



formes et densités

aire urbaine de Toulouse

[habitants] [logement] [hectare] [bâti] [densité] [emprise] [architecture] [siècles] [composante] [quartier] [îlot]

formes et densités

aire urbaine de Toulouse

[habitants] [logement] [hectare] [bâti] [densité] [emprise] [architecture] [siècles] [composante] [quartier] [lot]

Directeur de la publication :
Jean-Marc Mesquida, directeur de l'auat Toulouse aire urbaine.

© auat 2004
Les droits de reproduction (textes, cartes, graphiques, photos) et de traduction
sont réservés sous toutes formes, y compris photocopies.

ISBN : 2-91-0377-18-0



Agence d'Urbanisme et d'Aménagement du Territoire - Toulouse Aire Urbaine
Le Belvédère - 11 boulevard des Récollets
31078 TOULOUSE Cedex 4
Tel. : 05 62 26 86 26
Fax : 05 61 52 71 36
Web : www.auat-toulouse.org

Éditorial

Reconnue pour ses travaux en matière d'observation, de planification urbaine ou encore d'expertise, l'agence d'urbanisme de l'agglomération toulousaine est également mandatée pour animer le débat local ; elle conduit, à ce titre, et depuis quelques années déjà, diverses missions d'information destinées à sensibiliser nos partenaires – mais aussi un public large – aux diverses problématiques urbaines.

Ainsi, après l'atlas de l'aire urbaine de Toulouse, réalisé en coproduction avec l'Insee Midi-Pyrénées, et le cycle de conférences prospectives initié sur certains grands sujets qui font débat en ce début de XXI^e siècle – l'allongement de la vie, les nouveaux modes d'habiter, la gestion du temps des citoyens – l'agence a été interpellée en 2004 sur la question de la densité de notre agglomération.

Consacré à l'étude des formes urbaines et des densités, le présent ouvrage constitue donc une contribution technique à cette réflexion qui rejoint logiquement celle sur une consommation "raisonnable" du territoire, enjeu majeur pour les futurs exercices de planification de l'aire urbaine.

En premier lieu, son objectif est d'établir des repères, en mesurant objectivement ce qui se forme sous nos yeux, en établissant une corrélation claire entre production de logements et occupation du sol.

Il convenait également de mieux distinguer densité perçue et densité réelle et de "mettre à plat" certaines idées reçues, notamment en matière de densité verticale : les quartiers les plus denses ne sont pas toujours ceux que l'on imagine...

Ainsi, les grandes hauteurs de bâti ne sont pas nécessairement associées aux plus fortes densités ; de même, l'habitat individuel n'est pas toujours synonyme de faible densité...

En "recalibrant" ainsi le débat, il nous apparaissait en effet essentiel de rappeler qu'il est possible de concilier maîtrise de l'étalement et désirs d'habiter, intérêt général et intérêts particuliers.

Jean-Marc Mesquida
directeur de l'auat

Sommaire

Introduction.....	6
La densité : une notion à géométrie variable...	8
Des remparts aux lotissements : une histoire de densité	11
Mesurer la densité : le choix d'une méthode	16
Liste et localisation des sites	18
...du Moyen Âge à 1830...	21
La bastide - Grenade-sur-Garonne.....	23
Place de la Bourse - Toulouse	25
Saint-Étienne - Toulouse.....	27
Centre historique - Muret.....	29
Centre village - Castanet-Tolosan	31
Centre ancien - Blagnac	33
...de 1830 à 1920...	35
Square Wilson - Toulouse.....	37
Place Belfort - Toulouse	39
Les Chalets - Toulouse.....	41
Les Minimes - Toulouse	43
Guilheméry - Toulouse.....	45
...de 1920 à 1950...	47
Chaussas - Toulouse	49
Cité Madrid - Toulouse	51
Cité Boulingrin - Toulouse.....	53
...de 1950 à 1975...	55
La Faourette - Toulouse	57
Cité Daste - Toulouse.....	59
Cité Sajus - Ramonville-Saint-Agne.....	61
Reynerie - Toulouse	63
Vivier-Maçon - Cugnaux.....	65
...depuis 1975...	67
Catala - Saint-Orens-de-Gameville.....	69
Les Fontanelles - Castanet-Tolosan	71
Les Marronniers - Blagnac	73
Port Sud - Ramonville-Saint-Agne.....	75
Les Pétales - Pibrac.....	77
Jolimont - Toulouse	79
L'Occitanie - Aussonne.....	81
L'Aussonnelle - Seilh.....	83
L'Allée des Platanes - Tournefeuille	85
Les Coteaux - Balma	87
La Crouzette - Vieille-Toulouse.....	89
Les Hauts de Gam' - Saint-Orens-de-Gameville.....	91
Quartier Centre - Colomiers.....	93
Marengo - Toulouse	95
Synthèse	97
Tableau de synthèse	98
Continuité, hauteur et densités	100
Conclusion	103
Re-générer la ville ?.....	104
Petite mosaïque d'ailleurs... ..	106
Glossaire.....	108
Bibliographie	109

Introduction

Depuis le début des années 70 et l'élaboration du premier schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) de l'agglomération toulousaine, la question de la faible densité et de l'étalement urbain fait débat chez les urbanistes. Mais ce n'est que plus récemment, face à l'ampleur du phénomène, et notamment aux problèmes de transport qu'il génère, que ce débat est devenu public, opposant régulièrement les collectivités publiques et leurs administrés sur l'enjeu d'une densification raisonnée.

Peut-on éclairer ce débat ? C'est en tout cas ce que nous tentons de faire ici, alors que les collectivités s'engagent dans un nouvel exercice de planification territoriale à l'échelle de l'aire urbaine.

Les Trente Glorieuses : croissance et étalement...

Rappelons tout d'abord que toutes les agglomérations françaises ont connu, dès la fin des années 60, un phénomène d'étalement sans précédent. Dans ce contexte, la forte attractivité de l'agglomération toulousaine, associée à une géographie peu contraignante et à une planification aussi tardive qu'incomplète (le premier SDAU, qui ne sera approuvé qu'en 1982, ne couvrait qu'une soixantaine de communes), a engendré une consommation d'espace record : on observe ainsi un doublement de l'aire urbanisée de l'agglomération entre 1960 et 1975, et un nouveau doublement entre 1975 et 1990, alors que la population n'a augmenté que de 70 % sur l'ensemble de ces deux périodes.

...générateurs de graves dysfonctionnements

Dans le même temps, favorisé voire engendré par l'avènement de l'automobile, la mise en œuvre du modèle urbain "fonctionnaliste" (porté par la Loi d'Orientation Foncière de 1967) a pour conséquence la spécialisation progressive du territoire par juxtaposition de "produits" urbains spécifiques : cités d'habitat social, lotissements, parcs technologiques, centres commerciaux...

Étalement, spécialisation et dispersion : un tel mode de production de la forme urbaine et sur la vocation de l'espace public ; il interpelle également sur l'évolution du lien socio-spatial et pose bien sûr le problème de la mobilité : outre une explosion des coûts de fonctionnements urbains, il implique une course sans fin aux investissements publics, tant dans la route que dans le transport public...

Une nouvelle prise de conscience

Votée en 2000, la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbains) marque un changement profond de philosophie ; l'enjeu national est désormais clairement affiché : sortir de la spirale de l'étalement urbain grâce à la promotion d'un modèle de développement plus économe, plus durable et plus solidaire ; un modèle prônant le retour à un concept de "proximité" – rapprochant l'habitat, l'emploi, les équipements – au service d'une plus grande cohésion sociale, et qui repo-

sitionne la forme urbaine, la densité et l'espace public au centre du débat sur "la ville".

Dans l'agglomération toulousaine, c'est l'approbation du nouveau schéma directeur, en décembre 1998, qui constitue la rupture avec le modèle antérieur.

En favorisant résolument un développement "intensif" plutôt qu'extensif, en affichant clairement la volonté de rompre avec un développement exclusivement radio-concentrique ("la nébuleuse") au bénéfice d'un rapprochement de l'habitat et de l'emploi au sein de territoires d'équilibre organisés en pétales autour du cœur d'agglomération (la "constellation"), en proposant un lien indissociable entre urbanisme et transport, le SDAT affiche en effet une volonté de maîtrise et de recentrage de l'urbanisation, tout en garantissant "l'accès à la ville pour tous". Un double objectif qui remet de facto le renouvellement urbain et "l'urbanité" au cœur du débat local.

En fine, cette plus grande concentration des fonctions et des aménités urbaines dans des formes de ville plus denses doit trouver son expression dans les différents plans locaux d'urbanisme.

Les signes forts d'une évolution en cours

L'outil de veille urbaine nous apporte aujourd'hui des résultats "encourageants" quant à la consommation d'espace dans le périmètre couvert par le schéma directeur. Parallèlement, les deux derniers recensements

de la population (1990 et 1999) ainsi que la dernière estimation de 2004 montrent un regain d'intérêt des populations pour le cœur d'agglomération, c'est-à-dire Toulouse et sa première couronne, qui "gagnent" de nombreux habitants, accueillis dans des programmes de renouvellement urbains plus denses, mieux adaptés à l'évolution même de la structure de la population (davantage de personnes âgées, d'étudiants, de ménages monoparentaux...).

Cependant, les enjeux de planification concernent également les troisième et quatrième couronnes, voire au-delà. C'est pourquoi le signe d'évolution le plus fort réside sans aucun doute dans la validation, le 13 janvier 2005, de la Charte pour une cohérence territoriale de l'aire urbaine toulousaine. Partagée par plus de 300 communes et collectivités de Haute-Garonne, elle constitue en effet un réel espoir d'un développement plus vertueux de la métropole régionale à moyen et long terme.

Ce nouveau projet prévoit la structuration d'une aire urbaine organisée en bassins de vie, s'appuyant notamment sur le renforcement des bourgs historiques (Auterive, Carbonne, Grenade Villefranche-de-Lauragais, L'Isle-Jourdain, Lavaur) ; cette aire urbaine prenant place dans un système métropolitain plus vaste qui intègre quant à lui la valorisation des villes moyennes proches : Montauban, Albi, Auch...

Cette nouvelle configuration – qui implique le développement d'une véritable desserte ferroviaire métropolitaine – suppose dans le même

temps une reconquête de ces villes, avec notamment l'aménagement de nouveaux quartiers-centres, voire quartiers-gares. Ces perspectives permettraient dès lors de rompre avec un "urbanisme d'échangeur" qui a trop souvent prévalu.

"L'impératif de densité" : un enjeu à partager

Nous le constatons : le lien entre planification urbaine, forme urbaine et densité est très fort. Convaincre sur la nécessaire maîtrise du développement, c'est d'abord convaincre sur l'adéquation entre densité et qualité urbaine. Il convenait pour cela de s'abstraire du débat trop simpliste qui oppose traditionnellement l'habitat individuel en villas et le logement collectif en tours et barres ; il convenait ensuite de démontrer que la ville peut être à la fois plus dense, plus accueillante et plus belle.

En effet, dans la "ville héritée", même récente, les exemples de formes urbaines diversifiées alliant densité et qualité urbaine sont nombreux : des percées haussmanniennes du XIX^e siècle au plan Cerdà à Barcelone, des HBM d'avant-guerre aux nouveaux quartiers-centres, comme Paris Rive-Gauche ou, dans l'agglomération, Toulouse-Marengo et Colomiers...

Entre état des lieux et référentiel, cet ouvrage a été conçu dans un but essentiellement pédagogique. Après avoir évoqué la difficulté de définir la notion de densité, un terme qui prête encore à de multiples interprétations, il rappelle ainsi les étapes historiques

de la construction de notre agglomération, ceci afin d'éclairer le lecteur sur les mécanismes qui ont progressivement conduit à l'étalement urbain, et donc à la faible densité que nous connaissons aujourd'hui.

L'analyse synthétique des 33 sites étudiés a ensuite permis de comparer les densités bâties de chaque îlot retenu. On observe ainsi que certains îlots peu élevés et construits en continuité, comme les Chalets ou les Minimes à Toulouse, ou encore certains centres de villes périphériques, présentent une densité souvent supérieure à celle des quartiers édifiés en discontinu, avec des hauteurs largement supérieures à deux étages, à l'instar du Mirail à Toulouse, de Vivier-Maçon à Cugnaux ou encore de la cité Sajus à Ramonville.

Enfin, cet ouvrage donne quelques exemples d'initiatives publiques en faveur d'aménagements ou d'opérations denses, favorisant notamment, comme dans la métropole lilloise, l'émergence de nouveaux "modes d'habiter la ville".

Puisse cet ouvrage nourrir un débat – le plus apaisé possible – sur la qualité de la ville et "l'impératif de densité" ; un débat qui concerne les élus locaux, les professionnels de l'aménagement et de l'urbanisme, les promoteurs, les associations de quartiers... et plus généralement tous les "acteurs de la ville".

Jean-Marc Mesquida

La densité : une notion à géométrie variable...

