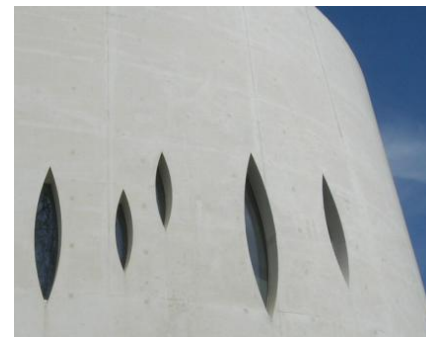




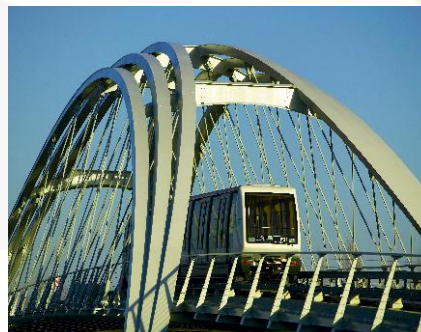
PLUi-H | PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

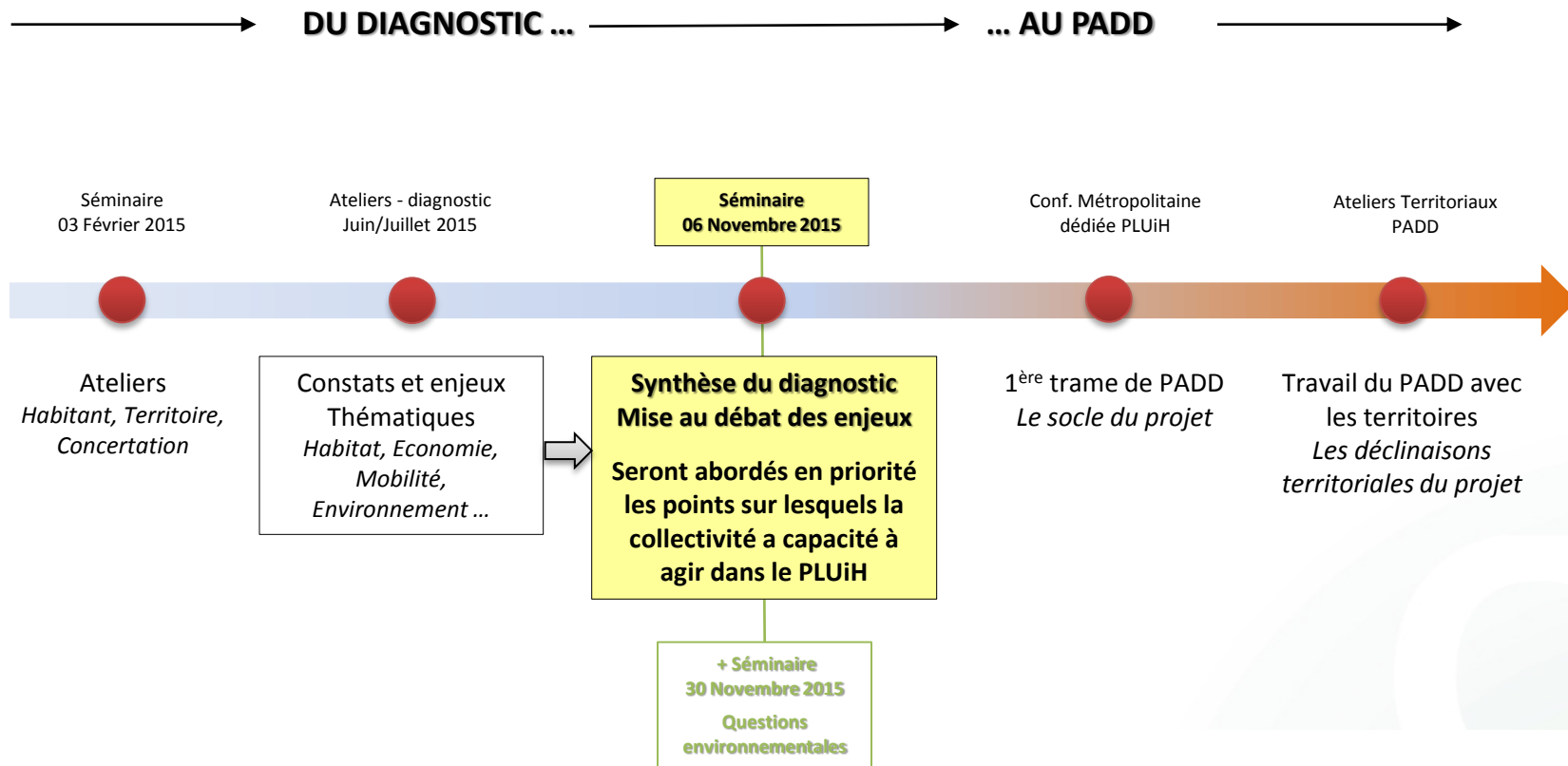


DIAGNOSTIC du PLUiH Synthèse

Assises de l'habitat
26 Novembre 2015



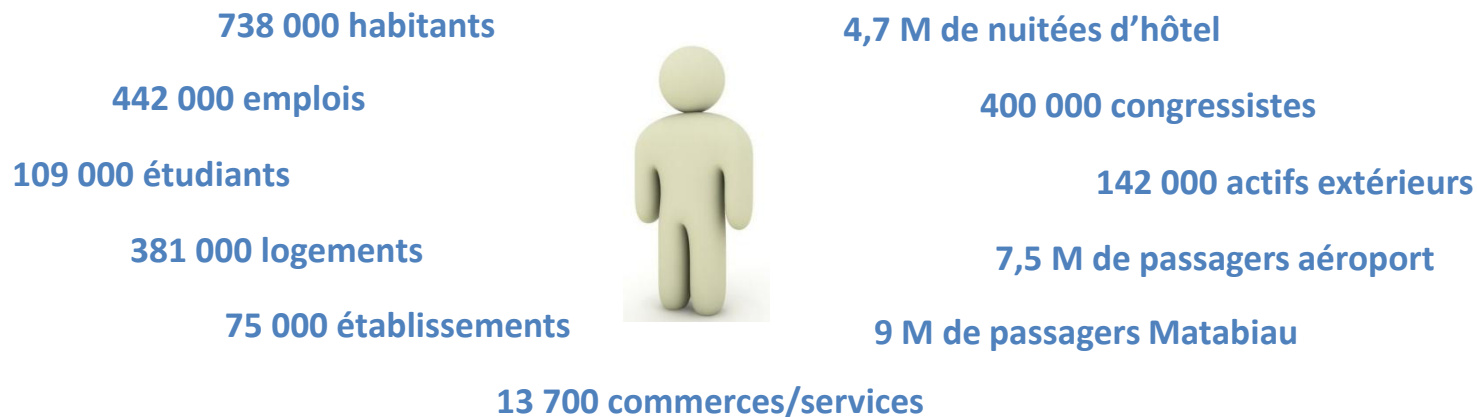
A quel stade est-on de la construction du diagnostic du PLUiH ?



Deux clefs d'entrée pour restituer les tendances lourdes du territoire

→ Du point de vue de l'habitant et de l'utilisateur de la Métropole

Un territoire habité et fréquenté



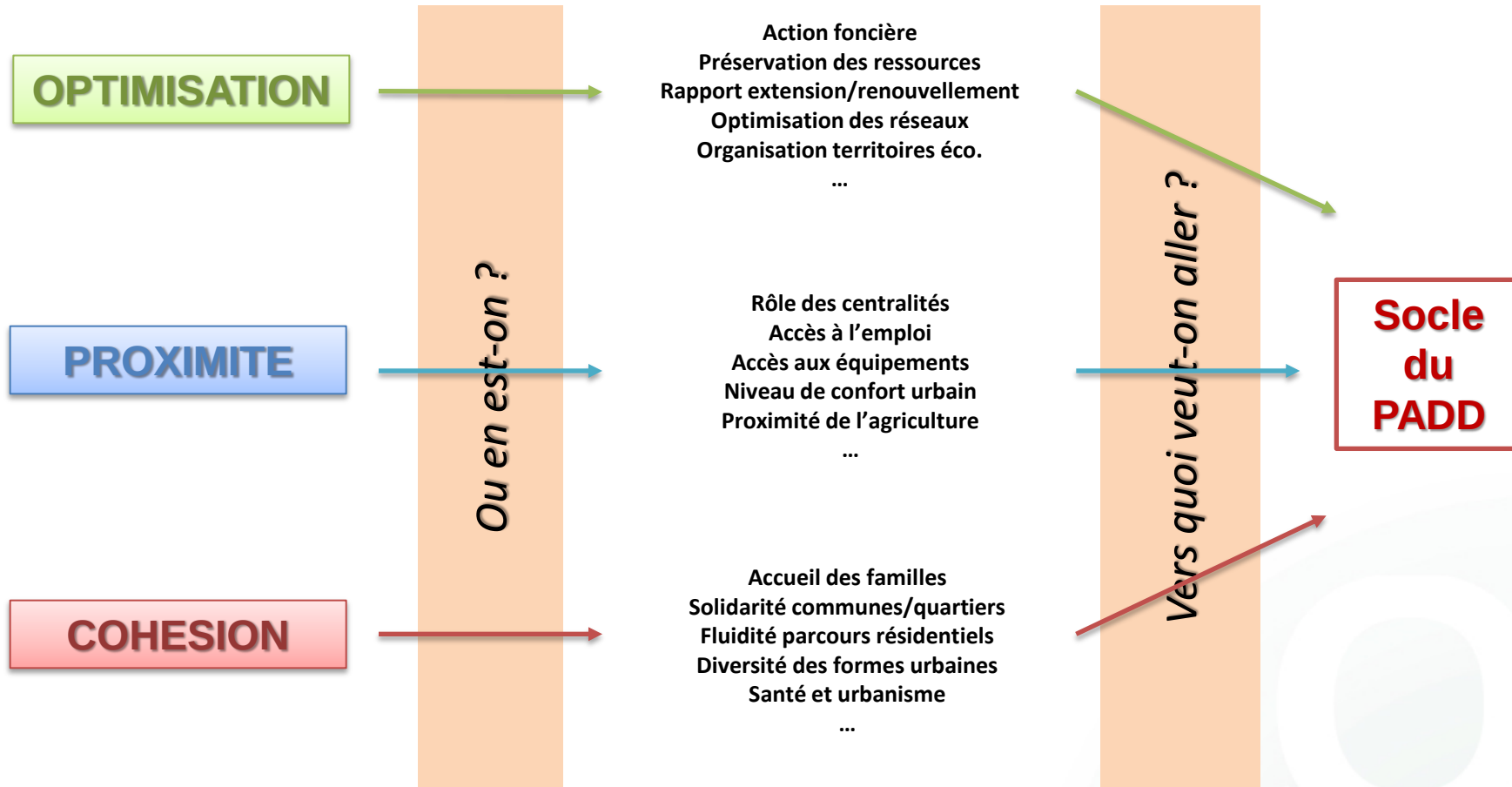
→ Au regard de l'action possible de la collectivité, au travers du PLUiH



→ 3 grands cadres pour la construction du diagnostic

Phase de construction du diagnostic

Phase préalable à la construction du PADD

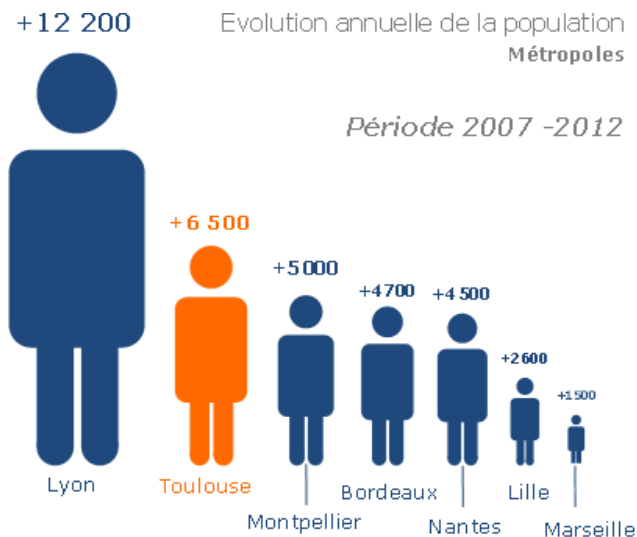


PREAMBULE

Éléments de cadrage



Une dynamique démographique marquée dans la Métropole



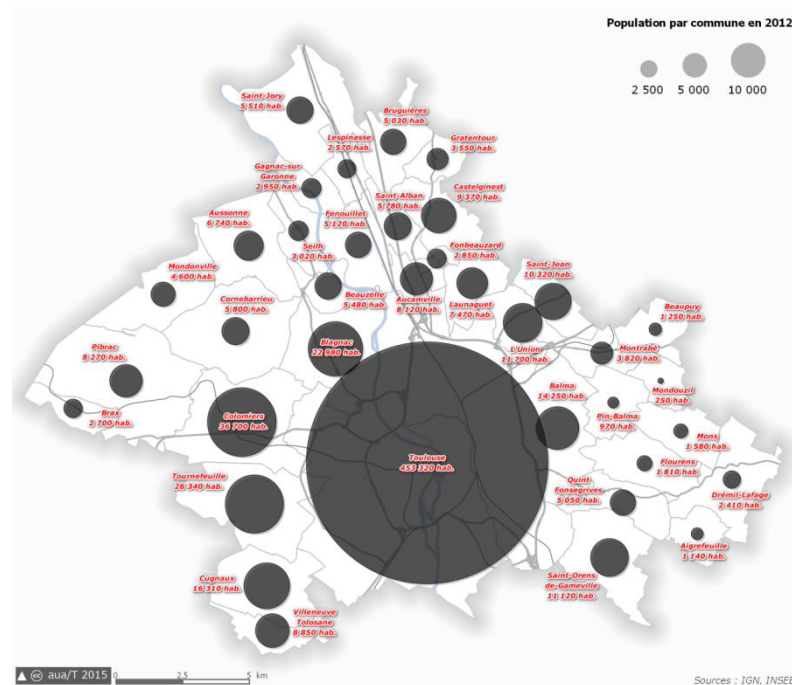
Source : Insee, Recensements



Se préparer à accueillir 140 000 à 150 000 habitants

**Soit un rythme annuel moyen
compris entre + 8 000 et +9 000
habitants**

- 725 000 habitants en 2012, **738 000 en 2015**
- Une des plus fortes croissances métropolitaines
- 1 habitant sur 5 est un nouvel arrivant



Retour sur le passé...

