

Synthèse

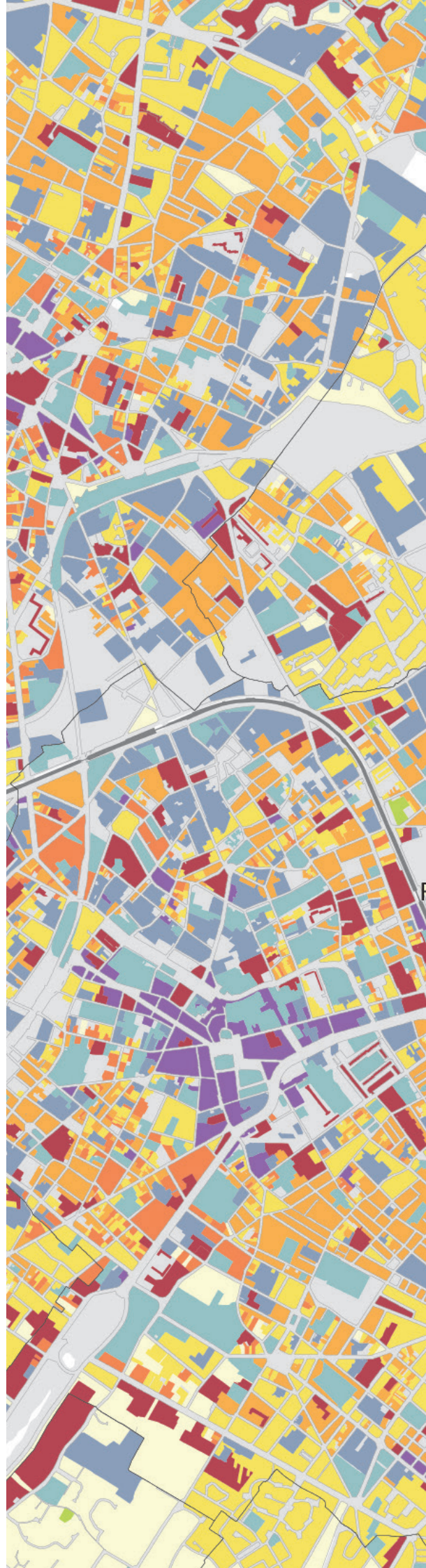
Décembre 2016

Atlas des tissus urbains de la métropole lilloise

EN RESUMÉ

Les orientations définies dans le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) ainsi que la révision du Plan local d'urbanisme (PLU) en cours 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 a piloté, pour la Métropole Européenne de Lille (MEL), la réalisation d'un « Atlas des tissus urbains ».

Cet outil utilise la puissance des systèmes d'information géographique (SIG) pour identifier, inventorier et cartographier les tissus urbains de la Métropole. L'Atlas s'appuie ainsi sur une méthodologie reproductible et transposable facilement sur d'autres communautés de communes concernées par le SCOT. Fruit d'une collaboration de plusieurs mois entre l'Agence, la MEL, la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) et les bureaux d'études TANDEM+ et URBAN ECO, ce projet constitue l'une des bases de travail principales du nouveau PLU morphologique.



UN ATLAS DES TISSUS URBAINS, POURQUOI ?



© ADULM- Maxime Dufour

La Loi ALUR précise que le PLU « analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers » (Article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme).

Cependant l'évaluation des capacités de densification des espaces bâtis nécessite un examen plus détaillé des formes urbaines afin de prendre en considération, du mieux possible, leurs caractéristiques architecturales et paysagères. L'atlas s'attache donc à étudier l'ensemble du tissu bâti situé à l'intérieur de la MEL à une échelle plus précise, celle de la parcelle. A ce territoire a été rajouté celui de la communauté de communes des Weppes dont l'intégration à la MEL est en cours.

Le projet de l'Atlas a été piloté par l'Agence en lien étroit avec les services Planification et SIG de la MEL. Sa réalisation a été confiée à l'agence Tandem+, architectes urbanistes à Lille, associée au bureau d'études

UrbanEco, spécialiste en Système d'Information Géographique (SIG). Un groupe de travail technique, associant la MEL, la DDTM du Nord et l'ADULM, a assuré le suivi de ce travail.

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.