Simple outil de mesure pour certains, débat de société pour d'autres... Réelle ou perçue, la densité évoque aussi bien les habitants que le bâti ; il s'agit ici d'éclairer la signification d'un terme aux interprétations multiples, parfois contradictoires.

Depuis de nombreuses années, urbanistes, architectes, professionnels de l'aménagement, élus, habitants débattent de la densité. Plusieurs ouvrages ou rapports d'études ont été produits sans apporter toute la clarté sur un sujet qui déborde le simple outil de mesure pour s'élever jusqu'au débat de société, non dénué de positions idéologiques ou doctrinaires :

- on est pour la densité plus au nom de principes que d'une vision raisonnée de la ville,
- on est contre au nom d'autres principes, pour une vision opposée ou pour tout autre considération...

Il s'agit ici d'établir un fil conducteur pour éclairer la signification d'un terme qui désigne tantôt la densité de population d'un territoire, la densité d'habitants ou de logements d'une ville ou d'un quartier, tantôt la densité du bâti d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.

La densité effraie nombre d'habitants des villes ou d'associations qui en ont

une idée subjective, plus visuelle que réelle. Ce qu'ils perçoivent de la forme de la ville, ils le distinguent mal de l'architecture.

La critique de la densité se confond ainsi avec la critique de l'architecture et pour eux, toute construction élevée donne l'idée de quartier ou de ville dense.

Parfois, la densité est utilisée comme "étendard" par les urbanistes et les architectes, les promoteurs aussi selon la clientèle à laquelle ils s'adressent et selon les valeurs immobilières et foncières. C'est l'étendard de la ville idéale, vivante et chaleureuse, celle que l'on visite parfois plus que celle que l'on habite.

Celle que l'urbaniste ou l'architecte aimerait construire, sûr de sa propre vérité, dépit du manque de compréhension de citoyens qui fuient la densité, n'osant s'avouer qu'ils fuient simplement la ville pour un rêve illusoire de campagne.

Positions déraisonnables des uns et des autres, attitudes idéologiques, prises de position résultant d'expériences personnelles malheureuses ou de nécessités d'un cursus résidentiel qui peut conduire des familles à la mobilité, pour des raisons professionnelles ou familiales, ou plus simplement pour des raisons de coûts.

Qualité et quantité

La ville est par définition un lieu de densité. Il faudrait parler de densités au pluriel car les densités varient beaucoup d'un quartier à l'autre et n'ont pas le même sens s'il s'agit de populations ou de constructions.

Rares sont les villes dont les densités sont homogènes. Certains quartiers de ville très denses en constructions le sont très peu en habitants comme les quartiers d'affaires. De même certains quartiers de commerces, très animés et denses en activités, le sont très peu en habitants.

Dans les années 70, de nombreux centres-villes en France ont perdu des habitants par la décohabitation et la modernisation du logement, sans perdre leur attractivité au plan culturel ou commercial. Leur densité de population a diminué alors que parallèlement la densité du bâti est restée sensiblement la même.

La ville aujourd'hui consomme davantage d'espace pour ses activités. Cette consommation désordonnée est source de coûts élevés pour la collectivité et de graves dysfonctionnements dus à l'étalement urbain.

Cependant la densification reste possible par un meilleur usage des espaces internes à la ville, sans que ce soit au détriment des exigences de confort de nos concitoyens et des services qu'ils attendent de la ville.

Il n'y a ni a priori ni lien direct entre la densité et la qualité intrinsèque de la forme urbaine. Il ne suffit pas que la ville soit dense pour qu'elle soit attractive. Les hautes densités de construction des villes asiatiques, ont quelque chose d'effrayant pour l'européen et seraient mal acceptées, même si l'accumulation des personnes entraîne nécessairement des phénomènes d'animation urbaine mais aussi de foule, moins bien tolérés.



Tout est question d'équilibre, de proportion entre qualité et quantité, de cohabitation entre habitat, activités, services commerciaux ou culturels.

Mesures et perceptions...

La ville est un grand mélange, une imbrication complexe et la mixité des fonctions compte parfois autant que la densité des constructions.

Si la densité ne rend pas directement compte de l'attrait d'une ville ou du plaisir qu'elle procure pour y habiter et s'y distraire, elle n'en demeure pas moins un outil indispensable pour analyser et comprendre, outre la structure des tissus urbains qui la constituent, les dynamiques d'évolution qui la régissent.

L'outil densité n'a pas le même usage s'il s'agit de décrire une morphologie de bâti et de comprendre comment elle agit dans le vécu des habitants ou s'il s'agit de mesurer le nombre de personnes vivant dans un quartier ou dans un territoire aussi bien urbain que rural.

On peut considérer que plus il y a de bâti, plus il y a d'habitants, mais au-delà de cette tautologie, la relation n'est pas directe entre le nombre d'habitants et la surface occupée par chacun. A-t-elle même un sens ?

La notion de densité de population est acceptée et comprise par les habitants comme une donnée statistique et rarement contestée en tant que telle. La ville ou le territoire sont considérés comme denses par le nombre de leurs habitants.

La densité bâtie, on l'a vu, est jugée sur des aspects plus subjectifs, irra-

tionnels parfois, qui prennent en compte la hauteur des bâtiments, la compacité des constructions, la continuité ou discontinuité des alignements, la présence d'arbres ou d'espaces verts, l'architecture ou l'ambiance urbaine et l'animation, qui feront que l'on considérera la densité dans un sens positif ou dans un sens négatif.

On a parlé de densité visuelle, qui se réfère à des impressions, des jugements personnels, chacun appréciant à sa manière la qualité d'un espace urbain, d'une forme urbaine, selon une attitude qui relève davantage du culturel que de la rationalité statistique.

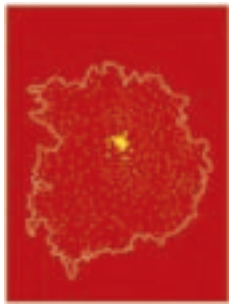
C'est pourquoi toute mesure des densités urbaines bâties, si elle a un but pédagogique ou d'information, si elle vise à faire comprendre des choix ou des décisions possibles, doit s'accompagner de documents graphiques montrant les volumétries des bâtiments occupant l'espace, de photographies aériennes ou de toute autre représentation, telles des images de synthèse : la densité dans sa dimension culturelle et la densité dans sa dimension quantitative doivent en effet pouvoir être confrontées afin que le jugement, subjectif par nature, se rapproche de la réalité des faits.

Jean Dellus, architecte-urbaniste

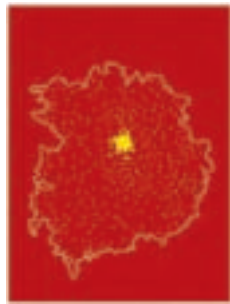




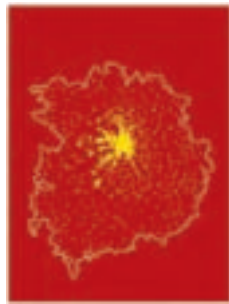
médiéval



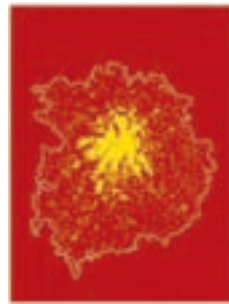
1914



1945



1975



1999

Des remparts aux lotissements : une histoire de densité

Cinq territoires / Cinq étapes historiques

À l'instar des coupes géologiques, les cinq territoires ici retenus témoignent d'un contexte historique et économique, d'une politique urbaine – ou de son absence – et restituent ainsi les mutations successives dans l'agglomération toulousaine.

0 ----->----- 1830 ----->----- 2000

1. L'écusson historique, de la Garonne aux remparts

C'est la ville intra-muros, surtout développée sur la rive droite du fleuve ; une ville héritée de la cité médiévale, elle-même issue du canevas initial de l'époque gallo-romaine. Circonscrite par ses remparts, la ville du Moyen Âge ne connaîtra aucune extension pendant près de trois siècles ; Toulouse est alors entourée de nombreux bourgs et villages, parmi lesquels Muret, Auterive ou encore la bastide de Grenade, véritable ville nouvelle créée au XIII^e siècle.

Les travaux d'extension et d'embellissement du XVIII^e siècle, avec notamment l'élévation des quais de Garonne (perspective Saget sur la rive droite, cours Dillon sur la rive gauche), ne modifient pas le tissu urbain dense et tortueux de l'écusson historique, à l'exception notable de la place du Capitole, qui s'imposera rapidement comme le cœur de la cité. La ville s'ouvre cependant vers l'extérieur : Grand Rond, place Saint-Cyprien, Patte d'Oie, place et allées Lafayette (actuelles place Wilson et allées Jean-Jaurès)... C'est le début d'une rupture avec le système médiéval qui se poursuit avec la destruction des remparts remplacés par

une ceinture de boulevards. Au-delà, la ville s'étend peu à peu, et notamment vers l'Est, en direction du canal du Midi, achevé en 1681.

Larges et rectilignes, les grandes percées haussmanniennes du XIX^e siècle marquent une première remise en cause de la trame existante : rue de Metz, rues d'Alsace-Lorraine et du Languedoc, place Esquirol... D'autres percées et "aérations" ambitieuses sont alors envisagées, notamment dans les vieux quartiers qui bordent le Capitole, mais ne verront jamais le jour ; seule la rue Ozenne sera achevée, assez tardivement, en 1926.

Dans les années 70, la rénovation radicale du quartier Saint-Georges, commencée en 1956, affirme une stratégie de "rupture" : la destruction du bâti s'accompagne d'une éradication définitive de la trame ancienne, en partie remplacée par une dalle (place Occitane). À la même période, la disparition de l'arsenal permettra la réalisation de la Cité administrative et de l'Université des sciences sociales.

Dans l'hypercentre, cette politique de la *tabula rasa* est rapidement abandonnée au profit d'opérations ciblées de réhabilitation et d'amélioration de l'habitat.

Un hypercentre désormais protégé

Depuis les années 80, les interventions contemporaines – plutôt rares – s'insèrent dans la trame existante, désormais protégée, et privilégient la préservation des façades d'origine. Il est ainsi possible de densifier certains îlots, mais sans modifier le linéaire architectural perçu par le promeneur.

La procédure de secteur sauvegardé, dont le périmètre recouvre pratiquement l'intégralité de l'écusson historique, vient confirmer le statut patrimonial de l'hypercentre.

Porteur d'image, vecteur d'identité et de notoriété, le centre historique de Toulouse reste de plus le lieu des principales fonctions commerciales, administratives et culturelles.



0 ----->----- **1830** ----->----- **1920** ----->----- 2000

2. Péricentre et faubourgs : des boulevards au canal

Dès la fin du XVIII^e siècle, le réseau routier se densifie progressivement tandis que le morcellement des terrains en jardins entraîne la création de nouveaux chemins. Entre les boulevards nouvellement créés (1830 - 1845) et le canal, cette trame rurale devient rapidement support d'urbanisation (chemin de Bayard, chemin de la Colombette...) tandis que les faubourgs – apparus dès la fin du Moyen Âge – s'étendent le long des principales voies vers Montauban (les Minimes), Albi (Bonnefoy) ou Narbonne (Saint-Michel).

Situé entre la gare et le centre historique, ce péricentre prend rapidement son essor et sera loti en totalité dès la fin du XIX^e siècle, sur un réseau viaire volontariste (à l'image de la place Belfort) et assez dense, bordé d'immeubles de rapport. Hors centre historique, où l'on procède à divers élargissements, le Plan général d'alignement de 1842 ne concernera guère que ces quartiers Matabiau, Bayard et Saint-Aubin, qui témoignent d'un véritable dessein d'extension urbaine, selon des principes "hygiéniques et rationnels".

À l'Est, au-delà du canal et de la voie ferrée, les faubourgs se densifient au pied de la butte du Calvinet (avenue de la Colonne, rue de la Providence, avenue Jean-Rieux...), mais sur un mode plus "spontané", alternant maisons toulousaines et petits immeubles locatifs. Ces quartiers marquent la limite de la "ville de briques".

Une extension du centre historique

Entre boulevards et canal, bordé au nord et au sud par des quartiers résidentiels (Les Chalets et Montplaisir,

qui se structurent progressivement vers 1860 autour de rues privées), le péricentre constitue l'extension du centre historique, notamment pour les fonctions commerciales et de loisirs, déplaçant ainsi vers l'Est le centre de gravité de la ville.

Entrepôts et petites manufactures, autrefois nombreux à proximité du canal, sont rasés ou réinvestis pour d'autres usages. Tertiarisation et embourgeoisement caractérisent aujourd'hui ces quartiers péricentraux, un phénomène qui gagne également le quartier Saint-Cyprien (l'ancien faubourg médiéval inclus dans les remparts), bénéficiaire d'un récent rééquilibrage autour de la Garonne.

Des équipements XIX^e "réappropriés"

Outre la gare Matabiau, inaugurée en 1856, ou encore le cimetière de Terre-Cabade, la construction de nombreux équipements liés aux nouvelles modalités urbaines caractérise ces extensions du XIX^e siècle.

