

## Fiche - Première approche des potentiels d'évolution urbaine

L'année 2015 a permis la réalisation du dossier de définition du projet Toulouse Aerospace Express, dans lequel figure une première approche des potentiels d'accueil de nouveaux habitants dans un périmètre d'attractivité de 600m dans le fuseau de la ligne.

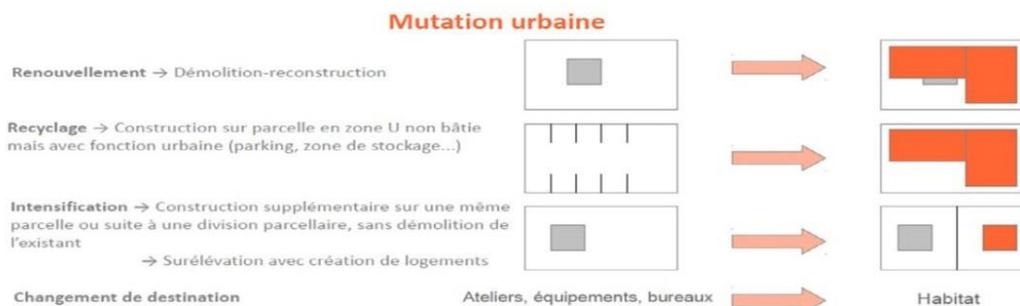
Cette approche du potentiel d'évolution urbaine s'est faite au regard de trois sources possibles liées à :

- la mutation urbaine ou économique,
- l'extension urbaine,
- l'urbanisme encadré.

### 1. Potentiel lié à la mutation urbaine ou économique

Le corridor d'étude possède un potentiel d'évolution urbaine et économique très important. Outre les projets urbains d'aménagement connus, maîtrisés et phasés en terme de production et d'accueil de population (cf point 3), il existe un potentiel important de production issu de la sphère privée que l'on nomme plus communément le diffus.

Le schéma suivant permet de recouvrir les différents processus issus de la mutation urbaine :



Cette première approche des potentiels de mutation s'est concentrée sur la production en diffus sur chacun des 4 fuseaux d'étude, car en effet, sur l'aire urbaine métropolitaine, l'accueil d'individus (habitants + emplois) se réalise majoritairement en diffus (70%) contre 30 % assuré par l'urbanisme maîtrisé par les collectivités.

Afin de disposer d'une bonne analyse du potentiel de production de ces zonages, un important travail de repérage a été réalisé en :

- observant la production de logements réalisée sur la période 2007-2013 sur le corridor, ce qui a permis d'identifier les secteurs géographiques les plus marqués par ce processus de mutation (en bleu sur la carte suivante),

- repérant les parcelles situées dans les 7 secteurs disposant de critères favorisant l'apparition de la mutation, qui n'avaient pas fait l'objet d'une mutation pendant la période précédente (en rouge sur la carte).

Ce potentiel apparaît en rouge sur la carte de synthèse en fin de cette fiche.

## 2. Potentiel lié à l'extension urbaine ou économique

Le potentiel de production lié à l'extension urbaine représente près de 11 000 logements sur l'ensemble du corridor à terme. Il est intéressant de noter que ce potentiel diminue au fil des ans attestant des limites de l'urbanisation en extension, la collectivité étant en passe d'avoir conquis tous les espaces "disponibles" de son territoire.

Les terrains vierges devenant rares, un processus de renouvellement et de mutation se met en place, phénomène que l'on observe depuis quelques années sur le territoire.

Le potentiel repéré en 2015 apparaît en vert sur la carte de synthèse (à la fin de cette fiche).

Parmi les potentiels étudiés figure celui lié à la mutation des zones d'activités en déqualification vers des zones mixtes composées d'habitat.

La méthode retenue pour l'estimation de ce potentiel consiste à calculer la surface des parcelles économiques disposant de critères favorisant l'apparition de la mutation (en violet sur la carte de synthèse en fin de partie) et d'y affecter une production de 70 logements par hectare, conforme aux objectifs de densité du SCoT.