→ **Sur le temps long... 1990-2012, une croissance sur TM de + de 8000 hab/an, non linéaire dans le temps**

+180 000 habitants dans Toulouse Métropole

Soit **+8 100** habitants **en moyenne** par an

Mais une croissance plus forte dans le reste de l'aire urbaine

+198 500 habitants

Soit **+9 000** habitants par an

→ **Sur un passé récent, une relance de la croissance démographique de la métropole**

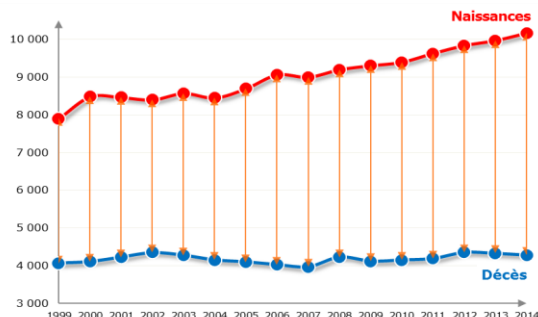
... 2006 – 2011 → **+5 400 hab / an**

... 2007 – 2012 → **+6 400 hab / an**

... 2008 – 2013 → **+ 7 900 hab / an**

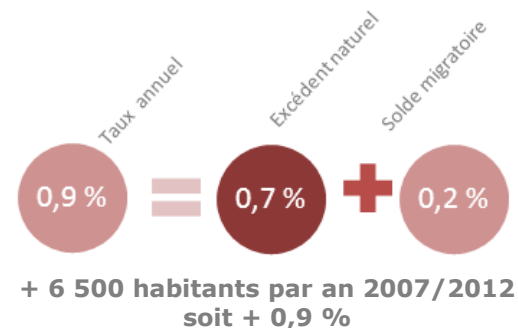
Où en est-on aujourd'hui ?

Des indicateurs récents confirment ces tendances ...

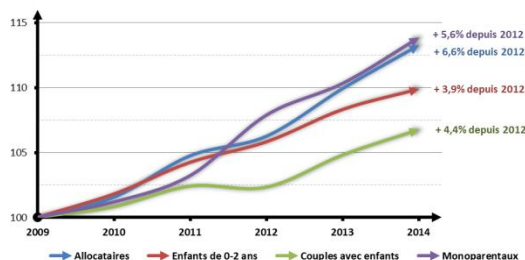


→ Le taux de natalité atteint un niveau élevé

Excédent de + 5 800 du solde naturel en 2014 (+ de 10 000 naissances/an), alors que le taux de décès stagne



Évolution du nombre d'allocataires de Toulouse Métropole
Base 100 en 2009



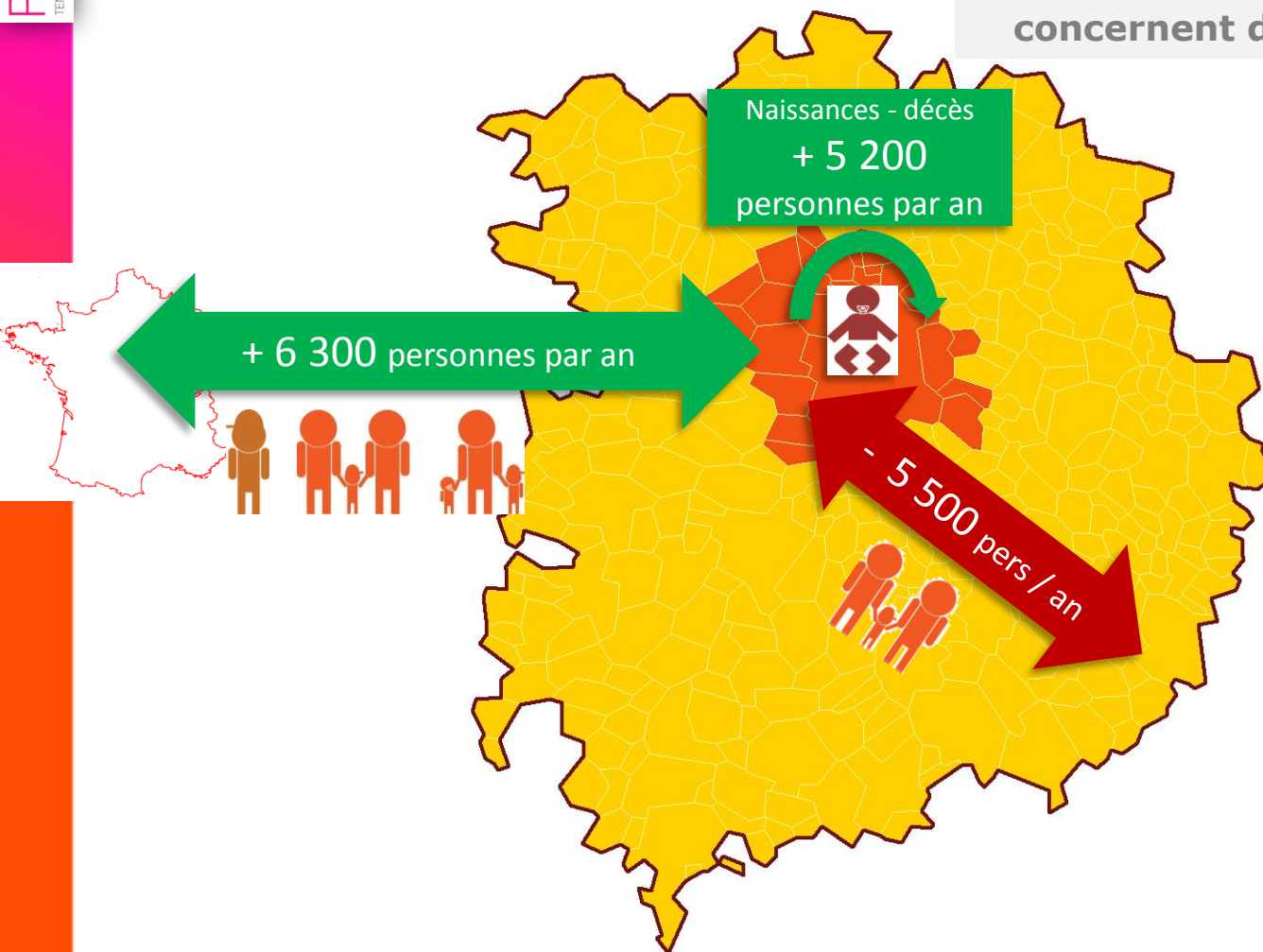
→ + 6% d'allocataires CAF entre 2012 et 2014

Mais un déficit migratoire toujours important avec le reste de l'aire urbaine ...

... les familles avec enfants ont tendance à quitter TM pour s'installer dans le reste de l'aire urbaine (effets du « passage » dans Toulouse Métropole et de l'arrivée du 2^{ème} enfant)

Comment s'est effectuée la croissance démographique 2007 – 2012 ?

88 % des départs de TM vers le reste de l'aire urbaine concernent des familles avec enfants



Une **arrivée** d'habitants de la France et de l'étranger **variée**, jeunes actifs, adultes isolés, couples...

Des **départs de familles avec enfants** vers le reste de **l'aire urbaine** : - 5 500 personnes , surtout des couples avec un premier enfant

Un « **retour** » de familles vers Toulouse Métropole de 1 100 personnes

Soit un déficit de - 4 400 personnes des familles par an

En retenant entre 15% et 30% des familles sortantes vers l'aire urbaine (entre 250 et 600 familles), on pourrait garantir une croissance pérenne de 8 000 à 9 000 hab/an.

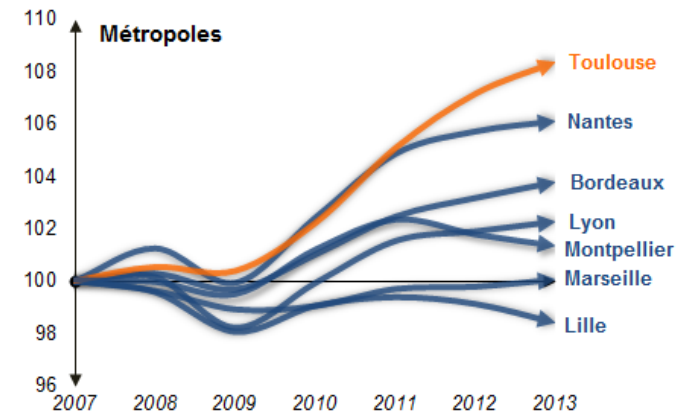
Une croissance de l'emploi parmi les plus fortes de l'hexagone

TM : 1^{ère} agglomération française / création d'emplois

Une forte polarisation de l'emploi sur le territoire

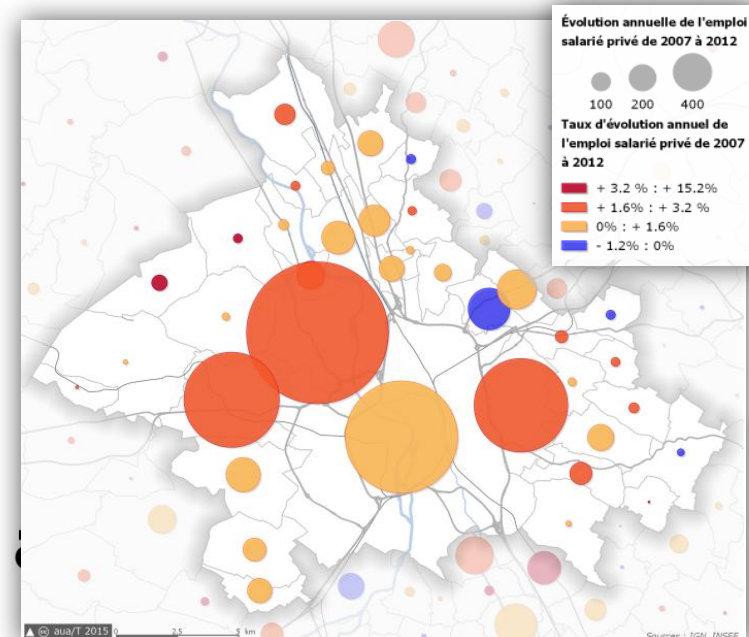
- **TM se situe en tête** des autres Métropoles (Lyon, Nantes ..)
- **6 400 emplois** créés chaque année depuis 13 ans (4100 rapporté aux 5 dernières années)
- **Une part importante de la sphère productive** dans la création d'emploi (65% des nx emplois privés depuis 2000)
- **Toulouse et Blagnac au 4^{ème} et 5^{ème} rang** des gains d'emplois à l'échelon national

Evolution de l'emploi salarié privé
(base 100 : 2007)



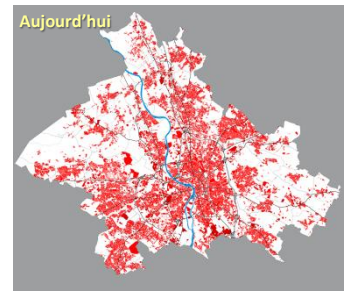
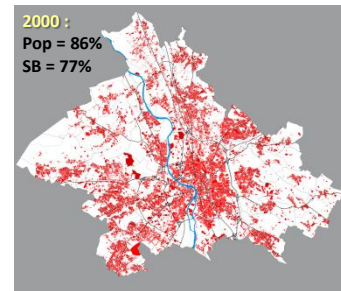
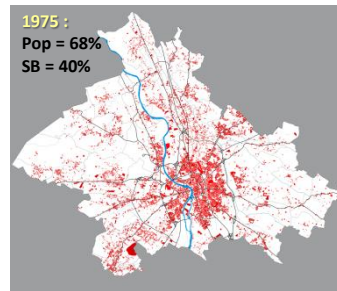
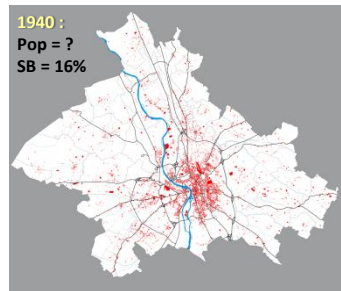
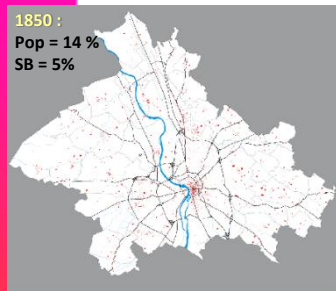
Mais une demande d'emplois en forte ↗

