

# Synthèse

---

Décembre 2017

Observation des quartiers  
en politique de la ville

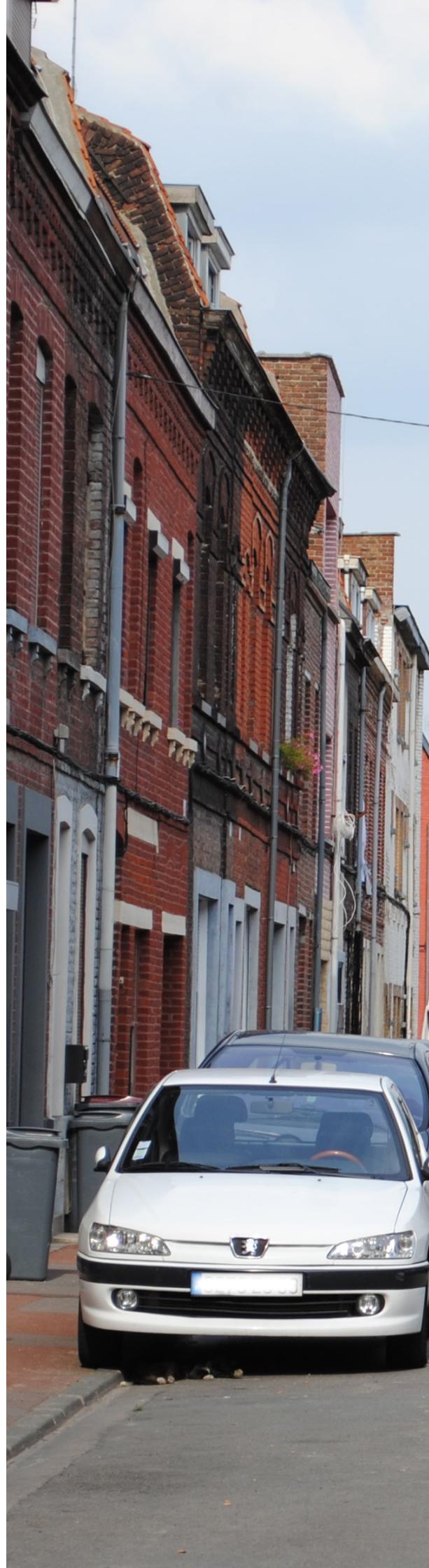
**Ambiance urbaine**

**1<sup>ère</sup> partie :**

**Caractéristiques**

**urbaines**

**des quartiers**



---

Directeur de publication : **Didier DECOUIGNY**

Responsable de publication : **Jérémy AUFRERE**

Photographie : **ADULM**

**Document réalisé par l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole**

Impression : **AD Concept**

Observation des quartiers  
en politique de la ville

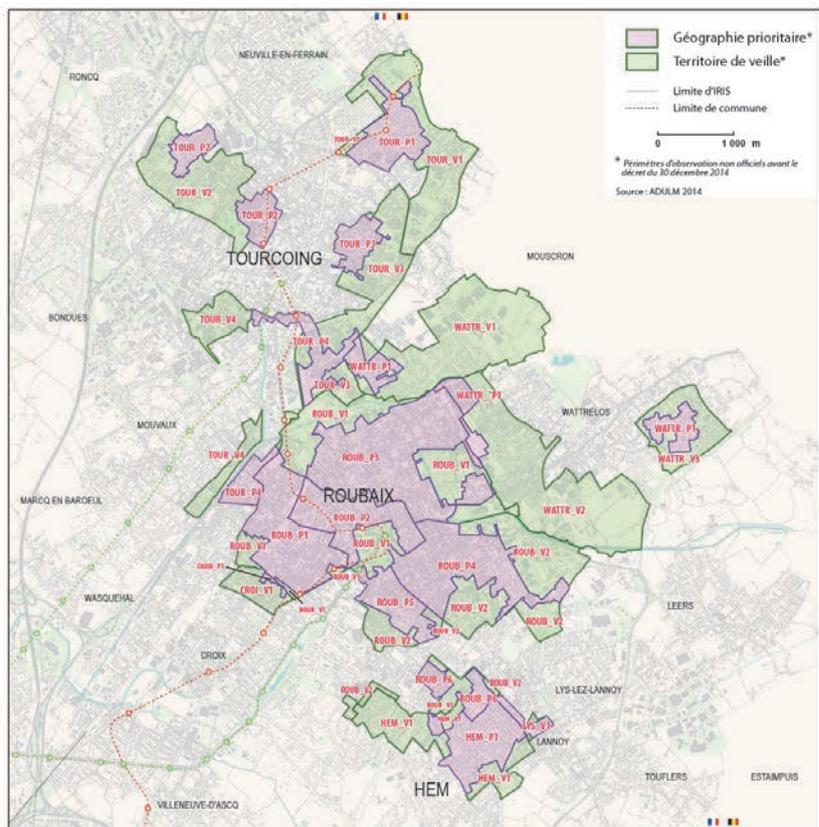
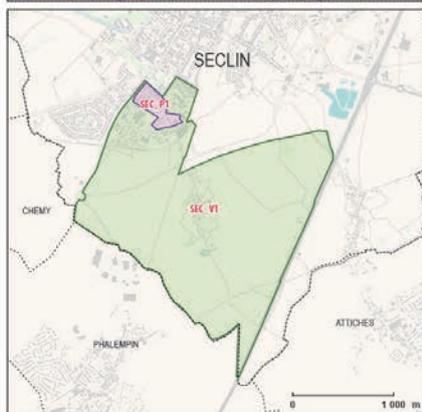
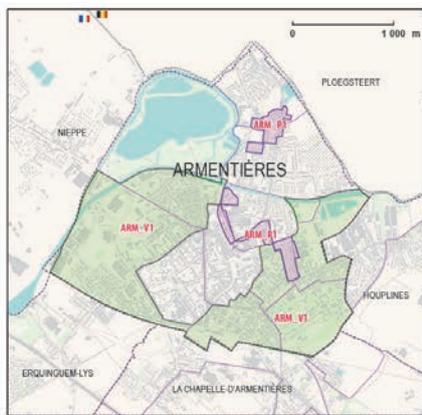
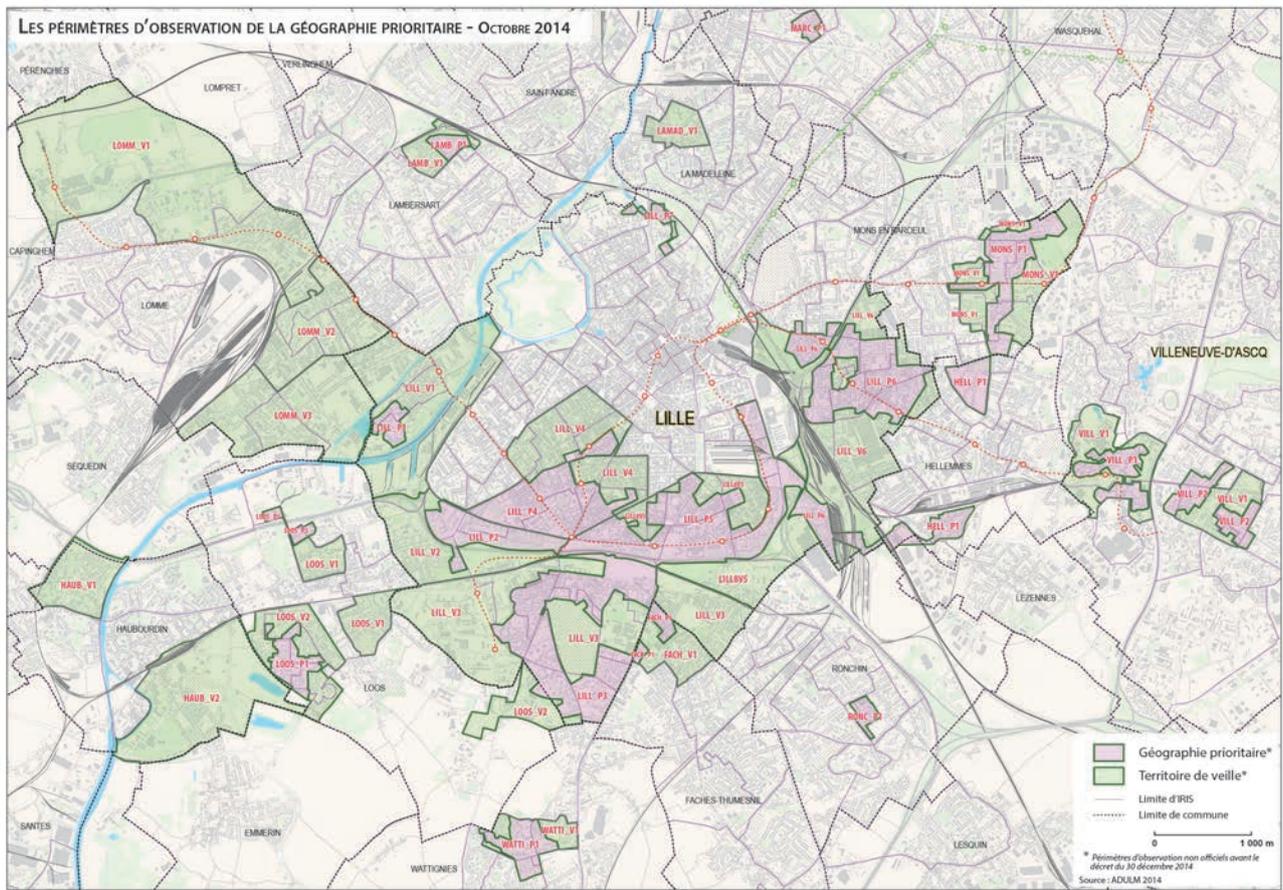
**Ambiance urbaine 1<sup>ère</sup> partie :**  
**Caractéristiques urbaines**  
**des quartiers**