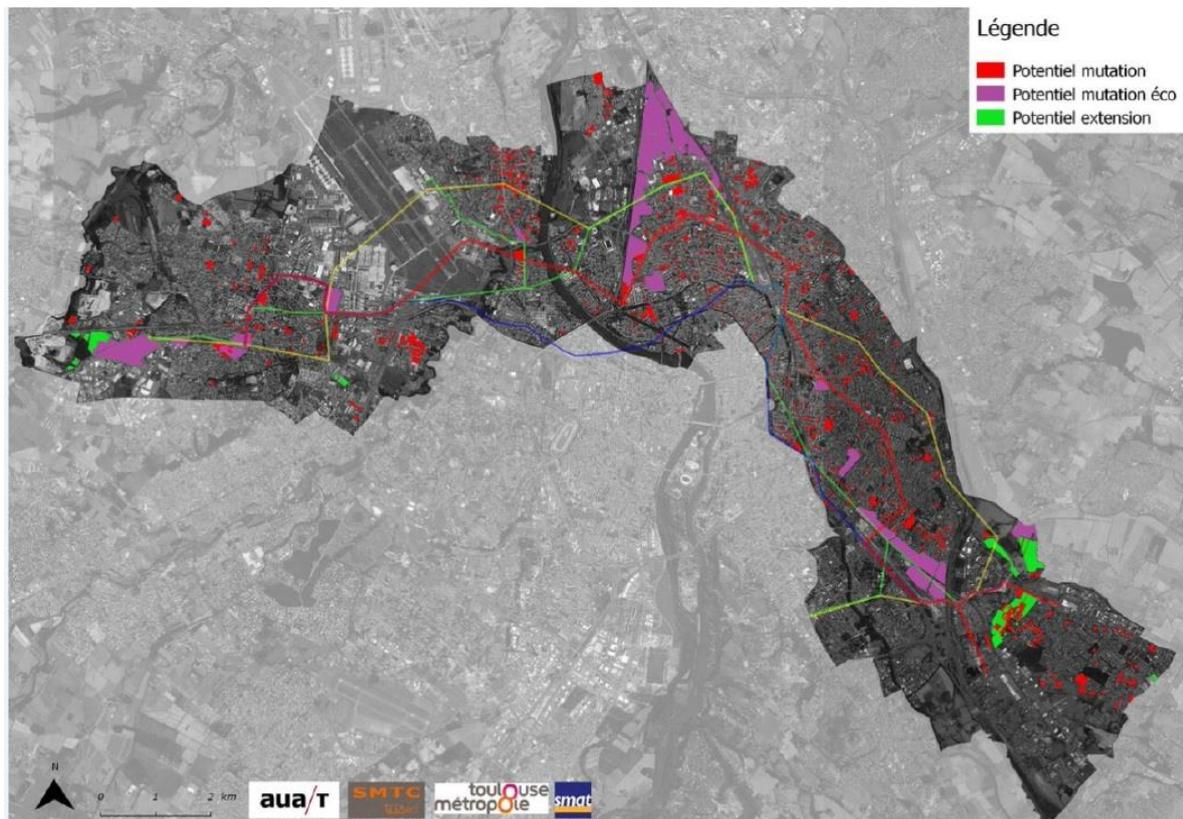
## 3. Potentiel lié à l'urbanisme maîtrisé

L'accueil de nouveaux individus (habitants + emplois) peut se faire également par l'urbanisme maîtrisé par la collectivité qui pilote ses propres projets urbains. Cette production représente environ 30 % de l'accueil de nouveaux habitants.

Les projets urbains majeurs présents dans le corridor de la nouvelle ligne de métro sont :

- Toulouse EuroSudOuest
- Toulouse Aerospace
- Innométro
- ZAC Malepère.

## SYNTHESE DE LA PREMIERE APPROCHE DES POTENTIELS D'EVOLUTION URBAINE DES 4 FUSEAUX DU CORRIDOR D'ETUDE



Ainsi, le corridor d'étude de la nouvelle ligne de métro Toulouse Aerospace Express offre une capacité d'accueil de nouveaux habitants très importante, à travers ces sources d'urbanisation potentielle et pour les 4 fuseaux étudiés.