- **76 000** demandeurs d'emplois en juin 2014
- **25 000 nouveaux demandeurs** depuis 2009 (+ 48%)



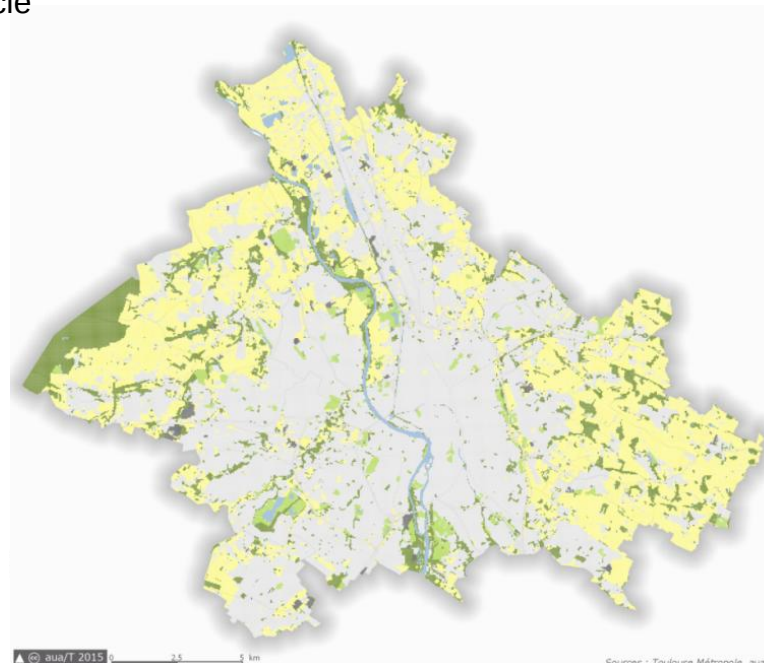
Un développement urbain qui s'est emballé après-guerre, pour se stabiliser aujourd'hui

Centralités → Développement quartiers → Ville planifiée / gds ensembles → Croissance / étalement → Diversité / renouvellement



- **Après-guerre**, changements majeurs : l'agglomération grandit et ne cesse de s'étendre
- **30 glorieuses** = forte croissance d'abord amortie par la politique de grands ensembles ...
- ... Mais un dernier quart de siècle marqué par un fort étalement urbain (**↗ tache urbaine 2 x plus rapide que pop**)
- Une **planification à grande échelle** qui permet au début du 21^{ème} siècle d'inverser le rapport « accueil de population – consommation d'espace »

Aujourd'hui, près de la moitié du territoire est occupée par l'espace urbain



PARTIE I

OPTIMISATION



→ Au moins 25 années de potentiel d'urbanisation pour la Métropole

Une consommation d'espace qui tend à se ralentir alors que la population augmente

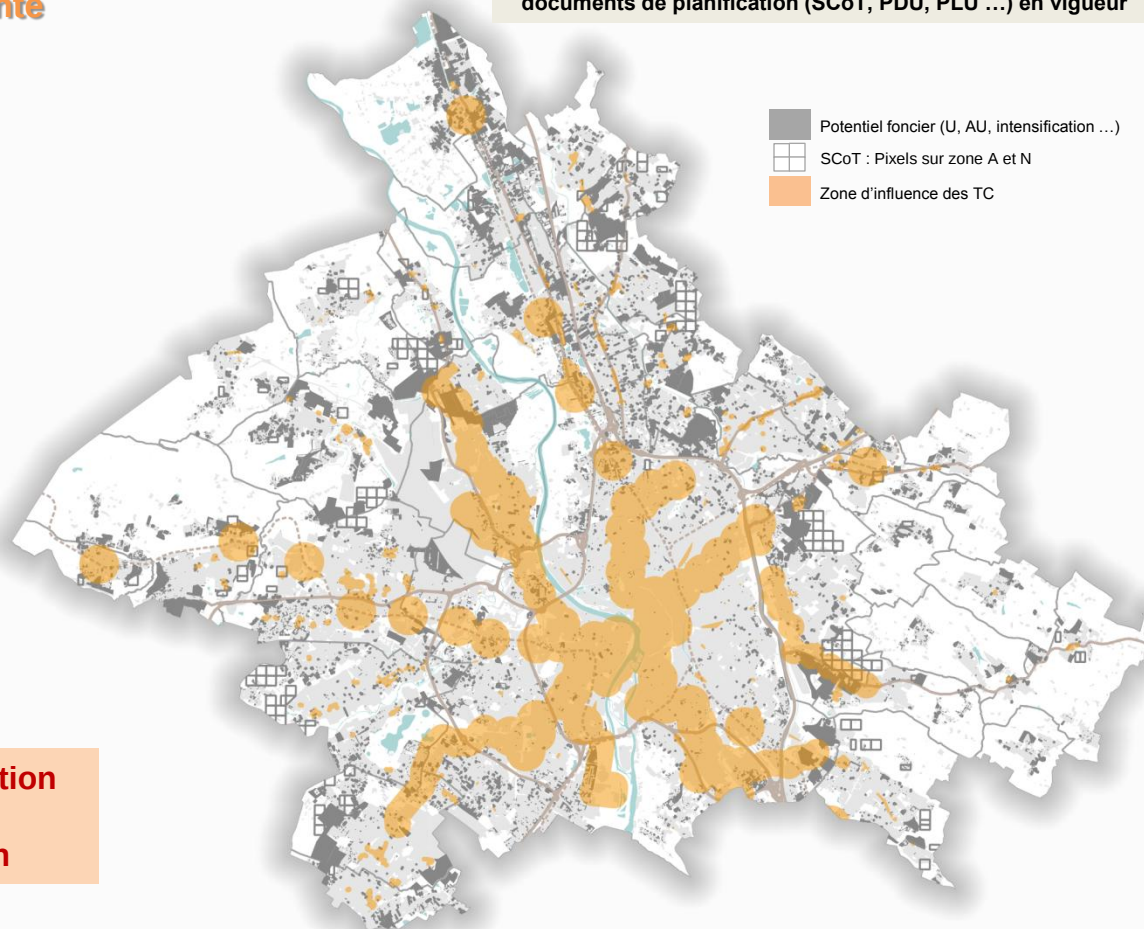
- 170 ha. consommés par an
- 110 ha mixtes et 60 ha éco.
- 1 000 ha. en 6 ans (2007-2013)
- 63 % prélevés sur l'espace agricole

Un important gisement foncier ...

- 470 ha. en zone U
- 800 ha. en zone AU ouverte
- 1700 ha. de potentiel en intensification dont 25% (440 ha) proche bon niveau de desserte / centralité
- 1 600 ha en zone AU fermée
- 1060 ha. de potentiel long terme (A+N sous pixel)
- Un **potentiel de renouvellement** urbain important

⇒ Un enjeu de priorisation de la mobilisation foncière plus que de capacité
⇒ Faire de l'extension urbaine l'exception

Potentiel foncier du territoire métropolitain, au regard des documents de planification (SCoT, PDU, PLU ...) en vigueur



→ Une évolution de la forme de la maîtrise publique

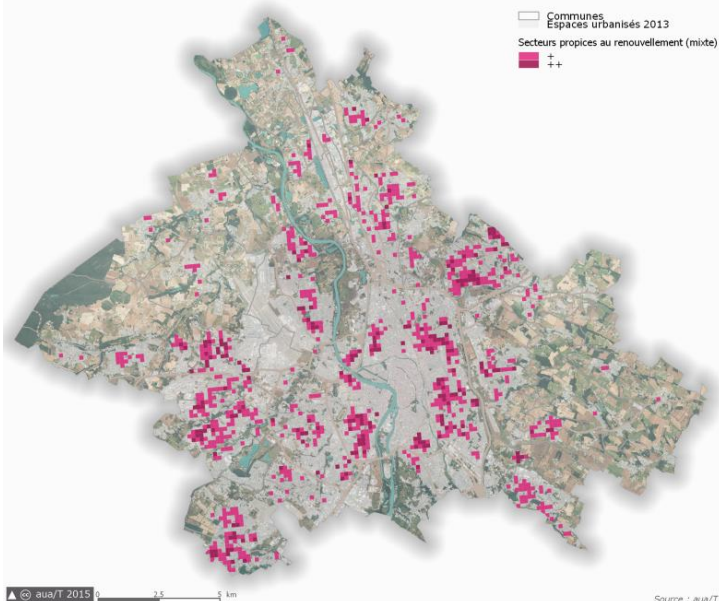
67 ZAC créées, qui concentrent 20% de la production de logement

- Une concurrence accrue du secteur diffus autour des ZAC publiques, avec la libéralisation des règles
- Une bonne échelle de production : 400 à 600 logts en périphérie, et 800 à 1000 logts dans la ville-centre
- Une **7** de la maîtrise des opérations privées

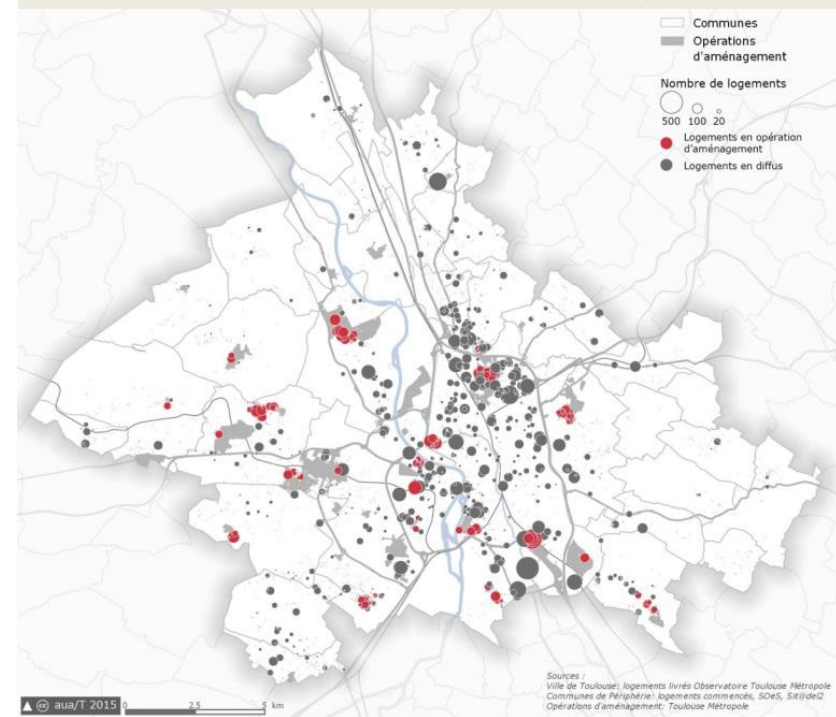
Des réserves foncières qui s'amenuisent...

- 916 ha en ZAD : **17% d'acquisition**
- Une **caducité des ZAD à court terme 2018**

Potentiel de renouvellement urbain en 2015



Production de logement de 2010-2014 dans les opérations d'aménagement et en diffus



Vers un développement de la ville sur elle-même

- Une part importante de développement de la ville se fait par **mutation urbaine = 65% des logts sur TM, de 2008 à 2013**
- Un important **potentiel de renouvellement urbain dans le tissu constitué**, qui pose la question de la maîtrise de ce mode de développement urbain et du rôle du PLUiH

⇒ **Redéfinir la part et le niveau d'implication publique dans les opérations d'aménagement : renforcer l'intervention publique « classique » ou polariser sur des secteurs stratégiques ?**

⇒ **Comment le PLUiH peut-il prendre le relais des ZAD ?**

→ Une cohérence urbanisme-transport à renforcer

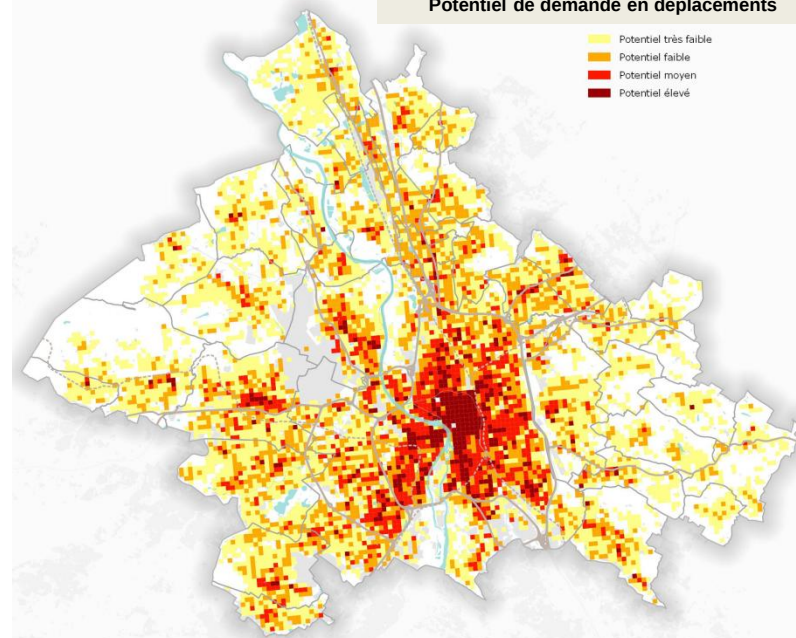
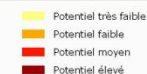
Le potentiel de demande en déplacements