Un outil automatisé et inédit

La méthodologie mise en place par le bureau d'études s'est appuyée sur l'exploitation de données préexistantes (de la MEL, du Cadastre, de l'Agence) pour définir à partir de requêtes automatisables les périmètres des tissus urbains constituant la métropole. Cette méthode répond à une triple nécessité : l'étendue du sujet avec une tache urbaine à analyser d'environ 300 km² ; le souhait de pouvoir reproduire la méthode mise en place aux périmètres voisins ; l'actualisation dans le temps de la base de données.

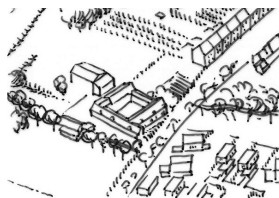
La base SIG produite comprend une couche première dite « brute » qui classe chaque parcelle bâtie dans une des 18 typologies préalablement définies. Ces typologies sont regroupées ensuite en 9 catégories de tissus urbains qui sont ensuite eux-mêmes « lissés » (certains objets isolés pouvant être englobés dans un tissu majoritaire contigu). C'est cette couche lissée qui permet de produire une image lisible des tissus métropolitains, alors que la couche « brute » permet d'effectuer, par sa précision plus grande, des calculs surfaciques et statistiques, notamment pour l'étude de la densification.

9 TISSUS URBAINS REGROUPANT 18 TYPOLOGIES MÉTROPOLITAINES

■ Tissu de fermes

Typologie : habitat d'origine rurale

Couvrant à peine 2% du territoire urbanisé de la métropole, les censes, les longères et autres formes d'habitat d'origine rurale ponctuent fortement le paysage métropolitain, en dehors des grands centres urbains. Cet ensemble forme une constellation typique de ce territoire.



Habitat d'origine rurale

■ Tissu de pavillonnaires

Typologies : pavillons discontinus très peu denses, pavillons discontinus peu denses, villas discontinues

Les pavillons discontinus très peu denses ou peu denses et les villas discontinues sont caractéristiques des secteurs d'habitat discontinu. Couvrant environ 15% de la tache urbaine, ils sont présents principalement dans les zones péri-urbaines de la MEL avec une forte concentration à l'interstice de Lille, Roubaix et Tourcoing, faisant apparaître une spécialisation marquée de ce territoire



Pavillons discontinus très peu denses



Pavillons discontinus peu denses

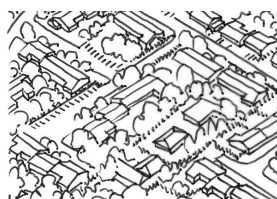


Villas discontinues

■ Tissu de maisons jumelées ou groupées

Typologies : maisons groupées de plain-pied, maisons jumelées ou groupées

Avec une couverture de 18% de la tache urbaine, l'omniprésence de ce tissu, à l'exception des centres urbains, caractérise également fortement la métropole. Il comprend deux typologies d'habitat à la fois bas et semi-continu : les maisons groupées de plain-pied et les maisons jumelées ou groupées.



Maisons groupées de plain-pied



Maisons jumelées ou groupées

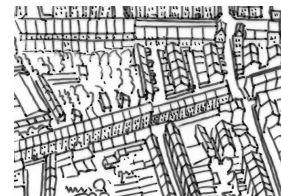
■ Tissu de maisons de ville mitoyennes

Typologies : maisons de ville étroites, maisons de courées

Représentant plus du tiers (en nombre) des parcelles urbanisées, ce tissu regroupe deux types d'habitat issus de la période d'expansion industrielle des XIXe et XXe siècles : les maisons de ville étroites et les maisons de courées, deux typologies caractéristiques des anciens quartiers de faubourgs qui génèrent un paysage à la fois minéral et d'alignements.



