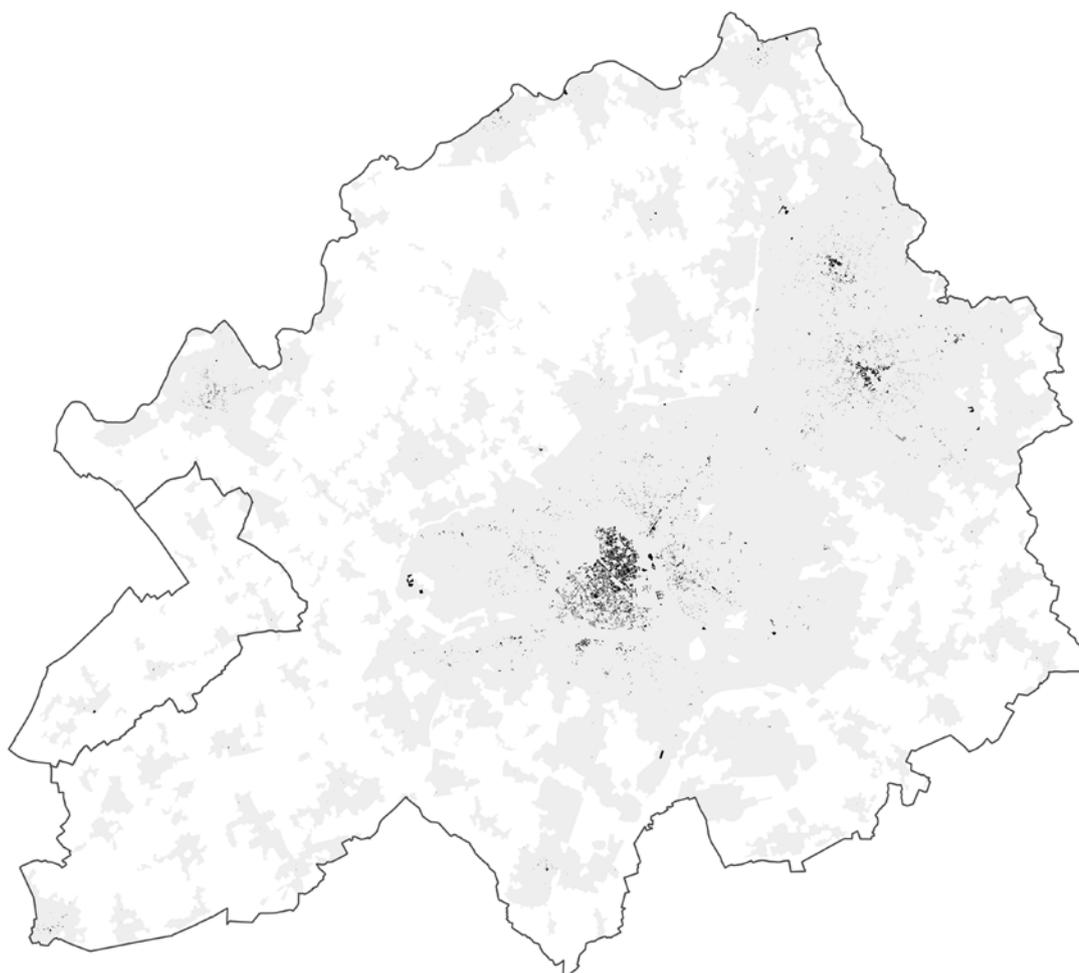
Tissu d'îlots fermés accueillant un bâti hétérogène et compact aux multiples fonctions sur des parcelles de tailles et formes diverses ou la qualité, la variété et la valeur d'usage des espaces publics, seuls espaces de respiration au cœur du tissu, sont primodiaux. Ces tissus, marqués par les stratifications de l'histoire, mixtent et imbriquent des bâtis anciens et très récents.

### Emprise des entités

342 ha (1,54%)



## RÉPARTITION ET LOCALISATION DES TYPOLOGIES DU TISSU



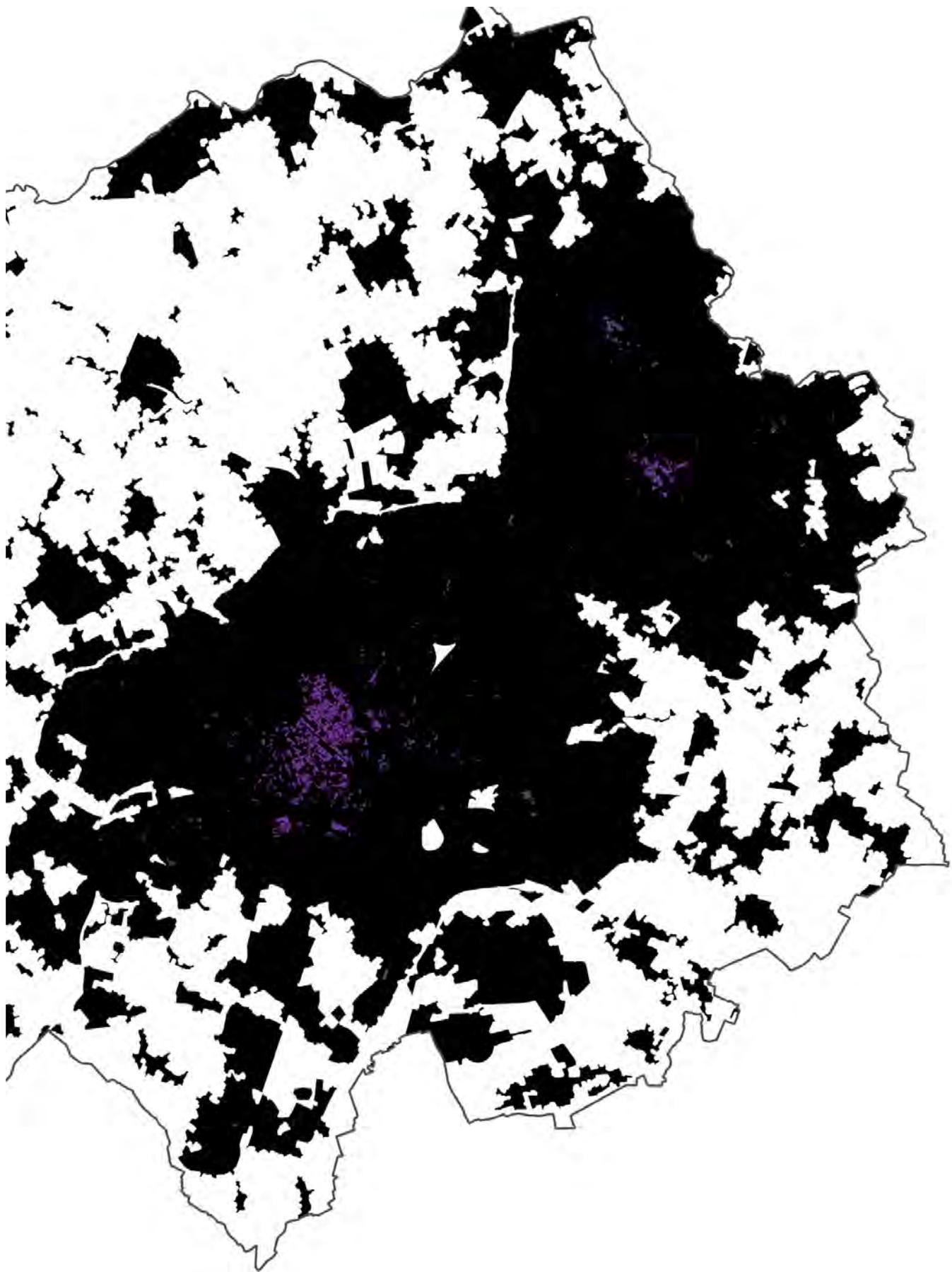
## CARTE DE LOCALISATION DU TISSU URBAIN CONTINU DENSE \*

Tissu hétérogène de développement ancien spécifique du cœur des grandes villes de la MEL.

- TISSU URBAIN CONTINU DENSE
- tissu composite très dense
- AUTRES TISSUS



\* Carte réalisée à partir de la carte lissée en fin de document (cf modalité de constitution des tissus en annexes).



---

## Le tissu composite très dense

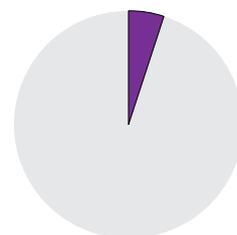


### DESCRIPTION SENSIBLE

Ensemble de bâtis variés (maisons, collectifs, bureaux et halles commerciales) mitoyens et occupant presque toute la parcelle (CES > 0,6) formant îlot, implantés sur des parcelles de tailles et formes variées à l'alignement des voies publiques avec cœurs d'îlots fortement construits.

Typologie liée à la densification progressive, constante et conséquente des cœurs des grandes villes de la MEL et constituée d'entités parcellaires présentant une grande diversité fonctionnelle et un bâti varié encadrant fortement des espaces publics très sollicités pour de multiples usages.

**Nombre d'entités parcellaires**  
17 423 entités (5,26%)



**Emprise des entités parcellaires**  
342 ha (1,54%)



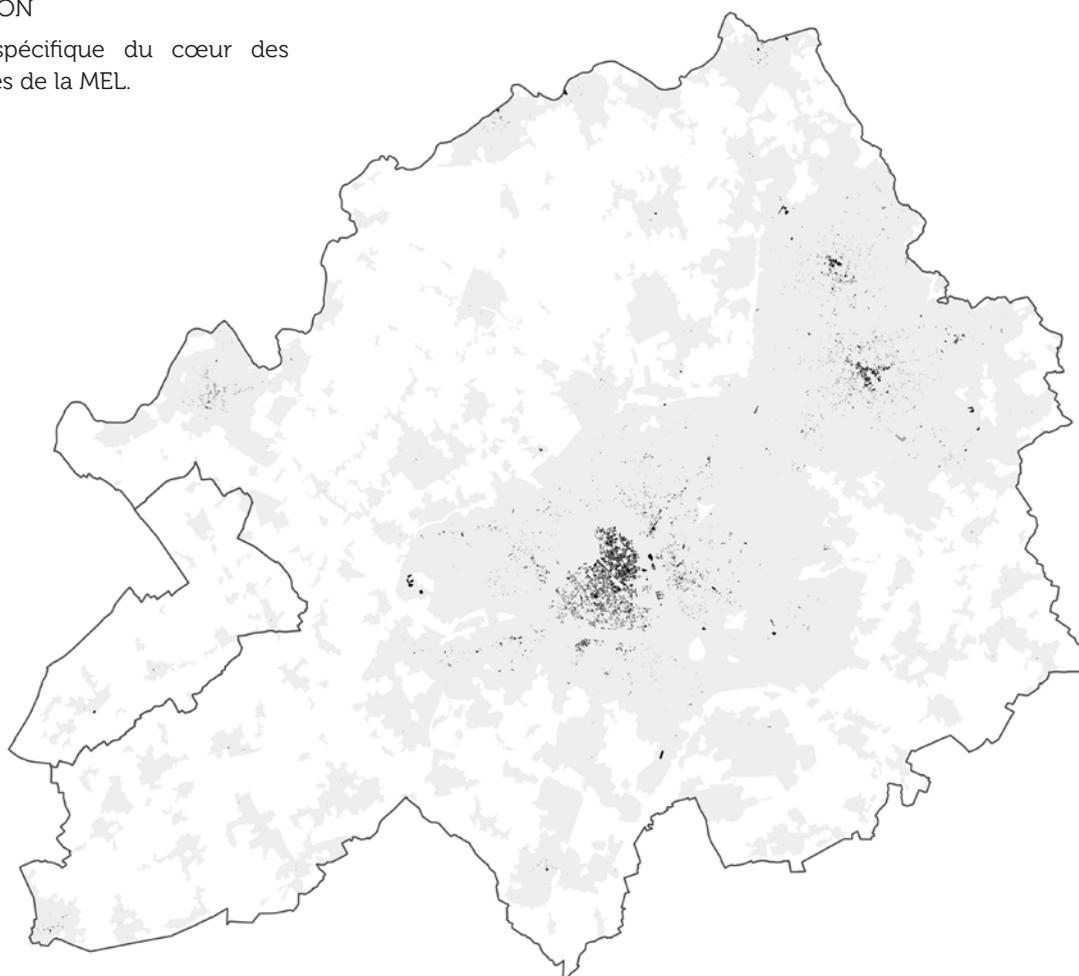
**Emprise moyenne par entité parcellaire : 196 m<sup>2</sup>**

**CES moyen : 0,80**



#### LOCALISATION

Typologie spécifique du cœur des grandes villes de la MEL.