Si la Halle aux Grains, les Abattoirs, le Château d'Eau, le réservoir de Périole – et prochainement la prison Saint-Michel – ont trouvé une nouvelle vocation culturelle, d'autres ont été démolis, à l'instar de l'ancienne École vétérinaire, ou encore des casernes Compans-Caffarelli, pour laisser place à de nouvelles opérations d'urbanisme.



0 ----->----- **1920** ----->----- **1950** ----->----- 2000

3. Une urbanisation en "doigts de gant" : au-delà des barrières, les premiers lotissements

Achevée dès la fin du XIX^e siècle, l'étoile ferroviaire régionale converge vers la gare Matabiau, relayée sur la rive gauche par la gare Saint-Cyprien ; une offre complémentaire de petits trains départementaux assure – avant la lettre – une desserte périurbaine tandis qu'un réseau de tramways irrigue la ville.

De nouveaux franchissements de Garonne (pont des Catalans et pont Saint-Michel) permettent de boucler l'anneau des boulevards, mais une deuxième ceinture initialement prévue ne sera réalisée que très partiellement (actuels boulevards Déodat-de-Séverac et Koenigs).

L'urbanisation se poursuit le long des principales voies radiales, desservies par les tramways, d'abord jusqu'aux anciennes barrières d'octroi, puis au-delà. Elle englobe progressivement plusieurs noyaux villageois dorénavant inclus dans la ville : Lalande, Croix-Daurade, Lafourguette...

Ce développement "en doigts de gant" s'effectue essentiellement sous forme pavillonnaire, et l'entre-deux-guerres se caractérise par la création de nombreux lotissements d'initiative privée : Casselardit, la Roseraie, Saouzelong, Bonheure, Côte Pavée... où les maisons individuelles, non-mitoyennes et souvent de facture non-régionale, viennent prolonger des quartiers plus denses

constitués de petites maisons basses : les "toulousaines".

Les premières opérations d'habitat social apparaissent dans les années 30, en habitat collectif sur le mode des HBM (cité Madrid, Boulingrin, rue du Férétra, rue Jean-Aicard, rue de Bourrassol), mais également sous forme de petites cités pavillonnaires (Fontaine-Lestang, Soupetard) souvent assorties d'équipements publics : écoles, salles municipales, voire théâtre à Jules-Julien. Deux

grands équipements suburbains, synonymes de progrès social, voient également le jour à cette époque : l'hôpital Purpan et le Parc municipal des Sports.

La première guerre mondiale favorise l'implantation à Toulouse d'activités stratégiques – essentiellement l'aéronautique et l'armement – qui viennent étoffer un tissu industriel jusqu'ici très peu développé : Latécoère à Montaudran, puis Dewoitine aux Minimes, agrandissement de l'ancienne Cartoucherie, extension de la Poudrerie nationale au sud de l'île du Ramier...

Une densification des grands axes

Sur les principaux axes, la densification, amorcée dès les années 60 (avenues de Muret, de l'URSS ou des Minimes) s'accélère dans les années 80, et la construction de nombreux immeubles vient modifier fondamentalement la physionomie de ces entrées de ville autrefois bordées de maisons toulousaines. Cette densification des axes, entérinée par les récents documents d'urbanisme (projet de ville de Toulouse, POS, PLU), trouve son illustration contemporaine avenue de Lombez.

Fortement "convoités" dès les années 70, les tissus pavillonnaires de l'entre-deux-guerres bénéficient aujourd'hui d'un certain statu-quo, mais demeurent soumis à une forte pression urbaine, notamment depuis la réalisation de la ligne A du métro et à proximité du tracé de la ligne B ; par contre, dans les quartiers pavillonnaires situés à proximité immédiate du péricentre (Hôtel de Région, Minimes...), le processus de densification est d'ores et déjà engagé.

De grandes opérations de renouvellement concernent également d'anciens sites d'activités : Zénith et lycée hôtelier sur les terrains du GIAT, Hôtel du Département à la place du dépôt des autobus, immeubles collectifs sur les friches industrielles du Béarnais, du gazomètre ou des Magasins généraux...



0 ----->----- **1950** ----->----- **1975** ----->----- 2000

4. Densités verticales, grands ensembles et fonctionnalisme : la ville planifiée

Dans les années 50, alors que sévit la crise du logement, la municipalité souhaite que la partie urbanisée du territoire communal n'excède pas 4 000 hectares, une limitation qui va de facto favoriser la densité verticale. En rupture avec la silhouette traditionnelle de la ville, de nombreuses copropriétés privées s'élèvent alors, remplissant ainsi l'espace urbain (canal-Bonnefoy, le Cristal, Amoureux), tandis que les premiers grands ensembles, encouragés par l'État, voient le jour sur des terres rendues constructibles grâce à la réalisation des digues le long de la Garonne – cité Daste et Empalot – ou situées en limite d'urbanisation : ZUP de Rangueil, quartier des Mazades, ou encore Papus-Faourette, bâti à l'initiative de l'industriel ONIA.

Dans le contexte de forte croissance économique des Trente Glorieuses, la poussée démographique, alimentée notamment par l'arrivée des rapatriés d'Afrique du Nord, favorise la réalisation rapide d'un grand nombre de logements, d'autant qu'une partie du parc ancien montre des signes de

vétusté et ne correspond plus aux nouvelles attentes en matière de confort.

La ville nouvelle de Colomiers

Dans les années 60, la construction de la ville nouvelle de Colomiers accompagne l'essor de l'industrie aéronautique ; cette commune, devenue depuis la deuxième ville de Haute-Garonne, achève aujourd'hui son centre-ville.

Le Mirail

Dans le même temps, la réalisation de la ZUP du Mirail, à Toulouse, marque le point culminant d'un urbanisme de planification, caractérisé par le fonctionnalisme – ou plus précisément la séparation des fonctions –, engendrant ainsi un statut foncier rigide, qui rend difficile toute évolution.

Rapidement délaissé par les couches moyennes auxquelles il était initialement destiné, le Mirail a connu un processus de déqualification

sociale rapide. Concerné par toutes les procédures de la politique de la ville depuis le début des années 80, ce grand quartier fait aujourd'hui l'objet d'une opération majeure de renouvellement urbain dans le cadre du Grand projet de ville (GPV).

Métropole d'équilibre

Promue métropole régionale d'équilibre, Toulouse bénéficie à cette même époque de nombreuses décentralisations, notamment en matière de recherche et d'enseignement supérieur : de vastes réserves foncières sont alors allouées pour accueillir, entre autres, le CNES, certaines grandes écoles ou encore le nouveau campus de l'université Paul-Sabatier. Cette phase d'expansion de la ville concerne également les activités et d'importantes superficies sont ainsi rendues disponibles pour le marché-gare de Lalande ou encore la zone industrielle du Chapitre.

Prise en 1957, la décision d'abandonner définitivement les tramways consacre l'avènement de l'automobile, qui symbolise dès lors la "mobilité idéale".



0 ----->----- 1950 ----->----- **1975** ----->----- **2000...**

5. Des banlieues au périurbain : l'étalement urbain

Si les années 70 confirment une politique du zonage (spécialisation des territoires) amorcée dans la décennie précédente, l'heure n'est cependant plus aux grands ensembles d'habitation. L'agglomération toulousaine connaît alors un développement pavillonnaire sans précédent, encouragé par de nouvelles mesures gouvernementales en faveur de l'accession à la propriété. Des communes de première couronne à l'instar de Tournefeuille, L'Union, puis Launaguet, Cugnaux ou encore Saint-Orens se développent par juxtaposition de lotissements autour des anciens villages, un processus qui gagnera rapidement la deuxième couronne : Beauzelle, Plaisance-du-Touch, Saint-Jean...

Comme en témoigne le centre commercial de Portet-sur-Garonne, emblématique par sa taille, les hypermarchés accompagnent cette urbanisation étalée, désormais indissociable de l'automobile.

Une forte croissance démographique

Les années 80, qui verront la création du parc d'activités de Labège-Innopole (à l'initiative du Sicoval, intercommunalité "pionnière"), amorcent une tertiarisation des activités économiques de l'agglomération dont la population croît à un rythme très rapide.

Alors que la demande pavillonnaire ne faiblit pas et se reporte d'ores et déjà au-delà de la deuxième couronne, de nombreuses communes périphériques, et notamment Blagnac et Castanet, diversifient leur parc de logements en privilégiant dorénavant une meilleure répartition entre habitat individuel et collectif.

À Toulouse, après la construction des Pradettes – antithèse du Mirail voisin –, le quartier de Borderouge constitue l'une des toutes dernières grandes opérations de "primo-urbanisation" sur le territoire communal ; les projets récents (Compans-Caffarelli, Marengo, Arènes) ou à venir (Embouchure, Niel) relèvent quant à eux du renouvellement urbain. Créée en 1999, la communauté d'agglomération du Grand Toulouse porte quant à elle Aéroconstellation, un ambitieux projet dédié à l'aéronautique

(avec notamment la construction de l'Airbus A380) accompagné de nouveaux quartiers d'habitat.

Hors ZAC – dont le nombre reste limité –, de très nombreuses opérations de promotion immobilière essaient au gré des opportunités foncières, alimentées par les divers mécanismes de défiscalisation. Dans les quartiers périphériques de Toulouse et en première couronne, ces résidences – souvent closes – se bâtissent en discontinuité avec leur environnement.

Cependant, diverses opérations récentes témoignent d'une prise de conscience devant ce mode de production de la ville qui risquait à terme de constituer une "spécificité locale" ; plus diversifiés, ces nouveaux programmes s'intègrent davantage au tissu urbain existant tout en affirmant une modernité renouvelée.

Une aire urbaine parmi les plus vastes de France

Dans les années 90, l'approbation d'un Schéma Directeur moins "consommateur d'espace" constitue une première réaction face à l'étalement urbain, désormais considéré comme un facteur handicapant pour le développement de la métropole toulousaine. Avec 342 communes, l'aire urbaine de Toulouse compte en effet parmi les plus vastes de France, et la pression foncière et immobilière, très forte sur le pôle urbain, se répercute par "ondes successives", notamment le long des radiales autoroutières.

La mise en œuvre prochaine de SCOT complémentaires sur l'aire urbaine toulousaine – qui accueille plus de 14 000 nouveaux habitants par an – manifeste aujourd'hui une volonté de structurer ce territoire.

Mesurer la densité : le choix d'une méthode

5 étapes historiques

- **Du Moyen Âge à 1830** : villes et villages historiques
- **De 1830 à 1920** : faubourgs de la ville centre
- **De 1920 à 1950** : premières extensions de la ville centre
- **De 1950 à 1975** : planification et grands ensembles
- **Depuis 1975** : étalement et renouvellement urbain dans l'agglomération

33 exemples

L'étude a pour objectif d'illustrer la variété des formes urbaines et de mesurer leurs conséquences en termes de densité. Cette analyse quantitative est complétée par une approche qualitative permettant de mieux cerner le rapport entre l'exemple choisi et son environnement urbain.

Le panel choisi représente :

- **Des quartiers d'habitat** : l'ouvrage porte exclusivement sur le logement.
- **Des compositions urbaines caractéristiques d'une époque** : les grandes étapes historiques de la formation des villes ont fabriqué des morphologies propres. Elles sont l'image de la structure sociale, des enjeux politiques, des techniques de construction, des capacités de déplacement des biens et des personnes... Malgré la variété produite, il existe des modèles récurrents à chaque période historique.
- **Des variétés de situations géographiques** : l'étude s'effectue sur les différents territoires de l'agglomération, du centre-ville au périurbain.

2 échelles : l'îlot et le quartier

La forme urbaine est un ensemble complexe qui allie objets visibles, échanges multiples et espaces de représentation... L'observer nécessite plusieurs niveaux de lecture. Évaluer le rapport bâti - non bâti et la capacité des espaces à accueillir des logements s'effectue à l'échelle de l'îlot, siège de l'opération. Rendre compte de la structure urbaine d'un "morceau" de ville, de son niveau d'urbanité, s'effectue à une échelle plus large, celle du quartier.

L'îlot

L'îlot revêt des formes et des tailles très diverses au fil des époques. S'il paraît simple de détacher un "pâté de maisons" dans le tissu ancien, la ville contemporaine offre par contre des variantes plus éclectiques. Dans cette étude, ce terme générique recouvre ainsi la forme traditionnelle de l'îlot, du lotissement ou de l'opération d'ensemble.

Périmètre d'étude : il comprend l'ensemble des parcelles, l'ensemble des voies internes et la moitié de la voie publique (ou espace public) périphérique.

Le quartier

Le quartier est l'échelle appropriée pour décrire la typologie de l'habitat et de ses habitants. Il est porteur de plus d'éléments pertinents concernant la vie au quotidien, comme l'offre de services urbains, ou encore la qualité et la proximité de jardins publics. Le parti pris pour délimiter un quartier répond aux exigences liées à l'accès aux données. Son périmètre est déterminé selon la terminologie Insee de l'îlot IRIS ou par la somme d'îlots urbains constituant un territoire homogène. L'ensemble est inclus dans un périmètre d'environ 1 km².