- Il est important dans le cœur de la Métropole : centre-ville et faubourgs toulousains + prolongement SO
- En extra-rocade : potentiels plus discontinus sauf dans les cœurs de ville de 1^{ère} et 2^{ème} couronne
- Des territoires de faible demande s'intercalent entre les 2

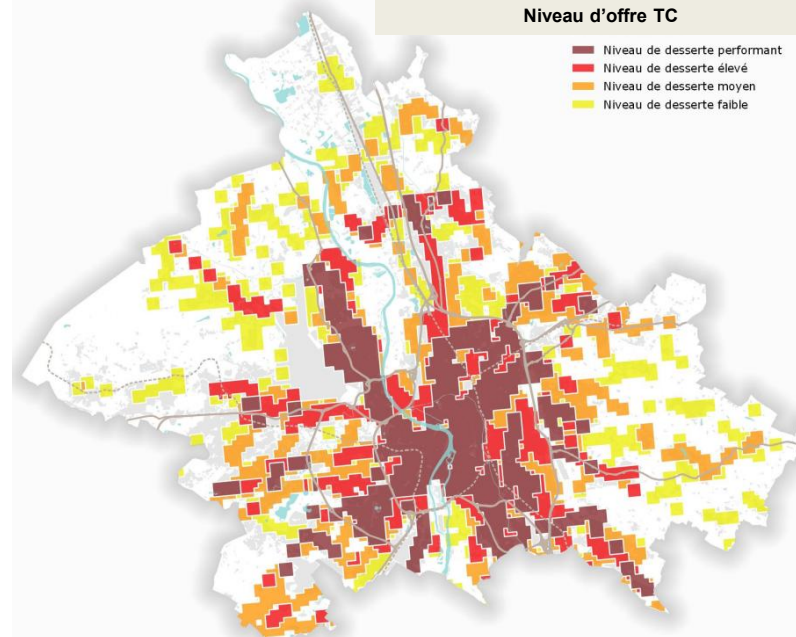
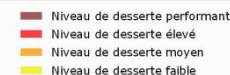
Le niveau d'offre TC (hors temps de parcours)

- Une **bonne couverture géographique du réseau TC** (93% des individus), mais un niveau de service différencié et un coût d'exploitation très lourd
- **Un 1^{er} niveau de desserte** = réseau structurant : Tlse et points d'interconnexion 1^{ère} couronne
- **2^{ème} niveau « élevé »** = réseau en étoile / 120 courses
- **3^{ème} niveau « moyen »** = 1 seule ligne (40/80 courses) : maillage ville-centre/1^{ère} couronne et extension vers 2^{ème} couronne
- **4^{ème} niveau « faible »** : TAD vers communes éloignées

Potentiel de demande en déplacements

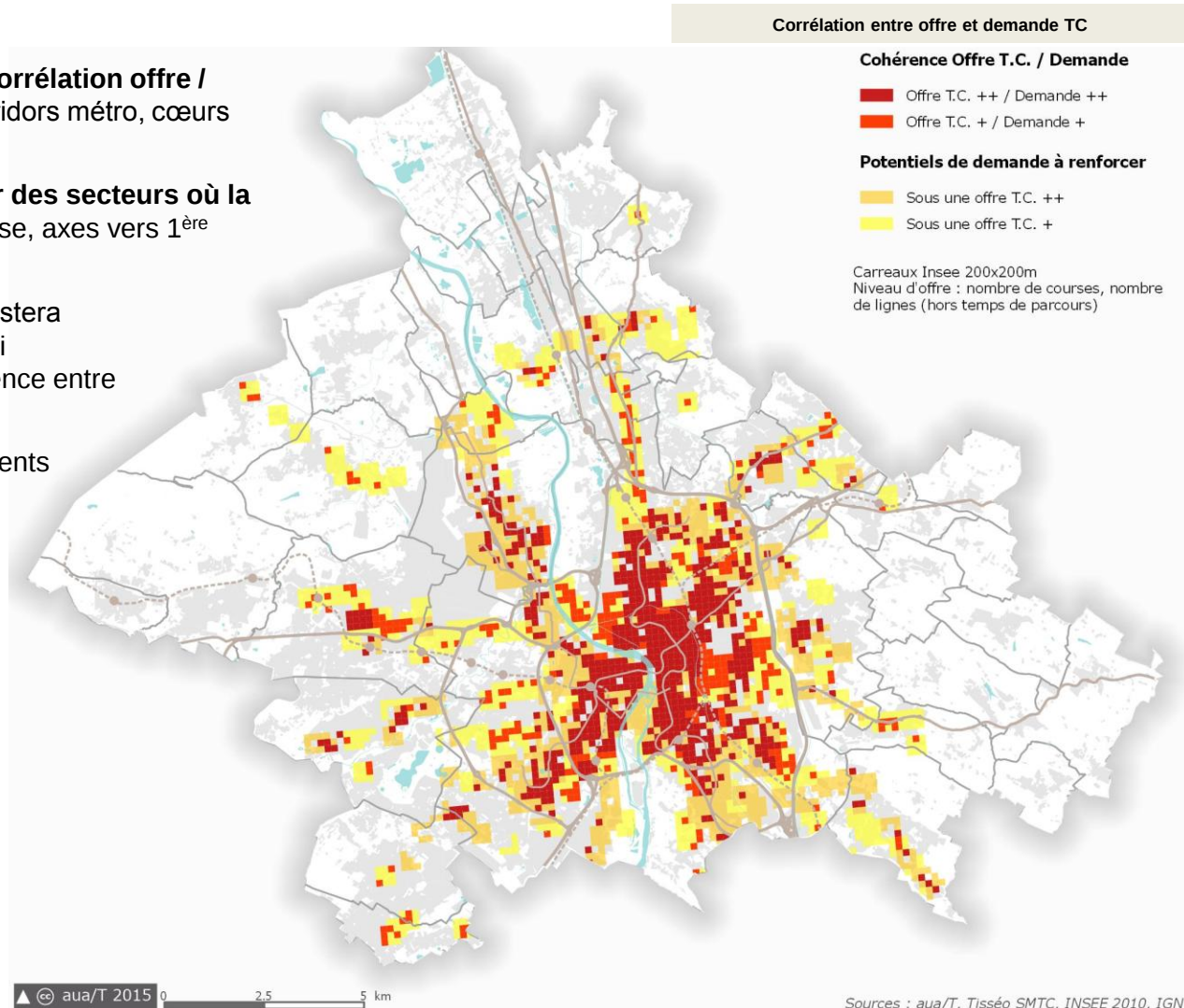


Niveau d'offre TC



→ Une cohérence urbanisme-transport à renforcer

- **Un haut niveau de services et une corrélation offre / demande forte sur** : hypercentre, corridors métro, cœurs de ville 1^{ère} couronne, ...
- **Une densification à conforter autour des secteurs où la desserte TC est dense** : faubourgs Tlse, axes vers 1^{ère} couronne, ...
- **Des centralités éloignées** où l'offre restera limitée et des **secteurs interstitiels** qui présentent un enjeu de mise en cohérence entre desserte et urbanisation
- Un potentiel de demande en déplacements encore insatisfait aujourd'hui au niveau des **pôles d'emplois**
- **TAE** apporte un élément nouveau à intégrer dans le projet
- Un point de contact au bon moment avec le PDU en cours de révision



⇒ Mettre en adéquation niveaux de services et intensité urbaine

⇒ Améliorer l'offre pour les grands pôles d'emplois

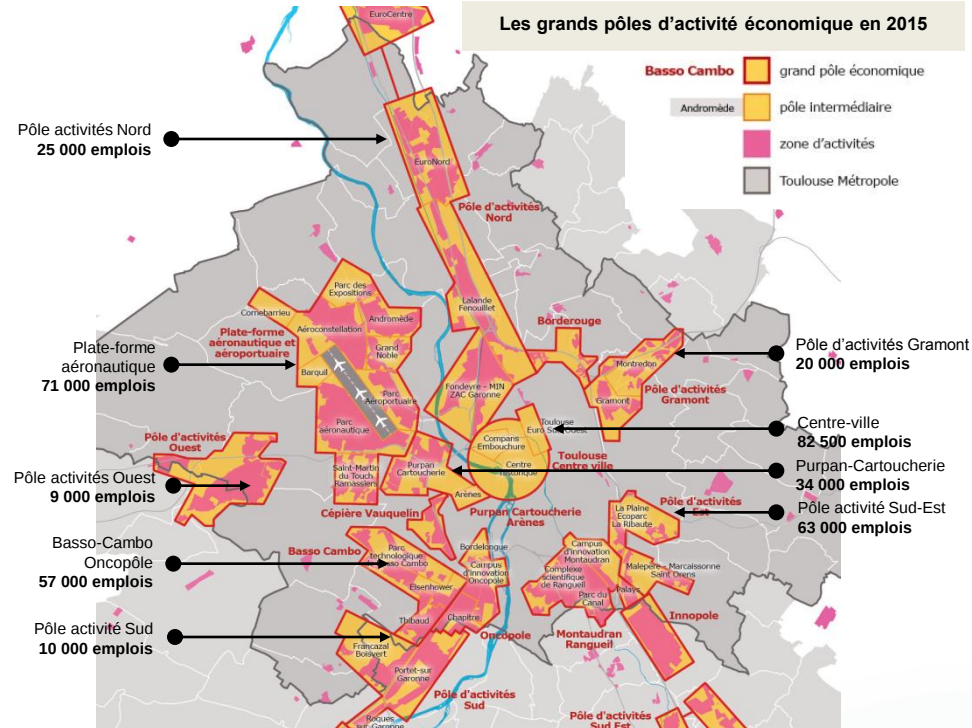
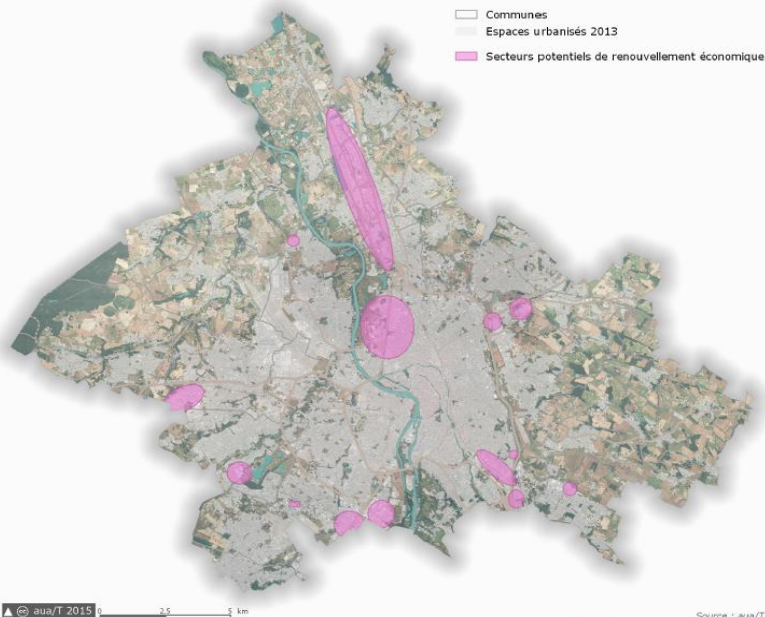
→ Une nécessaire qualification / requalification des sites dédiés à l'accueil d'activités

Une forte empreinte des ZA, mais une offre plurielle, dépassant les sites éco. dédiés

- **119 ZA**, 4200 ha et **160 000 emplois** / sites dédiés
- 380 000 emplois (80%) sur **les pôles économiques** (représentation géographique des lieux de concentration de l'emploi – zones dédiées, tissus mixtes et équipements)
- **L'offre tertiaire** : un dynamisme et une lisibilité au regard du marché et dans l'espace urbain (4M de m² de bureaux dont 80% sur TM)

Des réalités très différentes en fonction des zones, notamment en termes de densité d'emplois : souvent faibles, et potentiellement + élevées en tissu mixte

Potentiel de renouvellement urbain économique en 2015



Des signes de fragilité sur les zones vieillissantes et des processus de renouvellement / requalification à anticiper

- Des secteurs sur lesquels un renouvellement urbain est envisageable (obsolescence, vacance, faible densité emploi, ...)
- **Parc tertiaire** : + de 60 % de bâtiments anciens et **10% obsolètes**

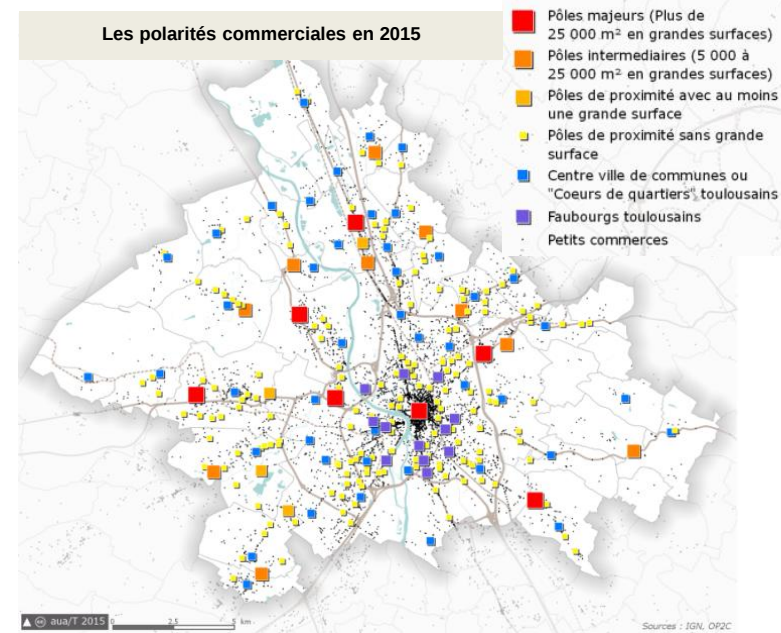
- ⇒ **Rechercher l'organisation et l'optimisation des sites : positionnement éco. répartition des activités, densification, renouvellement, changement de vocation, qualité à atteindre**
- ⇒ **Comment structurer une offre éco. permettant d'ancrer et pérenniser les entreprises locales ?**
- ⇒ **Quelle stratégie foncière adopter pour mieux organiser les espaces d'accueil économiques ?**