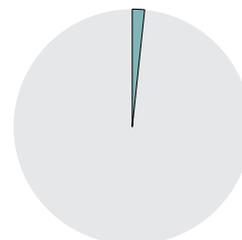
# 08. TISSU D'ÉQUIPEMENTS

## TYPOLOGIES

équipements discontinus  
équipements continus

## DESCRIPTION FACTUELLE

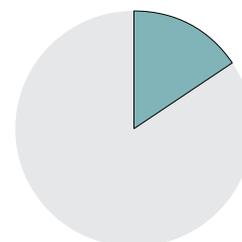
**Emprise des entités**  
3 488 ha (15,7%)



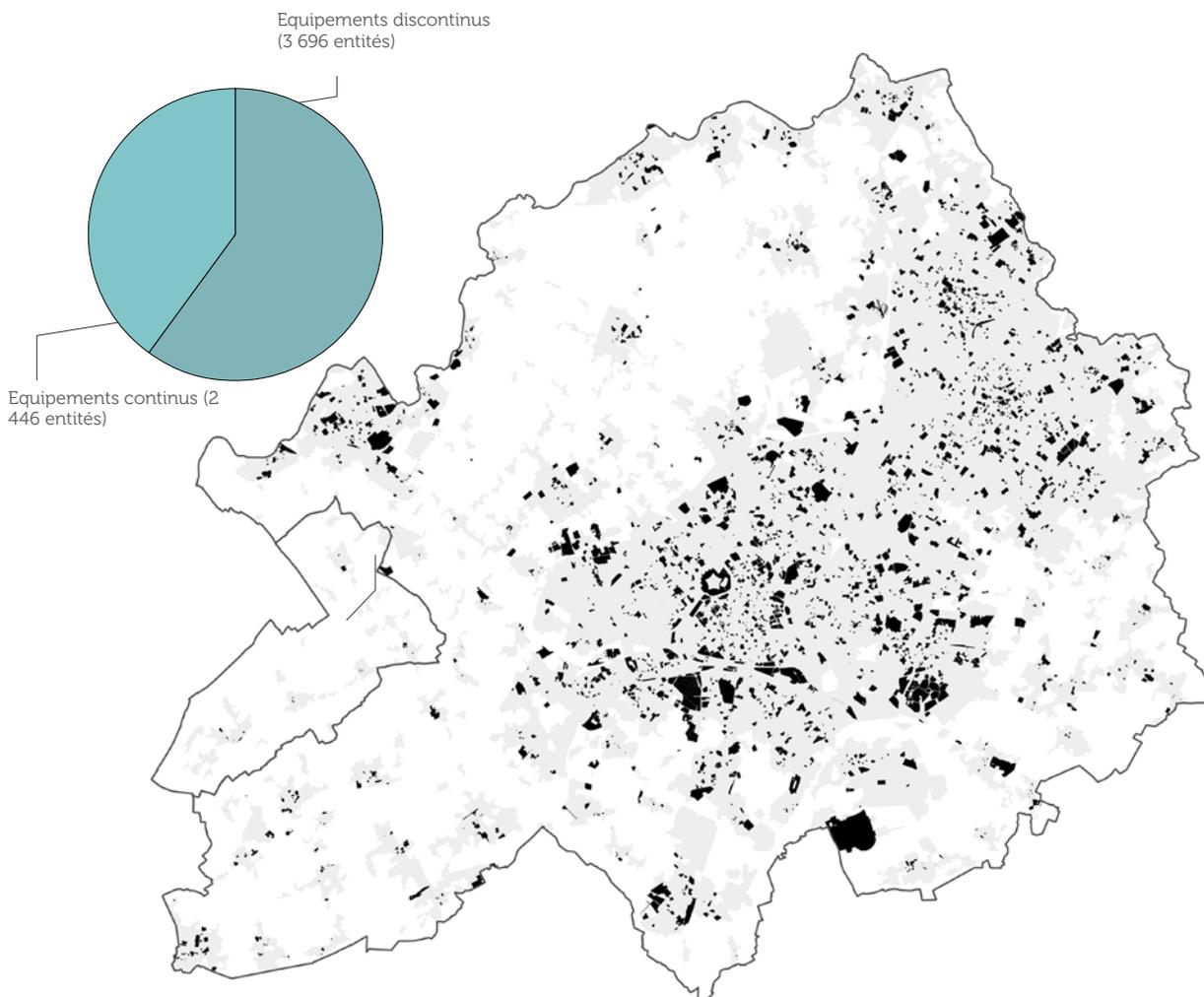
## DESCRIPTION SENSIBLE

Tissu d'îlots ouverts à fermés accueillant des équipements hétérogènes sur de grandes parcelles de formes diverses.

**Nombre d'entités**  
6 142 entités (1,85%)



## RÉPARTITION ET LOCALISATION DES TYPOLOGIES DU TISSU

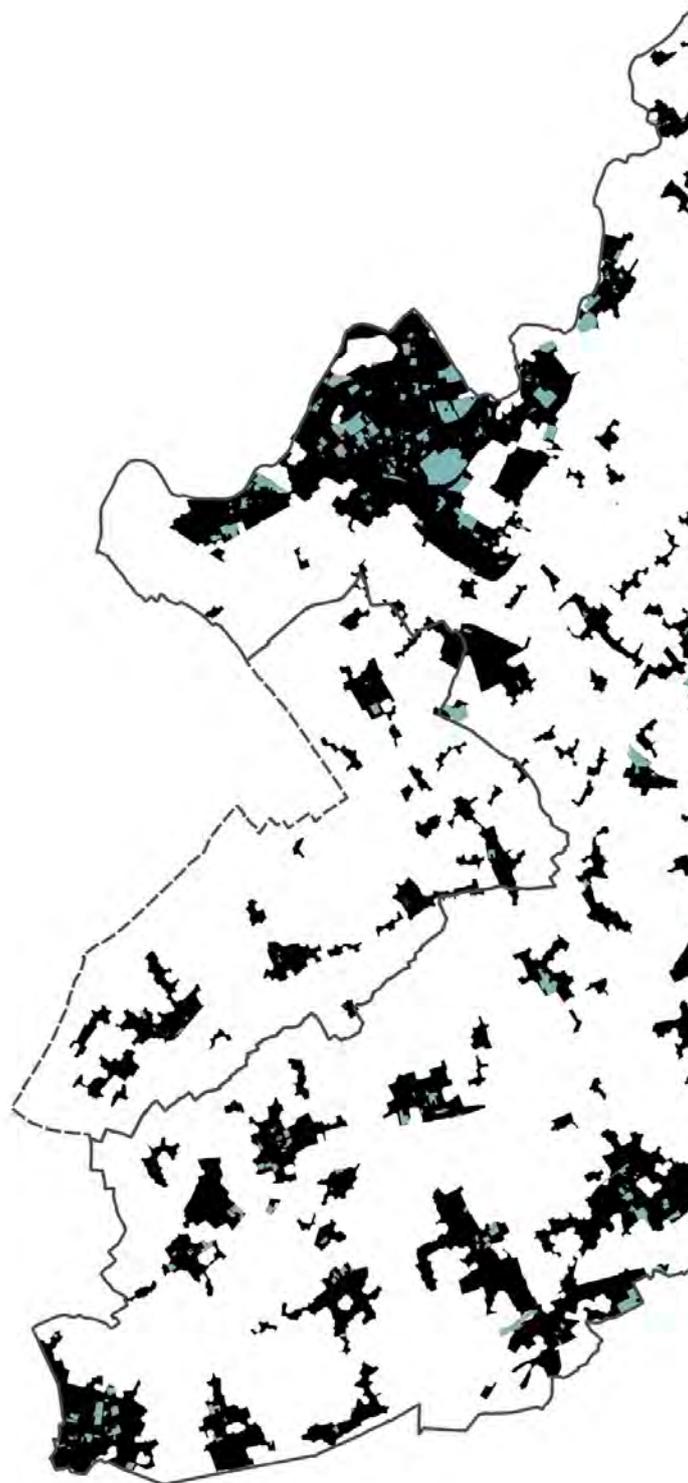


## CARTE DE LOCALISATION DU TISSU D'ÉQUIPEMENTS \*

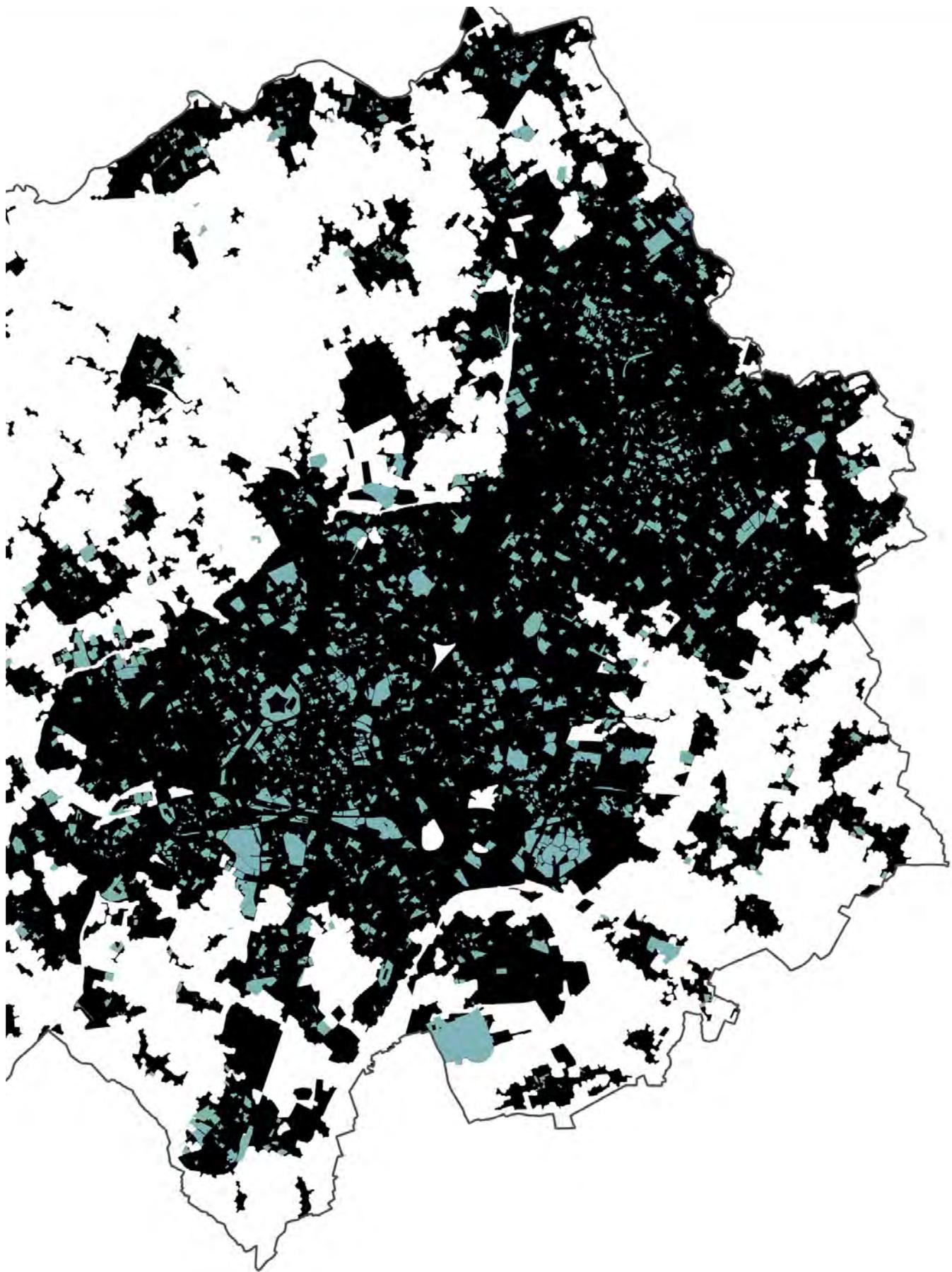
Tissu réparti au sein de la tache urbaine de la MEL, présent de façon ponctuelle dans les bourgs, de façon intense en cœur des villes à très intense en périphérie des grandes villes de la MEL.