# SOMMAIRE

---

<b>L'observation des quartiers en politique de la ville pour le contrat de ville 2015-2020 .....</b>	<b>5</b>
<b>01. La densité de population : un critère de sélection de la nouvelle géographie prioritaire .....</b>	<b>6</b>
<b>02. Le logement ouvrier ancien au premier plan de la politique de la ville métropolitaine .....</b>	<b>7</b>
<b>03. Des quartiers aux situations très variées en termes de couverture végétale.....</b>	<b>9</b>
<b>04. Infrastructures lourdes et délaissés urbains : deux types de nuisances urbaines pour deux secteurs de la métropole .....</b>	<b>11</b>
<b>05. Une typologie qui révèle l'exceptionnelle diversité urbaine des quartiers en politique de la ville de la métropole .....</b>	<b>12</b>
TYPE I : les "grands ensembles" .....	13
TYPE II : la ville constituée .....	14
TYPE III : les quartiers d'habitat individuel .....	15
TYPE IV : les "quartiers complexes" .....	16
<b>Annexe : Caractéristiques des différentes catégories urbaines identifiées .....</b>	<b>17</b>
Type Ia : grands ensembles de logements collectifs « verts » .....	17
Type Ib : grands ensembles de logements collectifs minéraux .....	18
Type Ic : grands ensembles mixtes .....	19
Type II : la ville constituée.....	20
Type IIIa : quartiers d'habitat ouvrier ancien .....	21
Type IIIb : quartiers d'habitat individuel en bande ou groupé.....	22
Type IIIc : quartiers d'habitat individuel peu dense .....	23
Type IVa : la ville « patchwork » .....	24
Type IVb : tissus peu résidentiels et interstices urbains.....	25



# L'OBSERVATION DES QUARTIERS EN POLITIQUE DE LA VILLE POUR LE CONTRAT DE VILLE 2015-2020

---

**L'Observatoire des évolutions sociales et urbaines (OESU)** est un outil mis en place et géré par l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole (ADULM) depuis 1995. Il a été créé à l'issue du contrat d'agglomération 1992-1994 à l'initiative de Lille Métropole communauté urbaine, de l'Etat et du Conseil régional Nord-Pas de Calais pour :

- › produire de manière permanente les éléments statistiques nécessaires à la connaissance du profil social, urbain et économique de l'arrondissement de Lille ;
- › examiner les écarts de développement entre les différentes parties du territoire à une échelle fine ;
- › analyser et aider à la compréhension des phénomènes observés sur le territoire.

**L'observation des quartiers prioritaires** a été confiée à l'OESU depuis 2001 dans le cadre du contrat d'agglomération 2001-2006, puis dans le cadre des Contrats urbains de cohésion sociale. Cette mission est renouvelée pour le contrat de ville 2015-2020. L'observation régulière des quartiers par l'OESU donne lieu à un travail mis à jour tous les deux ans environ, pour chaque thématique, pour réaliser un état des lieux initial, dresser un diagnostic des fragilités et de la spécificité des quartiers et suivre leurs évolutions afin de permettre d'orienter les moyens. Cinq thématiques sont observées : emploi et création d'activités, habitat et peuplement, éducation, ambiance urbaine, santé. L'ensemble des travaux sont disponibles sur le site de l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole : [www.adu-lille-metropole.org](http://www.adu-lille-metropole.org)

L'observation des quartiers en politique de la ville concerne, sur la base des éléments disponibles en septembre 2017 deux types de quartiers, selon la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, dite loi Lamy :

- › la géographie prioritaire : les quartiers prioritaires identifiés à partir du critère des revenus des habitants, sous la condition d'un nombre minimal d'habitants ;
- › les territoires de veille : les quartiers qui avant la réforme faisaient partie d'un zonage politique de la ville, mais qui au 1<sup>er</sup> janvier 2015 ne présentent pas les caractéristiques d'un quartier politique de la ville, et qui, à compter de cette date, font l'objet d'un dispositif de veille active de la part de l'État et des collectivités territoriales.

## **Deux échelles d'observation pour une analyse fine**

Les quartiers de la politique de la ville sont observés à deux échelles différentes :

- › celle des périmètres précis de la géographie prioritaire et des territoires de veille quand cela a été possible grâce à un travail de géolocalisation des données ;
- › celle de l'iris 2 000 de l'Insee pour appréhender la diversité au sein d'un même quartier prioritaire et dans les quartiers voisins de la géographie prioritaire, et pour suivre les évolutions récentes.

Les cartes illustrant les analyses sont décomposées en deux pôles :

- › une carte de l'arc sud de Lille comprenant les quartiers de la politique de la ville de Lille et de ses environs (Lomme, Loos, Wattignies, Faches-Thumesnil, Mons en Barœul, Hellemmes, Villeneuve d'Ascq, Lambersart, Ronchin) ;
- › une carte du pôle Roubaix, Tourcoing, Wattlelos, Hem. S'y ajoutent un encart pour Armentières et un encart pour Seclin.

**Le premier travail d'observation des quartiers politique de la ville consacré à l'ambiance urbaine** a pour objectif de dresser un état initial des quartiers de la géographie prioritaire et des territoires de veille. Il fait l'objet de deux documents :

- › Le premier document est consacré aux caractéristiques urbaines des quartiers, et s'organise en deux temps :
  - une première partie rappelle les principales spécificités de l'environnement urbain des quartiers prioritaires de la métropole lilloise ;
  - la seconde partie présente une typologie urbaine de ces mêmes quartiers, afin de démontrer d'une part l'exceptionnelle diversité urbaine des territoires en difficulté de la métropole, et de mesurer ensuite s'il existe une corrélation entre ces types urbains et des faits constatés ;
- › le deuxième document traite la question de la tranquillité publique à travers les faits de délinquance qui impactent le quotidien des habitants à partir de données de la Police (Etats 4001), de Transpole et de l'Association régionale pour l'habitat (Observatoire des troubles à la tranquillité).

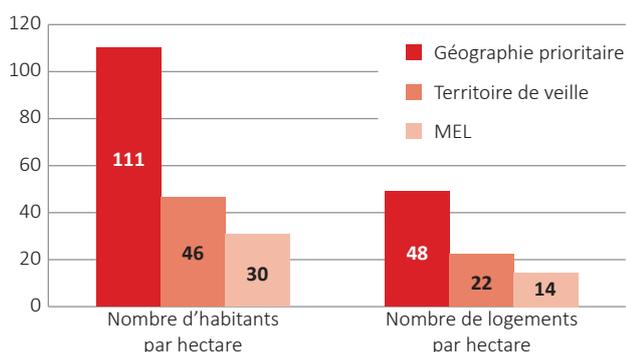
# 01.

## LA DENSITÉ DE POPULATION : UN CRITÈRE DE SÉLECTION DE LA NOUVELLE GÉOGRAPHIE PRIORITAIRE<sup>1</sup>

### Une densité résidentielle plus de 2 fois plus importante en géographie prioritaire qu'en territoire de veille

L'importance comparative de la densité résidentielle en géographie prioritaire (111 hab/ha) est à relativiser au regard d'une moyenne métropolitaine basse, liée à la présence majoritaire d'habitat de type pavillonnaire (56% du tissu d'habitat de la MEL). C'est donc plutôt la faible densité relevée en territoire de veille, comparativement à la géographie prioritaire qui interroge : comment expliquer une telle différence (46 contre 111 hab/ha et 22 contre 48 logements/ha) ?

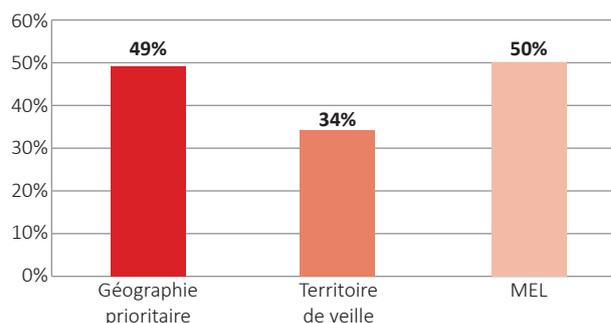
#### DENSITÉ RÉSIDENTIELLE



### Le territoire de veille est moins résidentiel que la géographie prioritaire ou que l'ensemble de la métropole

Un tiers seulement (34%) de la surface du territoire de veille est occupé par la fonction résidentielle, contre la moitié (49%) pour la géographie prioritaire, qui se situe dans la moyenne métropolitaine (50%). **Les autres fonctions urbaines - activités, commerces, équipements, friches... sont surreprésentées en territoire de veille par rapport au reste de la métropole, ce qui constitue un premier élément d'explication au constat de sa faible densité résidentielle.**

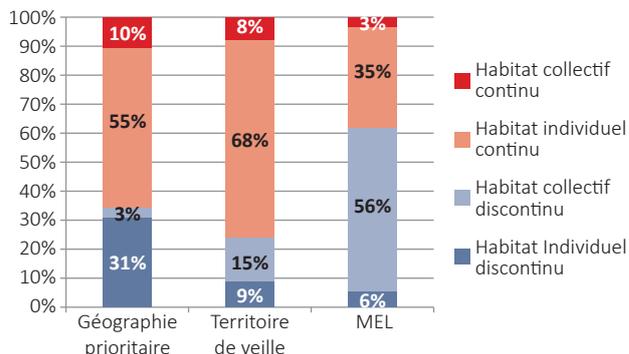
#### PART DE LA FONCTION RÉSIDENTIELLE DANS LE TISSU ARTIFICIALISÉ



### Le territoire de veille concentre les formes urbaines peu denses

En plus d'être peu résidentiel, le territoire de veille concentre les formes d'habitat les moins denses (83% d'habitat individuel contre 58% en géographie prioritaire). Tous ces éléments portent à croire que la moindre densité résidentielle de certains périmètres en territoire de veille pourrait expliquer au moins en partie leur sortie des dispositifs de la politique de la ville, alors même que la situation sociale de leurs habitants n'est pas toujours meilleure. **Des phénomènes de pauvreté diffuse pourraient donc exister dans ces territoires et nécessitent d'être étudiés plus précisément.**

#### MORPHOLOGIE DU TISSU HABITAT



<sup>1</sup> La nouvelle géographie prioritaire, issue de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (dite loi Lamy) de 2014, a été définie à partir du critère unique de la concentration des populations à bas revenus. Les territoires concernés ont été identifiés par la méthode du carroyage (carreaux statistiques de 200x200 m). Cette méthode a potentiellement pu exclure des QPV certains « carreaux » peu densément peuplés, ne possédant pas assez de ménages à bas revenus pour être retenus par les radars statistiques.