➔ Une nécessaire qualification / requalification des sites dédiés à l'accueil d'activités

Adapter et moderniser les sites commerciaux

- Une **polarisation de l'offre** dans des grands centres commerciaux (7 pôles majeurs = 57 % de la SC)
- Après une période d'extension, une densification des réseaux > renforcement de l'offre en moyenne surface
- Un contexte économique et social enclin au changement : e-commerce, circuits courts, nouveaux formats ...
- Dans ce cadre, certaines zones commerciales incluses dans la ville, aux caractéristiques du périurbain des années 70/80, sont à « repenser » selon une approche urbaine globale, au regard de plusieurs constats :
 - Des dysfonctionnements urbains et une **baisse de fréquentation sur certains sites**
 - Des problèmes de mobilité, de lisibilité et une faible qualité architecturale, environnementale et paysagère
- Un enjeu majeur : **associer la démarche économique à une démarche d'aménagement durable et de rénovation urbaine**

Les polarités commerciales en 2015



⇒ Favoriser le renouvellement et la diversification des grands centres commerciaux dans une approche urbaine globale

⇒ Quelles formes innovantes : plus compactes, plus modernes... ?

→ Faire de la trame verte et bleue un élément fondateur du projet métropolitain

→ La Garonne, un fleuve structurant :

- Alimenté par un **chevelu hydrographique** fin
- Associé à de nombreux plans d'eau, en majorité d'anciennes gravières

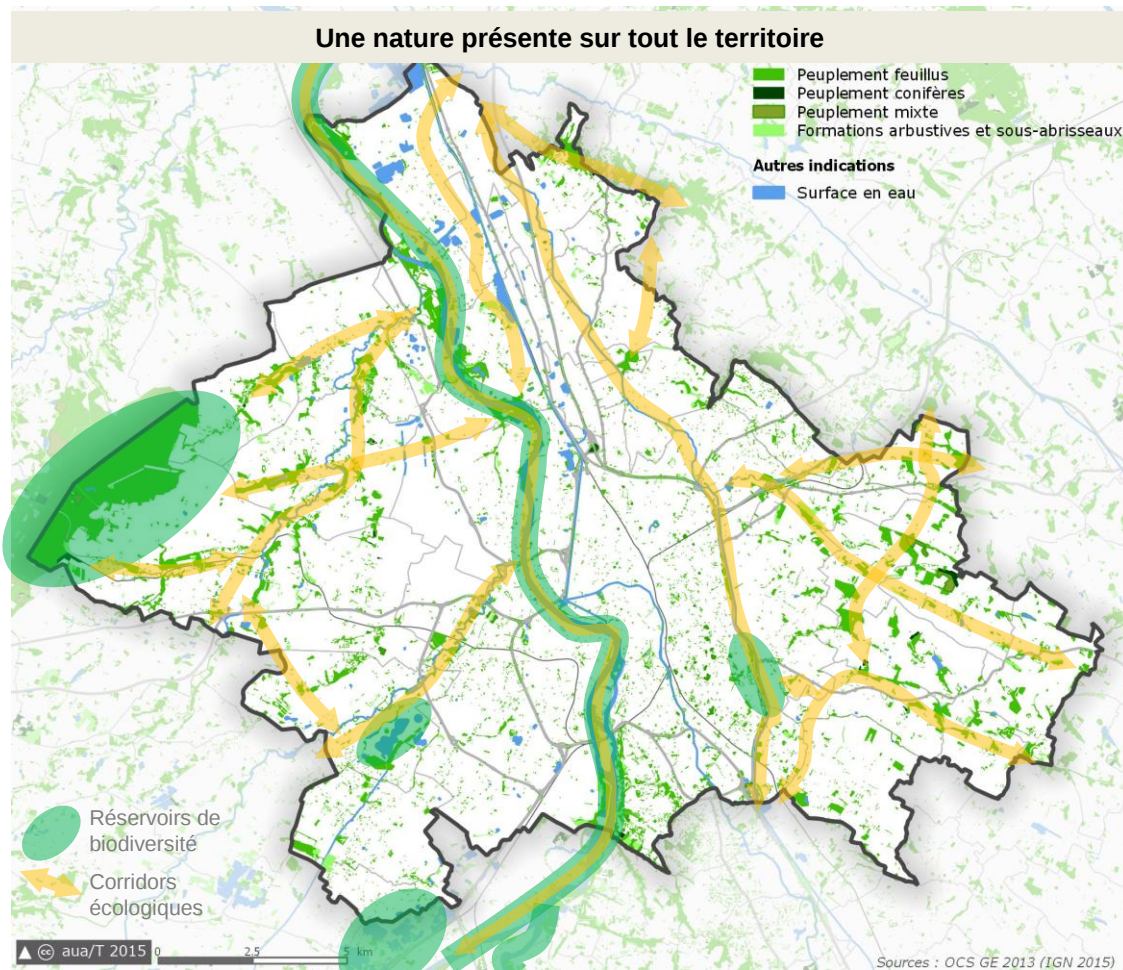
→ Des boisements morcelés, très liés :

- Aux cours d'eau
- Aux zones les plus pentues (coteaux, margelles)
- Aux haies et bosquets associés aux espaces cultivés

→ Une exception : le massif forestier de Bouconne

→ Une nature de proximité (jardins, parcs, berges, ...) qui irrigue le tissu urbain

→ Des espèces remarquables qui côtoient aussi une nature ordinaire, accessible



Document de travail, dans l'attente de l'identification complète et validée de la trame verte et bleue

- ⇒ Protéger les espaces nécessaires à la pérennité du « vivant »
- ⇒ Faire en sorte, au travers du PLUiH, que la TVB guide les choix d'organisation du territoire, dans un souci d'équilibre
- ⇒ Développer une TVB de proximité, réalité quotidienne des habitants

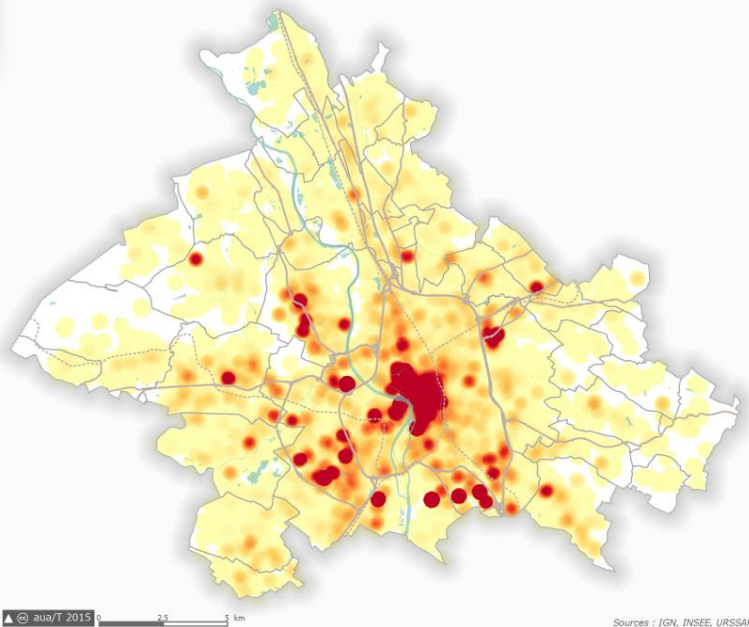
PARTIE II

PROXIMITE



➔ Les activités résidentielles : indispensables aux besoins quotidiens des habitants

Localisation des emplois salariés liés aux activités résidentielles



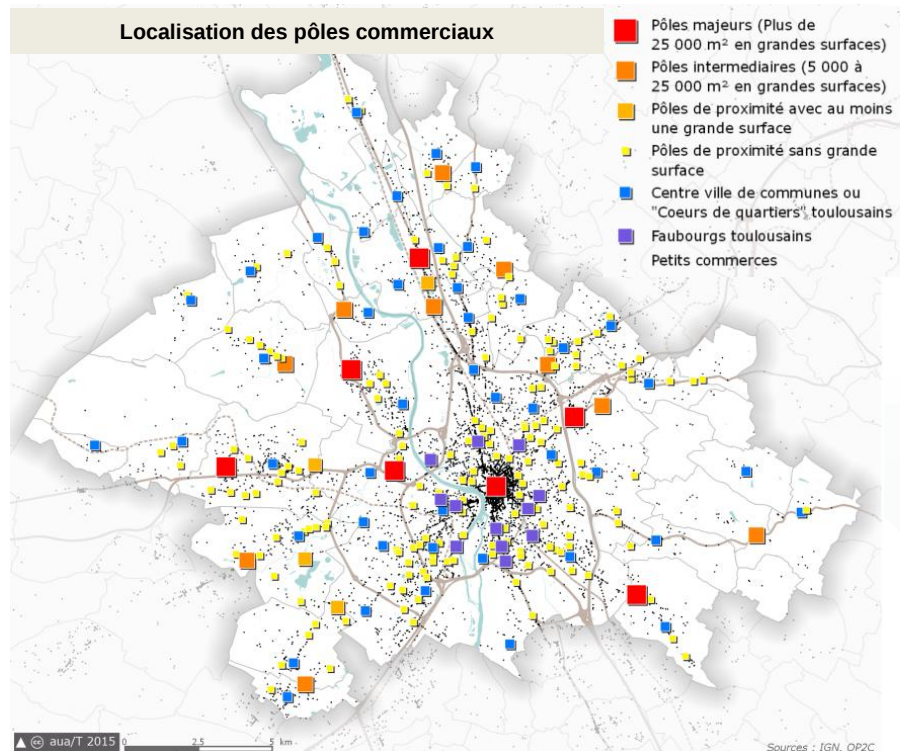
Des services à la population, non délocalisables et fortement pourvoyeurs d'emplois

- 275 000 emplois salariés, + 2 200 salariés par an depuis 2000
- **18 emplois résidentiels / 100 hab.** (niveau de Lille, Lyon, Bx)
- Pôles commerciaux, artisanat de production, activités de santé... participent à **l'animation des quartiers**

Un maillage commercial et de services de proximité, au plus près des habitants

- Une **7 des commerces/services de 28%** depuis 2004
- La majorité des communes ont une offre répondant aux besoins de consommation courante
- **248 polarités commerciales** regroupant 63% de l'offre
- Toulouse concentre près de 70% de l'offre dans un périmètre contraint, notamment dans le centre-ville qui a aujourd'hui besoin de s'élargir (projet TESO)
- Les centre-bourgs et certains faubourgs de Toulouse sont **fragilisés par l'évolution des modes de consommation et le 7 du tertiaire de proximité**

Localisation des pôles commerciaux



- ⇒ **Soutenir, par le PLUiH, la diversité des commerces de proximité dans les cœurs de villes / quartiers**
- ⇒ **Créer les conditions favorables au développement des activités résidentielles**

→ Un maillage des centralités de proximité, support de développement, à consolider