Périmètre d'étude : il est défini à partir de la superficie des IRIS ou de la somme des îlots urbains retenus après des corrections rendues nécessaires par la présence d'importants espaces non bâtis (grandes infrastructures, grands espaces naturels ou agricoles, Garonne...).



Indicateurs à l'échelle de l'îlot

Densité bâtie : $\frac{\text{nombre de niveaux visibles} \times \text{surface au sol construite}}{\text{superficie de l'îlot}}$

Elle se mesure à partir du cadastre et d'une enquête de terrain. Cette donnée est différente du COS (Coefficient d'Occupation du Sol) réglementaire, ne se basant pas sur la SHON (Surface Hors Œuvre Nette).

Nombre de logements à l'hectare : $\frac{\text{nombre de logements}}{\text{superficie de l'îlot (hectares)}}$

Répartition des emprises bâties, de la voirie et des espaces d'agrément :

Ratio par type d'occupation entre emprise au sol et surface de l'îlot.

Sont considérés comme espaces d'agrément, l'ensemble des jardins et espaces verts privés ou publics, les plans et cours d'eau. La voirie englobe l'ensemble des voies publiques et privées et les aires de stationnement.

Composante architecturale et urbaine :

- Forme des parcelles et implantation des bâtiments
- Type d'architecture
- Hauteurs des constructions : hauteurs dominantes (habitat) exprimées en nombre de niveaux
- Qualité et nature des espaces non bâtis (cours, jardins, square...)

Niveau d'offre des transports en commun :

L'accès au réseau de transport en commun se faisant sur la base d'hypothèses d'accès à pied de : 7,5 minutes pour le bus, 12 minutes pour le métro, 10 minutes pour le train. (source Tisséo-SMTC / auat).

Le niveau d'offre exprime une fréquence de passage des véhicules : inférieure à 2 mn, inférieure à 8 mn, inférieure à 15 mn, supérieure à 15 mn.



Indicateurs à l'échelle du quartier

Densité bâtie : $\frac{\text{nombre de niveaux visibles} \times \text{surface au sol construite}}{\text{superficie du quartier (hectares)}}$

Nombre de logements à l'hectare : $\frac{\text{nombre de logements}}{\text{superficie du quartier (hectares)}}$

Densité de population : $\frac{\text{nombre d'habitants}}{\text{superficie du quartier (hectares)}}$

Composition urbaine :

- Constitution du tissu : période d'urbanisation et mode opératoire mis en œuvre
- Structure morphologique dominante : taille et type d'îlot, place de l'espace public
- Le renouvellement du bâti : constructions ou reconstructions en nombre significatif postérieures à la constitution du tissu, qu'elles proviennent d'un acte individuel ou d'une action publique.

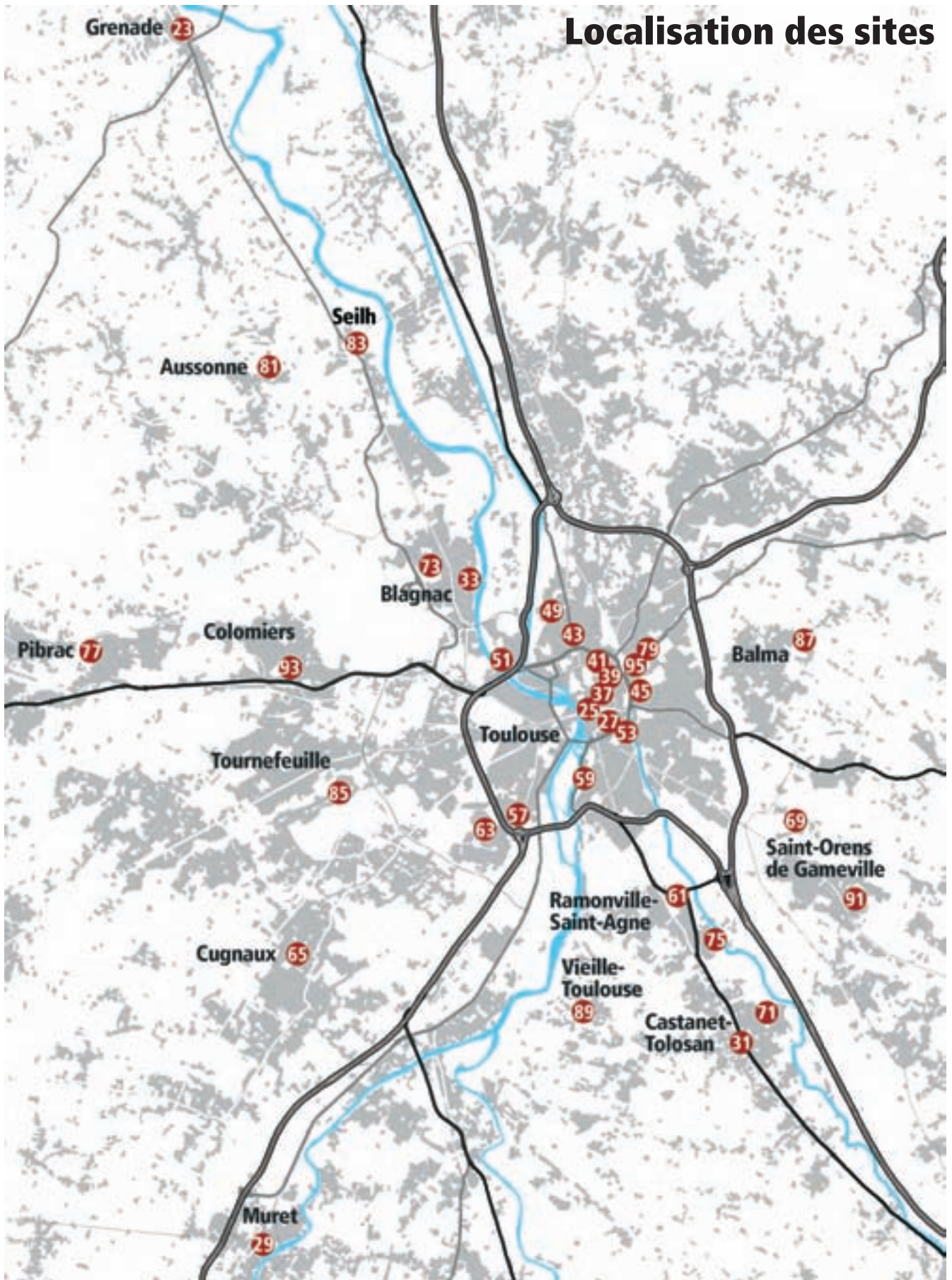
Dominantes :

- Taille du logement : type d'habitat dominant du T1 (1 pièce) au T6 (6 pièces et plus)
- Statut d'occupation : statut majoritaire des occupants, locataires ou propriétaires
- Nombre moyen de personnes par logement
- Part du logement social : pourcentage du nombre de logements du parc social public par rapport au nombre de résidences principales

Liste des sites

...du Moyen Âge à 1830...	La bastide - Grenade-sur-Garonne	23
	Place de la Bourse - Toulouse	25
	Saint-Étienne - Toulouse	27
	Centre historique - Muret	29
	Centre village - Castanet-Tolosan	31
	Centre ancien - Blagnac	33
...de 1830 à 1920...	Square Wilson - Toulouse	37
	Place Belfort - Toulouse	39
	Les Chalets - Toulouse	41
	Les Minimes - Toulouse	43
	Guilheméry - Toulouse	45
...de 1920 à 1950...	Chaussas - Toulouse	49
	Cité Madrid - Toulouse	51
	Cité Boulingrin - Toulouse	53
...de 1950 à 1975...	La Faourette - Toulouse	57
	Cité Daste - Toulouse	59
	Cité Sajus - Ramonville-Saint-Agne	61
	Reynerie - Toulouse	63
	Vivier-Maçon - Cugnaux	65
...depuis 1975...	Catala - Saint-Orens-de-Gameville	69
	Les Fontanelles - Castanet-Tolosan	71
	Les Marronniers - Blagnac	73
	Port Sud - Ramonville-Saint-Agne	75
	Les Pétales - Pibrac	77
	Jolimont - Toulouse	79
	L'Occitanie - Aussonne	81
	L'Aussonnelle - Seilh	83
	L'Allée des Platanes - Tournefeuille	85
	Les Coteaux - Balma	87
	La Crouzette - Vieille-Toulouse	89
	Les Hauts de Gam' - Saint-Orens-de-Gameville	91
	Quartier Centre - Colomiers	93
	Marengo - Toulouse	95

Localisation des sites







...du Moyen Âge à 1830...



L'îlot



Densité bâtie

1,07

Nombre de logements à l'hectare

54

Répartition des emprises (en %)



Composante architecturale et urbaine

Îlot résultant du découpage rationnel de la bastide d'origine. Parcellaire en lanière. Géométrie de l'ensemble renforcée par l'implantation continue du bâti au droit de l'espace public.

Architecture vernaculaire modeste. Quelques immeubles de rapport classiques des XVIII^e et XIX^e siècles surplombant la place du marché.

Mixité des fonctions typique d'un centre-ville avec rez-de-chaussée dédiés aux commerces.

Hauteurs variant entre 2 et 3 niveaux (R+1 et R+2).

Nombreux jardins potagers et d'agrément en cœur d'îlot.

Niveau d'offre des transports en commun

Offre de transport intercommunal (Conseil Général)

Le quartier



Densité bâtie

0,88

Nombre de logements à l'hectare

41

Densité de population

97

Composition urbaine

"Ville neuve" créée au XIII^e siècle afin d'établir un réseau de centres commerciaux dans la région Sud-Ouest sous contrôle du roi de France.

Plan en échiquier ordonné autour d'une place et d'une halle marchande fondatrices de la cité.

Bâti profondément renouvelé au fil du temps.

Dominantes

Taille du logement : **T4**

Statut d'occupation : **propriétaire**

Nombre moyen de personnes par logement : **2,4**

Part du logement social public : **3,1 %**

● service ● commerce

100 m nord ▲



Place de la Bourse

Toulouse

Centre-ville

L'îlot



Densité bâtie

2,72

Nombre de logements à l'hectare

298

Répartition des emprises (en %)



Composante architecturale et urbaine

Îlot au parcellaire moyenâgeux en lanière. Bâti continu implanté au droit de l'espace public.

Architecture composite d'immeubles à l'ordonnance irrégulière, aux façades étroites et peu ornées.

Mixité des fonctions en rez-de-chaussée caractérisée par le commerce de gros.

Hauteurs variant entre 2 et 5 niveaux (R+1 à R+4).

Tissu fortement bâti, quelques cours étroites de facture minière subsistent.

Niveau d'offre des transports en commun

Fréquence < 2 minutes

Le quartier



Densité bâtie

1,39

Nombre de logements à l'hectare

103

Densité de population

131

Composition urbaine

Noyau historique de la ville entre le port de la Daurade et le Capitole.

Quartier caractérisé par un réseau viaire sinueux et étroit. Sa spécificité est la prégnance d'anciennes institutions religieuses. Cet ensemble présente des îlots diversifiés, par leur forme comme leur taille.

Bâti à vocation d'habitat profondément renouvelé au fil du temps.

Dominantes

Taille du logement : **T1, T2**

Statut d'occupation : **locataire**

Nombre moyen de personnes par logement : **1,3**

Part du logement social public : **0,4 %**

● service ● commerce

100 m nord ▲



L'îlot



Densité bâtie

2,29

Nombre de logements à l'hectare

147

Répartition des emprises (en %)



Composante architecturale et urbaine

Îlot au parcellaire irrégulier de dimensions variables. Bâti continu implanté au droit de l'espace public.

Architecture très recherchée d'influence Renaissance marquée par le contraste entre la rigueur des façades fermées qui s'offrent au regard de la rue et l'ornementation des cours. Remarquable ensemble de brique toulousaine.

Peu de mixité des fonctions, la vocation reste avant tout résidentielle.

Hauteurs variant entre 2 et 5 niveaux (R+1 à R+4).

Nombreux jardins ou cours privés constituant de véritables éléments patrimoniaux.

Niveau d'offre des transports en commun

Fréquence < 2 minutes (desservi en 2007 par le métro ligne B)

Le quartier



Densité bâtie

1,38

Nombre de logements à l'hectare

60

Densité de population

98

Composition urbaine

Quartier du centre ancien, il marque la transition entre le Moyen Âge – cathédrale Saint-Étienne – et les plans d'embellissement du XVIII^e siècle aux promenades arborées (plan Mondran).

Tissu composé d'îlots vastes reliés par un réseau de rues étroites. Siège de nombreux hôtels particuliers et institutions politiques et ecclésiastiques. L'ensemble s'articule autour d'un réseau de places et jardins constituant une remarquable composition urbaine.

Bâti partiellement renouvelé au fil du temps avec quelques édifices de grande qualité.