- TISSU D'ÉQUIPEMENTS
  - équipements discontinus
  - équipements continus
- AUTRES TISSUS

*NB : Les parcelles classées dans la catégorie « tissu d'équipements » peuvent être relativement denses (équipements scolaires, administratifs...) ou faiblement denses (parcs, terrains de sport...). Dans ce tissu apparaissent donc des équipements avec des densités bâties très diverses.*

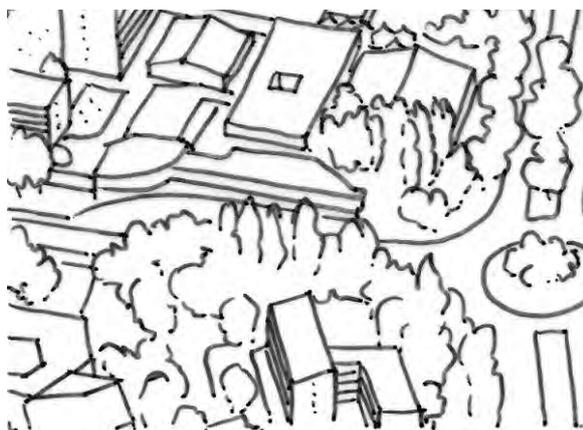


\* Carte réalisée à partir de la carte lissée en fin de document (cf modalité de constitution des tissus en annexes).



---

## Les équipements discontinus



### DESCRIPTION SENSIBLE

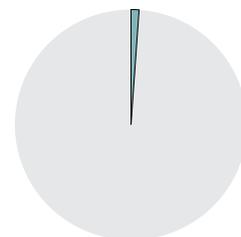
Ensemble d'équipements non mitoyens, implantés sous la forme de « campus » sur de grandes parcelles de formes variées à l'alignement ou en retrait des voies publiques suivant ou indépendamment de leur dessin, sur ou en retrait des limites séparatives, associés à de vastes espaces libres peu structurés intégrant des zones de stationnement en nappe et parfois de vastes zones engazonnées et arborées.

Typologie constituée d'un nombre restreint d'entités hétérogènes tant dans leur forme que dans leur fonction (de la salle de sports à l'hôpital), isolées ou regroupées pour constituer des domaines d'excellence universitaire, hospitalier ou administratif, dans un environnement aéré, ouvert et parfois paysager, propice dans ce cas au développement de continuités paysagères et écologiques.

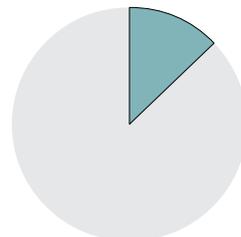


### DESCRIPTION FACTUELLE

**Nombre d'entités  
parcellaires**  
3 696 entités (1,12%)

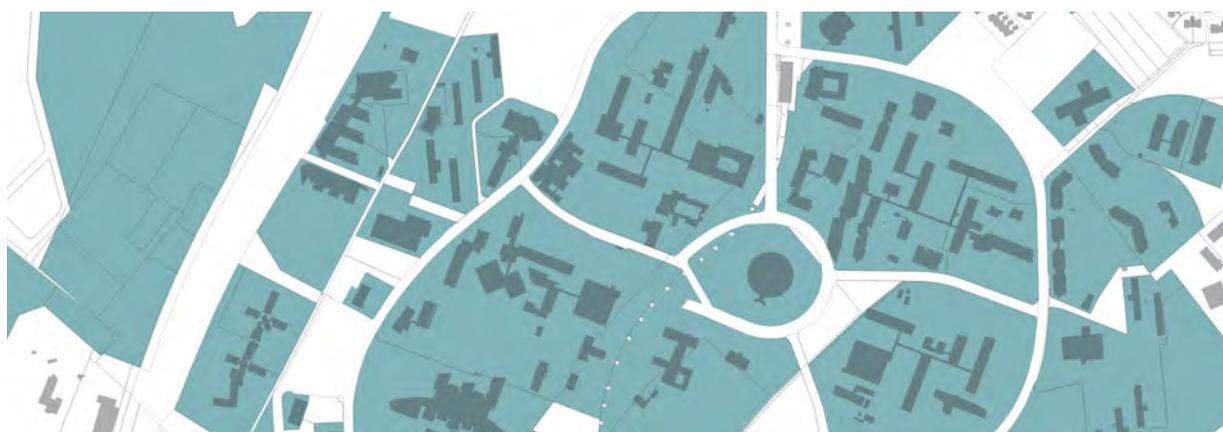


**Emprise des entités  
parcellaires**  
2 838,9 ha (12,78%)



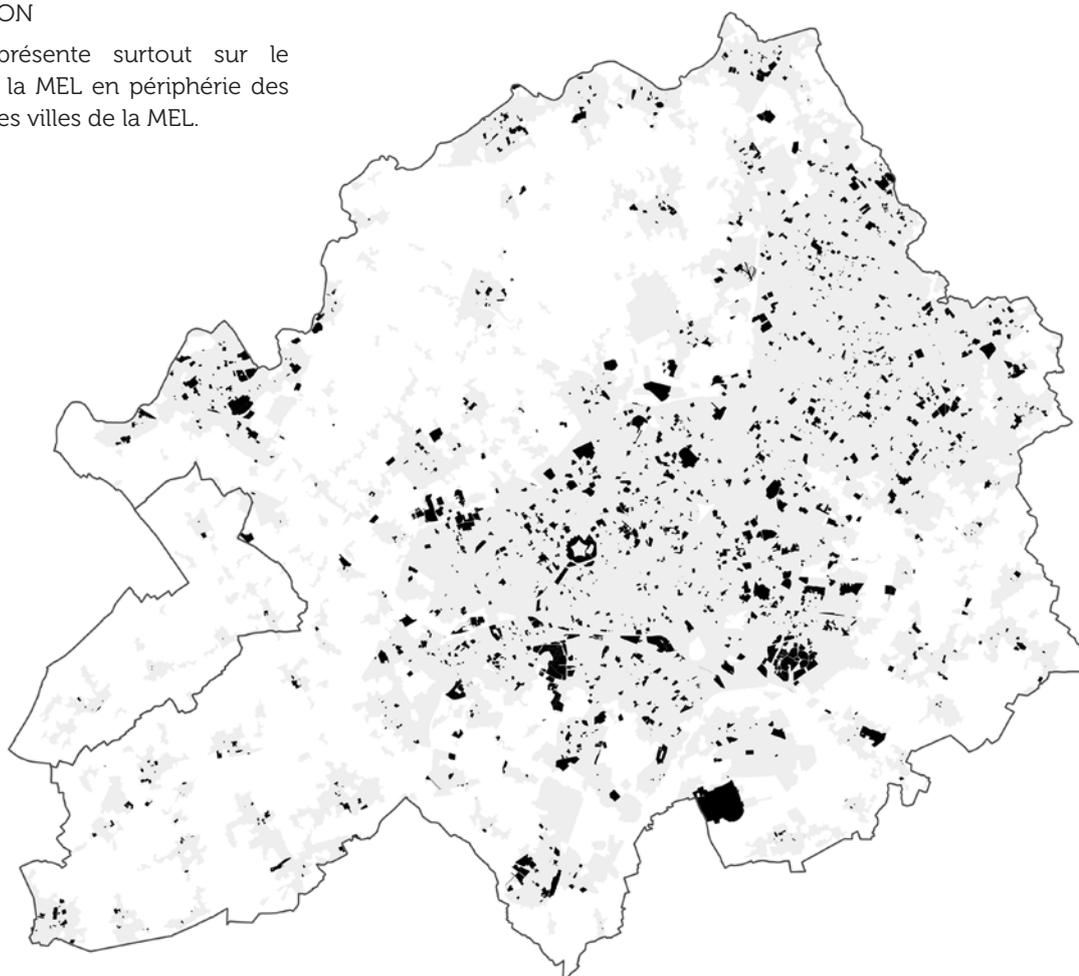
**Emprise moyenne par entité parcellaire : 7 681 m<sup>2</sup>**

**CES moyen : 0,17**



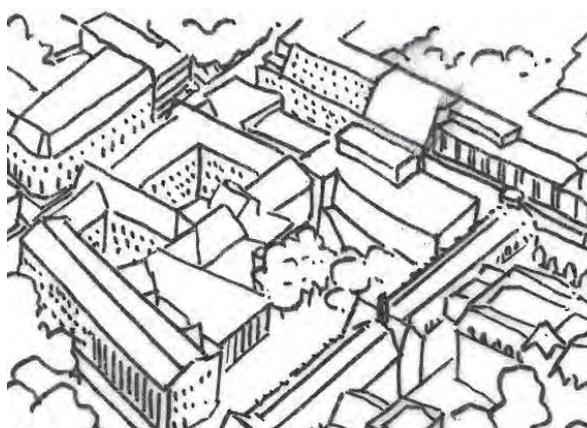
#### LOCALISATION

Typologie présente surtout sur le territoire de la MEL en périphérie des bourgs et des villes de la MEL.



---

## Les équipements continus



### DESCRIPTION SENSIBLE

Ensemble d'équipements mitoyens entre eux ou avec d'autres typologies formant îlot ou les refermant, implantées, sur de grandes parcelles de formes variées, à l'alignement des voies publiques et des limites séparatives.

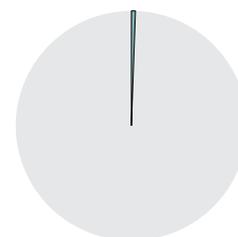
Typologie hétérogène constituée d'un nombre restreint d'entités le plus souvent dispersées au cœur des grandes villes et constituant des repères souvent remarquables par leur bâti patrimonial et monumental encadrant les espaces publics et proposant une belle optimisation du foncier souvent par l'articulation d'un bâti conséquent sur l'ensemble de la parcelle autour d'une succession de cours et/ou jardins calmes en intérieur d'îlot.

Cette typologie présente une grande capacité d'évolution comme en témoignent les nombreuses transformations et changements de destination (par exemple, de l'hôpital à la préfecture ou de l'équipement au logement).