Maisons de ville étroites



Maisons de courées

■ Tissu de maisons de ville hautes

Typologie : maisons de ville hautes

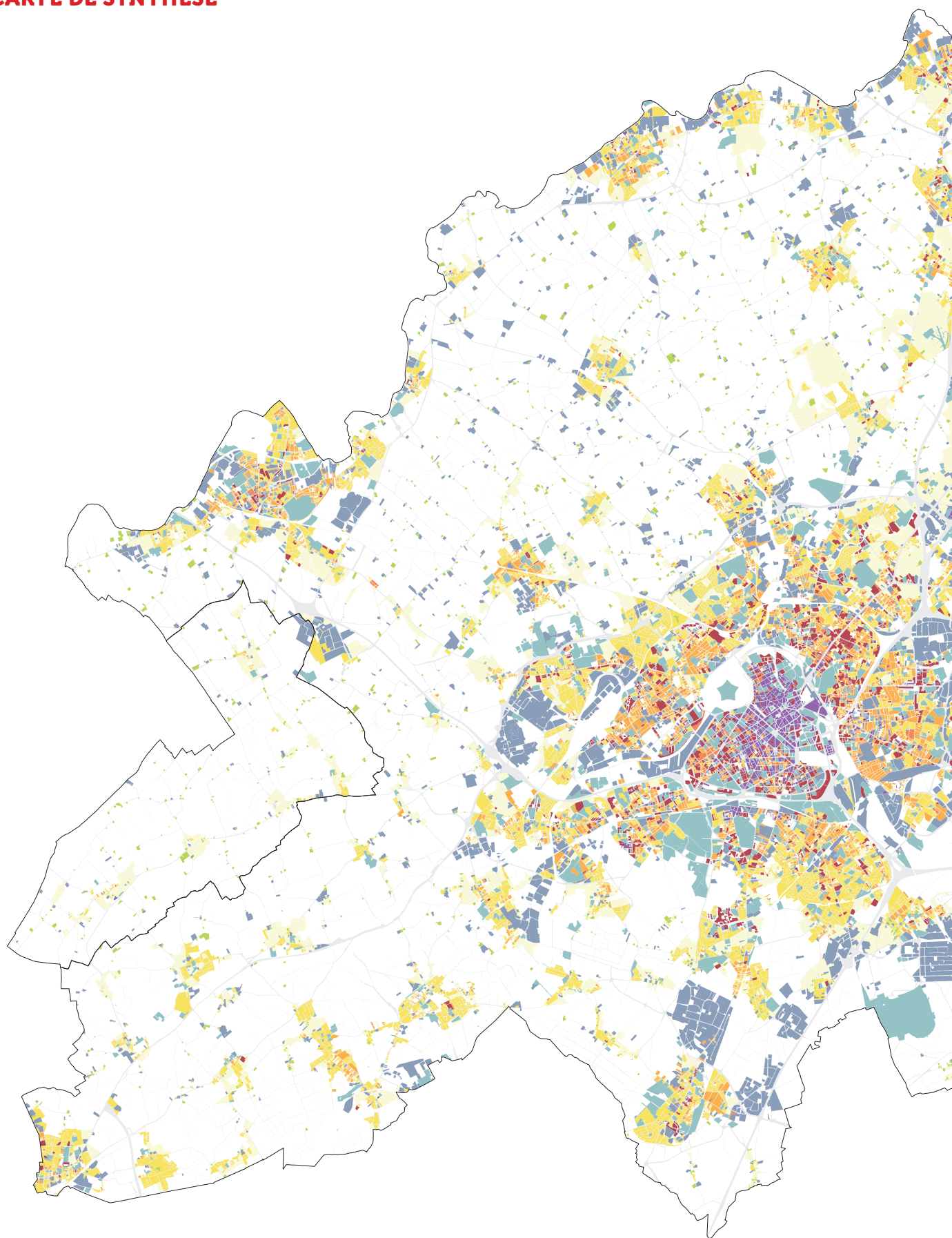
La maison de ville haute, maison de ville mitoyenne de 3 à 4 niveaux, a été distinguée du tissu de maison de ville général. Sa présence ancienne se trouve au cœur des grandes villes et de leur première couronne.