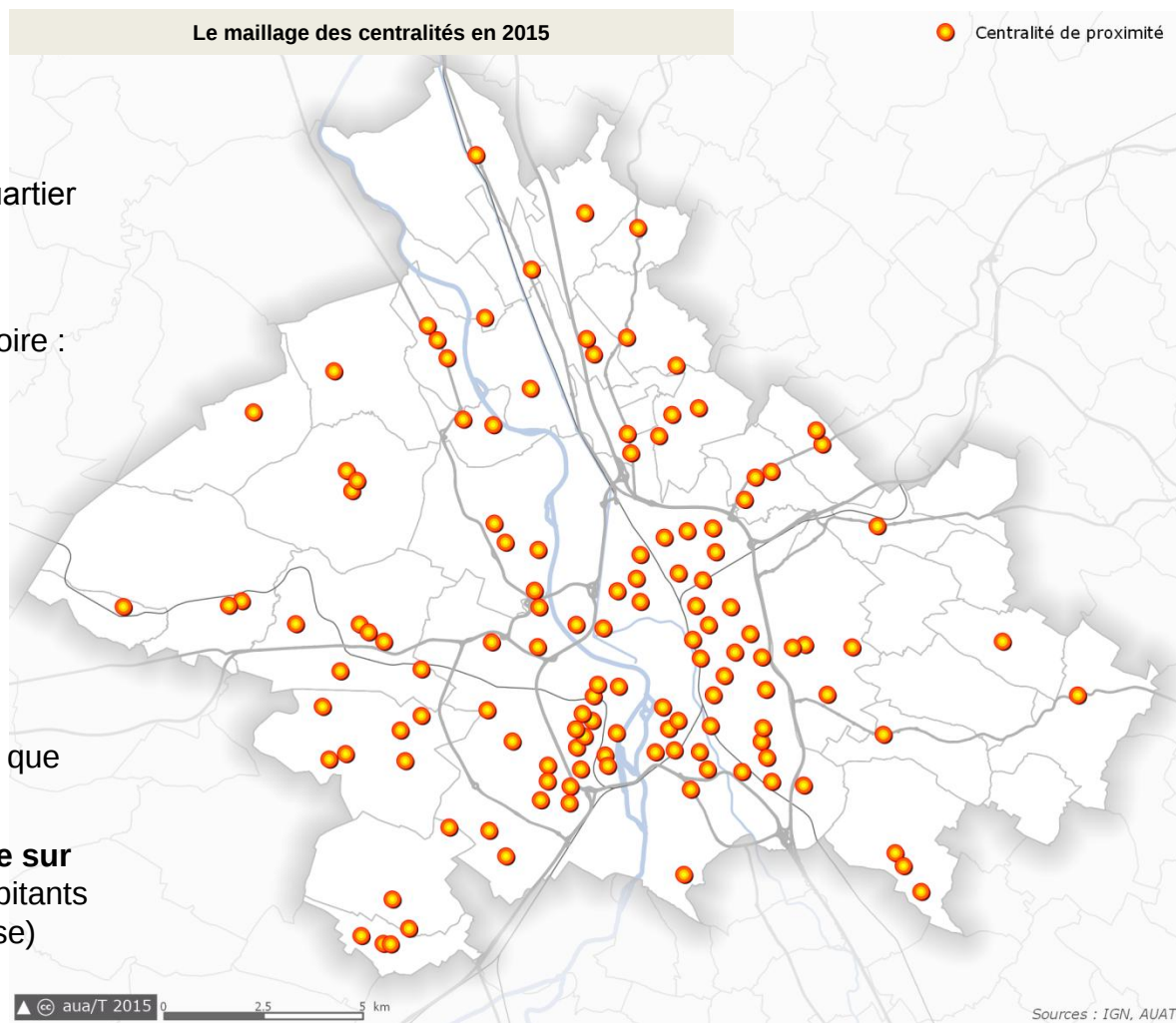
→ 129 centralités de proximité

(Déterminées à partir du nombre d'équipements, commerces et services)

- 63 dans Toulouse dont 55 cœurs de quartier
- 66 hors Toulouse dont 39 centre-villes

- **Des projets de cœurs de villes et de quartiers** qui sont conduits sur le territoire : Toulouse, Balma, St-Orens, Pibrac, Cugnaux ...

- Les centralités concentrent **2 x plus d'habitants et d'emplois résidentiels** que sur le reste du territoire
- **Une densité de population plus faible sur les communes hors Toulouse** (26 habitants /ha contre 66 dans les centralités de Tlse)



- ⇒ **Face à la diversité des situations urbaines : adapter l'orientation des centralités et leur niveau de développement en fonction des territoires**
- ⇒ **Articuler ces démarches avec les projets engagés sur le territoire**
- ⇒ **Favoriser l'accessibilité des centralités pour les modes actifs**

→ Des besoins à adapter au profil de la population

Un profil socio-démographique caractéristique de la métropole, et lié à son attractivité

- Une part importante de **jeunes et de très jeunes**
- Un afflux de jeunes adultes, **étudiants ou jeunes actifs**
- Un vieillissement de la population

Des besoins nouveaux, qui font peser une tension sur l'offre en équipements selon les territoires

- Une offre d'accueil diversifiée pour la petite enfance mais **encore < à la demande / places en crèche**
- Une tension sur les capacités d'accueil des écoles / ↗ effectifs
- **49 collèges publics sur TM / 50% des collégiens du département**, des effectifs stables mais **des prévisions à la ↗** : un besoin de constructions/extensions à anticiper

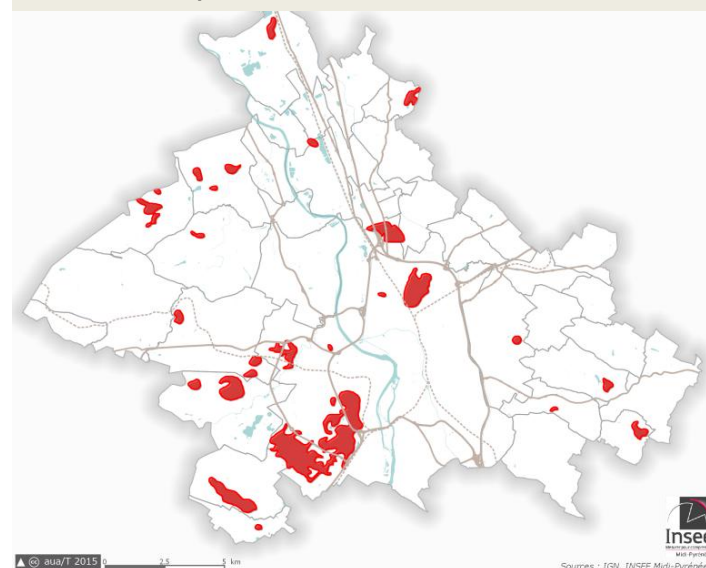
Des besoins spécifiques en matière de logement

- **Des étudiants vivent majoritairement seuls** ou chez leurs parents et rencontrent des obstacles à l'accès au logement ; **de plus en plus de difficulté pour les jeunes actifs**
- Des logements adaptables dans un cadre accessible pour les **personnes en situation de handicap**
- **Des besoins différents / 3 temps du processus de vieillissement** : les jeunes seniors, les seniors, les aînés
- **Une offre en structures d'hébergement qui devra croître** (en 2015 : 700 places en EHPA et 5 000 places en EPHAD)

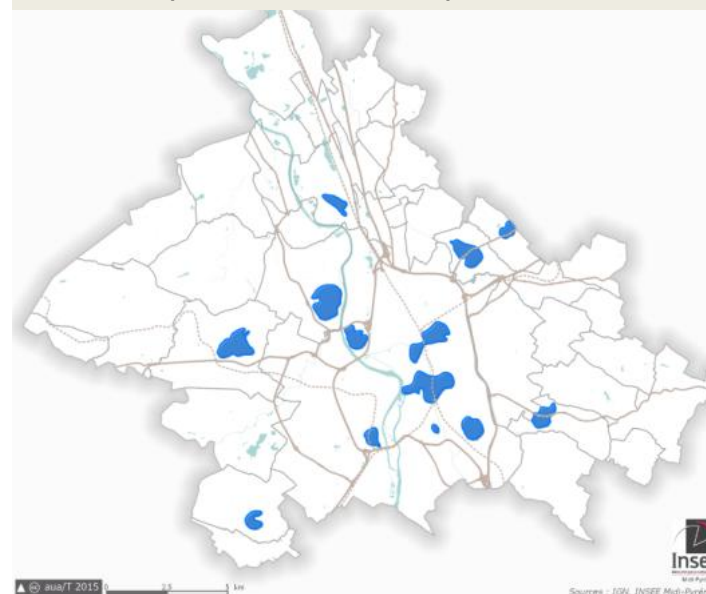
⇒ **Mutualiser l'offre en équipements**

⇒ **Adapter l'offre en logement aux besoins des populations jeunes et âgées**

Surreprésentation des enfants de – de 3 ans



Surreprésentation des 75 ans et plus vivant seuls



→ Une mobilité « de proximité » à valoriser au sein des villes

Un usage des modes actifs globalement faible alors que 52% des déplacements font moins de 3 kms

- Une stagnation de la part de la marche (26%), et du vélo (3%), malgré l'extension des réseaux
- Une fréquentation piétonne concentrée dans les centres-villes

Le stationnement, levier déterminant du report modal et de la reconquête de l'espace public

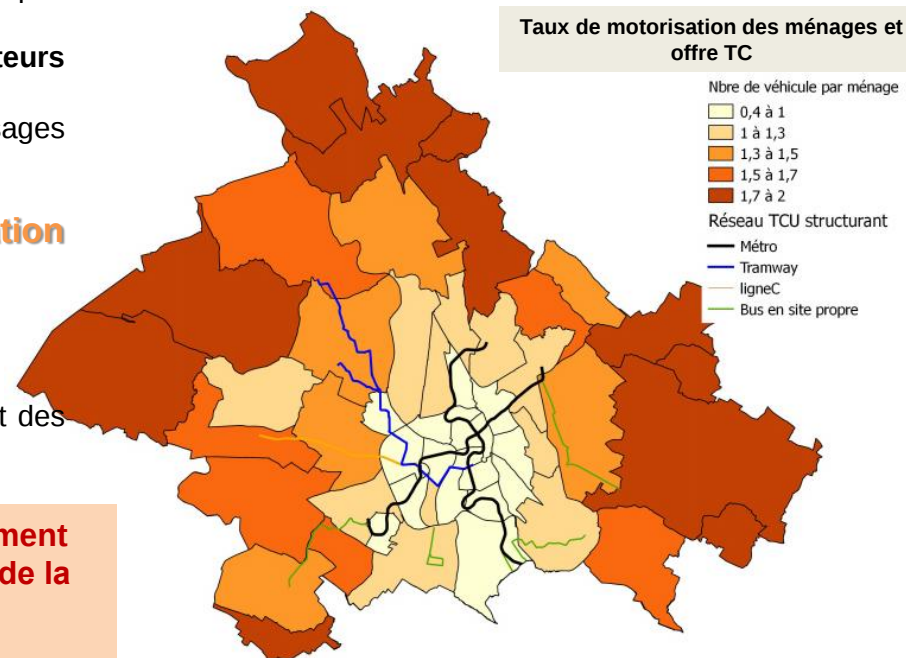
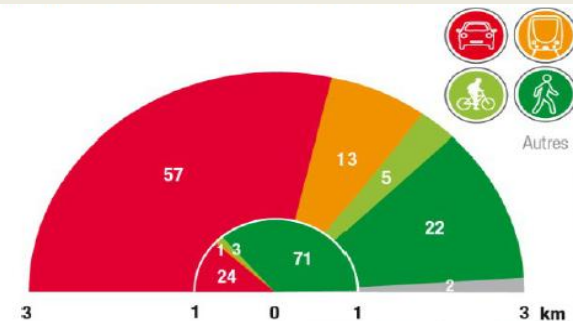
- Le **stationnement au domicile**
- Le **stationnement au lieu de travail peu contraint** ne favorisant pas le report modal
- Une **démotorisation des ménages plus forte dans les secteurs bien desservis par les TC**
- Une offre de stationnement sur voirie qui $\searrow$ au profit d'autres usages de l'espace public (- 15% en 5 ans dans Tlse)

L'émergence de nouvelles pratiques de consommation et de distribution des marchandises

- TM concentre chaque jour **près de 80 000 livraisons** (+5% /an) dont 12000 sur le seul centre-ville de Toulouse
- **De nouvelles pratiques** : explosion du e-commerce (triplement des colis attendu pour 2025), exigence de flux tendu

- ⇒ **Agir, au travers du PLUiH, sur les normes de stationnement notamment pour l'activité, en lien avec la performance de la desserte TC et le contexte urbain**
- ⇒ **Favoriser le partage de l'espace public : modes actifs, livraison, stationnement...**

Répartition modale par tranches de courte distance pour les habitants de la Métropole



→ Une exigence de confort urbain de + en + forte pour les habitants

Un bon maillage des grands espaces récréatifs mais un déficit sur les espaces verts de proximité

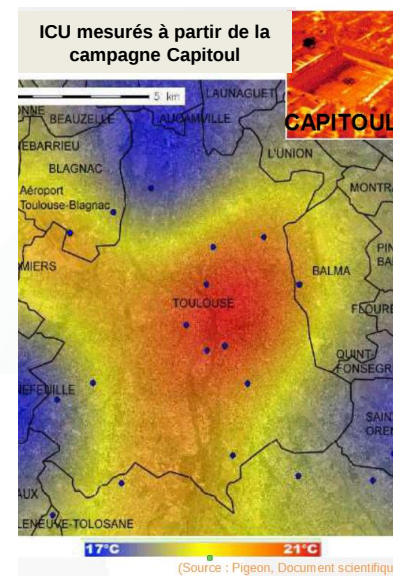
- Une présence significative **des bases de loisirs d'intérêt métropolitain**
- **Un enjeu relatif aux espaces verts de proximité** : peu de création d'espace vert public en dehors des opérations d'urbanisme maîtrisées par la collectivité

L'espace public est un facteur de lien social, mais ne constitue pas une « signature » métropolitaine

- Une valorisation importante de l'espace public dans les centre-villes et les opérations d'aménagement
- Une **appropriation progressive** par la population
- **Mais un manque d'unité métropolitaine** et une **insuffisante lisibilité**

Une nécessaire anticipation du changement climatique

- Des maximales de T parmi les plus élevées de France
- + = 1.3 degré entre 1945 et 2007 (0.9 degré au niveau national)
- **Un ICU mesuré de 4 à 6 degrés en été**, et qui pourrait ↗ de 1 à 3 degrés



⇒ **Promouvoir, au travers du PLUiH, la part du « végétal » dans la ville**
 ⇒ **Articuler cette démarche avec le confortement de la TVB**
 ⇒ **Faire monter en qualité l'espace public**

➔ L'agriculture : un potentiel économique et un rôle pour l'alimentation de proximité

Un vrai potentiel de développement économique ...