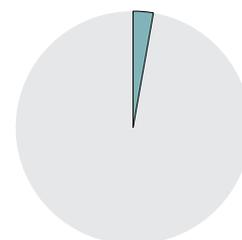


### DESCRIPTION FACTUELLE

**Nombre d'entités  
parcellaires**  
2 446 entités (0,74%)



**Emprise des entités  
parcellaires**  
649,6 ha (2,92%)



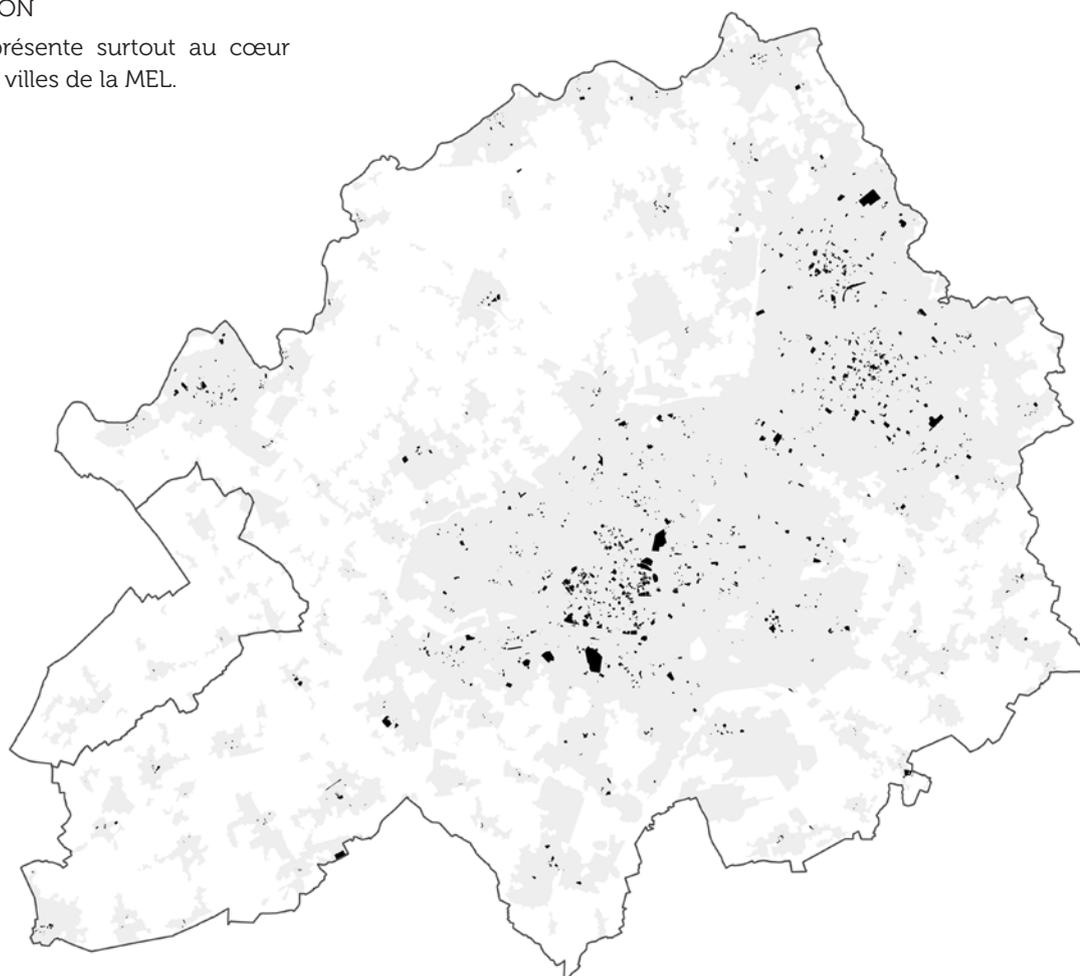
**Emprise moyenne par entité parcellaire : 2 655 m<sup>2</sup>**

**CES moyen : 0,35**



#### LOCALISATION

Typologie présente surtout au cœur des grandes villes de la MEL.





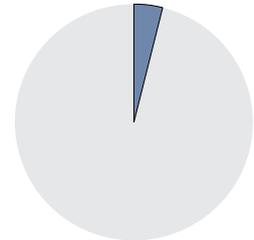
# 09. TISSU D'ACTIVITÉS

## TPOLOGIES

bureaux discontinus  
bureaux continus  
halles d'activités discontinues  
halles d'activités agrégées

## DESCRIPTION FACTUELLE

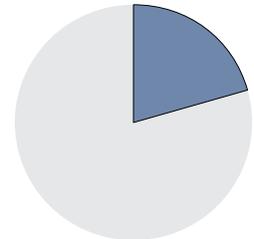
**Nombre d'entités**  
13 694 entités (4,14%)



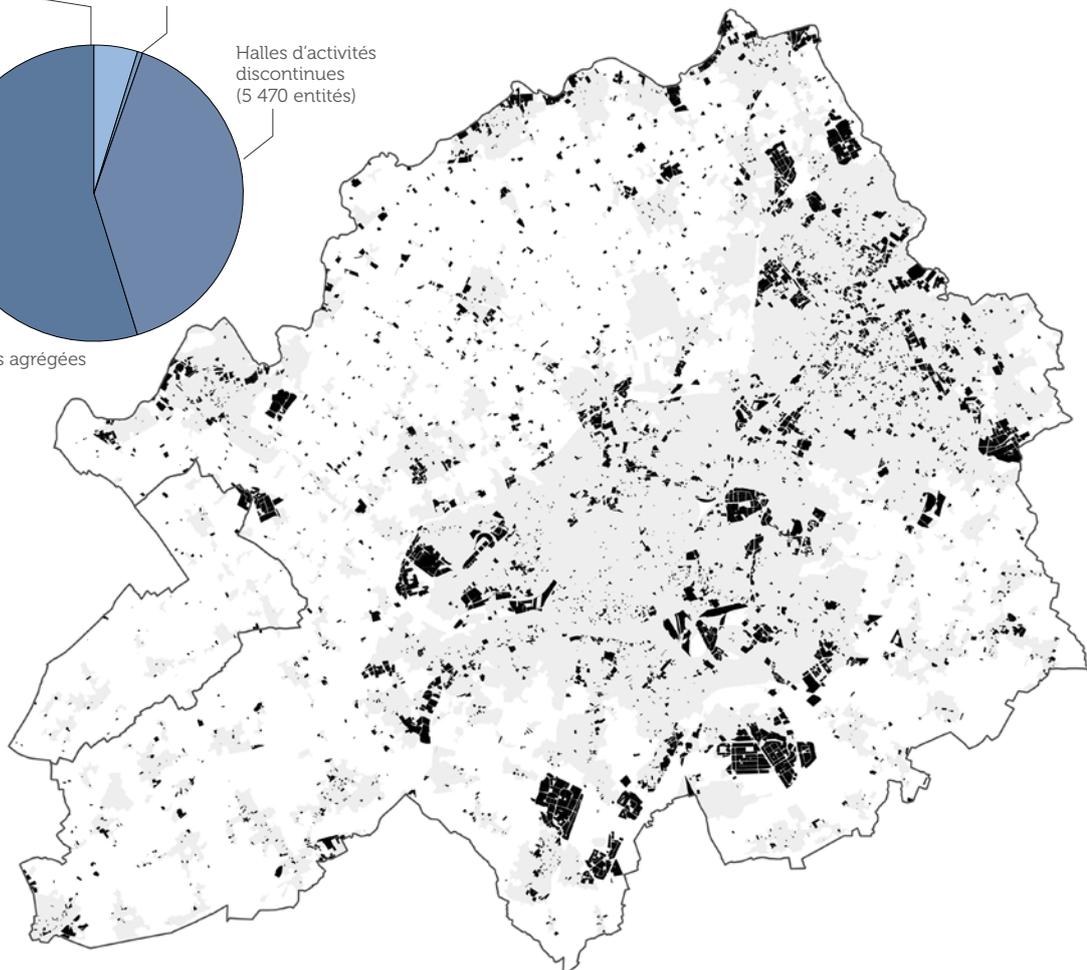
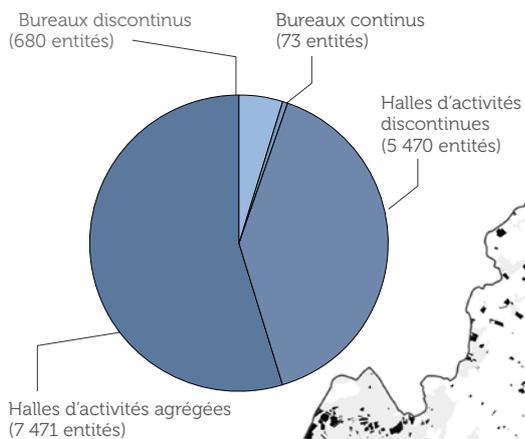
## DESCRIPTION SENSIBLE

Tissu d'îlots ouverts à fermés accueillant des bâtiments de bureaux, d'équipements, d'activités discontinus ou continus sur de grandes parcelles de formes diverses.

**Emprise des entités**  
4 592 ha (20,68%)



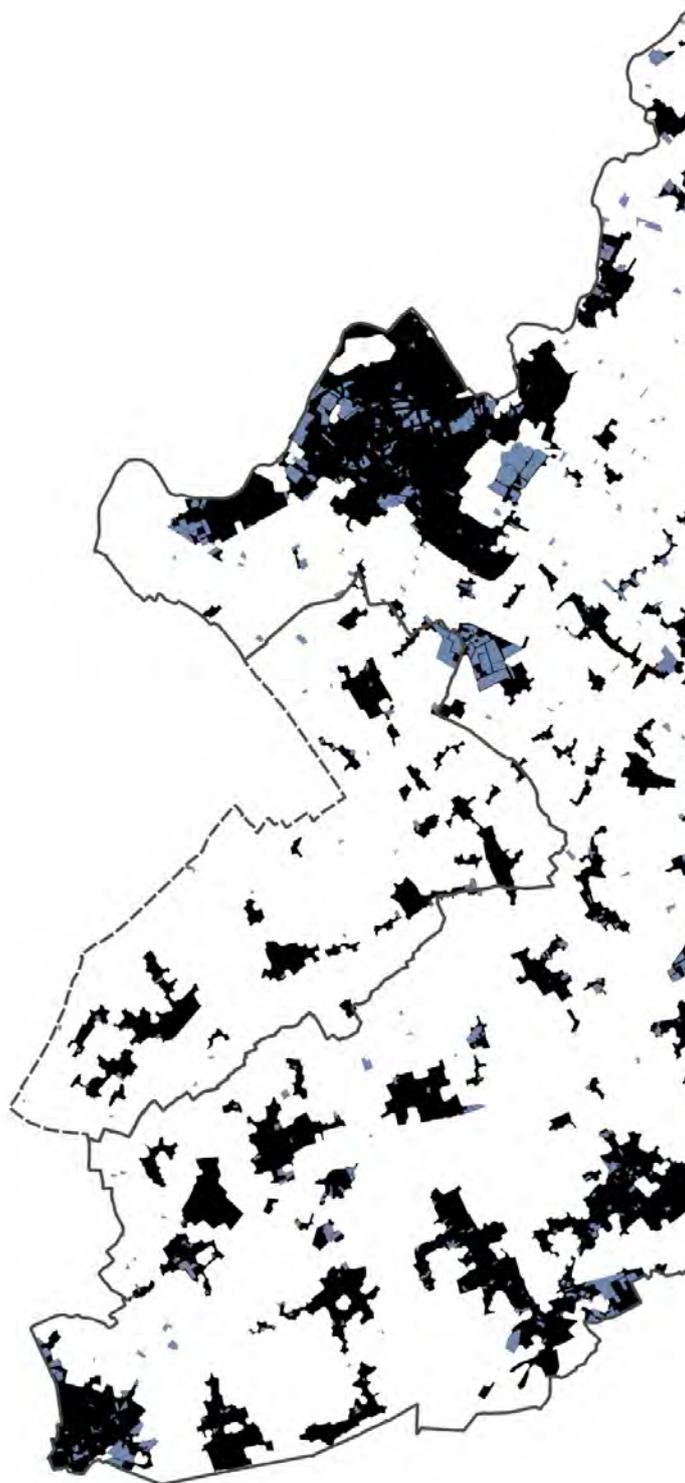
## RÉPARTITION ET LOCALISATION DES TYPOLOGIES DU TISSU