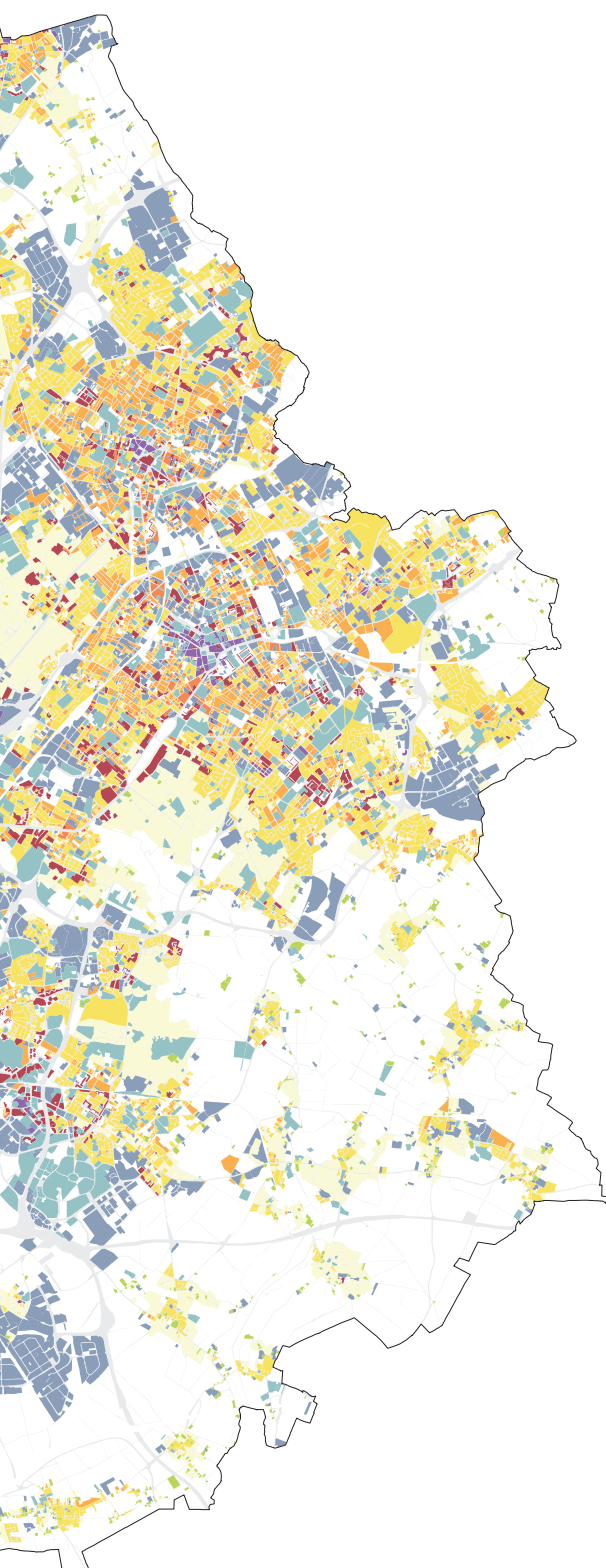
Maisons de ville hautes

» Suite p.6

CARTE DE SYNTHÈSE

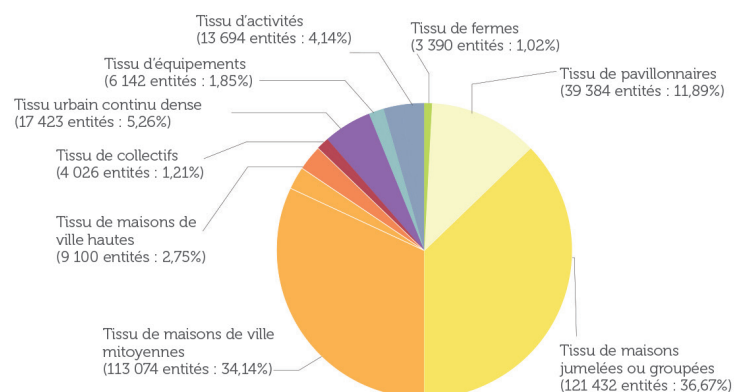


LOCALISATION DES DIFFERENTS TISSUS URBAINS

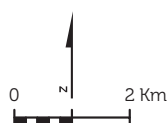
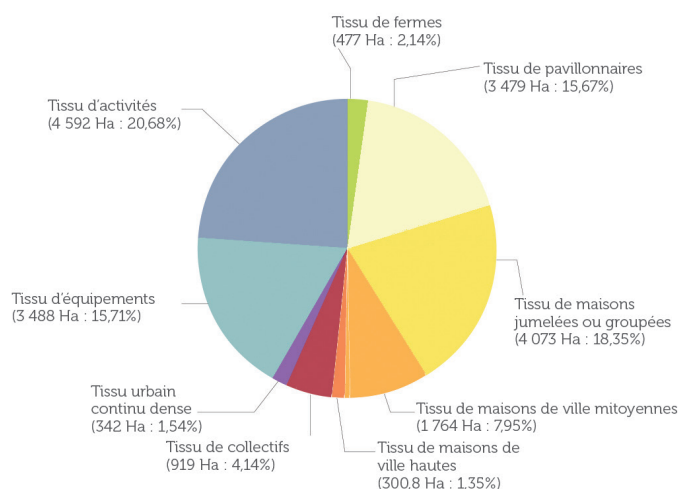