- Un rôle clé dans la production de **matières premières alimentaires** dans un contexte où la dépense alimentaire est de 2,2 M €
- **4 000 emplois** dans l'industrie agro-alimentaire
- Une **capacité de production : 11 018 ha, 346 exploitations** cultivent **25% du territoire**

... et un réel concours à l'alimentation locale

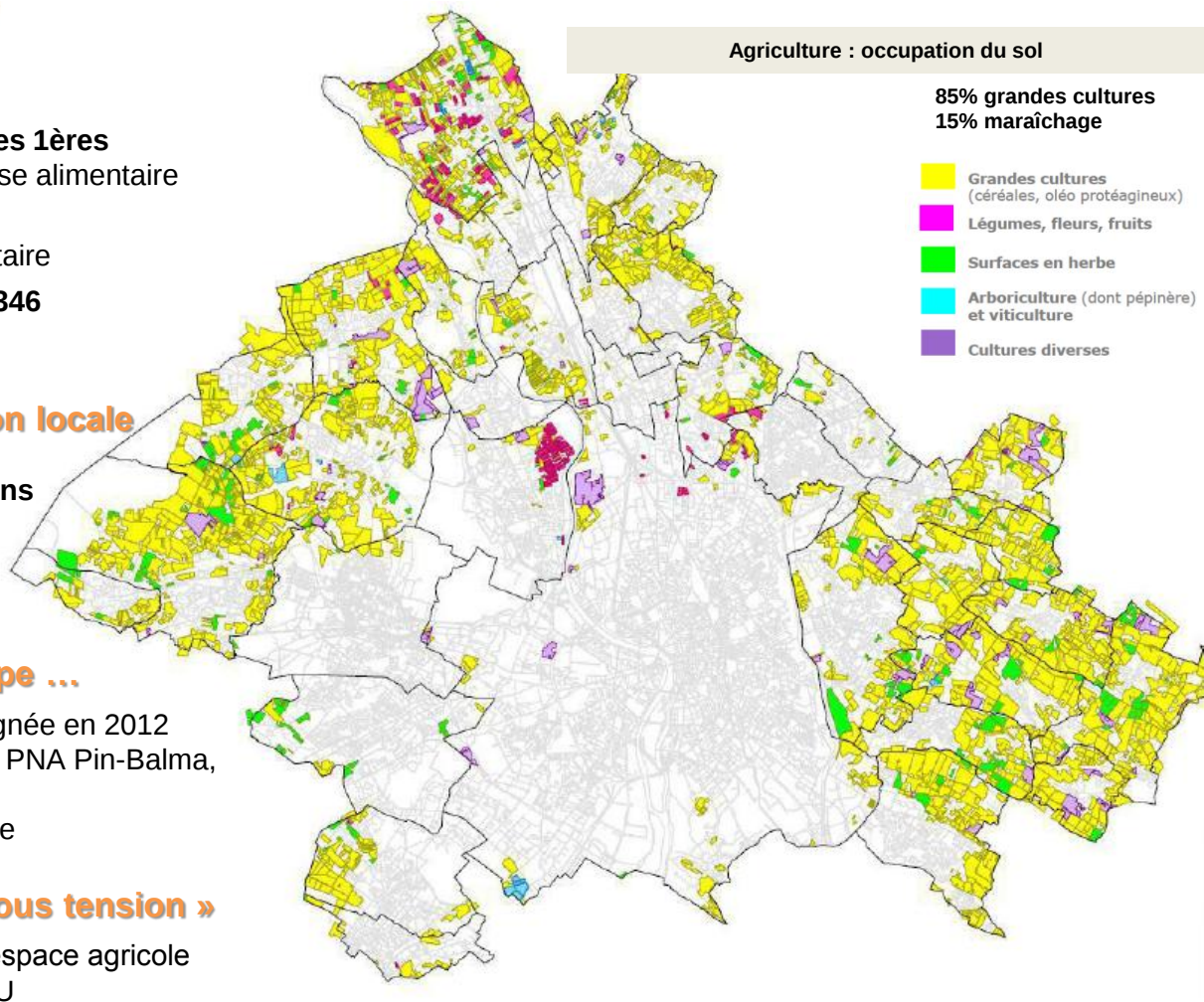
- Les circuits courts = **19% des exploitations (14% en 2000)** à l'échelle régionale
- 190 points de vente dont 50% en AMAP et 19% en marché de plein vent.

Une action publique qui se développe ...

- Une **charte pour l'agriculture durable** signée en 2012
- Des **actions pilotes engagées** : Blagnac, PNA Pin-Balma, Quint, ...
- Une **régie agricole municipale** à Toulouse

... Mais une agriculture toujours « sous tension »

- **63% des prélèvements « urbains »** sur l'espace agricole
- 13 % des espaces cultivés en zone U ou AU



⇒ **Foncier agricole : Réduire (arrêter ?) les prélèvements sur l'espace agricole dans le PLUiH**

PARTIE III

COHESION



→ Le maintien des familles, un enjeu pour la Métropole

Une Métropole qui peine à retenir ses familles

- Une **part moins élevée dans le cœur d'agglomération**, et qui ↗ si l'on s'en éloigne : 23% à Toulouse, 50 à 70% pour des communes de l'Est
- Un départ vers le périurbain après le 1^{er} enfant et surtout après le 2^{ème}
- Hausse des ménages d'1 pers. + couples sans enfant au sein de TM

Un marché du logement sélectif et peu favorable aux familles

Un marché foncier convoité et concurrencé

- Une **taille de terrain** qui ↗ avec l'éloignement de la ville-centre
- Un **écart Tlse/périphérie** qui se creuse / au **coût du foncier**

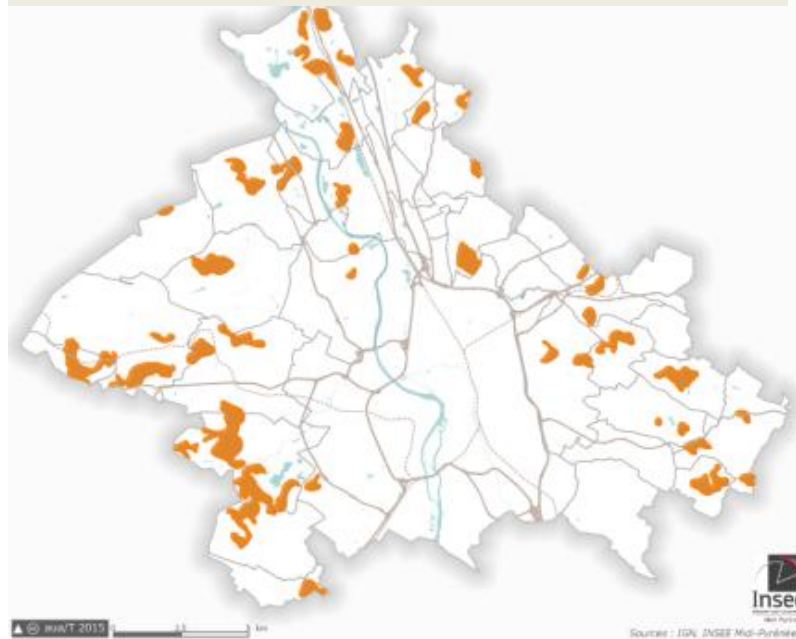
Un marché du logement neuf peu diversifié

- **Un investissement locatif prépondérant** : 73% des logts
- **Une production de petits logts** : > 2000, 1 / 2 logt = 1 à 3 pièces
- **Bcp de ménages partent accéder dans le périurbain diffus**, où les prix de vente sont – élevés (1/3 de – en 4^{ème} couronne)

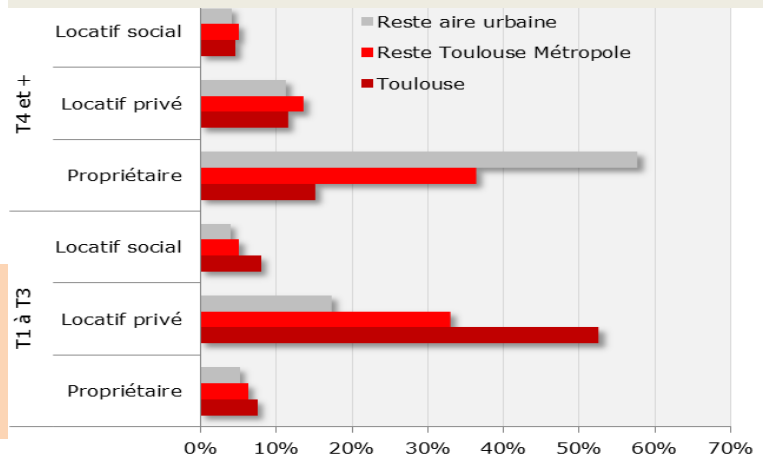
Un marché ancien + abordable, mais des risques de déqualification

- Un marché de logts anciens **de – en – régulateur**
- **Fortes ↗ de px** depuis 2000 sauf dans les grandes **copros années 60** qui apportent une réponse à la demande familiale (coût, taille ...)

Surreprésentation des personnes appartenant à un ménage composé d'un couple avec enfants



Caractéristiques des logements construits après 1999 par territoires, selon les statuts d'occupation et le nombre de pièces



- ⇒ **Renforcer les exigences réglementaires en matière d'accession sociale**
- ⇒ **Utiliser le PLUiH comme outil favorisant la production de grands logements abordables**

→ Une nécessaire solidarité des communes en terme d'effort de production de logements, notamment sociaux

Un déséquilibre de l'offre et de la production de logements

- Un rôle moteur de Tlse (2/3 des RP), mais aussi des communes de 1^{ère} couronne, dont la diversification s'affirme (↗ collectif, petits logts)
- Un phénomène de **polarisation qui reste marqué sur Tlse** :
→ des logts : + collectifs, + locatifs, + petits, + anciens
- Une production qui **s'intensifie et se concentre sur le cœur de l'agglomération** (8800 logts autorisés/an – 2/3 sur Tlse)

Un décalage entre l'offre et la demande en logement social

Une importante production locative sociale, mais une réponse encore insuffisante à la demande

- Un effort de rattrapage conséquent : 2 350 logements/an (2010/14)
- **71% de la production sur Toulouse**, diversification en 1^{ère} couronne
- Un rythme de rattrapage (Dufflot) qui s'intensifie (18,84%)

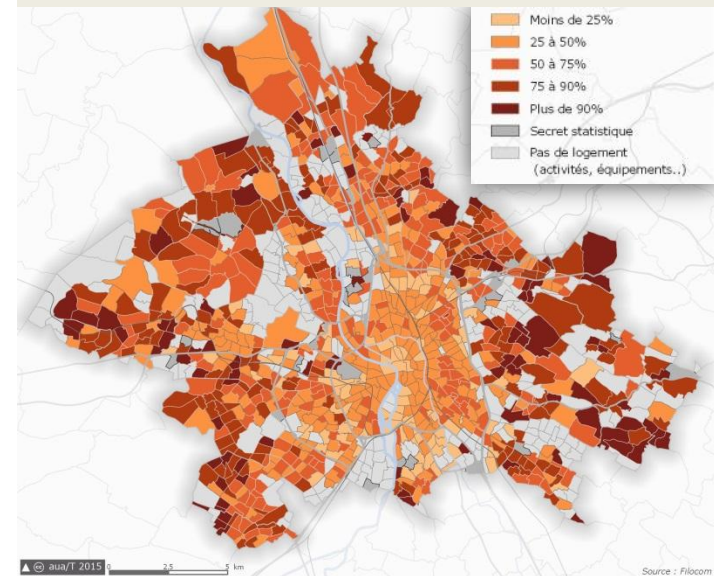
Une demande toujours forte, provenant de ménages à faibles revenus

- Une pression qui se maintient : **4 demandes pour 1 attribution**
- **50% des attributaires = familles**; 1/3 de pers. seules (71 % à Tse)
- Une **paupérisation de la demande sociale**

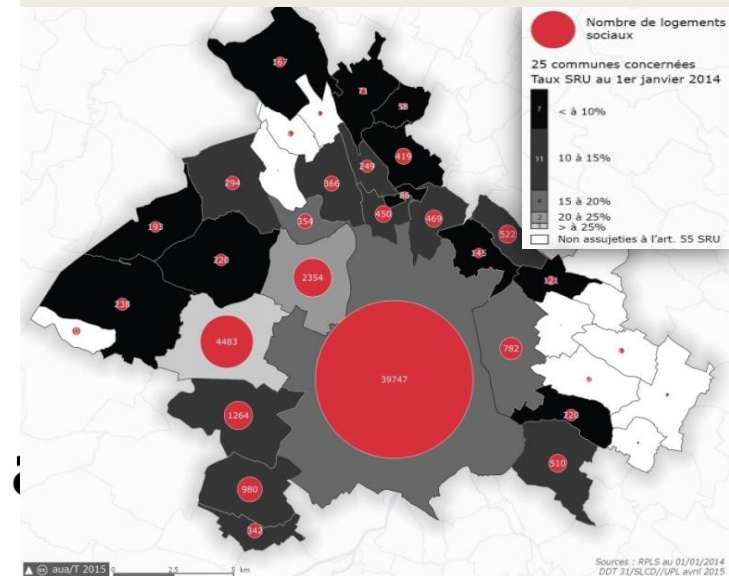
Une inadéquation offre/demande pour l'accession sociale (même si la production en PSLA est forte sur TM)

- ⇒ **Maintenir l'effort de production : quelle typologie et sur quels territoires ?**
- ⇒ **Mieux articuler production de logement social et niveau de services, équipements**

