

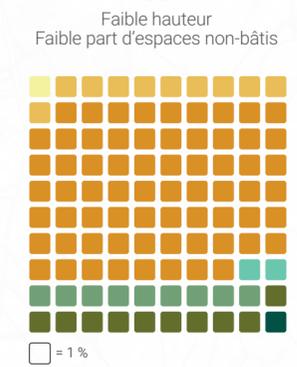
**Hauteur maximale du bâti et présence des espaces non-bâti**

Hauteur élevée  
Forte part d'espaces non-bâti

Faible hauteur  
Forte part d'espaces non-bâti

Hauteur élevée  
Faible part d'espaces non-bâti

Faible hauteur  
Faible part d'espaces non-bâti



JANVIER 2025

INDICATEURS CROISÉS

**13 / 17**

**DENSITÉ(S) POUR UNE VILLE DURABLE #3**

DANS LE TERRITOIRE DU SCOT DE LILLE MÉTROPOLE

# HAUTEUR MAXIMALE DU BÂTI ET PRÉSENCE DES ESPACES NON-BÂTIS



ANALYSE

**La hauteur des bâtiments influence-t-elle sur l'espace qui les entoure et libère-t-elle de l'espace au sol dans leur environnement proche ?**

Sur le territoire du SCOT de Lille Métropole, les tissus urbains sont en grande majorité (70%) bas et fortement dotés d'espaces libres non-bâti. Ces tissus urbains bas et peu bâtis se situent dans toute la couronne périurbaine et correspondent à l'habitat pavillonnaire, l'individuel isolé ou la maison de ville peu dense.

Les tissus urbains bas et ne disposant que peu d'espaces libres correspondent principalement aux quartiers d'habitat ouvrier de Roubaix et Tourcoing issus du développement industriel du XIX<sup>ème</sup> siècle et aux zones d'activité économique comme le CRT à Lesquin ① ou la ZAE de Seclin ②.

Les tissus urbains d'une hauteur médiane et pleins constituent les hypercentres de Lille, Roubaix et Tourcoing : de façon homogène et élargie à Lille – correspondant aux îlots « pleins » du centre – mais plus mitée pour le versant Nord-Est de l'agglomération centrale.

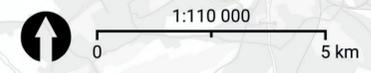
Les tissus urbains d'une hauteur médiane et pourtant fortement dotés d'espaces libres représentent une part caractéristique de la métropole (11%) notamment parce qu'ils sont à la fois centraux et spacieux. Ils se concentrent le long du Grand-Boulevard ③ ou à Lambersart et correspondent souvent à des résidences de bâtiments collectifs implantées à partir des années 1960 lors de la refonte d'anciennes grandes propriétés de l'ère industrielle. Le Grand-Boulevard ③ a, pour ainsi dire, offert des opportunités d'urbanisation à la fois central et assez libres en termes de formes urbaines expliquant ce tissu urbain à la fois « lâche » et central.

En dehors de ces particularités, la majorité des tissus urbains d'agglomération central et d'Armentières ont une hauteur et une proportion d'espaces non-bâti intermédiaires.

Un regard plus attentif des statistiques montre que les tissus urbains hauts comme les tissus urbains bas comptent une forte part d'espaces non-bâti. Sans doute, les motivations divergent : dans un cas, l'espace libre non-bâti modère la hauteur pour éviter les vis-à-vis et offrir une compensation à l'absence d'espaces extérieurs privatifs alors que, dans l'autre cas, les tissus urbains bas accompagnent le bâti de terrains généreux comme cela s'observe pour le tissu urbain d'habitat pavillonnaire.

Concernant la hauteur : si le lien entre hauteur et densité bâtie (nette) se vérifie, c'est moins le cas entre la hauteur et la densité d'espaces non-bâti. Une grande majorité des tissus urbains hauts sont à la fois denses (densité nette) (70% d'entre eux) et particulièrement dotés d'espaces non-bâti (60%). Autrement-dit, plus on monte en hauteur, plus on libère de l'espace au sol ce que l'on remarque pour les quartiers des immeubles dits de grands ensembles des années 1960 comme le Blanc-Riez à Wattignies ④, les Oliveaux à Loos ⑤, les tours de Lille-Sud ⑥, le Parc-Vandracque ⑦ à Lambersart, La Bourgoigne ⑧ à Tourcoing ou le Nouveau-Mons ⑨. Cette part généreuse d'espaces libres non-bâti offre des capacités de compensation à la densité nette induite par la hauteur par un travail de qualification de ces espaces libres non-bâti.

À noter que certains projets d'aménagement plus récents comme l'axe d'Euralille – Porte de Valenciennes ⑩ ont relativisé cette corrélation entre hauteur et densité d'espaces libres non-bâti (ou densité brute) en étant hauts tout en offrant légèrement moins d'espaces non-bâti mais en travaillant plus en profondeur la qualité et les valeurs d'usage de ces espaces libérés.



Réalisation : ADULM (octobre 2024)  
Sources : LIDAR MEL/SCOT (2020) - BD TOPO® IGN (2020) - OCS2D MEL/SCOT (2020) - Traitements ADULM (2024) / Fond : Admin Express IGN (2020), OpenStreetMap (2021), OCS2D MEL (2020), CORINE Land Cover - UE-S0eS (2018)