- TISSU DE FERMES**
 - habitat d'origine rurale
- TISSU DE PAVILLONNAIRES**
 - pavillons discontinus très peu denses
 - pavillons discontinus peu denses
 - villas discontinues
- TISSU DE MAISONS JUMELÉES OU GROUPÉES**
 - maisons groupées de plain pied
 - maisons jumelées ou groupées
- TISSU DE MAISONS 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
- Territoires artificialisés**
(Selon l'occupation du sol - ADULM 2013)
- Hydrographie**

RÉPARTITION DES TISSUS, EN NOMBRE D'ENTITÉS



RÉPARTITION DES TISSUS, EN SUPERFICIE



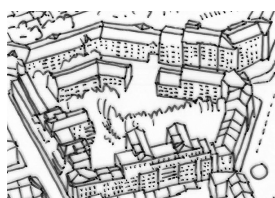
■ Tissu de collectifs

Typologies : *collectifs discontinus, collectifs continus*

Les tissus de logements collectifs regroupent les logements collectifs discontinus, les plus nombreux en nombre et en surface, et les logements collectifs, moins nombreux et plus particulièrement localisés dans les centres urbains. Ces tissus couvrent environ 4% de la surface totale des parcelles urbanisées.



Collectifs discontinus

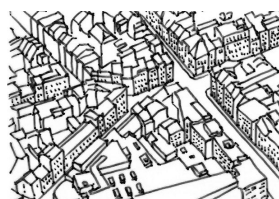


Collectifs continus

■ Tissu urbain continu dense

Typologie : *tissu composite très dense*

Tissu d'îlots fermés accueillant des fonctions diverses, composé par un bâti hétérogène mais pas nécessairement, avec une forte compacité, le tissu urbain continu dense est le tissu caractéristique des cœurs de grandes villes. Malgré une faible superficie (2% du territoire), sa concentration dans les « centres villes » impacte fortement l'image métropolitaine.

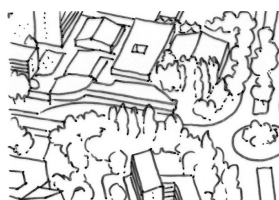


Tissu composite très dense

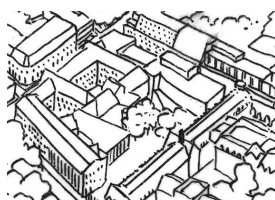
■ Tissu d'équipements

Typologies : *équipements discontinus et continus*

De nombreuses catégories d'équipements occupent le territoire métropolitain, allant de l'échelle communale (écoles, mairies, équipements sportifs) à l'échelle régionale et au-delà (CHR, Universités, Port, Aéroport, Musées, Grand Stade). Ces tissus d'équipements couvrent près de 15% de la tache urbaine, les équipements discontinus couvrant la part la plus importante.



Equipements discontinus

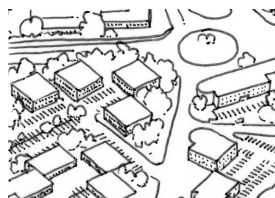


Equipements continus

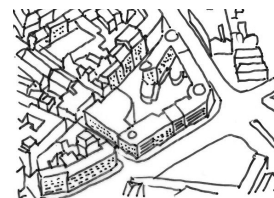
■ Tissu d'activités

Typologies : *bureaux discontinus, bureaux continus, halles d'activités discontinues, halles d'activités agrégées*

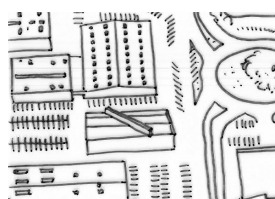
Les tissus d'activités regroupent à la fois les bureaux et les halles, continus et discontinus. Couvrant 20% du territoire étudié, ces activités sont présentes de façon intense au cœur des villes et faubourgs industriels, à très intense en périphérie des grandes villes.



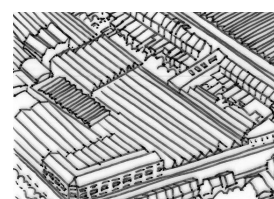
Bureaux discontinus



Bureaux continus



Halles d'activités discontinues



Halles d'activités agrégées

PREMIÈRES ANALYSES : CE QUE NOUS DIT L'ATLAS

La forme bâtie de la métropole est marquée par l'imbrication fine de typologies des maisons de ville (tissu continu) et d'ensembles urbains discontinus. C'est notamment de cette confrontation que résulte l'image « mosaïque » de la métropole.