Dominantes

Taille du logement : **T1, T2**

Statut d'occupation : **locataire**

Nombre moyen de personnes par logement : **1,6**

Part du logement social public : **0,1 %**

● service ● commerce

100 m nord ▲



L'îlot



Densité bâtie

1,13

Nombre de logements à l'hectare

86

Répartition des emprises (en %)



Composante architecturale et urbaine

Îlot très étroit au parcellaire traditionnel en lanière. Bâti continu érigé au droit des espaces publics.

Architecture alliant immeubles à colombages et torchis ou briques et maisons traditionnelles.

Mixité des fonctions typique d'un centre-ville avec un rez-de-chaussée dédié au commerce.

Hauteurs variant entre 2 et 3 niveaux (R+1 et R+2).

Des espaces libres aux usages multiples (stationnement, cour d'agrément) ont été préservés en cœur d'îlot.

Niveau d'offre des transports en commun

Fréquence > 15 minutes

Le quartier



Densité bâtie

1,12

Nombre de logements à l'hectare

60

Densité de population

95

Composition urbaine

Quartier historique constitué autour d'un noyau moyenâgeux de forme triangulaire qui s'élève en surplomb de la Louge et de la Garonne.

Composition d'îlots géométriques compacts articulés autour de la place originelle du marché, la place de la République.

Bâti renouvelé au fil du temps avec quelques édifices anciens.

Dominantes

Taille du logement : **T1, T2, T3**

Statut d'occupation : **locataire**

Nombre moyen de personnes par logement : **1,6**

Part du logement social public : **26 %**

● service ● commerce

100 m nord ▲



Centre village

Castanet-Tolosan

Commune de deuxième couronne

L'îlot



Densité bâtie

0,98

Nombre de logements à l'hectare

63

Répartition des emprises (en %)



Composante architecturale et urbaine

Îlot très étroit au parcellaire traditionnel en lanière. Bâti continu très resserré implanté au droit de l'espace public sur une trame de ruelles et passages.

Architecture de maisons traditionnelles aux façades étroites. La modénature des façades se limite au surlignement des ouvertures par une rangée de briques.

Mixité des fonctions limitée aux bâtiments ouverts sur la place.

Hauteurs variant entre 2 et 3 niveaux (R+1 et R+2).

Peu de cours intérieurs, quelques jardins d'agrément aèrent le tissu et s'offrent au regard des visiteurs.

Niveau d'offre des transports en commun

Fréquence < 15 minutes

Le quartier



Densité bâtie

0,58

Nombre de logements à l'hectare

32

Densité de population

55

Composition urbaine

Noyau villageois moyenâgeux constitué autour de l'église. Peu densifié au cours du temps. Expansion récente et rapide de la commune à l'écart du centre.

Tracé du quartier qui perdure en conjuguant îlots très étroits et parcelles rurales. L'ensemble s'articule autour de la place du marché, centre de la vie urbaine, et le long de la route nationale (RN 113).

Bâti renouvelé au fil du temps.

Dominantes

Taille du logement : T3

Statut d'occupation : locataire

Nombre moyen de personnes par logement : 1,7

Part du logement social public : 25,6 %

● service ● commerce

100 m nord ▲



L'îlot**Densité bâtie****0,99****Nombre de logements à l'hectare****63****Répartition des emprises (en %)****Composante architecturale et urbaine**

Îlots très étroits au parcellaire traditionnel en lanière. Bâti continu très resserré implanté au droit des espaces publics. Trame de ruelles et passages.

Architecture régionale aux façades étroites. Quelques éléments de modénature en brique.

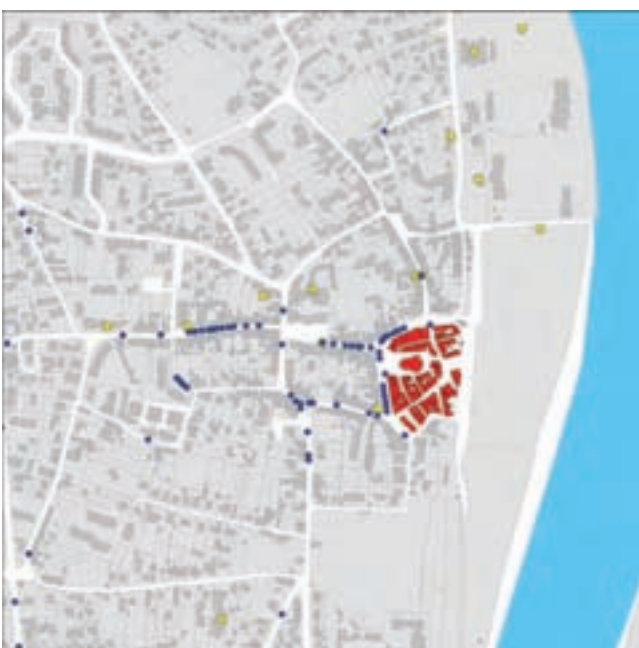
Grande mixité des fonctions avec rez-de-chaussée dédiés aux commerces et services sur le pourtour de l'îlot.

Hauteurs variant entre 1 et 4 niveaux (R0 à R+3).

Peu de cours, quelques jardins en fond de parcelle, en périphérie du noyau central.

Niveau d'offre des transports en commun

Fréquence > 15 minutes

Le quartier**Densité bâtie****0,64****Nombre de logements à l'hectare****33****Densité de population****58****Composition urbaine**

Tissu moyenâgeux radio-concentrique autour de l'église. Quelques traces des anciens remparts.

Quartier historique présentant des îlots de forme irrégulière. Transformé pour partie en espace à priorité piétonne, il est ponctué de placettes minérales et arborées.

Bâti renouvelé au fil du temps. Bel exemple de clocher traditionnel toulousain.

DominantesTaille du logement : **T3**Statut d'occupation : **locataire**Nombre moyen de personnes par logement : **1,7**Part du logement social public : **8,2 %**

● service ● commerce

100 m nord ▲





...de 1830 à 1920...



Square Wilson

Toulouse

Centre-ville

L'îlot



Densité bâtie

3,21

Nombre de logements à l'hectare

115

Répartition des emprises (en %)



Composante architecturale et urbaine

Îlot de forme irrégulière résultant des tracés urbains des XVIII^e et XIX^e siècles. Parcellaire relativement rectangulaire. Bâti très resserré et continu édifié à l'alignement des voies.

Architecture académique aux volumes simples. Composition régulière des façades qui joue avec les perspectives des grandes artères. Belles façades de briques toulousaines (ordonnance architecturale sur la place).

Mixité des fonctions typique d'un centre ville avec des rez-de-chaussée dédiés aux commerces et services.

Hauteur homogène de 5 niveaux (R+4).

Espaces libres infimes de facture minérale au centre des parcelles.

Niveau d'offre des transports en commun

Fréquence < 2 minutes (desservi en 2007 par le métro ligne B)

Le quartier



Densité bâtie

2,43

Nombre de logements à l'hectare

76

Densité de population

88

Composition urbaine

Quartier hérité des plans d'extensions et d'embellissements des XVIII^e (plan Mondran) et XIX^e siècles, en rupture avec le système moyenâgeux.

Ordonnance classique d'îlots géométriques soumis à la trame des voies et espaces publics majeurs : la place Wilson et le square Lafayette.

Bâti peu renouvelé au fil du temps.

Dominantes

Taille du logement : T2

Statut d'occupation : locataire

Nombre moyen de personnes par logement : 1,2

Part du logement social public : 0,4 %

● service ● commerce

100 m nord ▲



L'îlot



Densité bâtie

1,82

Nombre de logements à l'hectare

142

Répartition des emprises (en %)



Composante architecturale et urbaine

Îlot de forme irrégulière résultant d'une trame viaire composée à partir de la place Belfort (fin XIX^e siècle). Parcellaire relativement rectangulaire. Bâti édifié à l'alignement des voies.

Deux visages architecturaux : académique aux codes haussmanniens le long des boulevards et d'inspiration traditionnelle régionale au cœur du quartier.

Mixité des fonctions typique d'un centre ville avec des rez-de-chaussée dédiés aux commerces et services.

Hauteurs variant entre 2 et 5 niveaux (R+1 à R+4).

Cœurs d'îlot dégagés et arborés, quelques cours et passages aux usages divers.

Niveau d'offre des transports en commun

Fréquence < 2 minutes (desservi en 2007 par le métro ligne B)

Le quartier



Densité bâtie

2,13

Nombre de logements à l'hectare

199

Densité de population

242

Composition urbaine

Quartier péricentral de la fin du XIX^e siècle. Tracé selon un plan d'aménagement d'ensemble entre boulevards et canal, reliant le Capitole à la gare Matabiau.

Ensemble d'îlots de tailles et formes variées autour de la place Belfort.

Bâti en évolution, renouvellements ponctuels et réhabilitations.

Dominantes

Taille du logement : **T1**

Statut d'occupation : **locataire**

Nombre moyen de personnes par logement : **1,2**

Part du logement social public : **1,2 %**



L'îlot



Densité bâtie

1,24

Nombre de logements à l'hectare

120

Répartition des emprises (en %)



Composante architecturale et urbaine

Îlot au parcellaire rectangulaire abritant petits immeubles et villas juxtaposés. Bâti édifié à l'alignement des voies comportant quelques décrochements avec jardinets.

Architecture à la composition classique d'inspiration régionale, édifiée en brique claire et aux balcons ouvragés, d'aspect hétérogène.

Mixité des fonctions circonscrites aux activités non commerciales.

Hauteurs variant entre 2 et 4 niveaux (R+1 à R+3).

Nombreux jardins d'agrément de petite dimension en cœur d'îlot.

Niveau d'offre des transports en commun

Fréquence < 8 minutes (desservi en 2007 par le métro ligne B)

Le quartier



Densité bâtie

1,35

Nombre de logements à l'hectare

121

Densité de population

171

Composition urbaine

Quartier péricentral issu des premières extensions de la cité hors de ses remparts dans la suite des plans d'embellissements du XVIII^e siècle, entre boulevards et canal.

Urbanisation réalisée au XIX^e siècle, à partir du réseau de chemins existants, par des immeubles de rapport et maisons bourgeoises.

Bâti stable peu renouvelé.

Dominantes

Taille du logement : T2

Statut d'occupation : locataire

Nombre moyen de personnes par logement : 1,4

Part du logement social public : 0,6 %

● service ● commerce

100 m nord ▲



L'îlot



Densité bâtie

1,16

Nombre de logements à l'hectare

94

Répartition des emprises (en %)



Composante architecturale et urbaine

Îlot de faubourg implanté le long d'une voie ancienne (RN20). Parcellaire étroit en lanière. Bâti continu édifié à l'alignement des voies publiques.

Architecture composite d'immeubles académiques et de maisons populaires d'inspiration régionale.

Mixité des fonctions typique d'un faubourg, avec rez-de-chaussée dédiés au commerce le long de l'avenue des Minimés.

Hauteurs variant entre 2 et 4 niveaux (R+1 à R+3).

Plusieurs jardins d'agrément en cœur d'îlot.

Niveau d'offre des transports en commun

Fréquence < 8 minutes (desservi en 2007 par le métro ligne B)

Le quartier



● service ● commerce

100 m nord ▲

Densité bâtie

0,66

Nombre de logements à l'hectare

51

Densité de population

82

Composition urbaine

Faubourg développé dès le XVI^e siècle. Suite d'îlots compacts le long de l'avenue des Minimés dans le prolongement du centre-ville et complètement urbanisé au début du XX^e siècle.

Quartier à l'ordonnance relativement géométrique et parcellaire régulier formant un tissu pour partie homogène, pour partie distendu et hétérogène en s'éloignant du centre.

Bâti se renouvelant lentement, quelques immeubles des années 50 à 70 sur grandes parcelles créant des discontinuités dans le tissu urbain.

Dominantes

Taille du logement : T2, T3

Statut d'occupation : locataire

Nombre moyen de personnes par logement : 1,6

Part du logement social public : 1,3 %



L'îlot



Densité bâtie

1,01

Nombre de logements à l'hectare

124

Répartition des emprises (en %)



Composante architecturale et urbaine

Îlot au parcellaire étroit en lanière, bâti édifié à l'alignement des voies publiques.

Architecture composite de petits immeubles et maisons traditionnelles caractéristique des faubourgs du XIX^e siècle.

Mixité des fonctions avec dominante habitat. Commerces le long de l'avenue Camille-Pujol.

Hauteurs variant entre 1 et 4 niveaux (R0 à R+3).

Jardins d'agrément et constructions hétérogènes en cœur d'îlot.

Niveau d'offre des transports en commun

Fréquence < 15 minutes

Le quartier



Densité bâtie

0,72

Nombre de logements à l'hectare

58

Densité de population

93

Composition urbaine

Faubourg de la fin du XIX^e siècle, constitué sur une trame ancienne rurale au-delà du canal et englobant quelques villas de villégiature préexistantes.

Ordonnance relativement géométrique issue d'un parcellaire étroit d'origine maraîchère. Nombreux espaces arborés dans les îlots privés.