# 02.

## LE LOGEMENT OUVRIER ANCIEN AU PREMIER PLAN DE LA POLITIQUE DE LA VILLE MÉTROPOLITAINE

### Le parc de logements anciens surreprésenté en géographie prioritaire

Les logements anciens construits avant 1945 représentent 74% du parc de la géographie prioritaire contre 51% pour l'ensemble de la métropole. Ce rapport passe même à respectivement 35% contre 18% en ce qui concerne le logement d'avant 1900, soit une proportion deux fois plus importante.

Cette surreprésentation du logement ancien en géographie prioritaire, dans de telles proportions, est un phénomène assez spécifique à la métropole lilloise, et exceptionnel à l'échelle nationale.

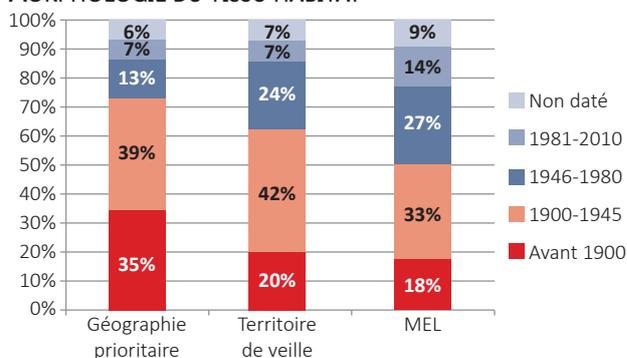
### Au sein des quartiers anciens, une problématique particulière sur l'habitat individuel

Plus de la moitié du tissu résidentiel de la géographie prioritaire est composé d'habitat individuel mitoyen, et les 2/3 en territoire de veille. La prédominance de cette forme urbaine se retrouve notamment dans les quartiers situés à proximité ou au sein des centres anciens.

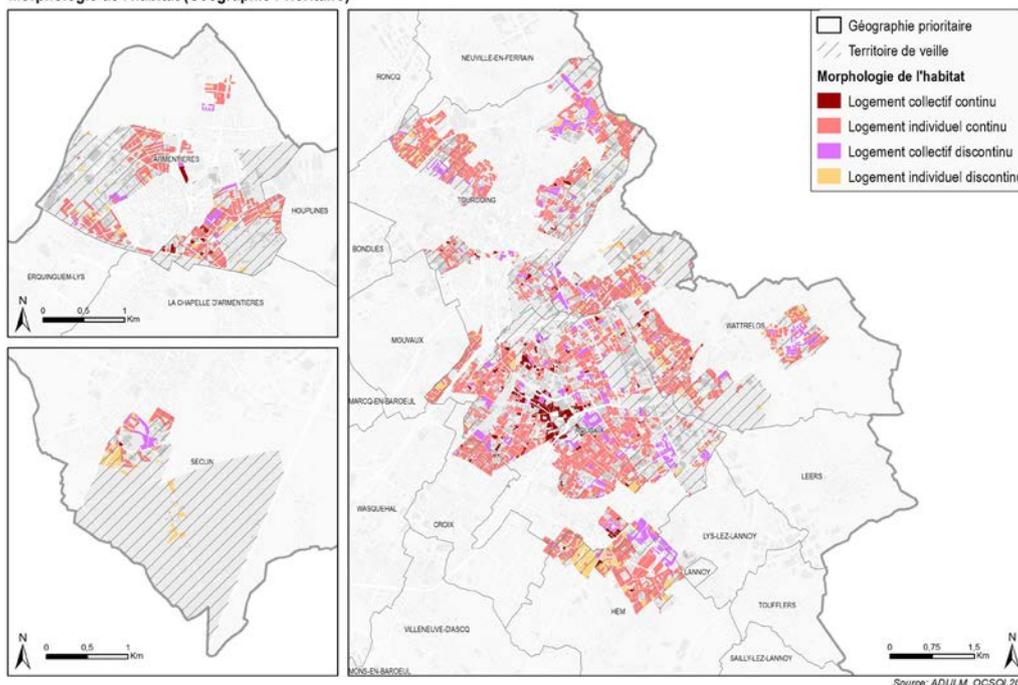
### La vacance du parc individuel ancien nuit à l'ambiance urbaine de ces quartiers

Les quartiers d'habitat ouvrier ancien occupent une part majeure de la géographie prioritaire métropolitaine. En termes d'ambiance urbaine, ceux-ci ont des problématiques spécifiques. **La vacance touche tout particulièrement ces quartiers et participe tant à leur dégradation physique qu'à la dégradation de l'ambiance ressentie.**