La maison de ville, associée à l'habitat jumelé ou groupé, constitue une forme prédominante des tissus urbains de la métropole (en nombre d'entités), ces deux typologies représentant les deux tiers du nombre de parcelles bâties dans la métropole.

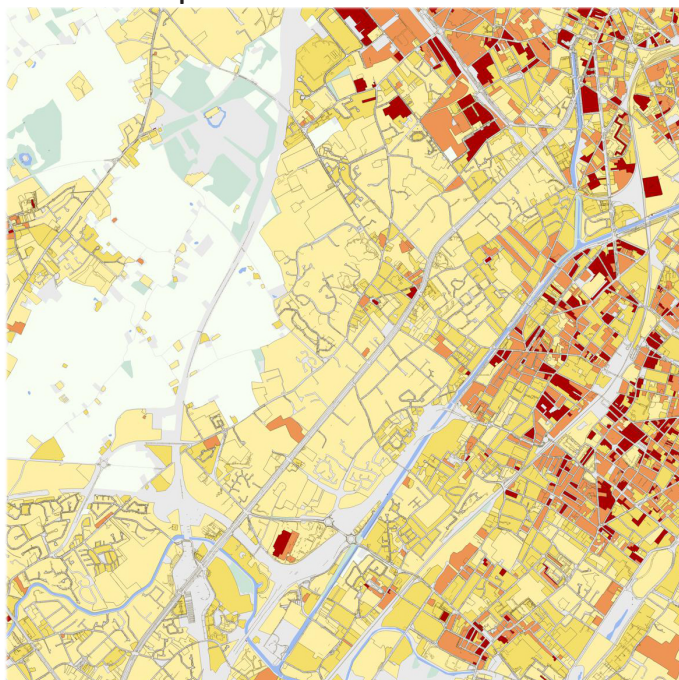
Alors qu'ils sont les moins nombreux en entités (17% des parcelles bâties), les tissus discontinus couvrent en superficie, toutes affectations confondues, plus de la moitié (55%) du parcellaire bâti métropolitain.

Nota : Les tissus, définis comme des ensembles homogènes regroupant une même typologie ou des typologies similaires, sont établis à partir d'une entrée fonctionnelle (habitat individuel, habitat collectif, équipement, activité...). Bien que les tissus soient les produits de périodes historiques distinctes, l'entrée historique des catégories n'a pas été retenue, les bases de données ne permettant pas une approche suffisamment précise sur l'intégralité du territoire métropolitain.

PREMIERES EXPLOITATIONS CARTOGRAPHIQUES

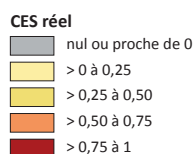
L'atlas permet également de nouvelles exploitations. Il offre la possibilité d'explorer différentes approches de la densité en s'appuyant sur divers indicateurs, avec un grain plus précis que ne le permet l'outil OccSol.

Coefficient d'emprise au sol



Cœfficient d'EMPRISE AU SOL (CES)

Exprimé par un pourcentage, il détermine, pour chaque parcelle, la quantité de la parcelle occupée par la construction. Le CES donne à voir la porosité des tissus (liée à l'existence ou non de front bâti continu), un CES bas indiquant une surface au sol faiblement bâtie. L'emprise au sol doit être distinguée du coefficient d'imperméabilisation qui mesure la proportion de sol imperméabilisé.