Bâti stable peu renouvelé.

Dominantes

Taille du logement : T3

Statut d'occupation : mixte

Nombre moyen de personnes par logement : 1,6

Part du logement social public : 0,5 %

● service ● commerce

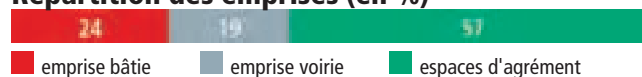
100 m nord ▲





...de 1920 à 1950...



L'îlot**Densité bâtie****0,37****Nombre de logements à l'hectare****25****Répartition des emprises (en %)****Composante architecturale et urbaine**

Lotissement au parcellaire rectangulaire et étroit. Bâti discontinu occupant la quasi totalité de la parcelle. Alignement des clôtures sur rue, léger retrait des constructions avec jardinets.

Architecture pavillonnaire des années 30 relativement homogène, sans référence ni qualité particulière.

Aucune mixité des fonctions.

Hauteurs variant entre 1 et 2 niveaux (R0 et R+1).

Nombreux jardins d'agrément, en cœur de parcelle, avec quelques constructions.

Niveau d'offre des transports en commun

Fréquence > 15 minutes (desservi en 2007 par le métro ligne B)

Le quartier**Densité bâtie****0,35****Nombre de logements à l'hectare****22****Densité de population****43****Composition urbaine**

Quartier d'urbanisation pavillonnaire à proximité du faubourg des Minimes constitué progressivement entre 1920 et 1950.

Sur un fond de structure rurale se juxtaposent lotissements, maisons individuelles et immeubles des années 70 à 19 sur grandes parcelles créant des discontinuités dans le tissu urbain.

Bâti en cours d'évolution.

Dominantes

Taille du logement : **T4**

Statut d'occupation : **propriétaire**

Nombre moyen de personnes par logement : **2**

Part du logement social public : **14 %**

● service ● commerce

100 m nord ▲

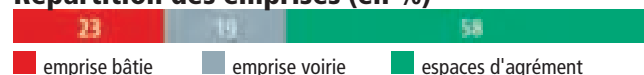


L'îlot

Densité bâtie

0,80

Nombre de logements à l'hectare

99**Répartition des emprises (en %)****Composante architecturale et urbaine**

Cité ouvrière composée selon un plan rationnel avec une implantation symétrique des immeubles le long d'un mail.

Architecture dépouillée, d'esprit cité jardin, mais détachée des références locales. Plans dessinés dans les années 30 par l'architecte Jean Montariol.

Aucune mixité des fonctions.

Hauteurs variant entre 3 et 4 niveaux (R+2 et R+3).

Espace public sobrement traité. Présence d'alignement d'arbres et de places publiques minérales.

Niveau d'offre des transports en commun

Fréquence < 8 minutes

Le quartier

Densité bâtie

0,38

Nombre de logements à l'hectare

30

Densité de population

57**Composition urbaine**

Faubourg des Sept-Deniers urbanisé à la fin du XIX^e siècle le long de la route de Blagnac.

Urbanisation hétérogène sur fond de structure rurale, composée d'habitat pavillonnaire et de quelques immeubles collectifs. La cité Madrid offre un espace public dessiné sur la base d'un plan-masse volontaire.

Bâti en renouvellement partiel dans sa partie nord.

Dominantes

Taille du logement : **T3**

Statut d'occupation : **locataire**

Nombre moyen de personnes par logement : **1,9**

Part du logement social public : **35,3 %**

● service ● commerce

100 m nord ▲



L'îlot



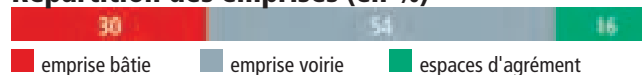
Densité bâtie

2,21

Nombre de logements à l'hectare

191

Répartition des emprises (en %)



Composante architecturale et urbaine

Îlot ouvert de forme trapézoïdale sur lequel s'élève la cité HBM (achevée en 1938). Immeubles implantés en retrait des voies publiques.

Architecture soignée qui se réfère à la modernité des années 1930, composée de trois immeubles en gradin.

Faible mixité des fonctions.

Hauteurs variant entre 4 et 8 niveaux (R+3 à R+7).

Espace public accessible à tous transformé au fil du temps en aire de stationnement. Deux alignements d'arbres encadrant la cité.

Niveau d'offre des transports en commun

Fréquence < 8 minutes

Le quartier



Densité bâtie

1,04

Nombre de logements à l'hectare

83

Densité de population

139

Composition urbaine

Dernier quartier péricentral urbanisé dans la continuité du plan d'embellissement du XVIII^e siècle (Plan Mondran).

Urbanisation traditionnelle du début du XX^e siècle composée de villas luxueuses, d'hôtels particuliers et de quelques immeubles à l'alignement sur rue, à l'exception de la cité Boulingrin. Le quartier bénéficie de la proximité du Jardin des Plantes, du Jardin Royal et du Grand rond.

Bâti renouvelé pour partie dans les années 60 à 80.

Dominantes

Taille du logement : T3

Statut d'occupation : locataire

Nombre moyen de personnes par logement : 1,7

Part du logement social public : 2,9 %

● service ● commerce

100 m nord ▲





...de 1950 à 1975...



La Faourette

Toulouse

Prolongement d'un faubourg

L'îlot



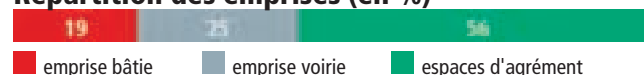
Densité bâtie

0,36

Nombre de logements à l'hectare

20

Répartition des emprises (en %)



Composante architecturale et urbaine

Îlot pavillonnaire au parcellaire rectangulaire. Bâti édifié en retrait de la rue au cœur d'un jardin.

Architecture typique des maisons individuelles des années 60 aux toitures-terrasses et aux façades blanches.

Aucune mixité des fonctions.

Hauteurs variant entre 1 et 2 niveaux (R0 et R+1).

Pas d'espace public hors voies, jardins individuels de petite dimension.

Niveau d'offre des transports en commun

Fréquence < 15 minutes

Le quartier



Densité bâtie

0,49

Nombre de logements à l'hectare

34

Densité de population

68

Composition urbaine

Quartier de transition constitué dans les années 60 et 70, entre faubourgs et grands ensembles en limite du périphérique sur une trame de voirie ordonnée.

Juxtaposition d'îlots aux dimensions variées, dédiés aux lotissements ou aux opérations d'ensemble d'habitat collectif.

Bâti stable réhabilité voire ponctuellement renouvelé.

Dominantes

Taille du logement : **T4**

Statut d'occupation : **propriétaire**

Nombre moyen de personnes par logement : **2**

Part du logement social public : **7 %**

● service ● commerce

100 m nord ▲



L'îlot**Densité bâtie****0,52****Nombre de logements à l'hectare****45****Répartition des emprises (en %)****Composante architecturale et urbaine**

Cité composée en 1953 selon un plan d'ensemble centré sur un jardin public et un ensemble de bâtiments alignés perpendiculairement à la Garonne. Elle marque la transition entre les cités jardins d'avant-guerre et les grands ensembles.

Architecture moderne de qualité aux lignes épurées et toitures-terrasses, détachée des références locales.

Aucune mixité des fonctions.

Hauteurs variant entre 5 et 9 niveaux (R+4 et R+8).

Jardin public disposé au cœur de la cité jouant pleinement son rôle d'espace collectif.

Niveau d'offre des transports en commun

Fréquence < 8 minutes (desservi en 2007 par le métro ligne B)

Le quartier

● service ● commerce

100 m nord ▲

Densité bâtie**0,46****Nombre de logements à l'hectare****53****Densité de population****102****Composition urbaine**

Empalot est l'une des premières opérations d'habitat social d'après-guerre – dès les années 50 – dans la continuité du faubourg Saint-Michel.

Quartier assemblant tours et barres en complément de la cité Daste. Il se greffe avec difficulté au tissu traditionnel de faubourg préexistant.

Bâti sujet d'un projet de réhabilitation dans le cadre du Grand Projet de Ville (GPV).

Dominantes

Taille du logement : **T3**

Statut d'occupation : **locataire**

Nombre moyen de personnes par logement : **1,9**

Part du logement social public : **76,1 %**



L'îlot



Densité bâtie

0,72

Nombre de logements à l'hectare

64

Répartition des emprises (en %)



Composante architecturale et urbaine

Composition selon un plan rationnel autour d'espaces verts publics. Bâti édifié en retrait des voies.

Architecture moderne, aux lignes épurées et aux toitures terrasses sans référence locale. Construction achevée en 1969.

Mixité des fonctions limitée à quelques pieds d'immeuble (petits commerces).

Hauteurs variant entre 3 et 6 niveaux (R+2 à R+5).

Espaces publics traités en jardins d'agrément, mail planté, terrains de jeux et esplanade minéralisée.

Niveau d'offre des transports en commun

Fréquence > 15 minutes (desservi en 2007 par le métro ligne B)

Le quartier



Densité bâtie

0,38

Nombre de logements à l'hectare

23

Densité de population

45

Composition urbaine

Territoire d'expansion d'un noyau villageois du XIX^e siècle, alliant urbanisation spontanée et opérations publiques.

Quartier juxtaposant des îlots aux dimensions variées dédiés aux lotissements et à l'habitat collectif avec la présence d'un grand établissement de santé (centre Paul-Dottin).

Habitat individuel partiellement en cours d'évolution.

Dominantes

Taille du logement : **T4**

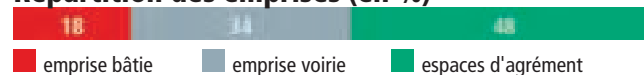
Statut d'occupation : **mixte**

Nombre moyen de personnes par logement : **2**

Part du logement social public : **21,1 %**



L'îlot


Densité bâtie
1,20
Nombre de logements à l'hectare
60
Répartition des emprises (en %)

Composante architecturale et urbaine

Îlot de très grande taille délimité par un réseau viaire périphérique. Un cœur dédié aux commerces et aux équipements publics. Bâti discontinu édifié partiellement sur dalle, en retrait des voies.

Architecture moderne des années 70 d'immeubles en forme de « tripodes ». Conception de l'habitat fondée sur la rue intérieure et une qualité optimale de l'aménagement des cellules familiales.

Faible mixité des fonctions, présence d'une place commerciale centrale.

Hauteurs variant entre 8 et 17 niveaux (R+7 à R+16)

Vastes espaces publics constitués de jardins, de grands espaces minéralisés et de parkings plantés.

Niveau d'offre des transports en commun

Fréquence < 2 minutes

Le quartier


Densité bâtie
0,67
Nombre de logements à l'hectare
42
Densité de population
103
Composition urbaine

ZUP créée en 1960, le Mirail se présentait comme une "ville satellite" de la ville existante. Morphologiquement coupé des autres quartiers toulousains.

Urbanisme fonctionnaliste historiquement caractérisé par la séparation radicale des piétons et des voitures (rues piétonnes sur dalle). Plan urbain de l'équipe Candilis, Josic et Woods.

Bâti en cours de renouvellement et de réhabilitation dans le cadre du Grand Projet de Ville (GPV).

Dominantes

Taille du logement : **T4**

Statut d'occupation : **locataire**

Nombre moyen de personnes par logement : **2,5**

Part du logement social public : **61 %**

● service ● commerce

100 m nord ▲



L'îlot



Densité bâtie

1,03

Nombre de logements à l'hectare

78

Répartition des emprises (en %)



Composante architecturale et urbaine

Îlot composé selon un plan rationnel. Bâti édifié en retrait des voies, organisé autour d'espaces verts en forme de cours, de jardins et de systèmes d'entrées en impasse.

Architecture moderne de bâtiments continus enserrant les espaces et de plots à proximité d'un plan d'eau latéral. Construction achevée en 1968.

Mixité des fonctions limitée à un bâtiment spécifique en périphérie de l'îlot regroupant quelques commerces de proximité.

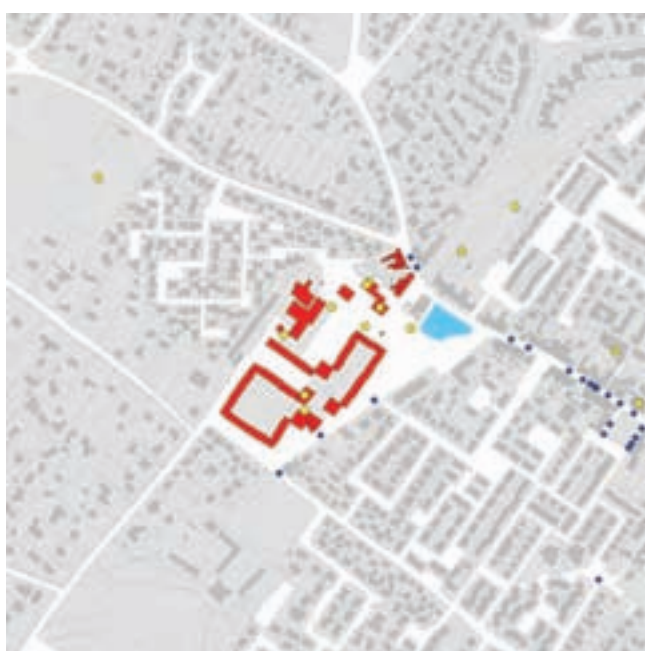
Hauteurs variant entre 5 et 8 niveaux (R+4 et R+7).

