

## L'APERÇU DE...

perspective.brussels

Depuis plus d'un an, perspective.brussels, acteur régional, centre d'expertise pluridisciplinaire chargé de la stratégie de développement territorial de la Région de Bruxelles-Capitale, mène une réflexion prospective sur le thème de la densité urbaine. Dans le cadre de sa mission projecting.brussels, perspective.brussels organise une saison thématique afin de définir concrètement comment combiner densité urbaine et qualité de vie des quartiers.

Mise en lumière par la pandémie, la question de la densité fait l'objet, à Bruxelles comme ailleurs, d'intenses discussions. Pour faire progresser le débat, il convient de reformuler la notion de densité. C'est la démarche qu'engage perspective.brussels, avec l'appui du curateur Jérôme Baratie, Directeur de l'Agence d'Urbanisme de Tours, dans le cadre de sa mission de définition d'un futur soutenable de Bruxelles-Capitale.

Perspective.brussels propose d'en dessiner les contours collectivement, en invitant chaque partie prenante de la ville à s'engager dans cette exploration organisée en 3 temps :

- des webinaires pour forger une vision à 360° de la densité, en invitant praticiens ou chercheurs de niveau international ;
- un workshop qui explorera de nouvelles formes de densités désirables sur 5 territoires test de la Région bruxelloise ;
- un temps de synthèse qui clôturera la saison consacrée aux nouveaux chemins de la densité.

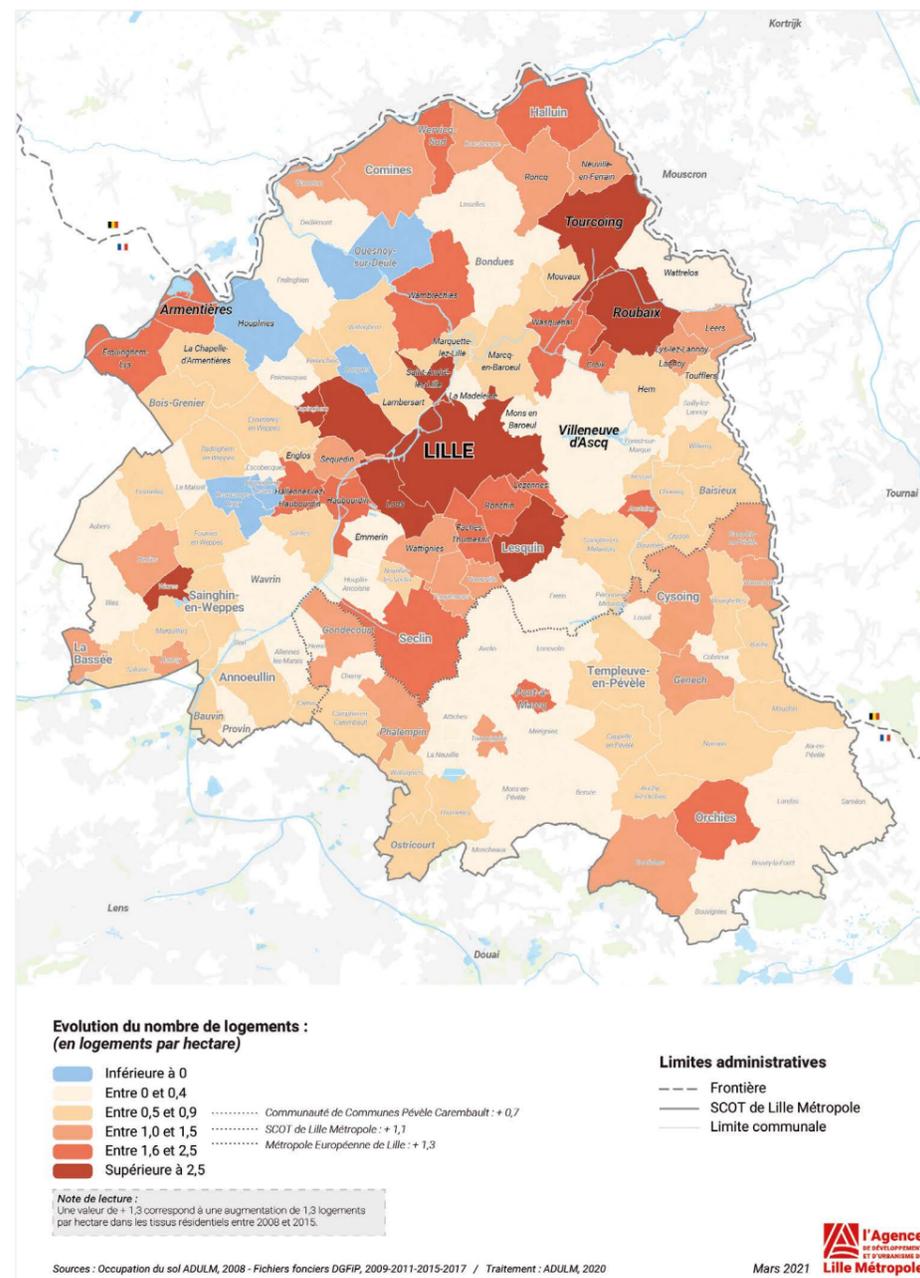
À mi-parcours, certains paramètres d'une densité de qualité se précisent déjà :