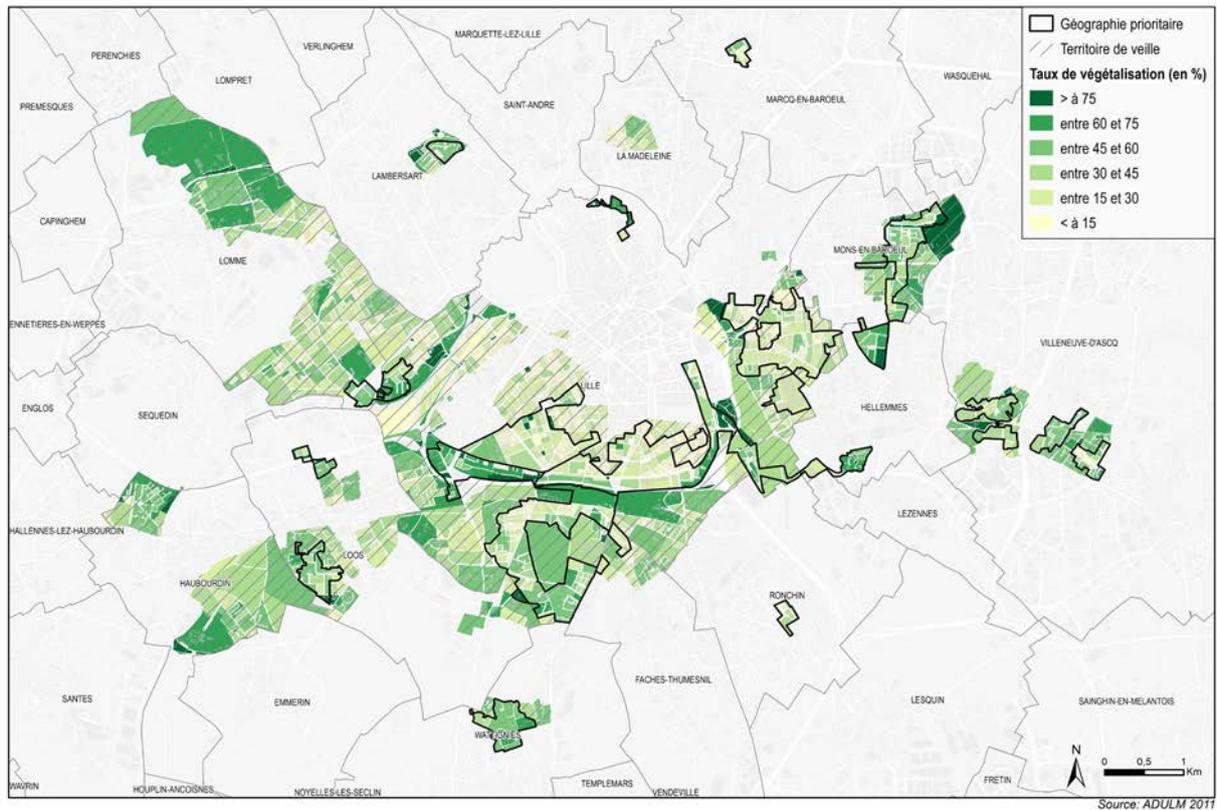
MORPHOLOGIE DU TISSU HABITAT



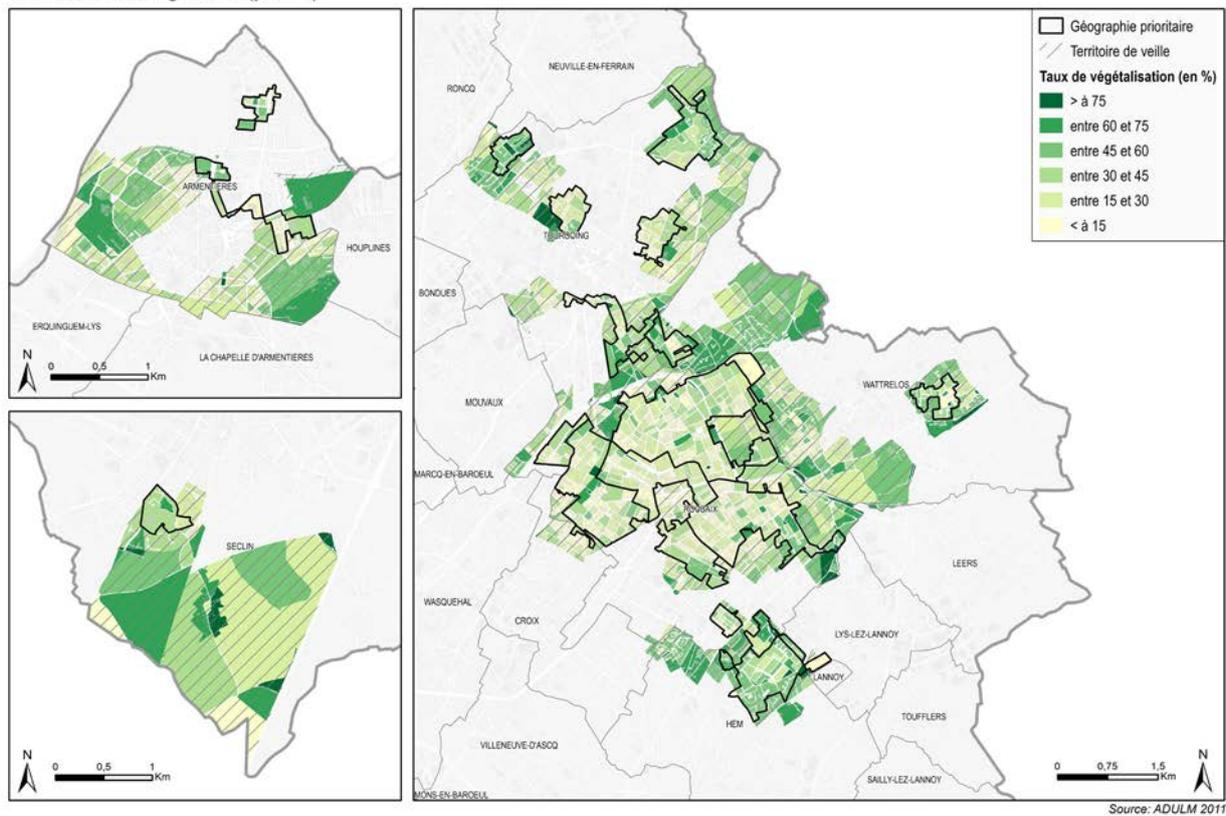
Morphologie de l'habitat (Géographie Prioritaire)



### Taux de surface végétalisée (par îlot)



### Taux de surface végétalisée (par îlot)



# 03.

## DES QUARTIERS AUX SITUATIONS TRÈS VARIÉES EN TERMES DE COUVERTURE VÉGÉTALE

---

### **La géographie prioritaire est moins végétalisée que le reste du territoire de la métropole**

Si la végétalisation constitue l'un des principaux éléments qualitatifs pour l'ambiance des espaces urbains, la géographie prioritaire est, dans l'ensemble, encore une fois pénalisée par rapport au reste du territoire métropolitain. Les quartiers prioritaires, souvent denses ou proches des centres urbains ont un taux de végétalisation moyen par ilot de seulement 36%. À l'inverse, les territoires de veille, par leur moindre densité bâtie, présentent une moyenne plus importante, avec 43% de couverture végétale par ilot.

### **Cependant, certains quartiers prioritaires sont très végétalisés, particulièrement les grands ensembles**

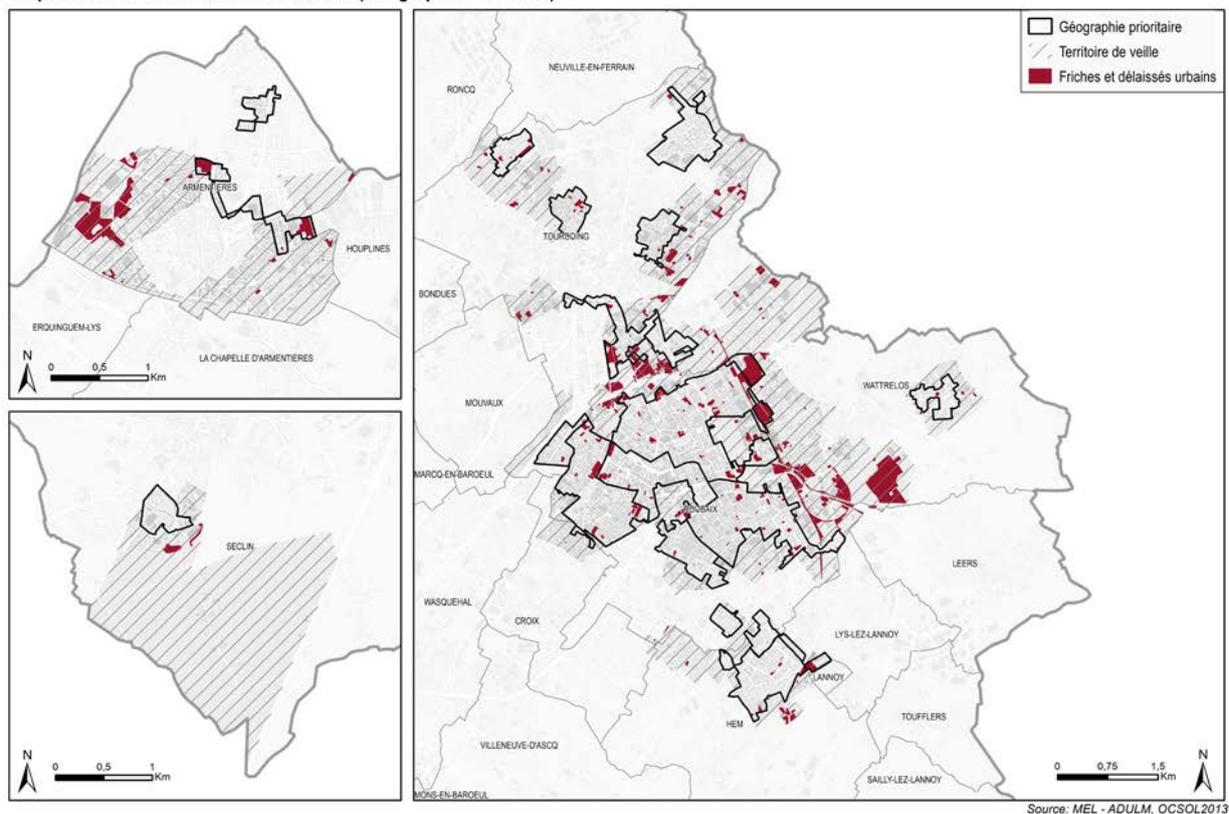
La moyenne basse de la couverture végétale de la géographie prioritaire cache en réalité des disparités très fortes entre les types de quartiers. Si l'ensemble des quartiers anciens (centres, faubourgs, quartiers d'habitat individuel anciens) sont très peu végétalisés (moins de 30% dans tous les quartiers anciens des villes de Lille, Roubaix, Tourcoing ou Armentières), les plus forts taux se trouvent dans des quartiers d'habitat social des années 1950 à 1970 (71% à Faubourg de Béthune à Lille, 58% au Pont Rompu à Tourcoing, 56% au Blanc-Riez à Wattignies...).

Cependant, ces chiffres importants cachent des disparités sur la qualité de ces espaces végétalisés. S'il est vrai que certains de ces grands ensembles bénéficient d'aménagements paysagers qualitatifs, ce n'est pas le cas de tous.

### Emprise des principales coupures urbaines (Géographie Prioritaire)



### Emprise des friches et délaissés urbains (Géographie Prioritaire)



# 04.

## INFRASTRUCTURES LOURDES ET DÉLAISSÉS URBAINS : DEUX TYPES DE NUISANCES URBAINES POUR DEUX SECTEURS DE LA MÉTROPOLE

---

### **Les principales nuisances impactant les quartiers de la périphérie lilloise sont liées à la présence d'infrastructures lourdes de transport**

Plusieurs quartiers de la périphérie lilloise, notamment d'habitat social, ont été édifiés à proximité immédiate de grandes infrastructures routières, ferroviaires ou portuaires (voir carte ci-contre). Celles-ci constituent bien souvent des nuisances pour le cadre de vie des habitants, comme pour l'attractivité du quartier : elles sont d'abord des coupures urbaines importantes, difficiles à franchir et enclavant parfois les quartiers par rapport au reste de la ville ; elles sont ensuite des sources de pollutions sonore et atmosphérique pour les personnes vivant à proximité.

### **Sur le versant nord-est de la métropole et à Armentières, les espaces vacants constituent le premier handicap des quartiers**

Dans ces territoires, les nuisances diverses liées à la présence d'infrastructures lourdes sont moins prégnantes. En revanche, le premier handicap concourant à dégrader l'ambiance urbaine des quartiers réside dans un phénomène de vacance important et multidimensionnel. Ainsi, les logements et commerces vides mais également les espaces laissés en friche ou abandonnés se cumulent dans certains quartiers, tout particulièrement dans le centre ancien de Roubaix et dans les espaces périphériques partiellement désindustrialisés de Roubaix, Tourcoing, Wattrelos ou Armentières (voir carte ci-contre).

# 05.

## UNE TYPOLOGIE QUI RÉVÈLE L'EXCEPTIONNELLE DIVERSITÉ URBAINE DES QUARTIERS EN POLITIQUE DE LA VILLE DE LA MÉTROPOLE

Les quartiers défavorisés de l'agglomération lilloise sont très divers du point de vue de leur environnement urbain, et donc de leur ambiance. L'analyse morphologique permet déjà d'en avoir un aperçu : si certains périmètres sont constitués principalement de grands immeubles collectifs non mitoyens, beaucoup d'autres sont composés de maisons de ville, certains présentent un tissu urbain de centre-ville dense et d'autres de l'habitat pavillonnaire peu dense.

La création d'une typologie urbaine de l'ensemble des secteurs d'observation a ainsi pour objectifs :

- › d'offrir une vision métropolitaine des différents types d'« environnements urbains » au sein de la géographie prioritaire ;
- › de questionner les cadres d'action nationaux et métropolitains sur les quartiers, au regard de cette diversité urbaine très spécifique à la métropole lilloise ;
- › de croiser ces catégories avec les autres données collectées dans le cadre de l'étude, afin d'étudier s'il existe des

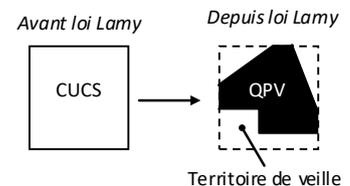
corrélations entre celles-ci et des difficultés particulières en termes de sécurité et de délinquance rencontrées dans certains quartiers.