Espace public traité en jardins d'agrément internes à la résidence ou en limite et en esplanades minéralisées.

Niveau d'offre des transports en commun

Fréquence > 15 minutes

Le quartier



Densité bâtie

0,14

Nombre de logements à l'hectare

11

Densité de population

28

Composition urbaine

Territoire d'expansion maîtrisée en limite du bourg ancien avec introduction d'habitat collectif dans un tissu de lotissements pavillonnaires.

Quartier juxtaposant des lotissements organisés, des découpages parcellaires sur fonds ruraux et ponctuellement des immeubles collectifs.

Bâti récent avec quelques renouvellements ou réhabilitation dans la partie la plus ancienne.

Dominantes

Taille du logement : **T4**

Statut d'occupation : **mixte**

Nombre moyen de personnes par logement : **2,6**

Part du logement social public : **34,7 %**

● service ● commerce

100 m nord ▲





...depuis 1975...



L'îlot



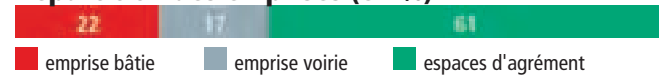
Densité bâtie

0,34

Nombre de logements à l'hectare

24

Répartition des emprises (en %)



Composante architecturale et urbaine

Opération d'ensemble d'habitat individuel de type « chalandonnettes » sur parcelles étroites, desservie par des voies internes avec impasses. Bâti continu ou jumelé édifié en retrait de voie.

Architecture unique déclinant les codes traditionnels de la maison avec un retour au toit de tuile.

Faible mixité des fonctions, présence ponctuelle de commerces de proximité.

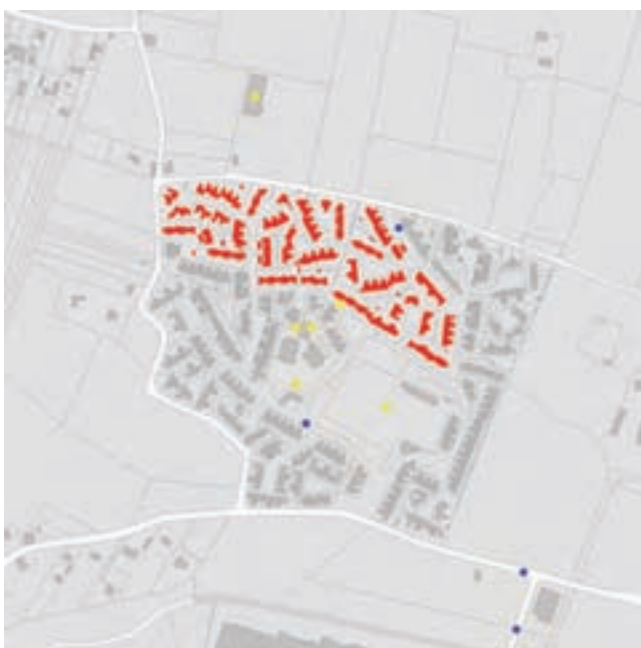
Hauteurs variant entre 1 et 2 niveaux (R0 et R+1).

Espaces publics comportant des placettes circulaires, jardins individuels soignés. Clôtures et garages en façade formant un rempart aux regards extérieurs.

Niveau d'offre des transports en commun

Fréquence > 15 minutes

Le quartier



Densité bâtie

0,30

Nombre de logements à l'hectare

21

Densité de population

51

Composition urbaine

Ensemble d'habitations des années 70 détaché du centre de la commune et isolé dans un territoire rural.

Ensemble cohérent d'habitat individuel groupé composé autour d'un parc et d'équipements publics; ce quartier est desservi par un système de voies complexe avec de nombreuses impasses et un nombre limité d'accès sur voie publique.

Bâti récent stable sans renouvellement.

Dominantes

Taille du logement : T5

Statut d'occupation : **propriétaire**

Nombre moyen de personnes par logement : 2,4

Part du logement social public : 16,8 %

● service ● commerce

100 m nord ▲



L'îlot



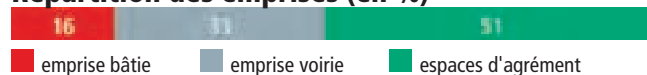
Densité bâtie

0,24

Nombre de logements à l'hectare

14

Répartition des emprises (en %)



Composante architecturale et urbaine

Opération d'ensemble organisée autour d'un réseau de placettes en impasse, complété de cheminements piétons. Bâti continu édifié en retrait de voie.

Architecture de villas groupées déclinant les codes traditionnels de la maison, toit en tuile, teinte brique.

Aucune mixité des fonctions.

Hauteurs variant entre 1 et 2 niveaux (R0 et R+1).

Espaces publics composés de placettes, voies arborées et cheminements piétons. Jardinets individuels et clôtures soignées.

Niveau d'offre des transports en commun

Fréquence < 15 minutes

Le quartier



Densité bâtie

0,21

Nombre de logements à l'hectare

18

Densité de population

46

Composition urbaine

Quartier des Fontanelles édifié sous forme de ZAC publique à partir de 1975 en continuité du centre ancien.

Greffe du centre villageois, le quartier s'organise autour de boulevards urbains plantés. Parti paysager fondé sur la qualité et l'abondance de la végétation.

Bâti récent stable.

Dominantes

Taille du logement : **T4**

Statut d'occupation : **propriétaire**

Nombre moyen de personnes par logement : **2,6**

Part du logement social public : **24,2 %**

● service ● commerce

100 m nord ▲



L'îlot



Densité bâtie

0,60

Nombre de logements à l'hectare

44

Répartition des emprises (en %)



Composante architecturale et urbaine

Opération conçue dans le cadre planifié du nouveau quartier du Ritouret. Bâti édifié en alignement discontinu organisé autour d'un boulevard planté.

Architecture avec balcons et loggias, aux lignes épurées intégrant des matériaux et teintes locales.

Mixité des fonctions importante, commerces en pied d'immeuble et supermarché isolé.

Hauteurs variant entre 3 et 5 niveaux (R+2 à R+4).

Espaces publics accessibles à tous, jardins collectifs soignés.

Niveau d'offre des transports en commun

Fréquence < 8 minutes

Le quartier



Densité bâtie

0,30

Nombre de logements à l'hectare

26

Densité de population

53

Composition urbaine

Quartier du Ritouret édifié sous forme de ZAC publique entre 1975 et 1985 dans la continuité du centre ancien avec diversité des formes d'habitat et mise en place d'une centralité de quartier.

Composition fondée sur un réseau de boulevards urbains plantés bordés d'immeubles, un grand parc central entouré d'équipements divers et un ensemble d'habitat individuel.

Bâti renouvelé ponctuellement.

Dominantes

Taille du logement : **T4**

Statut d'occupation : **locataire**

Nombre moyen de personnes par logement : **2**

Part du logement social public : **23,1 %**

● service ● commerce

100 m nord ▲



L'îlot



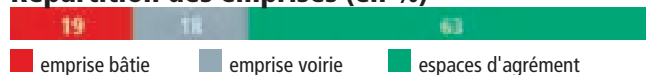
Densité bâtie

0,63

Nombre de logements à l'hectare

48

Répartition des emprises (en %)



Composante architecturale et urbaine

Opération d'ensemble organisée autour d'un mail arboré et d'un port ouvert sur le canal du Midi. Bâti libre comportant une diversité des formes sans alignement sur voies.

Architecture d'inspiration balnéaire offrant de larges balcons sur le port et les espaces publics.

Mixité des fonctions ponctuelle. Commerces en pied d'immeuble, présence d'un groupe scolaire.

Hauteurs variant entre 3 et 6 niveaux (R+2 à R+5).

Espaces publics soignés composés d'un mail central piétonnier arboré et terminés par les quais du port.

Niveau d'offre des transports en commun

Fréquence > 15 minutes

Le quartier



Densité bâtie

0,30

Nombre de logements à l'hectare

20

Densité de population

44

Composition urbaine

Quartier d'habitat collectif et individuel édifié sous forme de ZAC privée à partir de 1974 autour d'un port de plaisance, en bordure du canal du Midi.

Composition inspirée des marinas de villégiature. Contraste affirmé entre une opération centrale d'immeubles collectifs et un environnement de maisons individuelles créant un sentiment d'autonomie de l'îlot centre.

Bâti stable récent.

Dominantes

Taille du logement : **T4**

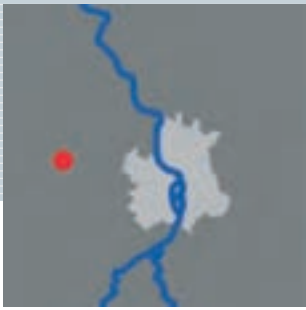
Statut d'occupation : **locataire**

Nombre moyen de personnes par logement : **2,2**

Part du logement social public : **15,1 %**

● service ● commerce

100 m nord ▲



L'îlot



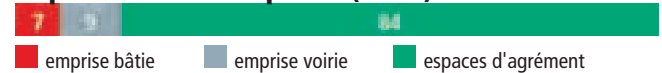
Densité bâtie

0,09

Nombre de logements à l'hectare

4

Répartition des emprises (en %)



Composante architecturale et urbaine

Lotissement de faible densité se référant aux cités-jardins. Composition fondée sur un réseau très développé d'espaces verts collectifs et une voirie très plantée. Bâti édifié sur de grandes parcelles au cœur des jardins, à l'abri des regards extérieurs.

Architectures de villas cossues offrant une grande diversité de formes. Clôtures soignées.

Aucune mixité des fonctions.

Hauteurs variant entre 1 et 2 niveaux (R0 et R+1).

Jardins collectifs au cœur de grands îlots entourés de maisons avec cheminements piétons. Ensemble soigné et très arboré.

Niveau d'offre des transports en commun

Fréquence > 15 minutes

Le quartier



Densité bâtie

0,11

Nombre de logements à l'hectare

5

Densité de population

14

Composition urbaine

Territoire d'expansion urbaine sous forme de lotissements successifs en limite de commune à distance du centre-bourg.

Quartier caractérisé par l'habitat individuel en lotissements plus ou moins autonomes et structuré par une voirie peu diversifiée comportant de nombreuses impasses.

Bâti renouvelé ponctuellement.

Dominantes

Taille du logement : **T6**

Statut d'occupation : **propriétaire**

Nombre moyen de personnes par logement : **3,2**

Part du logement social public : **0,3 %**

● service ● commerce

100 m nord ▲



L'îlot



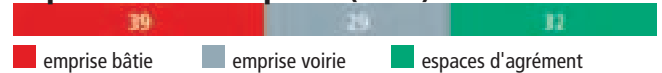
Densité bâtie

1,77

Nombre de logements à l'hectare

224

Répartition des emprises (en %)



Composante architecturale et urbaine

Îlot composé de bâtiments en forme de «U» dans la perspective de l'axe Jean-Jaurès. Bâti massif discontinu édifié en retrait de l'espace public.

Architecture résidentielle typique des années 80 avec loggias et balcons ouverts sur des espaces collectifs paysagers.

Mixité des fonctions limitée à des activités tertiaires.

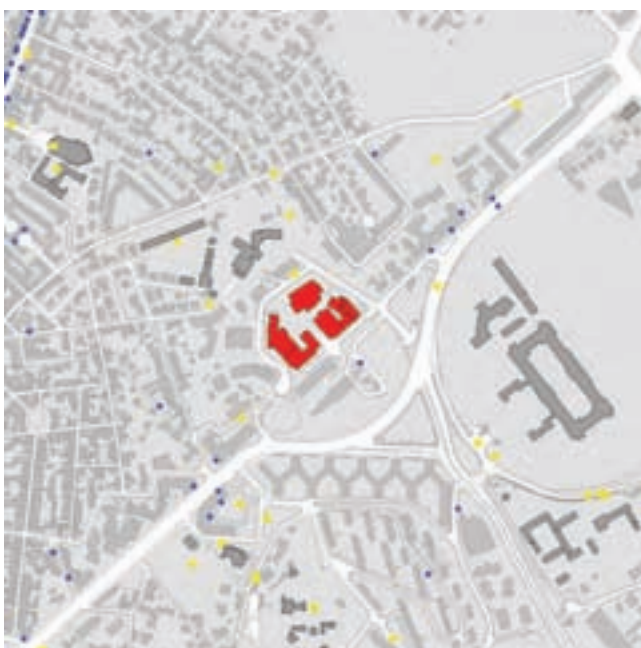
Hauteurs variant entre 6 et 7 niveaux (R+5 et R+6).