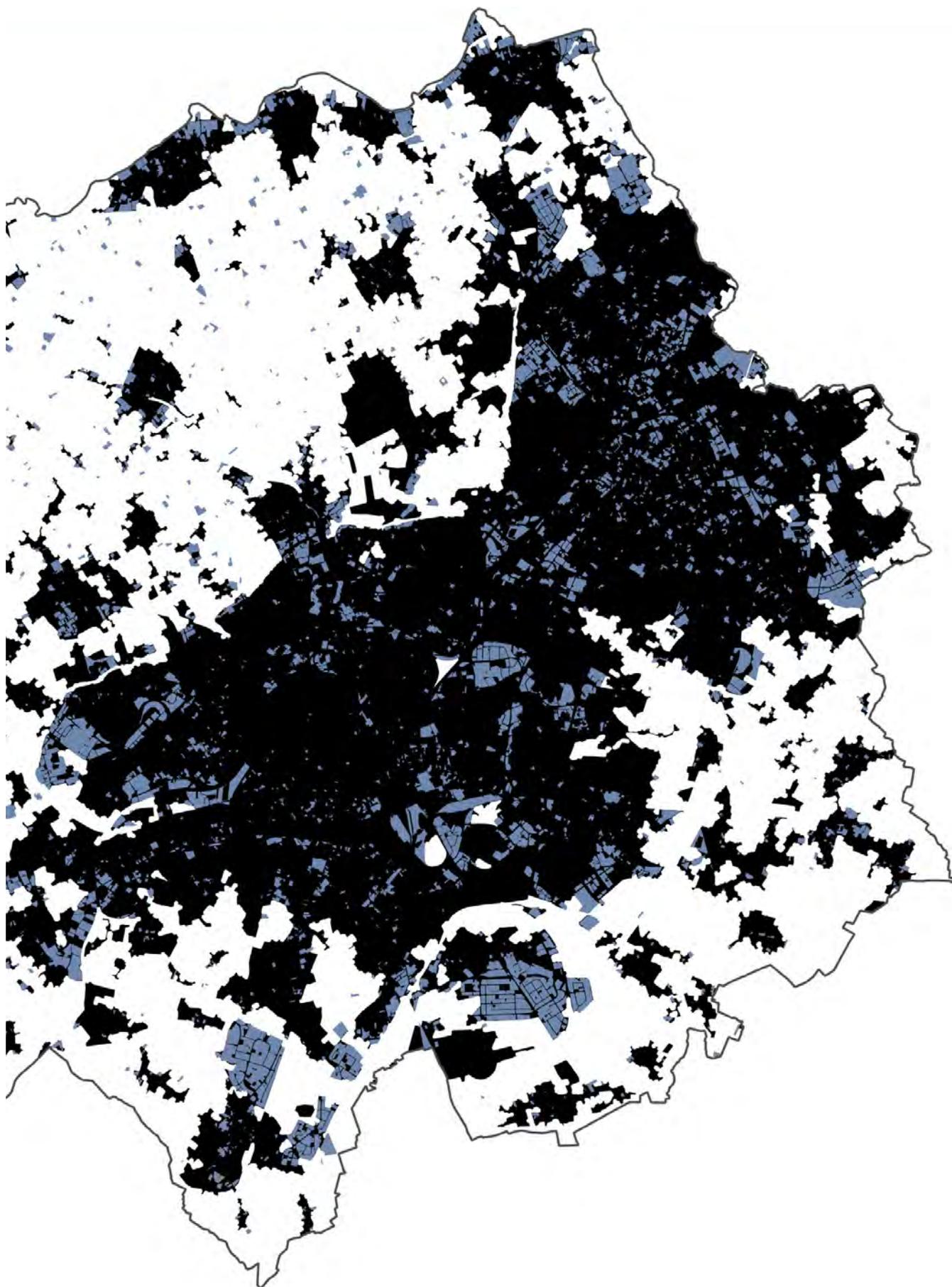
## CARTE DE LOCALISATION DU TISSU D'ACTIVITÉS \*

Tissu présent sur l'ensemble de la MEL de façon ponctuelle au sein du territoire agricole du Val de Lys et de façon intense au cœur des villes et faubourgs industriels de la MEL à très intense en périphérie des grandes villes de la MEL.

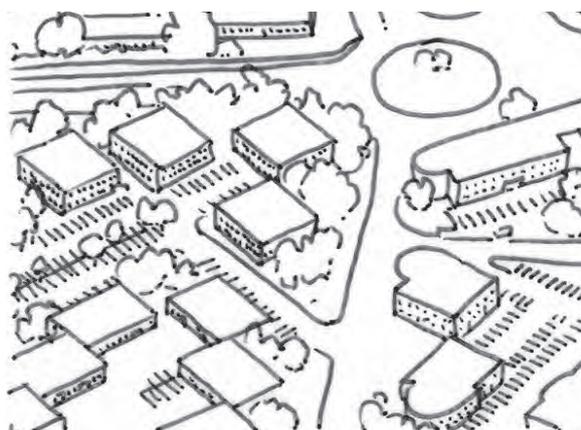
- TISSU D'ACTIVITÉS
  - bureaux discontinus
  - bureaux continus
  - halles d'activités discontinues
  - halles d'activités agrégées
- AUTRES TISSUS



\* Carte réalisée à partir de la carte lissée en fin de document (cf modalité de constitution des tissus en annexes).



## Les bureaux discontinus

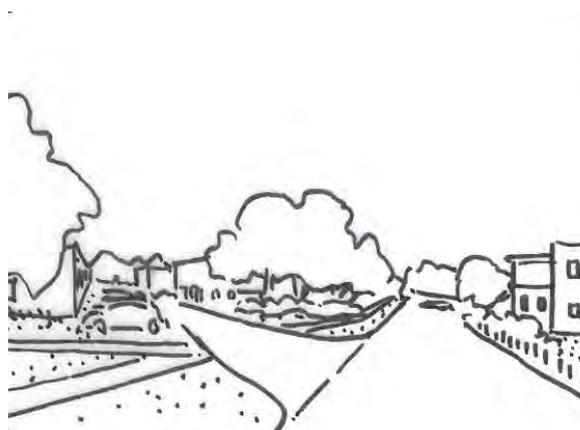


### DESCRIPTION SENSIBLE

Ensemble de bureaux non mitoyens, implantés sur de grandes parcelles de formes variées à l'alignement ou en retrait des voies publiques suivant ou indépendamment de leur dessin, sur ou en retrait des limites séparatives, associés à de vastes espaces libres peu structurés intégrant des zones de stationnement en nappe et parfois des zones engazonnées et arborées.

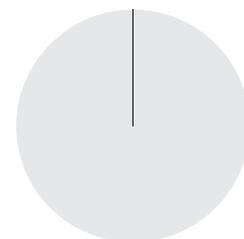
Typologie relativement homogène permettant, par le regroupement de différentes activités dans un environnement aéré, ouvert et parfois paysager, des synergies éventuelles entre les activités.

Cette typologie mobilise un foncier conséquent avec des emprises parcellaires généreuses associées à un réseau de voies adapté aux déplacements automobiles et comprenant de nombreuses voies en impasses et/ou privatisées.