- l'importance de la densité des relations dans les espaces publics mis au service des interactions entre habitants, usagers et nature ;
- la densité et la nature qui sont deux faces indissociables d'une régénération des tissus urbains ;
- le rôle essentiel des espaces non bâtis ;
- la nécessité de mettre en jeu de nouvelles compétences, outils de dialogue et de contractualisation ;
- le besoin d'appréhender la densité au-delà des échelles de l'opération.

Ces diverses notions guideront la suite du processus de projecting.brussels.

## LA CARTE DU MOIS

### ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE DU SCOT DE LILLE MÉTROPOLÉ (2008 - 2015)



Entre 2008 et 2015, 40 000 logements ont été produits sur le territoire du SCOT dans un processus de densification globale de la quasi-totalité des communes. La densité résidentielle moyenne du territoire est passée de 28 logements par hectare à un peu plus de 29,2 logements par hectare. Cette densification a préservé environ 280 hectares d'espaces naturels et agricoles, un phénomène vertueux mais dont le SCOT préconise un léger renforcement pour atteindre les objectifs de production de logements. L'évaluation intermédiaire du SCOT lancée par l'Agence déterminera si la tendance se confirme dans le bon sens.

L'Aperçu est une publication de l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole

Directeur de publication : Didier DECOUIGNY  
Responsable de publication : Amélia DUVAL  
Rédaction : Gaël SMAGGHE, Éric GAGNAIRE



adulm59 | adulm | adulm  
adu-lille-metropole.org

Centre Europe Azur, 323 avenue du Président Hoover 59000 Lille // +33 (0)3 20 63 33 50

# L'APERÇU

de l'Agence N°2 · Avril 2021

## LES ACTUALITÉS



### L'AGENCE APORTE SON SOUTIEN À LA CONSTRUCTION DU PLH 3

L'Agence apporte son expertise sur le volet Territorialisation du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la MEL, dans des approches spécifiques auprès de publics cibles : étudiants et personnes âgées. Pour les étudiants, il s'agit notamment d'identifier les zones prioritaires (en termes d'accessibilité aux pôles universitaires) pour la construction de nouveaux logements dédiés ; pour les personnes âgées, d'identifier les secteurs dans lesquels développer un écosystème propice au bien vieillir (logements adaptés, commerces...). Les éléments de synthèse sur ces travaux seront transmis par la MEL à chaque commune en avril.

### LE LABEL OTLE DE L'AGENCE EST RENOUEVÉ POUR 3 ANS

L'Observatoire Territorial du Logement des Étudiants (OTLE) développé par l'Agence, avec la Métropole Européenne de Lille, est à nouveau labellisé pour 3 ans. Cette certification, décernée par la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme et par l'Association des Villes Universitaires de France, est gage de qualité et de reconnaissance des travaux fournis par notre équipe, par la MEL et par nos partenaires : acteurs du logement, enseignement supérieur et collectivités. L'Agence, déjà labellisée en 2019, adhère à la démarche nationale des OTLE, rassemblant plusieurs autres métropoles pour échanger sur cette thématique.



Retrouvez les travaux de l'Agence sur le sujet en ligne sur [www.adu-lille-metropole.org](http://www.adu-lille-metropole.org)

### PROCHAINES RENCONTRES DE L'AGENCE LE JEUDI 20 MAI À 9H00

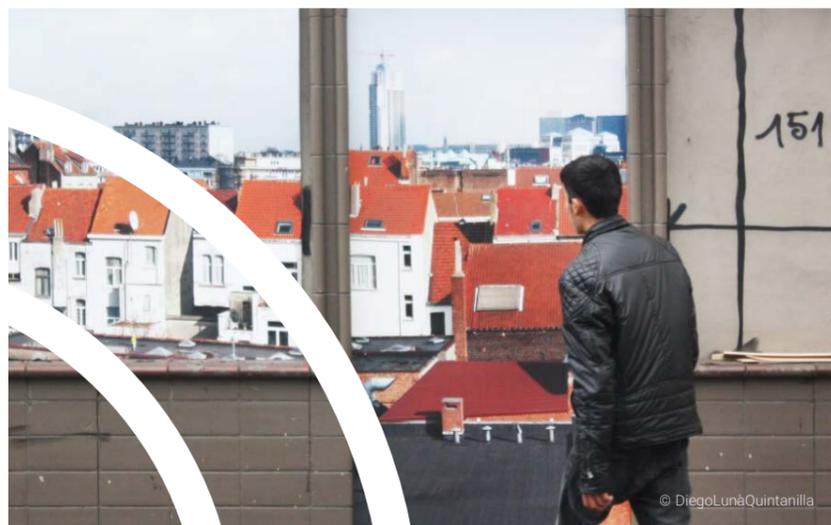
## À VOS AGENDAS !