Part des propriétaires occupants



Répartition du logement social en 2014



→ Une nécessaire réduction des écarts en terme de niveau de développement des territoires

Une géographie sociale et spatiale contrastée ... qui induit un risque de ségrégation pour certains territoires

- **TM attire une population de cadres** (16% TM / 13,5% Lyon, 12% Bx), avec des niveaux de revenus et de formation élevés
- **Un revenu médian des habitants > / aux autres métropoles ... mais des bas revenus plus bas qu'ailleurs**
- **Un taux de pauvreté de 18 % à Toulouse** , 8 % reste de TM
- Une dynamique d'appauvrissement qui touche particulièrement les grands quartiers sociaux : Mirail, Empalot, Izards
- *Le Mirail = 50 % des habitants des quartiers « politique de la ville »*

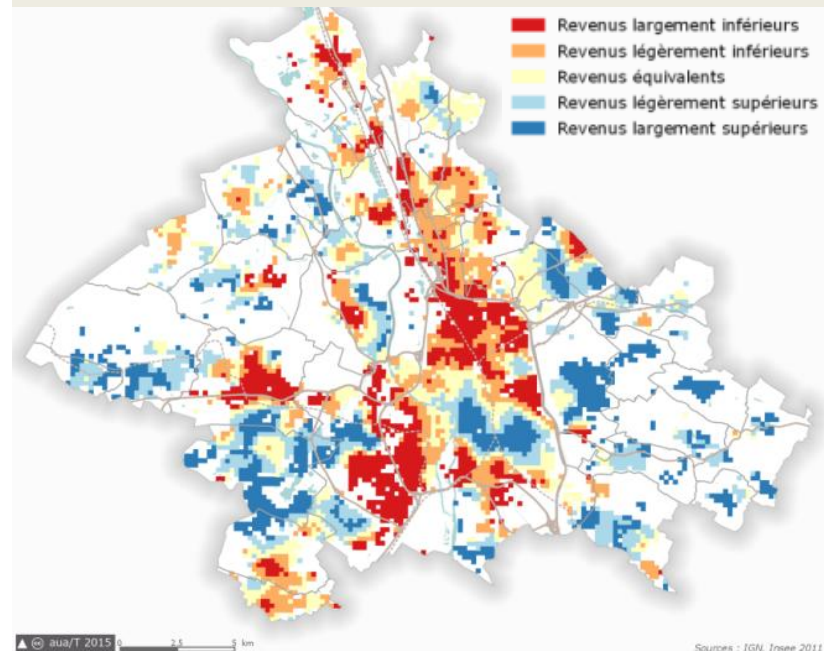
La politique de la ville : une volonté de réduire les écarts entre quartiers prioritaires et autres quartiers

- Depuis 2003, des résultats qui sont à consolider / transformations urbaines et sociales induites par **la rénovation urbaine**
- Un ↗ des outils / emploi et développement éco.
- **16 quartiers prioritaires – 8% de la population - 37,2% LLS**

⇒ **Maintenir la fonction sociale des quartiers prioritaires mais en réduisant les écarts de développement avec les autres quartiers de la ville**

⇒ **Faut-il imposer dans les nouvelles opérations des servitudes pour favoriser la création de logts sociaux ?**

Ecart au revenu médian de Toulouse Métropole



Quartiers prioritaires de Toulouse Métropole



→ Une culture à développer en termes de diversification et d'intégration de la forme urbaine, dans un contexte de forte attractivité du territoire

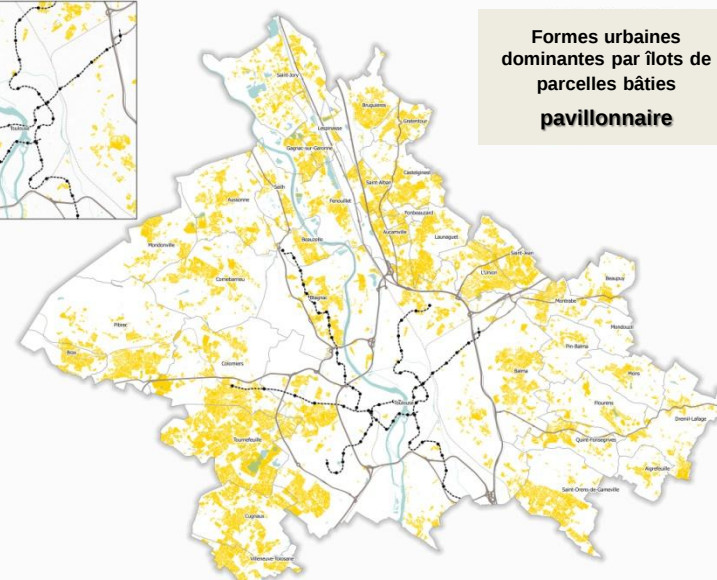
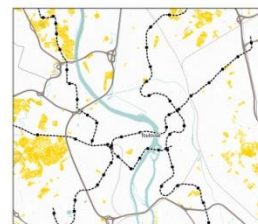
Une forme urbaine qui, si elle tend à se diversifier, reste fortement marquée par l'empreinte du pavillonnaire

- Une empreinte très forte du pavillonnaire : 2/3 de la surface bâtie, pour 1/3 des habitants (même niveau d'accueil d'habitants pour le collectif, mais sur 12% de la surface)
- Une diversification récente des formes urbaines à conforter, avec une volonté de concilier densité et préservation de l'intimité / des formes « innovantes »

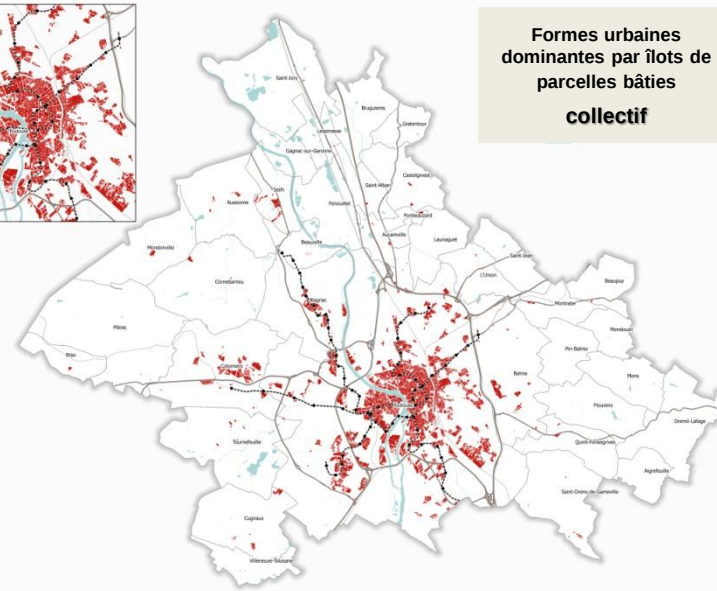
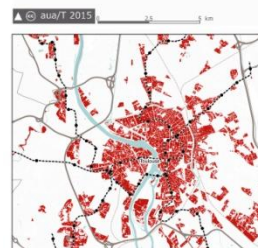
Un impact sur l'organisation / « l'ambiance » de la ville

- Des projets parfois **peu adaptés aux contextes urbains** (équipé /desserte) et qui ont des effets sur l'organisation urbaine et le **ressenti des habitants**
- Dans un contexte d'attractivité et de desserrement de la règle, **80 % de la production en logts portée par le privé** qui ne garantit pas une réelle maîtrise de la forme urbaine
- Une confrontation des formes architecturales proposées
- Economie : des espaces souvent dédiés et **des formes liées aux typologies d'activités**

- ⇒ Une gestion dans le PLUiH de l'intégration des nouvelles formes urbaines, en fonction des contextes
- ⇒ Comment intègre t'on la question du patrimoine (d'hier et de demain) dans le PLUiH ?
- ⇒ Y a t'il des ensembles urbains et/ou paysagers de grande sensibilité à protéger ?



Formes urbaines dominantes par îlots de parcelles bâties pavillonnaire



Formes urbaines dominantes par îlots de parcelles bâties collectif

Sources : BD 2A AUA/T 2014, DGFIP Mairie 2010, IGN BDTopo 2013

Sources : BD 2A AUA/T 2014, DGFIP Mairie 2010, IGN BDTopo 2013

→ Une exigence de diminution de la vulnérabilité des populations face aux pollutions et aux risques

Nuisances et pollutions, un enjeu majeur pour la santé

Environnement sonore

- Environ **15 000 personnes exposées** à des dépassements de seuils pour les bruits routiers
- **90 bâtiment sensibles exposés** à des dépassements de seuils pour les bruits routiers

Qualité de l'air

NO² - Dioxyde d'azote

- Environ **14 600 personnes exposées** à des dépassements de 40ug/m³ en moyenne annuelle (dont 1/3 à des seuils >)

PM10 - Particules

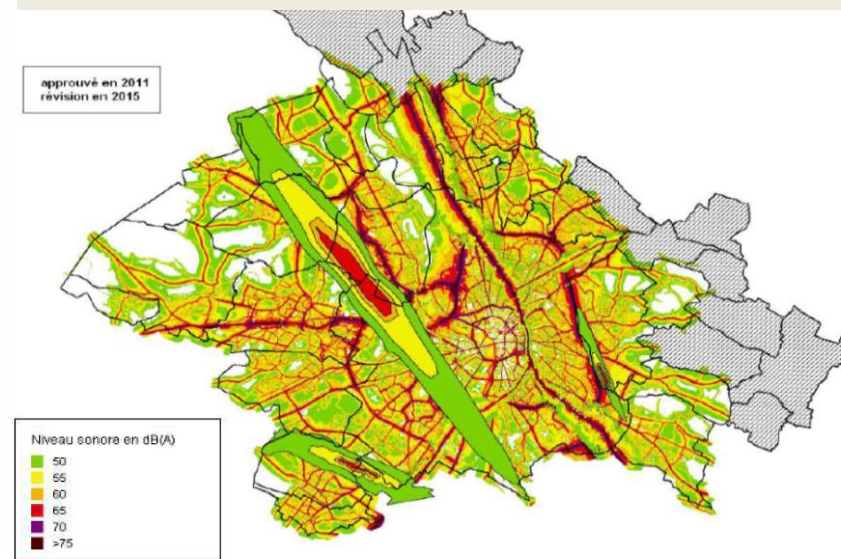
- Environ **5 100 personnes exposées** à des dépassements de 30ug/m³ en moyenne annuelle (dont 50% à des seuils >)

Risque inondation

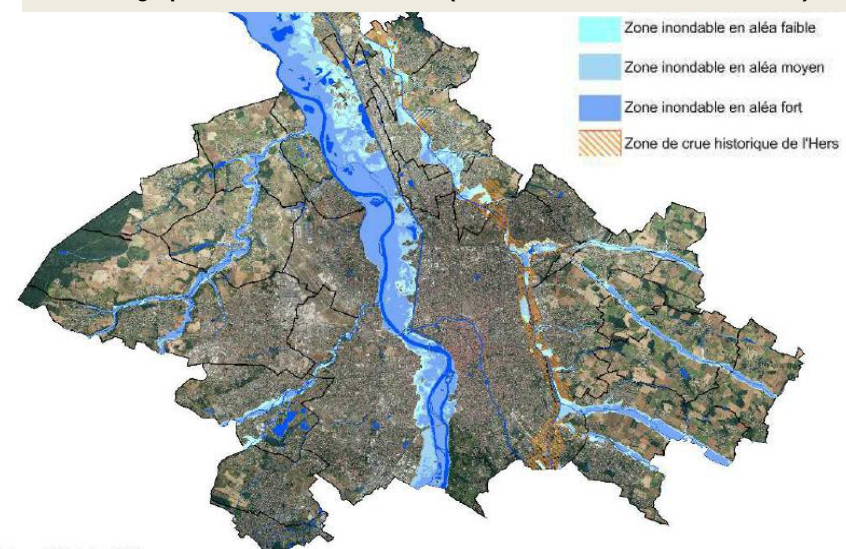
- 34 communes soumises au risque inondation et couvertes par un PPRI approuvé ou prescrit
- **18,5% du territoire en zone inondable**
- **10% du territoire en aléa fort**

- ⇒ **Intégrer dans le PLUiH la dimension vulnérabilité et santé des populations**
- ⇒ **Doit-on envisager des changements d'usage/fonction pour les territoires soumis aux risques / nuisances ?**

Cartographie de l'environnement sonore



Cartographie des zones inondables (aléas de référence issus des PPRI)



CONCLUSION

Ce qui est en jeu



→ **Une gestion économe et une optimisation du capital foncier**

Frein à l'extension urbaine, accompagnement du renouvellement...

→ **Une meilleure réponse aux nouvelles attentes des habitants**

Intégration des nouveaux usages, anticipation du changement climatique, prise en compte de la multifonctionnalité de la TVB...

→ **Une amélioration de la diversité urbaine et des échanges au sein de la ville**

Développement du dynamisme des centralités, adaptation des équipements aux populations, amélioration de la cohabitation des fonctions urbaines...

→ **Un maintien de la cohésion sociale, par l'accompagnement de la croissance**

Réponse aux besoins en logement, amélioration des parcours résidentiels, réduction des écarts entre quartiers...

→ **La production d'une ville agréable à vivre pour ses habitants**

Protection du patrimoine historique, diminution de la vulnérabilité des populations...

Merci de votre attention !