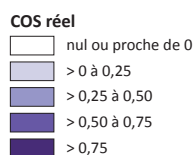


Coefficient d'occupation du sol

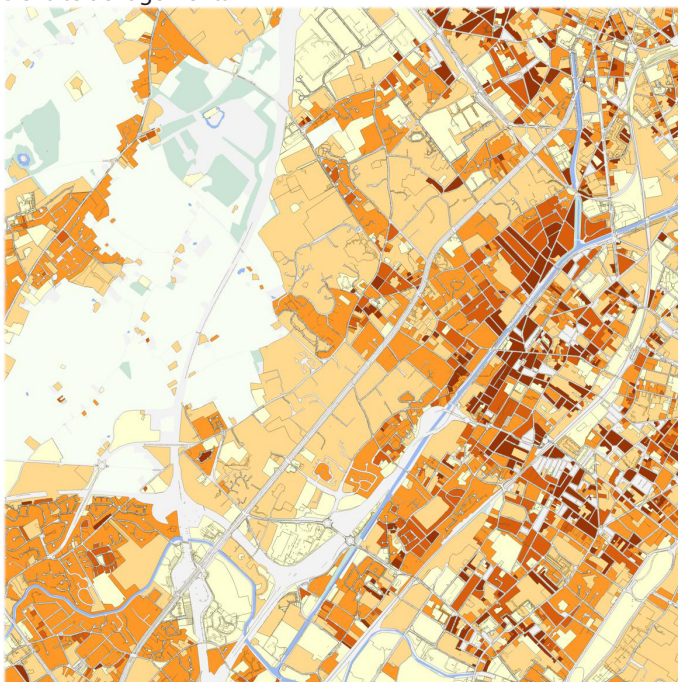


Cœfficient d'OCCUPATION DU SOL RÉEL (COS)

Il indique, pour chaque parcelle, le rapport entre la surface de plancher et la superficie de la parcelle. Le COS réel peut utilement être comparé au COS autorisé par le PLU actuel. Bien que le COS ne rende que très peu compte de la forme bâtie des tissus, il est un indicateur de la densité, et plus précisément de la densité bâtie.



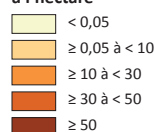
Densité de logements



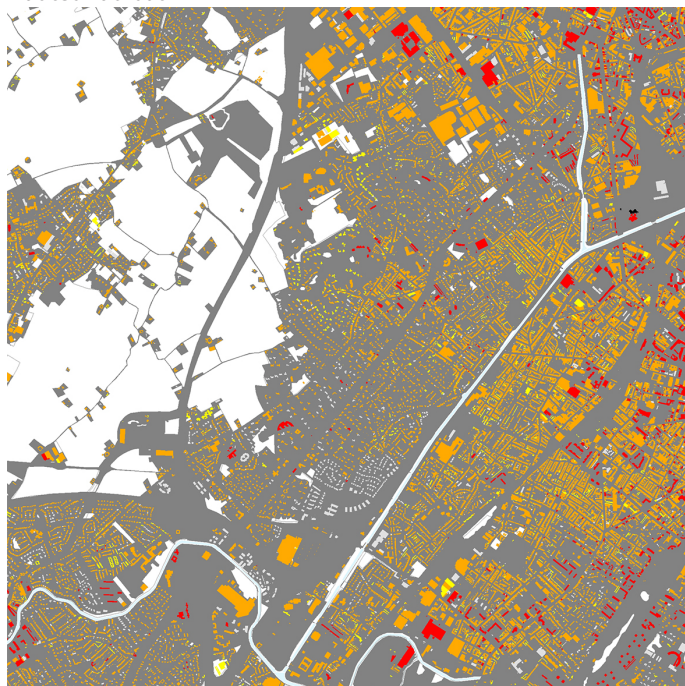
DENSITÉ DE LOGEMENTS

Calculé en nombre de logements à l'hectare et rapporté à la parcelle, ce ratio exprime la densité de l'usage du sol dédié à l'habitat. Liée indirectement à un nombre d'habitants, elle exprime une forme d'intensité urbaine qui doit être complétée par des indicateurs relatifs à l'activité (économique, commerciale, des services et équipements).

Nombre de logements à l'hectare



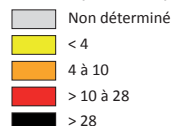
Hauteur du bâti



HAUTEUR DU BÂTI

Exprimée en mètres, elle permet de visualiser quatre strates de bâtiments significatives : les bâtiments inférieurs à 4 mètres (habitat de plain-pied, annexes de faible hauteur...), de 4 à 10 mètres (maisons de ville...), de 10 à 28 mètres (logements collectifs, locaux d'activité, équipements...) et supérieurs à 28 mètres (immeubles de grande hauteur...). L'organisation de ces quatre couches entre elles est déterminante pour le dessin de la ligne de ciel métropolitaine.

Hauteur (en mètres)



» Pour une information plus détaillée, l'Atlas est consultable sur le site internet de l'ADULM : www.adu-lille-metropole.org

Directrice de publication : **Marie DEFAY**
 Responsable de publication : **Eric GAGNAIRE**
 Illustrations : **tandem+ et ADULM**
 Production de l'Agence de développement
 et d'urbanisme de Lille Métropole



Centre Europe Azur
 323 avenue du Président Hoover
 59000 LILLE
 Tél. : 03.20.63.33.50
www.adu-lille-metropole.org