## JEUDI 20 MAI

L'Agence organise sa prochaine édition des Rencontres de l'Agence le jeudi 20 mai de 9h00 à 10h30. Ce mois-ci, les relations de la métropole avec ses territoires voisins seront mises à l'honneur. Nadine Levratto et Denis Carré, du laboratoire EconomiX, présenteront le travail de recherche mené avec l'Agence sur les dynamiques économiques de la métropole lilloise et ses effets d'entraînement sur les autres territoires. Les résultats seront également mis en perspective avec le contexte de crise sanitaire et son impact sur le développement métropolitain.

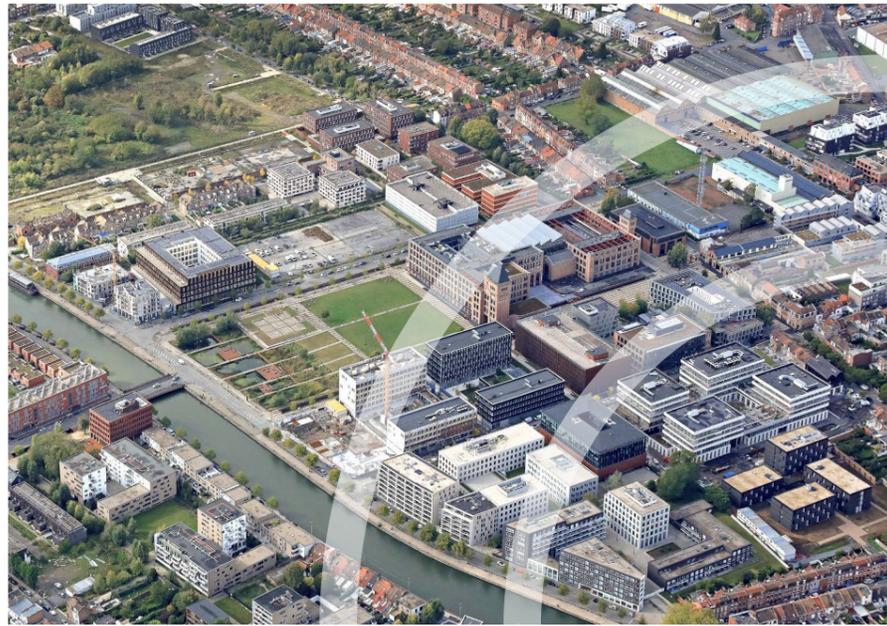
Inscriptions au webinaire sur le site de l'Agence jusqu'au mercredi 19 mai



# LE DOSSIER THÉMATIQUE

## DENSITÉS POUR UNE VILLE DURABLE

Interpellée par les documents d'urbanisme de la métropole lilloise, qu'ils soient approuvés, en cours d'élaboration ou en révision (SCOT, PLU et PLH) et ciblée par l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), la densité est devenue un sujet central et d'actualité. Une attention renforcée par la crise sanitaire et ses impacts sur les modes de vie qui ont exacerbé les attentes envers l'espace à vivre, tant public que domestique.



EuraTechnologies, octobre 2020 © ADULM - Ph. Frutier, 2020

### DENSIFIER, RESPIRER...

L'enjeu clé est de concilier densité urbaine et qualité de vie. Si la densité est généralement perçue négativement, l'objectif de cette étude en plusieurs volets engagée par l'Agence est d'explorer les conditions de son acceptabilité, voire de son aspiration. Le débat doit être poursuivi mais également élargi car il n'y a pas de densité désirable sans offrir en contrepartie qualité, aménité et respiration. S'accorder sur un socle commun de connaissances ; renouveler la mesure de la densité à 360 degrés en y intégrant son vécu ; repérer des opérations et sites significatifs ; travailler au long cours pour apporter des solutions aux documents d'urbanisme... voilà les objectifs des différents cahiers que l'Agence publiera et présentera au cours de l'année 2021.

Densité(s) au pluriel car la métropole recèle une grande richesse d'habitats, de formes architecturales et de tissus urbains : le défi est d'accorder densité et qualité de vie en harmonie avec toute la diversité des villes, villages et quartiers de la métropole lilloise.

### LA MÉTROPOLE LILLOISE S'EST-ELLE DENSIFIÉE ?

La ville se transforme et se développe, comment évoluent les densités urbaines dans ce processus ? La métropole lilloise s'est-elle densifiée ?