Les 67 périmètres observés ont été classés dans neuf catégories urbaines<sup>2</sup> regroupées sous quatre grands types :

- › **Type I : les « grands ensembles »**
  - Ia. Grands ensembles de logements collectifs verts
  - Ib. Grands ensembles de logements collectifs minéraux
  - Ic. Grands ensembles mixtes
- › **Type II : la ville constituée**
- › **Type III : les quartiers d'habitat individuel**
  - IIIa. Quartiers d'habitat ouvrier ancien
  - IIIb. Quartiers d'habitat individuel en bande ou groupé
  - IIIc. Quartiers d'habitat individuel peu dense
- › **Type IV : les « quartiers complexes »**
  - IVa. La ville « patchwork »
  - IVb. Tissus peu résidentiels et interstices urbains

### MÉTHODOLOGIE ET PRÉCAUTIONS DE LECTURE

Cette typologie constitue une première tentative de classification urbaine des périmètres d'observation définis par le Contrat de Ville. Il s'agit donc d'une expérimentation qui trouve d'abord ses limites dans la disponibilité des données mobilisées (l'analyse mériterait d'être enrichie par des critères plus qualitatifs), mais surtout dans le découpage des périmètres observés qui ne correspondent pas toujours à des « quartiers » vécus ou morphologiquement homogènes. C'est surtout vrai dans le Territoire de veille où certains périmètres résultent de la soustraction des nouveaux QPV des anciens CUCS (voir schéma ci-contre).



Cette difficulté a néanmoins été prise en compte dans le choix des catégories et ne remet pas en cause les tendances globales développées dans les pages suivantes.

Ainsi, les critères retenus pour la construction de cette typologie sont la densité résidentielle (mesurée par le nombre de logements par hectare dans le tissu artificialisé), la morphologie du tissu d'habitat (emprises respectives de l'habitat collectif continu, collectif discontinu, individuel continu et individuel discontinu dans l'ensemble du tissu d'habitat), la datation de l'habitat (proportion de bâtiments d'habitation construits avant et après 1945) ; la couverture végétale (taux de surface végétalisée par îlot), les espaces vacants (emprise des friches dans le tissu artificialisé) et les espaces industriels (emprise des zones d'activités industrielles et artisanales dans le tissu artificialisé).

2- Les caractéristiques urbaines de chaque catégorie sont décrites précisément en annexe (p.15).

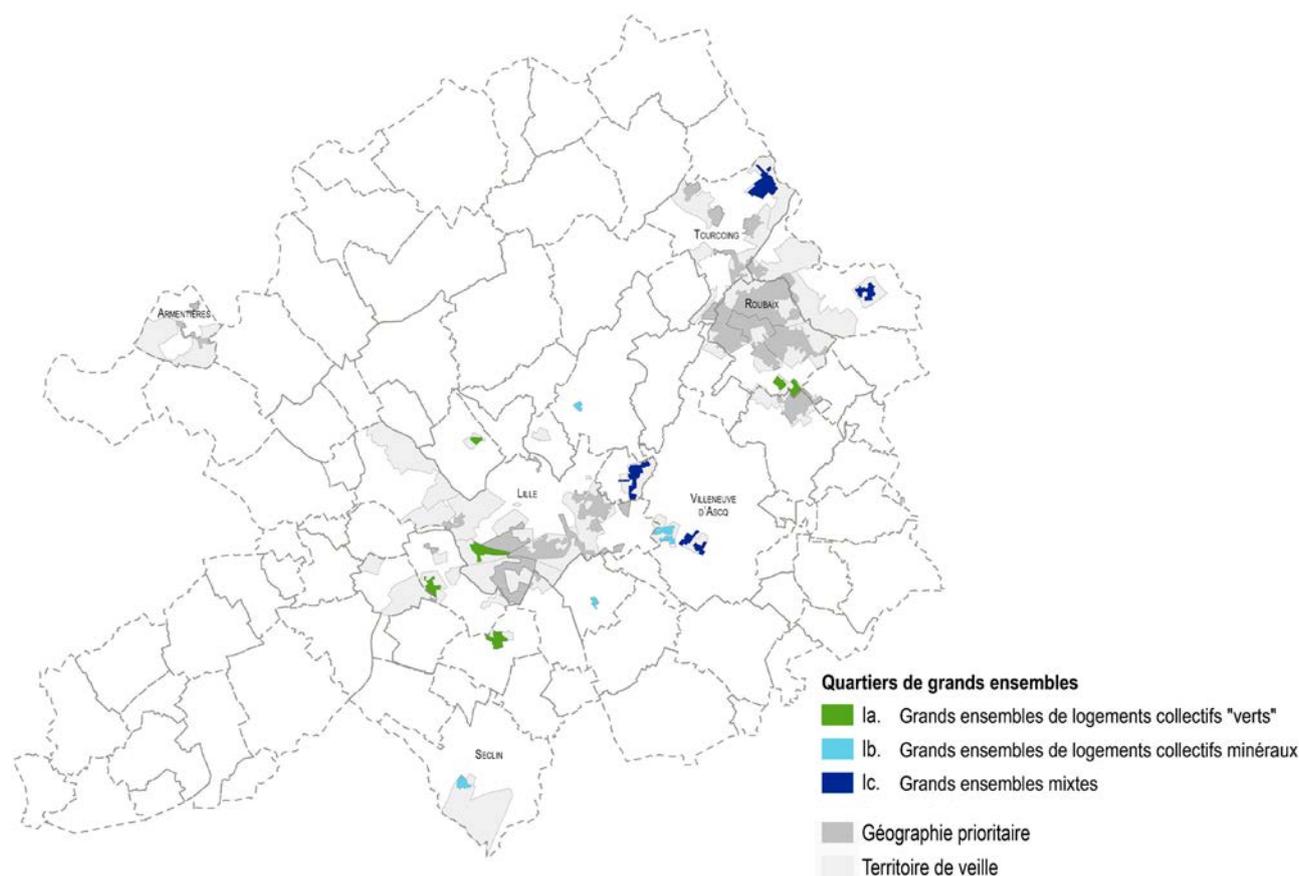
## TYPE I : LES « GRANDS ENSEMBLES »

Forme urbaine emblématique de l'histoire de la politique de la ville à l'échelle nationale, elle est cependant très minoritaire dans l'ensemble de la géographie prioritaire de la MEL. Ces quartiers sont constitués d'un tissu d'habitat construit principalement après 1945, dans le cadre de la politique des ZUP dans les années 1950/1960 puis des villes nouvelles (Villeneuve d'Ascq).

Treize quartiers ont été classés dans cette catégorie, tous situés en géographie prioritaire, soit seulement 20% des 67 secteurs d'observation de la géographie prioritaire et du territoire de veille. **Celle-ci est constituée de trois sous types : les grands ensembles « verts » (Ia), « minéraux » (Ib) et morphologiquement mixtes (Ic).**

Les grands ensembles de la MEL sont spatialement répartis de la façon suivante :

- › une première série se situe en périphérie du centre urbain de Lille, en périphérie du territoire communal et particulièrement le long du boulevard périphérique sud (Faubourg de Béthune) ;
- › on trouve ensuite un ensemble de quartiers de ce type dans une grande partie des communes de la couronne lilloise (Villeneuve d'Ascq, Ronchin, Loos, Wattignies, Lambersart...);
- › les derniers sont situés en périphérie des centres urbains de Roubaix et Tourcoing (la Bourgogne, Beaulieu, Nouveau Roubaix) et sont dans l'ensemble moins denses que les premiers, associant des immeubles collectifs de taille modeste à des maisons individuelles en bande.