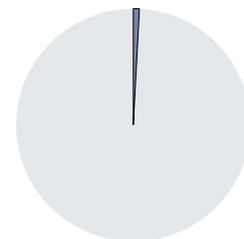


### DESCRIPTION FACTUELLE

**Nombre d'entités parcellaires**  
680 entités (0,20%)

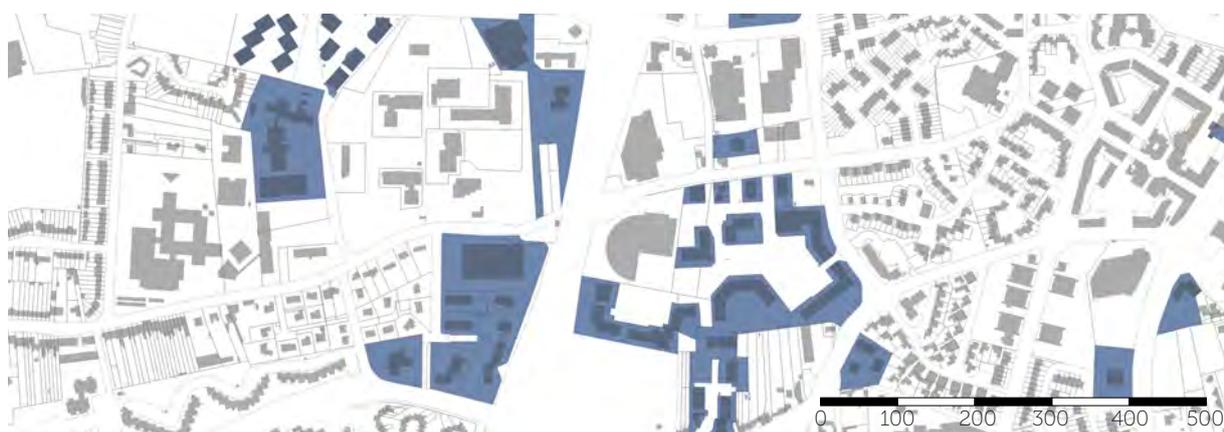


**Emprise des entités parcellaires**  
236 ha (1,06%)



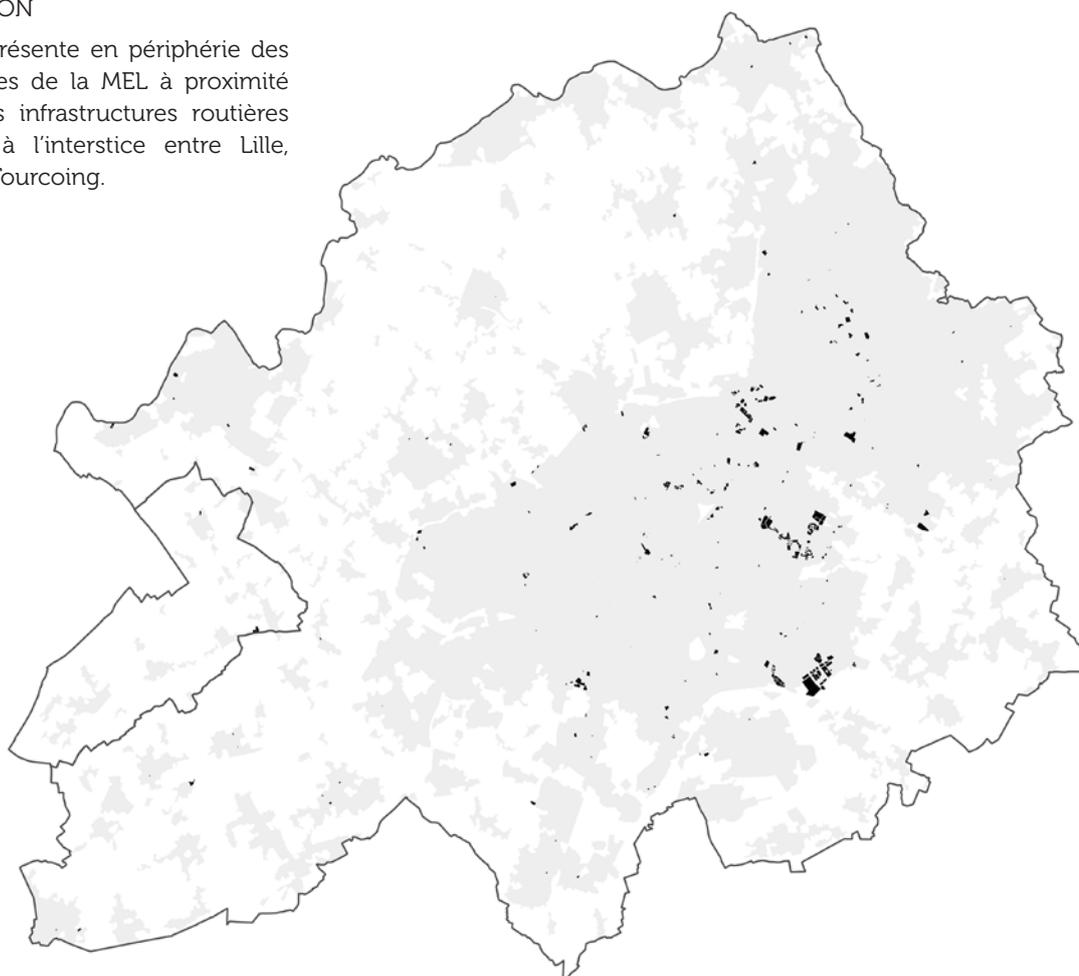
**Emprise moyenne par entité parcellaire : 3 470 m<sup>2</sup>**

**CES moyen : 0,25**



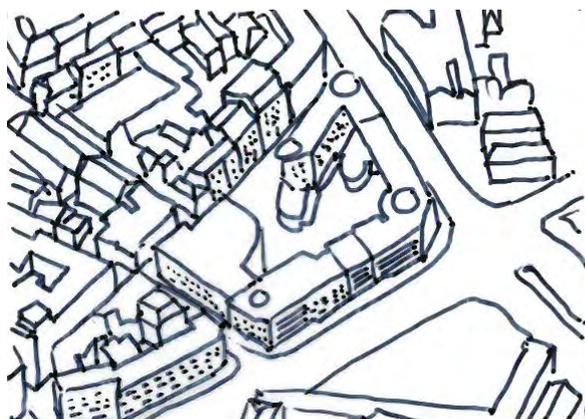
#### LOCALISATION

Typologie présente en périphérie des grandes villes de la MEL à proximité des grandes infrastructures routières et surtout à l'interstice entre Lille, Roubaix et Tourcoing.



---

## Les bureaux continus

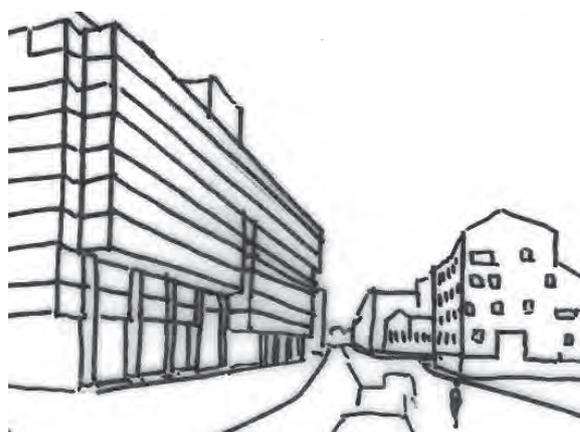


### DESCRIPTION SENSIBLE

Ensemble de bureaux mitoyens entre eux ou avec d'autres typologies, formant parfois îlot ou les refermant, implantés, sur de grandes parcelles de formes variées, à l'alignement des voies publiques et des limites séparatives.

Typologie constituée d'un très petit nombre d'entités proposant une forte optimisation du foncier en cœur de ville avec un bâti conséquent encadrant fortement les espaces publics.

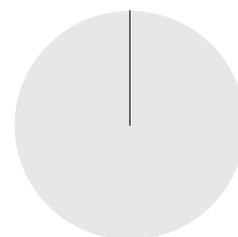
Cette typologie liée à la densification progressive des cœurs des grandes villes de la MEL et présentant sur la parcelle une partie libre de toute construction reste marginale.



### DESCRIPTION FACTUELLE

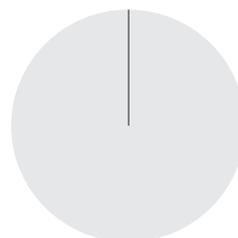
#### Nombre d'entités parcellaires

73 entités (0,02%)



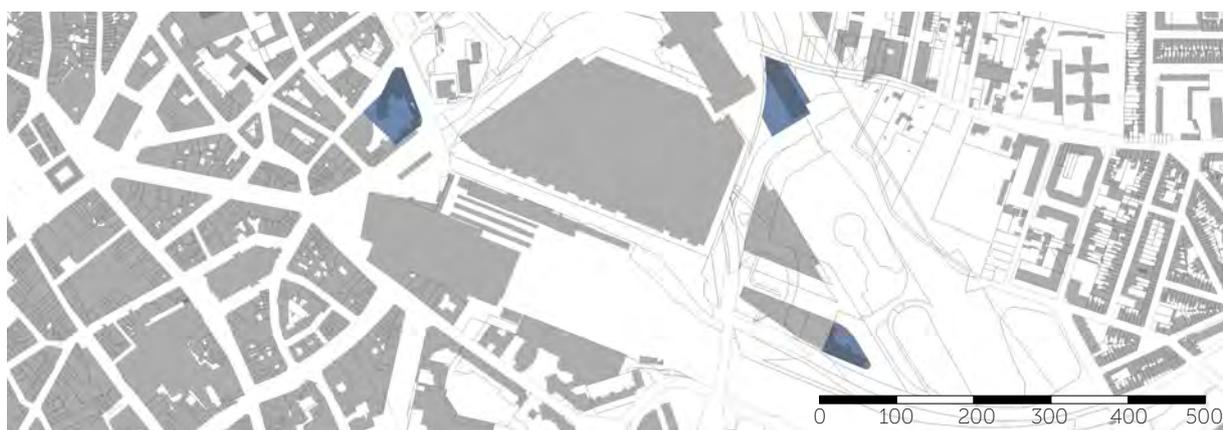
#### Emprise des entités parcellaires

13,8 ha (0,06%)



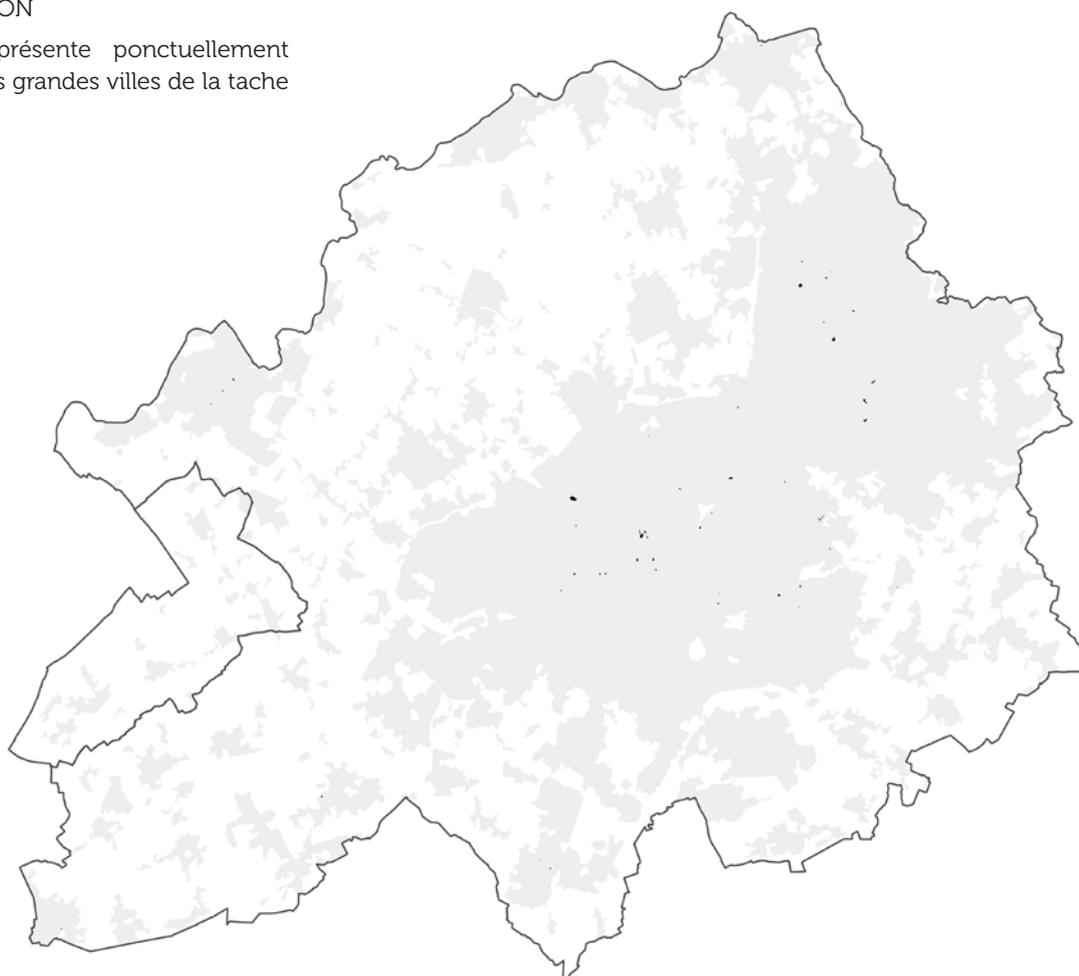
Emprise moyenne par entité parcellaire : 1890 m<sup>2</sup>

CES moyen : 0,34

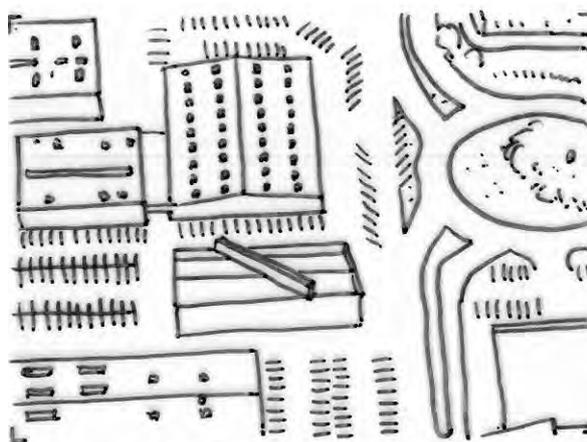


#### LOCALISATION

Typologie présente ponctuellement en cœur des grandes villes de la tache urbaine.



## Les halles d'activités discontinues



### DESCRIPTION SENSIBLE

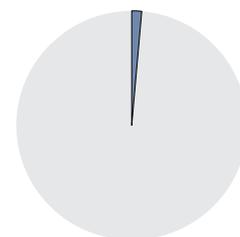
Ensemble de halles non mitoyennes, implantées sur de très grandes parcelles de formes variées à l'alignement ou en retrait des voies publiques suivant ou indépendamment de leur dessin, sur ou en retrait des limites séparatives, associées à de vastes espaces libres peu structurés intégrant des zones de stationnement en nappe.