Une question simple et récurrente qui nécessite, dans un premier temps, d'objectiver le regard en posant un diagnostic chiffré des densités métropolitaines et de leurs évolutions. Tributaire des dernières données disponibles, l'étude « Densités pour une ville durable - Cahier N°1 » explore les densités d'habitat (nombre de logements par hectare) de la période 2008 à 2015 et pose un jalon en la matière dans le cadre du suivi du SCOT dont les prochains chiffres sortiront fin 2021

### LES COMMUNES DU SCOT SE DENSIFIENT

Entre 2008 et 2015, 40 000 logements ont été produits au sein du territoire du SCOT de Lille Métropole, couvrant la Métropole Européenne de Lille (MEL) et

la communauté de communes Pévèle Carrebauld : trois-quarts (30 000) dans la ville existante et un quart (10 000) à l'extérieur, en extension urbaine. Entre temps, la densité moyenne du territoire est passée de 28 logements par hectare d'habitat à 29,2. En sept ans, chaque hectare résidentiel de la métropole compte 1,2 logements supplémentaires.

Les résultats varient à l'échelle communale : si la densité de rares communes diminue, la quasi-totalité se densifie jusqu'à 6 logements supplémentaires par hectare résidentiel.

Les principales polarités urbaines et les axes routiers et ferrés rassemblent les niveaux de densification les plus élevés.

La globalisation est récente : si 40 à 60 % des communes du SCOT se densifient avant 2000, ce sont 95 % d'entre elles qui sont concernées après 2005.

Plus une commune est dense, plus sa densification est importante. Cette relation interroge sur la perception du phénomène dans les villes les plus denses face aux attentes croissantes d'espaces de respiration, renforcées par la crise sanitaire.

Les densifications varient selon les grands types de communes, c'est le cas pour les communes périurbaines dont les pôles principaux se densifient plus fortement que la moyenne tandis que les pôles secondaires ont tendance à se densifier faiblement.

L'attractivité conjuguée aux restrictions réglementaires sur l'extension urbaine auxquelles peuvent s'ajouter des objectifs spécifiques de productions de logements (loi SRU, PLH...), expliqueraient le phénomène croissant de densification.

#### Templeuve, Avant – 2008



Sources : MEL 2008 – ADULM 2021

### DES EXTENSIONS URBAINES AUX DENSITÉS CONTRASTÉES

La densification par l'intermédiaire des extensions urbaines est contrastée. 40 % des communes du SCOT produisent des extensions urbaines jusqu'à 10 logements moins denses par hectare résidentiel que leur niveau respectif. A contrario, certaines communes comptent des extensions urbaines qui dépassent leur densité de 20 logements par hectare.

Globalement, si le SCOT a une densité de 28 logements par hectare, celle des extensions produites entre 2008 et 2015 qui représentent 10 000 des 40 000 nouveaux logements, est de 20 logements par hectare.

À noter que les communes périurbaines, qui totalisent plus de la moitié des logements livrés en extension urbaine, se densifient par l'intermédiaire des extensions.

Plus surprenant, les communes qui s'étendent de manière moins dense sont celles de l'agglomération qui ont produit l'autre moitié des logements en extension. Mais là encore, les comportements communaux varient, par exemple, la première couronne a tendance à produire des extensions plus denses, sans doute liées à la rarefaction de leurs zones à urbaniser.

### UNE DENSIFICATION PRESQUE SUFFISANTE AU REGARD DU SCOT

La densification globale représente une économie foncière ayant préservé 280 ha d'espaces naturels et agricoles entre 2008 et 2015. Néanmoins, la projection de la tendance laisse présager une légère insuffisance pour atteindre les objectifs de logements du SCOT d'ici à 2035.

#### Templeuve, Après – 2016



Sources : MEL 2016 – ADULM 2021

### À VENIR...

Le second volet de cette étude proposera un référentiel des densités existantes et représentatives de la métropole lilloise afin d'en appréhender au mieux la réalité. À découvrir dans les prochains mois sur le site internet de l'Agence.

# LES CHIFFRES CLÉS



**5 à 91 logements par hectare :** une grande variété de densités entre les communes du SCOT



**40 000 logements produits** entre 2008 et 2015 sur le SCOT

- 30 000 logements produits en renouvellement urbain
- 10 000 logements produits en extension urbaine



**28 logements par hectare en 2008**  
**29 logements par hectare en 2015**  
en moyenne sur le SCOT



**95 % des communes** du SCOT se densifient (contre 40 % il y a 30 ans)



**20 logements par hectare** en moyenne pour les extensions urbaines sur le SCOT



**50 % des logements produits** en extension urbaine plus denses que la moyenne communale



**280 hectares de terres agricoles et d'espaces naturels** préservés grâce à la densification des tissus d'habitat