---

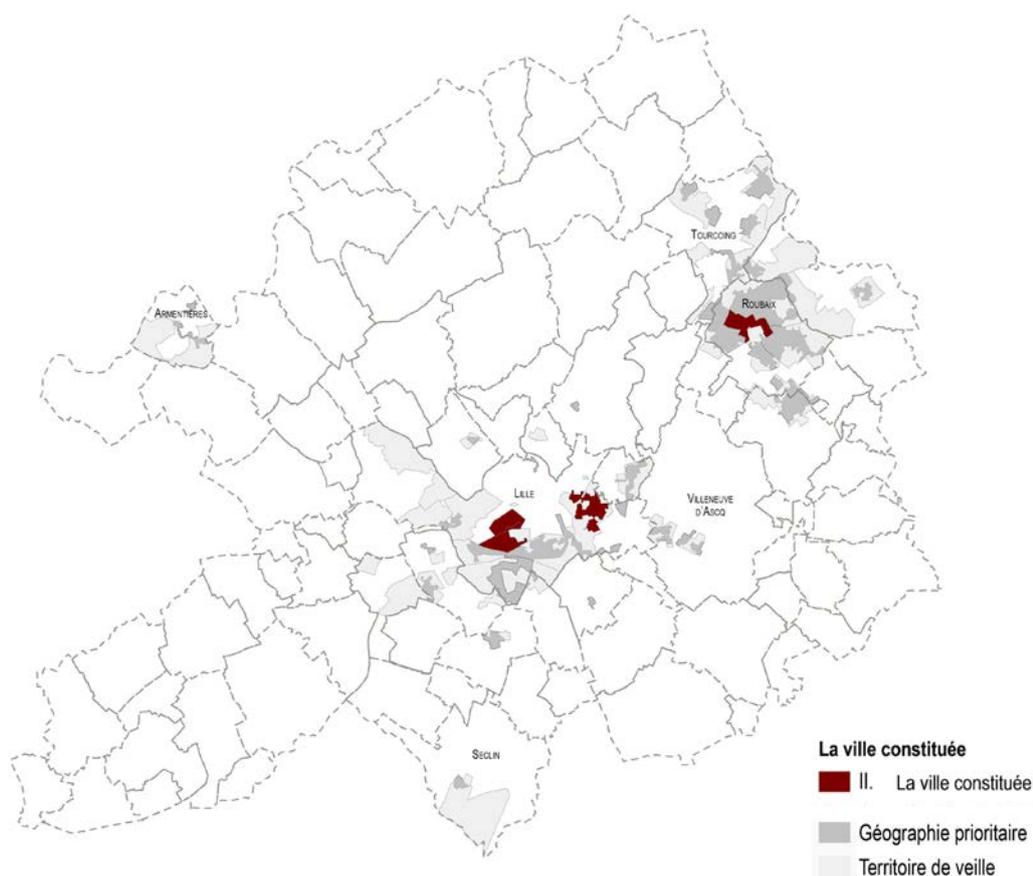
## TYPE II : LA VILLE CONSTITUÉE

La ville « constituée » est un terme qui entend rassembler sous un même vocable les centres anciens et les tissus de faubourgs qui y sont attenants, donc un tissu marqué par la mixité des fonctions urbaines (habitat, commerce, équipements structurants) et une part importante d'immeubles collectifs mitoyens (voir p. 15). Ce n'est historiquement pas la forme urbaine sur laquelle la politique de la ville a concentré ses moyens, les cœurs métropolitains et les centres des villes moyennes ne figurant que peu dans la liste des quartiers prioritaires nationaux car souvent plus attractifs. Le fait que quatre secteurs d'observation, dont

trois en géographie prioritaire, puissent être classés dans cette catégorie est révélateur de la difficulté spécifique de la métropole lilloise à l'échelle nationale.

Les périmètres d'observation regroupés sous la catégorie de « ville constituée » sont répartis sur deux pôles :

- › on trouve, d'un côté, trois périmètres en périphérie immédiate du centre-ville de Lille (les faubourgs de Wazemmes et de Fives) ;
- › on trouve d'autre part le quartier prioritaire englobant l'hypercentre de Roubaix.



---

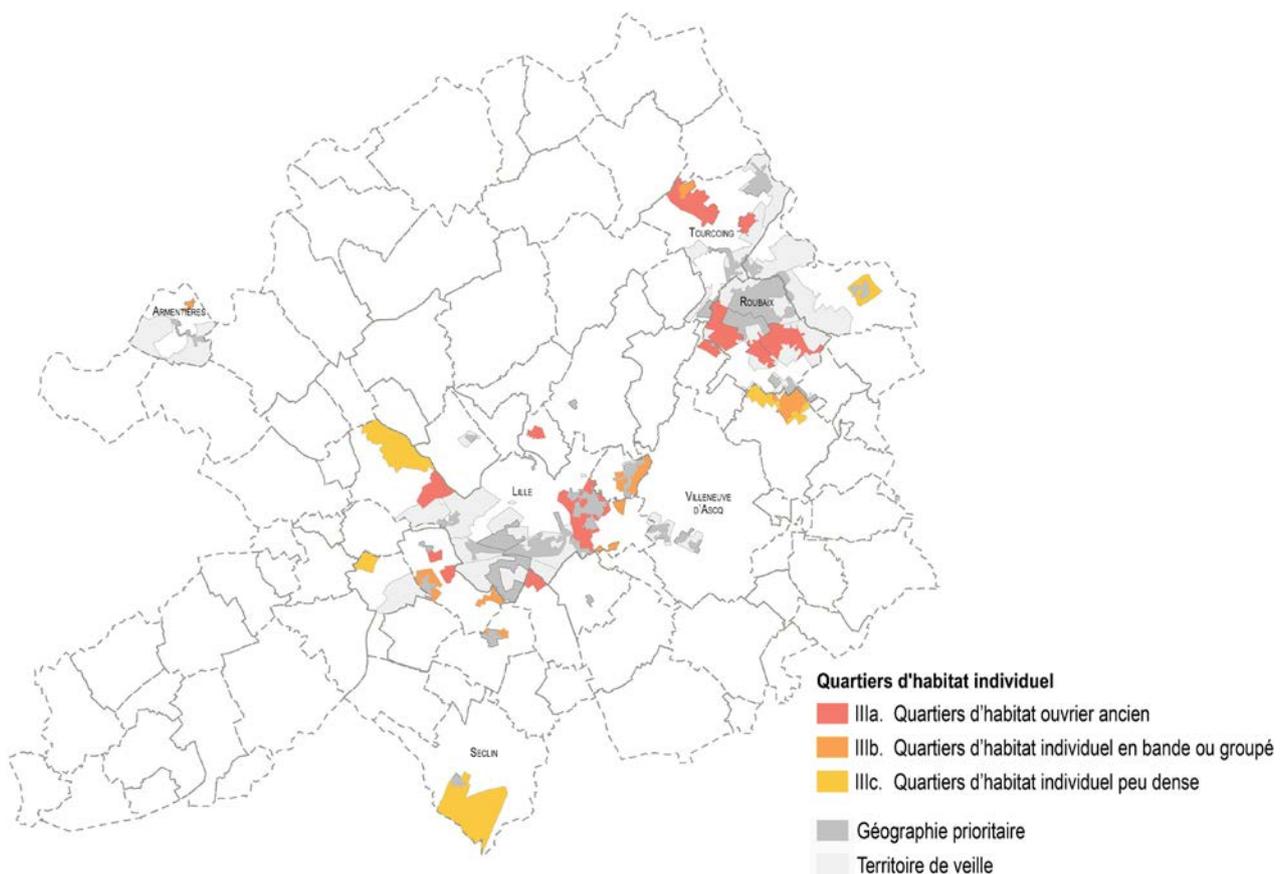
## TYPE III : LES QUARTIERS D'HABITAT INDIVIDUEL

Dans ce grand type sont regroupés l'ensemble des quartiers à dominante résidentielle, donc plutôt monofonctionnels, regroupés dans trois sous-catégories en fonction principalement de leur densité, leur datation et la morphologie de l'habitat. La présence majoritaire de ce type de forme urbaine au sein de la géographie prioritaire de la MEL est comme pour le type précédent une spécificité locale. Dix secteurs d'observation de la géographie prioritaire y ont été classés, soit près du tiers de l'ensemble. Ils sont également 17 en territoire de veille, soit plus de la moitié des secteurs observés.

Ce type urbain est divisé en trois sous-types : les quartiers d'habitat ouvrier (IIIa), d'habitat en bande (IIIb) et d'habitat individuel peu dense (IIIc).

Les quartiers d'habitat individuel se répartissent de la manière suivante :

- › l'habitat ouvrier ancien est réparti autour des trois centres urbains de Lille (en situation périphérique), et de Roubaix et Tourcoing (en continuité immédiate des centres de ces deux villes, et plus concentrés) ;
- › l'habitat individuel en bande et groupé se situe souvent en extension des grands ensembles de la périphérie des pôles de Lille, Roubaix et Tourcoing (notamment ceux de Mons-en-Barœul, Hem, Loos ou Wattignies...) ;
- › enfin, l'habitat individuel peu dense concerne des périmètres situés aux franges de la tache urbaine métropolitaine, à la limite du périurbain (Lomme, Haubourdin, Seclin ou Wattlelos...).



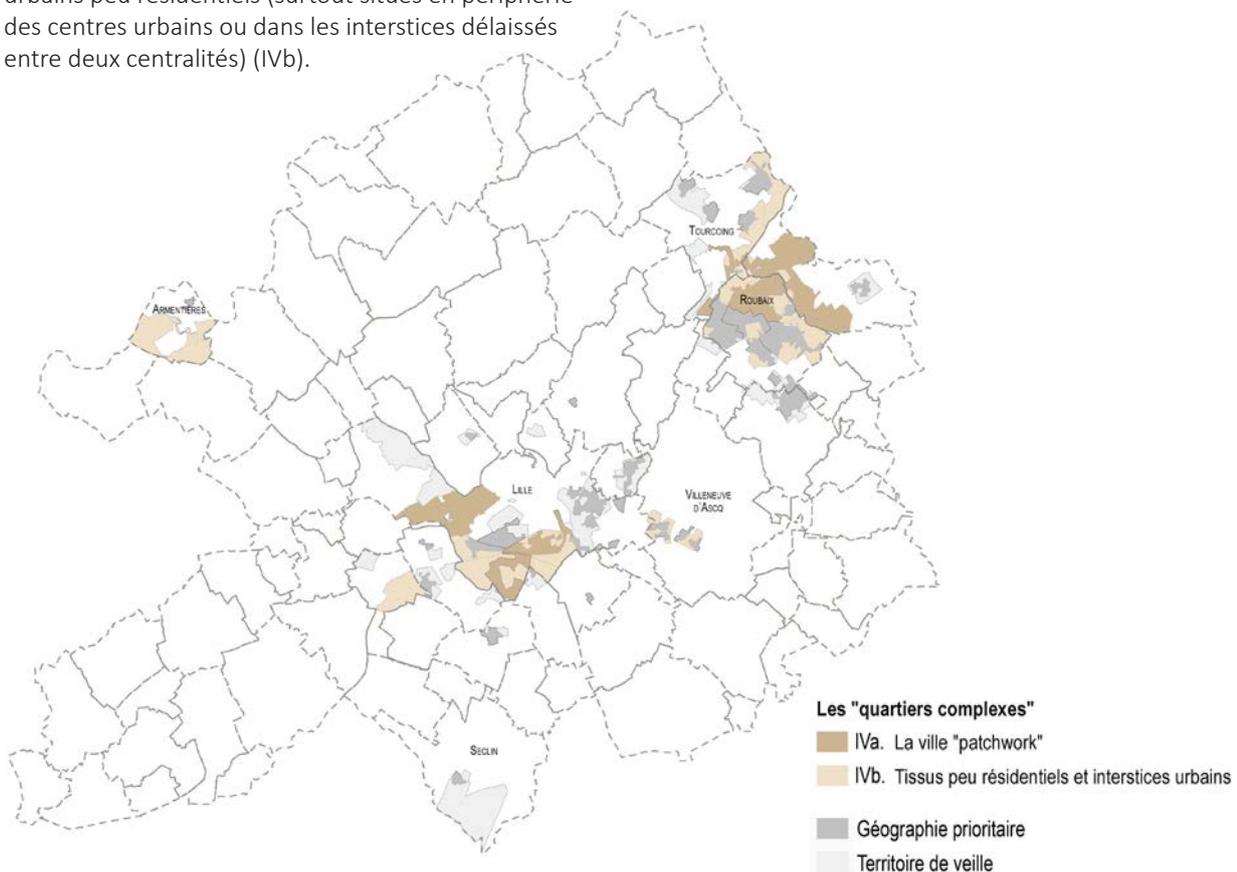
## TYPE IV : LES "QUARTIERS COMPLEXES"