Cette typologie mobilise un foncier conséquent avec des emprises parcellaires très généreuses associées à un réseau de voies larges de faibles qualités surtout adapté aux déplacements automobiles et complexifiant souvent les traversées et continuités urbaines (nombreuses voies en impasses).

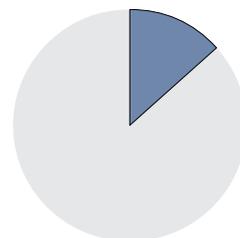


### DESCRIPTION FACTUELLE

**Nombre d'entités parcellaires**  
5 470 entités (1,65%)



**Emprise des entités parcellaires**  
2 980 ha (13,42%)



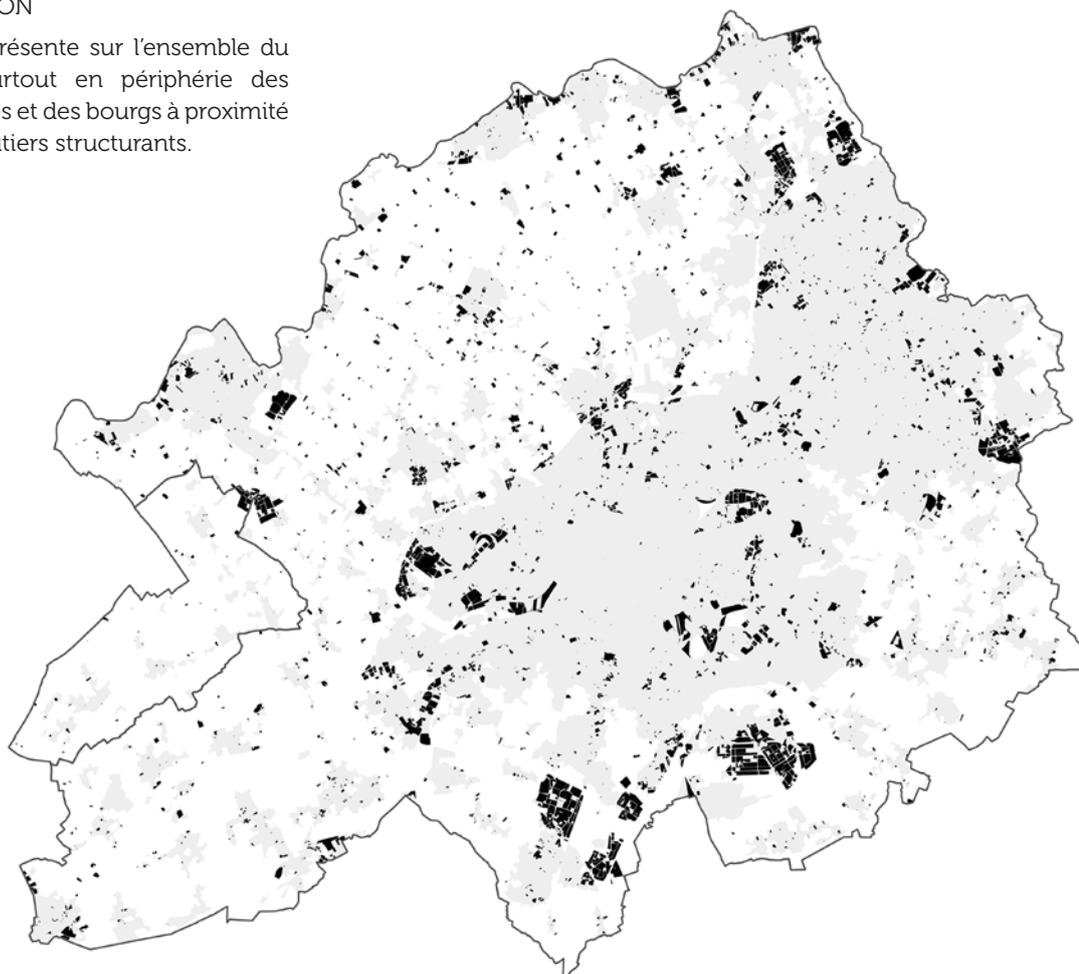
**Emprise moyenne par entité parcellaire : 5 447 m<sup>2</sup>**

**CES moyen : 0,30**



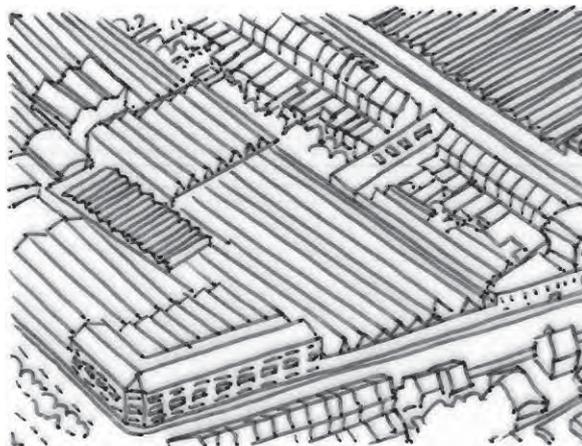
#### LOCALISATION

Typologie présente sur l'ensemble du territoire surtout en périphérie des grandes villes et des bourgs à proximité des axes routiers structurants.



---

## Les halles d'activités agrégées



### DESCRIPTION SENSIBLE

Ensemble de fabriques (halles et chateaux de l'industrie) agrégées les unes aux autres, implantées sur des parcelles de tailles et formes variées, à l'alignement ou en retrait des voies publiques suivant le dessin des voies publiques, sur les limites séparatives associées à de rares espaces extérieurs fortement minéralisés.

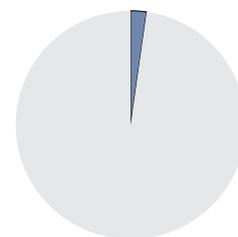
Typologie caractéristique des zones industrielles anciennes de la MEL, constituée d'entités présentant des surfaces bâties souvent généreuses voire exceptionnelles, dispersées au cœur des zones d'habitat les plus denses.

Cette typologie caractéristique de la MEL, présente une grande capacité d'évolution comme en témoignent les nombreuses transformations dont elle fait l'objet allant jusqu'à son changement de destination (de la fabrique à l'équipement) avec parfois une division en volumes (de la fabrique au logement) dont la pertinence reste à mesurer au cas par cas pour préserver la mixité fonctionnelle des cœurs de ville et faubourg.

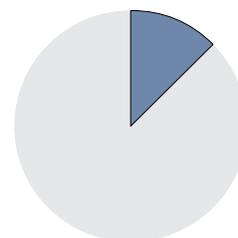


### DESCRIPTION FACTUELLE

**Nombre d'entités  
parcellaires**  
7 471 entités (2,25%)

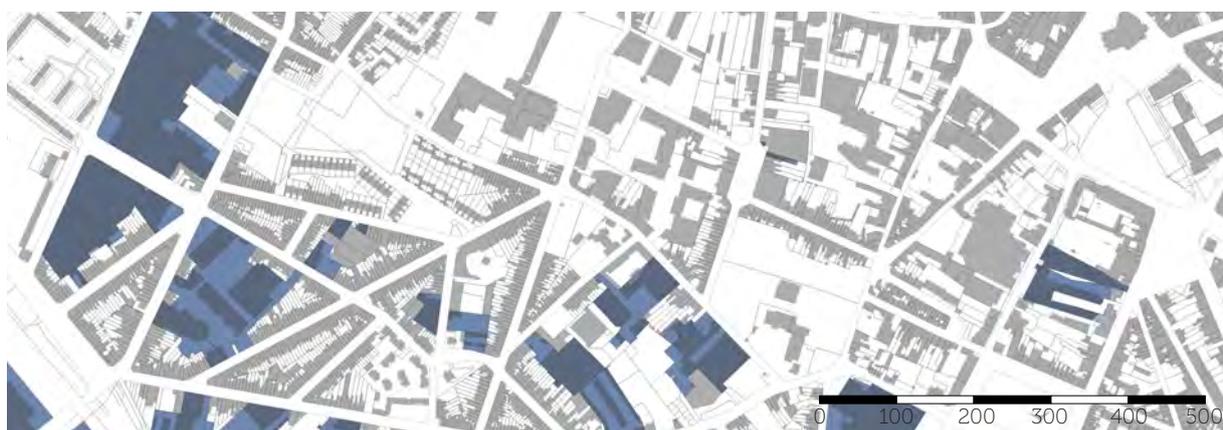


**Emprise des entités  
parcellaires**  
1 362 ha (6,13%)



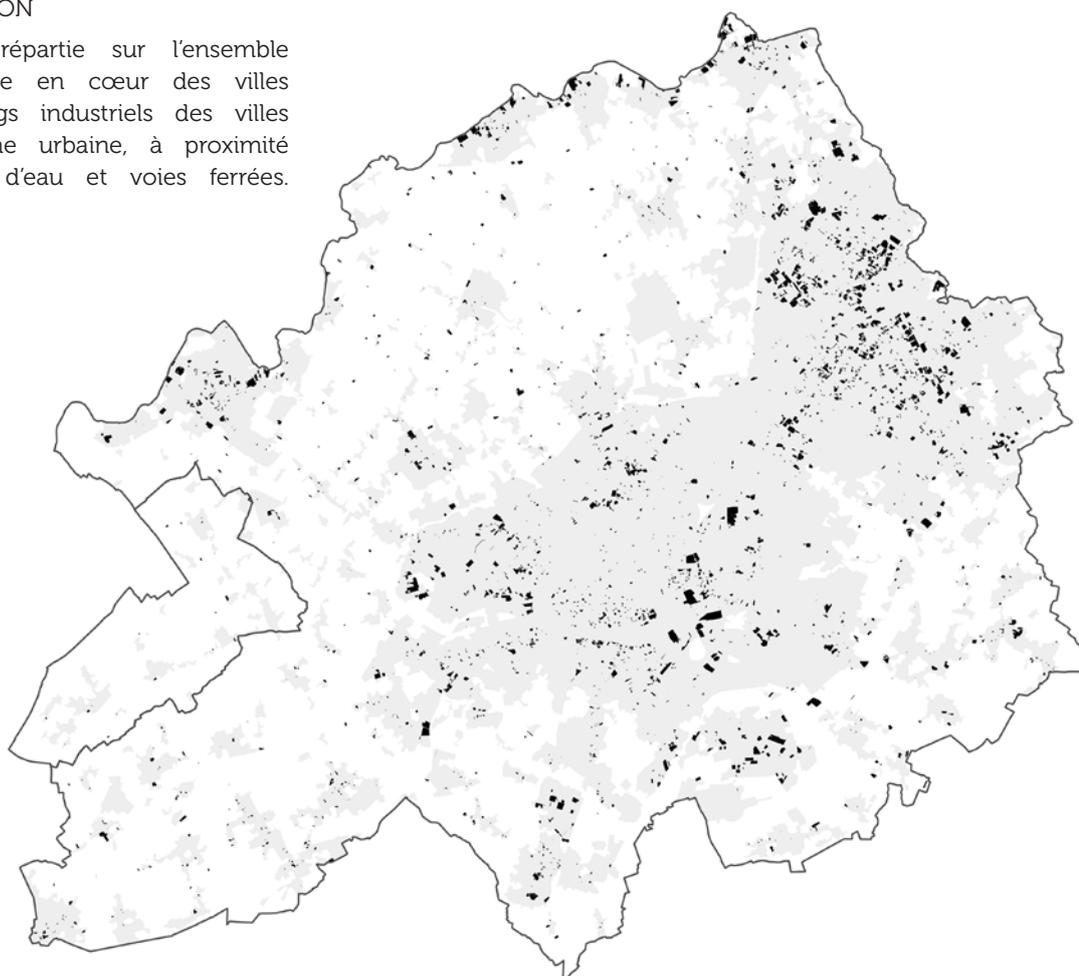
**Emprise moyenne par entité parcellaire : 1 823 m<sup>2</sup>**

**CES moyen : 0,53**



#### LOCALISATION

Typologie répartie sur l'ensemble du territoire en cœur des villes et faubourgs industriels des villes de la tache urbaine, à proximité des voies d'eau et voies ferrées.