Les « quartiers complexes »<sup>2</sup> sont probablement ceux qui représentent le mieux l'histoire urbaine des territoires de la métropole lilloise forgés par l'industrie, celle d'une ville aux fonctions initialement très imbriquées, qui s'est profondément renouvelée sur elle-même. Ces quartiers hétérogènes juxtaposent habitat individuel ancien, habitat collectif récent, activités industrielles, friches... souvent bordés de grandes infrastructures de transport en périphérie des centres urbains, des quartiers résidentiels ou dans les interstices entre ceux-ci. Ces quartiers sont ceux qui ont le plus muté au cours de l'histoire, et sont encore parfois les terrains des grands projets d'aménagement actuels ou à venir. 23 secteurs d'observation (1/3 de l'ensemble) composent ce type. Celui-ci est divisé en deux sous-types : la ville « patchwork » (IVa) et les tissus urbains peu résidentiels (surtout situés en périphérie des centres urbains ou dans les interstices délaissés entre deux centralités) (IVb).

Les « quartiers complexes » se retrouvent sur l'ensemble de la métropole. Deux concentrations sont cependant à noter :

- › ces quartiers hétérogènes représentent la part majoritaire, en superficie, des périmètres du versant nord-est de la métropole, et sont regroupés spatialement dans l'interstice entre les trois centres urbains de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos ;
- › une autre concentration de ces quartiers est à noter au sud et à l'ouest de Lille, de part et d'autres du boulevard périphérique sud et du port.

2- Dominique Mons, « Les formes de renouvellement urbain dans la ville de tradition industrielle », in D. Paris et D. Mons (dir.), *Lille Métropole, Laboratoire du nouveau urbain*, éd. Parenthèses, 2009



# ANNEXE : CARACTÉRISTIQUES DES DIFFÉRENTES CATÉGORIES URBAINES IDENTIFIÉES

## TYPE IA : GRANDS ENSEMBLES DE LOGEMENTS COLLECTIFS « VERTS »

Certains grands ensembles se démarquent par une forte présence végétale. Ils s'inscrivent dans la pensée de la Charte d'Athènes, issue des Congrès Internationaux d'Architecture Moderne en 1933, qui prônait la disposition des bâtiments de logements collectifs en plan libre au milieu de parcs arborés.

Par corollaire, le taux d'emprise de l'habitat est relativement faible, laissant souvent la place à des espaces verts publics ou gérés par les bailleurs.

Cinq quartiers prioritaires forment cette catégorie : Pacot Vandracq à Lambersart, Faubourg de Béthune à Lille, Les Oliveaux à Loos, Blanc Riez à Wattignies et Nouveau Roubaix.



Le Blanc Riez à Wattignies : extrait cadastral.

Principales caractéristiques du type Ia	
Occupation du sol	Type d'habitat
HABITAT ET ESPACES ASSOCIÉS - ■ □ □ □ +	DENSITÉ - ■ ■ ■ □ +
VÉGÉTATION - ■ ■ ■ ■ +	MORPHOLOGIE
ZONES INDUSTRIELLES - □ □ □ □ +	Collectif discontinu - ■ ■ ■ ■ +
FRICHES - □ □ □ □ +	Maisons de ville - □ □ □ □ +
	Pavillonnaire - □ □ □ □ +
	Immeubles mitoyens - □ □ □ □ +
	DATATION
	ancien      mixte      récent
	← □ □ □ □ +
	- ■ ■ ■ ■ +

Lecture

- □ □ □ □ + Très inférieur à la moyenne de l'ensemble des quartiers

- ■ ■ ■ ■ + Très supérieur à la moyenne de l'ensemble des quartiers



Vue du quartier du Faubourg de Béthune à Lille.

## TYPE IB : GRANDS ENSEMBLES DE LOGEMENTS COLLECTIFS MINÉRAUX

À l'inverse, certains grands ensembles sont moins bien pourvus en espaces végétalisés, généralement remplacés par la voirie, des esplanades minérales ou des surfaces allouées au stationnement. En termes d'ambiance, la minéralité de ces quartiers renforce leur densité perçue alors même que leur densité réelle est comparable au type précédent.

Quatre quartiers prioritaires sont dans ce cas : Briqueterie à Marcq-en-Barœul, Comtesse à Ronchin, la Mouchonnaière à Seclin et Pont de Bois à Villeneuve d'Ascq.



Le quartier du Pont de Bois : extrait cadastral.

Principales caractéristiques du type Ib	
Occupation du sol	Type d'habitat
HABITAT ET ESPACES ASSOCIÉS - ■■■■+	DENSITÉ - ■■■■+
VÉGÉTATION - ■□□□+	MORPHOLOGIE
ZONES INDUSTRIELLES - □□□□+	Collectif discontinu - ■■■■+
FRICHES - □□□□+	Maisons de ville - □□□□+
	Pavillonnaire - □□□□+
	Immeubles mitoyens - □□□□+
	DATATION
	ancien      mixte      récent
Lecture	
- □□□□+ Très inférieur à la moyenne de l'ensemble des quartiers	
- ■■■■+ Très supérieur à la moyenne de l'ensemble des quartiers	



Vue du quartier du Pont de Bois à Villeneuve d'Ascq.

## TYPE IC : GRANDS ENSEMBLES MIXTES

Quand les autres grands ensembles concentrent quasi-exclusivement des logements collectifs, ceux-ci associent des barres et des tours à du logement individuel continu, en bande ou groupé (parfois jusqu'à 50% du total de logements). Ce type est assez propre à la métropole lilloise, les concepteurs de ces quartiers ayant adapté leur architecture à la spécificité d'un tissu « horizontal » composé principalement de maisons de ville issues de la période industrielle. En terme d'ambiance, la densité perçue est inférieure aux deux types précédents (moindre hauteur des bâtiments, perspectives moins monumentales...) alors que leur densité réelle est encore une fois comparable.

Quatre quartiers prioritaires sont dans ce cas : Nouveau Mons, Bourgogne à Tourcoing, Poste-Résidence à Villeneuve d'Ascq et Beaulieu à Wattrelos.



Le quartier de la Bourgogne à Tourcoing : extrait cadastral

Principales caractéristiques du type Ic	
Occupation du sol	Type d'habitat
HABITAT ET ESPACES ASSOCIÉS - ■■■□+	DENSITÉ - ■■■□+
VÉGÉTATION - ■■■□+	MORPHOLOGIE
ZONES INDUSTRIELLES - ■□□□+	Collectif discontinu - ■■■□+
FRICHES - □□□□+	Maisons de ville - ■■■□+
	Pavillonnaire - □□□□+
	Immeubles mitoyens - □□□□+
	DATATION <span style="display: inline-block; text-align: center;">ancien ← □ □ □ □ → récent</span>
<b>Lecture</b>	
- □ □ □ □ + Très inférieur à la moyenne de l'ensemble des quartiers	
- ■ ■ ■ ■ + Très supérieur à la moyenne de l'ensemble des quartiers	



Vue aérienne du quartier de la Bourgogne à Tourcoing

## TYPE II : LA VILLE CONSTITUÉE

Il s'agit d'abord de la catégorie la plus dense en logements et ce malgré une fonction résidentielle moyenne due à sa mixité fonctionnelle importante. Le tissu d'habitat continu prédomine largement, et parmi celui-ci, les immeubles collectifs mitoyens. Ces quartiers sont enfin parmi les moins végétalisés et les plus anciens de l'ensemble des périmètres observés.

Quatre quartiers ont été regroupés dans cette catégorie : Espérance-Centre à Roubaix (l'hypercentre de la ville) et les quartiers de Fives et Wazemmes (quartier prioritaire et territoire de veille) à Lille.



Le quartier de Wazemmes à Lille : extrait cadastral.

Principales caractéristiques du type II	
Occupation du sol	Type d'habitat
HABITAT ET ESPACES ASSOCIÉS - ■■■□□+	DENSITÉ - ■■■■+
VÉGÉTATION - □□□□+	MORPHOLOGIE
ZONES INDUSTRIELLES - ■□□□+	Collectif discontinu - ■□□□+
FRICHES - ■□□□+	Maisons de ville - ■■■□□+
	Pavillonnaire - □□□□+
	Immeubles mitoyens - ■■■■+
	DATATION
	ancien ■ □ □ □ □ récent
Lecture	
- □ □ □ □ + Très inférieur à la moyenne de l'ensemble des quartiers	
- ■ ■ ■ ■ + Très supérieur à la moyenne de l'ensemble des quartiers	



Vue de l'avenue Jean Lebas dans le centre de Roubaix.