# Annexes

---

## L'exploitation de l'outil SIG pour localiser les tissus

L'outil SIG est ici utilisé pour garantir une **sélection efficace et adaptée des typologies** qui composent le territoire métropolitain. Il a été choisi du fait de l'automatisation et donc de la **reproductibilité de la méthode** qu'il permet en fonction de l'évolution des bases de données.

### UN NIVEAU DE DÉFINITION ADAPTÉ À L'ÉCHELLE MÉTROPOLITAINE DE L'ATLAS

Il est nécessaire d'appréhender le SIG comme un outil qui nous donne une **vision chiffrée et cartographiée globale** des typologies et des tissus urbains : cet outil induit une marge d'erreur visible à petite échelle sur les cartographies produites, mais non significative dans l'analyse à grande échelle des tissus. Il constitue un préalable nécessaire aux études qui pourront être menées plus finement sur des secteurs stratégiques.

### LES MODALITÉS DE SÉLECTION DES TYPOLOGIES

La sélection des typologies s'appuie sur plusieurs bases de données :

- › les données d'occupation des sols (OCC SOL) : source d'information sur la nature des occupations bâties sur le territoire de la métropole ;
- › les données cadastrales, dont les géométries (de parcelles et d'emprises bâties) sont exploitées grâce aux mathématiques pour nous fournir des informations nécessaires au classement des singularités géométriques des différents tissus (formes des parcelles, implantation du bâti sur la parcelle, coefficient d'emprise au sol de la parcelle...) ;
- › les données MAJIC, précieuses pour obtenir des statistiques sur l'occupation des édifices (logements ou activités principalement) ;
- › la génération d'une couche espace public nous apportant des informations sur l'implantation du bâti en alignement ou en retrait.

Plusieurs étapes composent la phase de sélection des typologies par l'outil SIG :

**1/ sélection des catégories OCC SOL exploitées.**  
Ce sont les catégories qui présentent des bâtiments

participant à la constitution des tissus (par exemple, la catégorie 1121- habitat pavillonnaire.) ;

**2/ rectification manuelle pour limiter la marge d'erreur.** Il s'agit de récupérer les parcelles qui possèdent un bâtiment sur leur emprise mais qui ne sont pas rattachées à une catégorie OCC SOL sélectionnée (par exemple, un immeuble de collectif dont la parcelle se serait trouvée intégrée à la catégorie espaces verts urbains - 1411) ;

**3/ génération et préparation des critères par calculs géométriques.** C'est une phase clé d'échange entre la compétence SIG et la compétence urbanisme qui a permis de déterminer l'ensemble des critères qui caractérisent les typologies urbaines. Par exemple, les parcelles de maisons de villes sont identifiées grâce à la forme très allongée de leur parcelle et à l'étroitesse de leur front à rue. Ces éléments, identifiés par les urbanistes, sont ensuite traduits mathématiquement ;

**4/ recherche progressive des typologies par l'application d'arborescences** reprenant les critères identifiés pour chacune des typologies. Par exemple, la recherche de la typologie « Maisons de ville étroites » s'est effectuée par les requêtes successives suivantes :  
A- sélection des parcelles dont le bâtiment a au moins un autre bâtiment qui lui est accolé. C'est de l'habitat semi-mitoyen ou mitoyen ;  
B- dans les parcelles sélectionnées par la requête A : sélection des parcelles étroites (largeur < 6m) ou très allongées (parcelles en lanières) ;  
C- dans les parcelles sélectionnées par les requêtes A et B : Sélection des parcelles dont le bâti présente moins de 3 niveaux.

À l'issue de ces requêtes, nous obtenons une sélection de parcelles cartographiées qui composent la typologie « Maisons de ville étroites ». Ces requêtes varient sur chacune des typologies identifiées en fonction de leurs caractéristiques ;

**5/ Réintégration des couches SIG produites par l'ADULM** pour les équipements, en complément des sélections faites au préalable sur les catégories OCC

---

SOL (ainsi, certains éléments non identifiés au départ par le choix des catégories OCC SOL sont aujourd'hui visibles sur l'Atlas des tissus, comme les cimetières par exemple). Une fois l'ensemble des parcelles de la métropole rattachées à leur typologie, l'outil SIG permet une **exploitation statistique des données générées**.

#### LES MODALITÉS DE CONSTITUTION DES TISSUS

La première phase de recherche a permis de générer 18 typologies de formes urbaines, apportant un grain de recherche d'une précision remarquable à l'échelle de la métropole. Cependant, dans un souci d'obtenir une vision intelligible à l'échelle de la métropole de l'Atlas des tissus, un travail de « lissage » a été nécessaire. Le lissage permet de limiter la lecture de la métropole à 9 tissus et de constituer des ensembles cohérents et visibles à grande échelle.

La démarche de lissage est composée de plusieurs étapes successives :

**1/ rattachement de l'ensemble des typologies à leur tissu correspondant :**

par exemple, les typologies Maisons de ville étroites et Habitat mitoyen d'origine industrielle sont toutes deux rattachées au tissu Maisons de ville, formant un ensemble cohérent et pertinent à l'échelle de la métropole ;

**2/ dans l'ensemble des parcelles rattachées à leur tissu, soustraction des parcelles suffisamment importantes pour constituer un tissu par elles-mêmes :**

- › les parcelles de fermes, l'objectif étant d'identifier leur dispersion sur l'ensemble du territoire ;
- › les parcelles regroupées de taille significative de tissu de collectifs, de tissu urbain continu dense, de tissu d'équipement, de tissu d'activités.

**3/ fusion des « petites » parcelles au tissu majoritaire dans l'ensemble bâti.**

Par exemple, un groupement de parcelles identifié comme appartenant au tissu Maisons jumelées ou groupées, mais présentant une surface trop faible

pour être lisible à grande échelle est rattaché au tissu Maisons de villes car il partage la plus grande frontière commune (représentée par la limite de ces parcelles cadastrales).

**Nota :**

**Les tissus et typologies proposés permettent d'autres types de classement, par exemple : tissu fermé / tissu semi-ouvert / tissu ouvert suivant le degré de porosité des typologies en apportant ainsi une autre lecture du territoire et en ouvrant le débat sur son évolution.**

## Les densités par typologies et tissus

LES DONNÉES SIG À L' ECHELLE DE LA MEL ET DES WEPPEPES

Tissus	Typologies	Entité parcellaires		Entités bâties			Emprise moyenne / entité parcellaire	CES
		Nombre	Surface	Nombre	Emprise	Volume		
T1 tissu de fermes	I1 habitat d'origine rurale	3390	4771779	6155	1106058	5653223	1408	0,23
T2 tissu de pavillonnaires	I2 pavillons discontinus très peu denses	12884	20913372	15539	2118248	10342465	1623	0,10
	I3 pavillons discontinus peu denses	26254	13580841	29327	3244043	14382099	517	0,24
	I4 villas discontinues	246	303886	300	39999	454824	1235	0,13
T3 tissu de maisons jumelées ou groupées	I5 maisons groupées de plain pied	12201	6354727	16714	1796117	7140670	521	0,28
	I6 maisons jumelées ou groupées	109231	34380165	125182	10917791	60783609	315	0,32
T4 tissu de maisons de ville	I7 maisons de ville étroites	104842	16732419	112855	6737880	41370951	160	0,40
	I8 maisons de courées	8232	913055	8845	394912	2363902	111	0,43
T5 tissu de maisons de ville hautes	I9 maisons de ville hautes	9100	3008404	10181	909543	9296167	331	0,30
T6 tissu de collectifs	C1 collectifs discontinus	3003	7370375	5279	2285370	26650631	2454	0,31
	C2 collectifs continus	1023	1819716	1919	657994	7330959	1779	0,36
T7 tissu urbain continu dense	M2 tissu composite très dense	17423	3422490	19012	2746924	28384994	196	0,80
T8 tissu d'équipements	A1 équipements discontinus	3696	28389787	9214	4708114	35143127	7681	0,17
	A2 équipements continus	2446	6496353	4640	2291258	22031863	2656	0,35
T9 tissu d'activités	A3 bureaux discontinus	680	2363294	1021	583067	4040537	3475	0,25
	A4 bureaux continus	73	138780	99	47500	635028	1901	0,34
	A5 halles d'activités discontinues	5470	29799111	9797	9063591	60912813	5448	0,30
	A6 halles d'activités agrégées	7471	13621101	10889	7206253	48629188	1823	0,53
<b>TOTAL</b>		<b>327665</b>	<b>194379654</b>	<b>386968</b>	<b>56854662</b>	<b>385547051</b>	<b>593</b>	<b>0,29</b>

LES DONNÉES RÉSULTANT DU CROISEMENT DES DONNÉES SIG ET MAJIC À L' ECHELLE DE LA MEL

Tissus	Typologies	Nombre logts/ha		COS		COS	Nombre logts/ha		COS
		logts/ha	COS logement	logts/ha	COS activité				
T1 tissu de fermes	I1 habitat d'origine rurale	6,9	0,08	0,5	0,02	0,11	6,9	0,11	
T2 tissu de pavillonnaires	I2 pavillons discontinus très peu denses	6,1	0,09	0,1	0,00	0,10	11,3	0,15	
	I3 pavillons discontinus peu denses	18,8	0,22	0,4	0,01	0,23			
	I4 villas discontinues	14,8	0,17	0,6	0,02	0,21			
T3 tissu de maisons jumelées ou groupées	I5 maisons groupées de plain pied	24,6	0,21	0,8	0,02	0,26	33,4	0,35	
	I6 maisons jumelées ou groupées	35,0	0,31	1,9	0,03	0,36			
T4 tissu de maisons de ville	I7 maisons de ville étroites	61,2	0,48	1,7	0,01	0,52	62,7	0,23	
	I8 maisons de courées	91,3	0,55	0,6	0,01	0,59			
T5 tissu de maisons de ville	I9 maisons de ville hautes	55,8	0,46	2,8	0,04	0,54	55,8	0,54	
T6 tissu de collectifs	C1 collectifs discontinus	127,2	0,79	3,4	0,07	1,01	128,6	1,03	
	C2 collectifs continus	134,3	0,79	10,3	0,13	1,10			
T7 tissu urbain continu dense	M2 tissu composite très dense	184,2	0,99	35,8	0,70	1,84	184,2	1,84	
T8 tissu d'équipements	A1 équipements discontinus	3,0	0,02	0,8	0,10	0,12	4,6	0,17	
	A2 équipements continus	11,5	0,07	5,1	0,31	0,38			
T9 tissu d'activités	A3 bureaux discontinus	6,1	0,02	12,2	0,52	0,54	2,1	0,37	
	A4 bureaux continus	14,0	0,09	35,8	0,64	0,76			
	A5 halles d'activités discontinues	0,6	0,00	1,6	0,32	0,33			
	A6 halles d'activités agrégées	4,5	0,03	4,0	0,37	0,42			
<b>TOTAL</b>		<b>26,6</b>	<b>0,20</b>	<b>2,5</b>	<b>0,13</b>	<b>0,36</b>	<b>26,6</b>	<b>0,36</b>	





Centre Europe Azur  
323 Avenue du Président Hoover  
59000 LILLE