## TYPE IIIA : QUARTIERS D'HABITAT OUVRIER ANCIEN

Cette catégorie est principalement liée à l'histoire industrielle de la métropole lilloise. L'habitat ouvrier s'y est développé de façon très importante à partir de la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, notamment à proximité directe des lieux de production situés en périphérie des centres urbains. Sa densité relativement importante (pour du logement individuel) est liée à la proximité très étroite permise par les modes de distribution du bâti, notamment les fameuses courées. Le taux de végétalisation y est très bas, similaire à la ville constituée (type II).

Ceci concerne six quartiers prioritaires (Thumesnil Nord à Faches-Thumesnil, Epeule-Trichon-Mackellerie, Pile-Trois Ponts et Moulin-Potennerie à Roubaix, Phalempins et Virolois à Tourcoing) et huit territoires de veille.



Le quartier du Pile à Roubaix : extrait cadastral

Principales caractéristiques du type IIIa	
Occupation du sol	Type d'habitat
HABITAT ET ESPACES ASSOCIÉS - ■■■□+	DENSITÉ - ■■■□+
VÉGÉTATION - □□□□+	MORPHOLOGIE
ZONES INDUSTRIELLES - ■□□□+	Collectif discontinu - ■□□□+
FRICHES - ■□□□+	Maisons de ville - ■■■■+
	Pavillonnaire - ■□□□+
	Immeubles mitoyens - □□□□+
	DATATION
	ancien ■□□□ mixte ■□□□ récent □□□□
Lecture	
- □□□□+ Très inférieur à la moyenne de l'ensemble des quartiers	
- ■■■■+ Très supérieur à la moyenne de l'ensemble des quartiers	



Le quartier du Pile à Roubaix : vue d'une rue.

## TYPE IIIB : QUARTIERS D'HABITAT INDIVIDUEL EN BANDE OU GROUPÉ

La plupart des périmètres de cette catégorie sont des quartiers d'habitat social récents, souvent réalisés dans le cadre de ZUP. Il s'agit aussi de maisons de ville mais leur distribution moins imbriquée que le logement ouvrier ancien génère une forme urbaine moins dense et beaucoup plus végétalisée.

Huit périmètres d'observation ont été classés dans cette catégorie : les quartiers prioritaires de Bizet-Briqueterie à Armentières, Hauts Champs-Lionderie-Trois Baudets à Hem, Les Sarts à Hellemmes, Pont Rompu à Tourcoing, et les territoires de veille de Pacot-Vandracq à Lambersart, Oliveaux à Loos, Nouveau Mons et Blanc Riez à Wattignies.



Les Hauts Champs à Hem : extrait cadastral.

### Principales caractéristiques du type IIIb

Occupation du sol		Type d'habitat	
HABITAT ET ESPACES ASSOCIÉS	- ■■■ □ +	DENSITÉ	- ■ □ □ □ +
VÉGÉTATION	- ■ ■ ■ ■ +	MORPHOLOGIE	
ZONES INDUSTRIELLES	- □ □ □ □ +	Collectif discontinu	- □ □ □ □ +
FRICHES	- ■ □ □ □ +	Maisons de ville	- ■ ■ ■ ■ +
		Pavillonnaire	- ■ ■ □ □ +
		Immeubles mitoyens	- □ □ □ □ +
		DATATION	ancien ← □ □ □ ■ → récent
<b>Lecture</b>			
- □ □ □ □ +		Très inférieur à la moyenne de l'ensemble des quartiers	
- ■ ■ ■ ■ +		Très supérieur à la moyenne de l'ensemble des quartiers	



Le Pacot-Vandracq (territoire de veille) à Lambersart.

## TYPE IIIc : QUARTIERS D'HABITAT INDIVIDUEL PEU DENSE

Cette catégorie rassemble des territoires de veille en situation quasi périurbaine. Ces périmètres se situent pour la plupart aux franges de la tâche urbaine métropolitaine et présentent une densité parmi les plus faibles de l'ensemble des périmètres observés. Au sein de l'habitat presque exclusivement individuel, réparti équitablement entre habitat « ancien » et « récent » on note ainsi une proportion forte d'habitat pavillonnaire. Cette densité moindre est associée à une couverture végétale importante, qu'elle soit liée aux jardins de l'habitat ou aux espaces dits « naturels ».

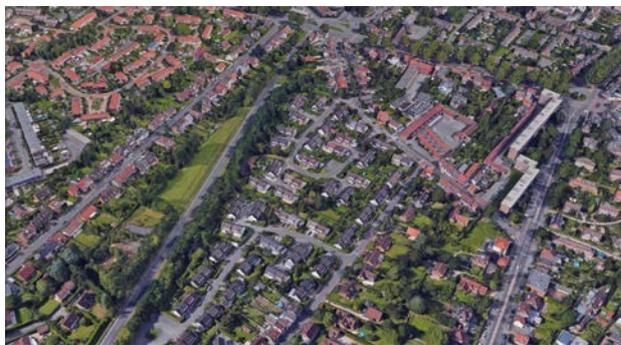
Cinq territoires de veille sont concernés : Le Parc à Haubourdin, Hauts Champs-Beaumont-Trois Baudets à Hem, Mitterrie à Lomme, la Mouchonnière à Seclin et Beaulieu à Wattrelos.



Extrait cadastral du quartier de Beaulieu à Wattrelos (territoire de veille).

### Principales caractéristiques du type IIIc

Occupation du sol		Type d'habitat	
HABITAT ET ESPACES ASSOCIÉS	- ■■■□□+	DENSITÉ	- □□□□+
VÉGÉTATION	- ■■■■■+	MORPHOLOGIE	
ZONES INDUSTRIELLES	- □□□□+	Collectif discontinu	- □□□□+
FRICHES	- ■□□□+	Maisons de ville	- ■■■■■+
		Pavillonnaire	- ■■■■■+
		Immeubles mitoyens	- □□□□+
		DATATION	ancien ← □□■□ → récent
<b>Lecture</b>			
- □□□□+		Très inférieur à la moyenne de l'ensemble des quartiers	
- ■■■■■+		Très supérieur à la moyenne de l'ensemble des quartiers	



Vue aérienne du quartier Beaumont à Hem (territoire de veille).

## TYPE IVA : LA VILLE « PATCHWORK »

Ces périmètres situés en marge des grands centres urbains peuvent être qualifiés de quartiers « puzzle », juxtaposant des ensembles urbains unitaires séparés par des infrastructures, friches ou emprises industrielles. Ils présentent souvent une densité moyenne et une fonction résidentielle relativement faibles. Leur hétérogénéité est cependant souvent liée aux mutations urbaines successives qui les ont qualitativement transformés et continuent de le faire (Lille sud, Bois Blancs, Moulins à Lille, Alma-Cul de Four à Roubaix...).

Huit quartiers prioritaires constituent ce type urbain : Bois Blancs, Vieux Lille, Lille-Sud et Moulins à Lille, Clémenceau-Kiener à Loos, Alma-Cul de Four à Roubaix, Epidème-Villa-Couteaux à Wattlelos et Epidème-Centre à Tourcoing, ainsi que quatre territoires de veille voisins des précédents.



Lille-Sud : extrait cadastral

### Principales caractéristiques du type IVa

Occupation du sol		Type d'habitat	
HABITAT ET ESPACES ASSOCIÉS	- ■ □ □ □ +	DENSITÉ	- ■ □ □ □ +
VÉGÉTATION	- ■ ■ □ □ +	MORPHOLOGIE	
ZONES INDUSTRIELLES	- ■ ■ ■ ■ +	Collectif discontinu	- ■ ■ □ □ +
FRICHES	- ■ ■ ■ ■ +	Maisons de ville	- ■ ■ ■ ■ +
		Pavillonnaire	- ■ □ □ □ +
		Immeubles mitoyens	- ■ ■ □ □ +
		DATATION	ancien ← ■ □ □ □ → récent
<b>Lecture</b>			
- □ □ □ □ +		Très inférieur à la moyenne de l'ensemble des quartiers	
- ■ ■ ■ ■ +		Très supérieur à la moyenne de l'ensemble des quartiers	



Lille-Sud : vue aérienne.

## TYPE IVB : TISSUS PEU RÉSIDENTIELS ET INTERSTICES URBAINS

Ces derniers périmètres sont à la fois très peu habités, les moins densément bâtis, les moins lisibles d'un point de vue urbain et les moins qualitatifs en termes d'ambiance. On y trouve des emprises ferroviaires, autoroutières, de grands équipements universitaires ou hospitaliers, des activités commerciales, industrielles, des friches, etc. Il s'agit de la seule catégorie pour laquelle l'ambiance urbaine n'est pas définie en premier lieu par l'habitat.

Onze périmètres en font partie : Attargette-Chanzy à Armentières et les territoires de veille d'Armentières, de Haubourdin, de Faubourg de Béthune, Lille-Sud, Moulins à Lille, de Roubaix et de Bourgogne-Marlière et Croix Rouge-Virolois à Tourcoing.



Le site de l'Union entre Roubaix et Tourcoing : extrait cadastral.

Principales caractéristiques du type IVb	
Occupation du sol	Type d'habitat
HABITAT ET ESPACES ASSOCIÉS - □□□□+	DENSITÉ - □□□□+
VÉGÉTATION - ■■□□+	MORPHOLOGIE
ZONES INDUSTRIELLES - ■■■■+	Collectif discontinu - □□□□+
FRICHES - ■■■■+	Maisons de ville - ■■■■+
	Pavillonnaire - ■■□□+
	Immeubles mitoyens - ■□□□+
	DATATION <span style="display: inline-block; text-align: center;">ancien ← ■■□□ → récent</span>
<b>Lecture</b>	
- □□□□+ Très inférieur à la moyenne de l'ensemble des quartiers	
- ■■■■+ Très supérieur à la moyenne de l'ensemble des quartiers	



Vue aérienne de l'Union en territoire de veille.







Centre Europe Azur  
323 Avenue du Président Hoover  
59000 LILLE