Espaces publics paysagers internes ouverts à tous. Présence de stationnements de surface en nombre.

Niveau d'offre des transports en commun

Fréquence < 2 minutes

Le quartier



Densité bâtie

0,91

Nombre de logements à l'hectare

88

Densité de population

130

Composition urbaine

Quartier en limite de faubourg, résultant d'une urbanisation de lotissements, d'immeubles alignés sur une nouvelle percée de ville des années 60 et de cités d'habitat collectif.

Quartier caractérisé par un paysage d'immeubles de grande hauteur implantés de manière discontinue sur le sommet de la colline de Jolimont.

Bâti en cours d'évolution.

Dominantes

Taille du logement : T2

Statut d'occupation : locataire

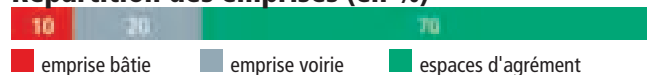
Nombre moyen de personnes par logement : 1,5

Part du logement social public : 5 %

● service ● commerce

100 m nord ▲



L'îlot**Densité bâtie****0,12****Nombre de logements à l'hectare****6****Répartition des emprises (en %)****Composante architecturale et urbaine**

Lotissement : maisons isolées distribuées par deux impasses traitées en placette de retournement avec un accès unique à la voie publique.

Architecture commune des années 80 et 90 pour des villas de gamme intermédiaire érigées en cœur de parcelle.

Aucune mixité des fonctions.

Hauteurs variant entre 1 et 2 niveaux (R0 et R+1).

Pas d'espace public hors voirie, jardins individuels soignés, hautes clôtures protégeant des regards extérieurs.

Niveau d'offre des transports en commun

Fréquence > 15 minutes

Le quartier**Densité bâtie****0,12****Nombre de logements à l'hectare****6****Densité de population****16****Composition urbaine**

Territoire d'expansion périphérique de la commune en cours d'urbanisation.

Quartier caractérisé par des lotissements et découpage parcellaire sur fond rural à proximité du centre du village.

Bâti récent stable.

Dominantes*

Taille du logement : **T4**

Statut d'occupation : **propriétaire**

Nombre moyen de personnes par logement : **2,7**

Part du logement social public : **4,2 %**

* données communales

● service ● commerce

100 m nord ▲

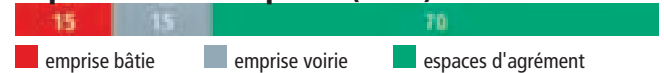


L'îlot

Densité bâtie

0,20

Nombre de logements à l'hectare

9**Répartition des emprises (en %)****Composante architecturale et urbaine**

Lotissement : maisons isolées desservies par une voirie circulaire avec un accès unique à la voie publique.

Architecture commune de villas de gamme intermédiaire des années 90 édifiées en cœur de parcelle.

Aucune mixité des fonctions.

Hauteurs variant entre 1 et 2 niveaux (R0 et R+1).

Pas d'espace public hors voirie, jardins individuels soignés.

Niveau d'offre des transports en commun

Fréquence > 15 minutes

Le quartier

Densité bâtie

0,16

Nombre de logements à l'hectare

5

Densité de population

11**Composition urbaine**

Quartier greffé sur le centre du village constitué autour de la place de l'église. Connaît un mouvement récent d'expansion par de nouveaux lotissements.

Quartier juxtaposant tissu ancien traditionnel, lotissements et maisons individuelles récentes. Quelques fermes demeurent.

Bâti renouvelé en partie dans le secteur le plus ancien.

Dominantes*

Taille du logement : **T2, T4**

Statut d'occupation : **mixte**

Nombre moyen de personnes par logement : **2,2**

Part du logement social public : **0,2 %**

* données communales

● service ● commerce

100 m nord ▲



L'Allée des Platanes

Tournefeuille

Commune de première couronne

L'îlot



Densité bâtie

0,32

Nombre de logements à l'hectare

47

Répartition des emprises (en %)



Composante architecturale et urbaine

Opération "sécurisée" de type "condominium". Bâti discontinu non aligné sur voie publique avec stationnement privé sur un anneau de desserte interne.

Architecture d'inspiration locale aux codes et teintes traditionnels, toit en tuile débordant, parement en brique.

Aucune mixité des fonctions.

Hauteur invariante de 3 niveaux (R+2)

Espaces privés communautaires soignés au cœur de l'opération avec piscine collective.

Niveau d'offre des transports en commun

Fréquence > 15 minutes

Le quartier



Densité bâtie

0,13

Nombre de logements à l'hectare

9

Densité de population

21

Composition urbaine

Territoire d'expansion de la ville composé de lotissements desservis par des voiries de larges dimensions à partir de ronds-points.

Quartier caractérisé par les lotissements, en bordure d'une coulée verte le long du Touch.

Bâti récent non renouvelé.

Dominantes

Taille du logement : **T4**

Statut d'occupation : **mixte**

Nombre moyen de personnes par logement : **2,4**

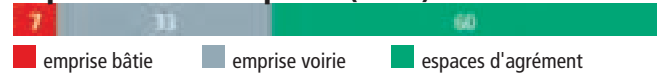
Part du logement social public : **11,4 %**

● service ● commerce

100 m nord ▲



L'îlot

**Densité bâtie****0,09****Nombre de logements à l'hectare****4****Répartition des emprises (en %)****Composante architecturale et urbaine**

Lotissement : maisons isolées distribuées par une voirie circulaire et plusieurs impasses avec un accès unique à la voie publique.

Architecture commune de villas de gamme intermédiaire des années 90 édifiées en cœur de parcelle avec piscine.

Aucune mixité des fonctions.

Hauteurs variant entre 1 et 2 niveaux (R0 et R+1).

Espace public central, jardins individuels soignés.

Niveau d'offre des transports en commun

Fréquence > 15 minutes

Le quartier

**Densité bâtie****0,09****Nombre de logements à l'hectare****4****Densité de population****13****Composition urbaine**

Territoire d'expansion urbaine par juxtaposition de lotissements en limite de commune.

Quartier caractérisé par divers lotissements lâches ou diffus.

Bâti récent non renouvelé.

Dominantes

Taille du logement : **T6**

Statut d'occupation : **propriétaire**

Nombre moyen de personnes par logement : **3,4**

Part du logement social public : **0 %**



L'îlot



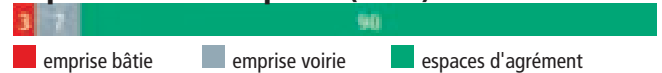
Densité bâtie

0,05

Nombre de logements à l'hectare

2

Répartition des emprises (en %)



Composante architecturale et urbaine

Lotissement très diffus, grand parcellaire adapté à l'habitat individuel de grande dimension. Maisons isolées desservies par une voie en impasse.

Villas haut de gamme à l'architecture diversifiée, avec références traditionnelles.

Aucune mixité des fonctions.

Hauteurs variant entre 1 et 2 niveaux (R0 et R+1).

Pas d'espace public hors voirie, jardins individuels soignés avec piscine.

Niveau d'offre des transports en commun

Transport à la demande

Le quartier



Densité bâtie

0,04

Nombre de logements à l'hectare

1

Densité de population

3

Composition urbaine

Territoire d'expansion sélectif d'une commune située dans un site de coteau de grande qualité.

Quartier juxtaposant lotissements et maisons individuelles en diffus sur fond de parcellaire rural.

Bâti très récent.

Dominantes*

Taille du logement : **T6**

Statut d'occupation : **propriétaire**

Nombre moyen de personnes par logement : **2,6**

Part du logement social public : **0 %**

* données communales

● service ● commerce

100 m nord ▲



Les Hauts de Gam'

Saint-Orens-de-Gameville

Commune de première couronne

L'îlot



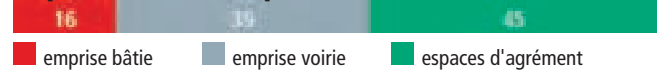
Densité bâtie

0,36

Nombre de logements à l'hectare

35

Répartition des emprises (en %)



Composante architecturale et urbaine

Opération d'ensemble composée autour d'une place et de rues.
Bâti associant habitat individuel groupé et immeubles collectifs desservis par une voirie interne pléthorique.

Architecture inspirée des formes traditionnelles, teinte brique, toit de tuiles. Construction achevée au début des années 2000.

Aucune mixité des fonctions.

Hauteurs variant entre 2 et 3 niveaux (R+1 et R+2).

Espaces publics communs sommaires dévorés par la voirie et le stationnement, jardins individuels de petite dimension.

Niveau d'offre des transports en commun

Fréquence > 15 minutes

Le quartier



Densité bâtie

0,16

Nombre de logements à l'hectare

7

Densité de population

18

Composition urbaine

Territoire constitué autour de l'axe de la route de Revel (RD2), dans une dynamique d'expansion urbaine.

Quartier caractérisé par des lotissements de forme et de structure variées et un découpage parcellaire sur fond rural.

Bâti renouvelé ponctuellement.

Dominantes

Taille du logement : **T4**

Statut d'occupation : **propriétaire**

Nombre moyen de personnes par logement : **2,7**

Part du logement social public : **9,1 %**

● service ● commerce

100 m nord ▲



L'îlot



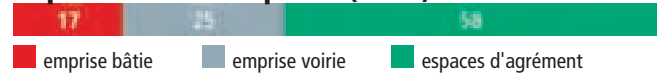
Densité bâtie

0,83

Nombre de logements à l'hectare

42

Répartition des emprises (en %)



Composante architecturale et urbaine

Îlot conçu dans le cadre planifié de l'aménagement du quartier Centre. Bâti édifié en alignement continu autour d'une large esplanade.

Architecture soignée, alliant modernité des lignes et usage de matériau traditionnel, brique.

Mixité des fonctions typique d'un centre-ville, en pourtour de l'îlot.

Espace public soigné de facture minérale.

Niveau d'offre des transports en commun

Fréquence < 15 minutes

Le quartier



Densité bâtie

0,64

Nombre de logements à l'hectare

25

Densité de population

59

Composition urbaine

Quartier Centre édifié sous forme de ZAC publique à partir de 2000, composé dans les années 60 dans le cadre de la mise en œuvre de la "ville nouvelle" de Colomiers.

Quartier structuré par un réseau de grands boulevards de circulation et ronds-points visant à la fluidité du trafic et à la sécurité des piétons, composé de larges espaces publics, d'immeubles de logements et d'activités, d'équipements et de commerces en nombre autour de la mairie.

Bâti récent, en cours d'achèvement.

Dominantes

Taille du logement : T3

Statut d'occupation : locataire

Nombre moyen de personnes par logement : 2,4

Part du logement social public : 39,9 %

● service ● commerce

100 m nord ▲



L'îlot



Densité bâtie

1,34

Nombre de logements à l'hectare

134

Répartition des emprises (en %)



Composante architecturale et urbaine

Îlot issu d'une recomposition foncière, dans le cadre du renouvellement urbain du quartier Marengo. Bâti édifié en alignement continu.

Architecture soignée, alliant modernité des lignes et usage de matériau traditionnel, brique.

Mixité des fonctions importante, avec commerces en pied d'immeuble le long de l'avenue.

Espaces communs soignés ouverts sur la rue.

Niveau d'offre des transports en commun

Fréquence < 2 minutes

Le quartier



● service ● commerce

100 m nord ▲

Densité bâtie

0,88

Nombre de logements à l'hectare

66

Densité de population

101

Composition urbaine

Quartier Marengo édifié sous forme de ZAC publique à partir de 1996 liant péricentre et faubourg Jolimont. Il achève un projet urbain de porte de ville, engagé au XVIII^e siècle, par un travail de renouvellement urbain.

Composition axiale autour d'un large boulevard urbain, une place et la médiathèque José-Cabanis.

Bâti en cours de renouvellement.

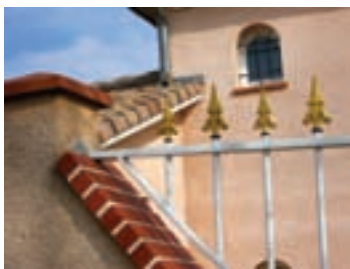
Dominantes

Taille du logement : **T2, T3**

Statut d'occupation : **locataire**

Nombre moyen de personnes par logement : **1,5**

Part du logement social public : **6,1 %**





Synthèse

Tableau de synthèse

L'îlot

Densités			Emprises										
nombre de logements à l'hectare			■ emprise bâtie ■ emprise voirie ■ espaces d'agrément										
densité bâtie			0	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100 %
Square Wilson - Toulouse	3,21	115				64					30		6
Place de la Bourse - Toulouse	2,72	298				72					19		9
Saint-Étienne - Toulouse	2,29	147				65				13		22	
Cité Boulingrin - Toulouse	2,21	191		30					54				16
Place Belfort - Toulouse	1,82	142				57				26			17
Jolimont - Toulouse	1,77	224			39				29			32	
Les Chalets - Toulouse	1,24	120				51			20			29	
Les Minimes - Toulouse	1,16	94				45			28			27	
Centre historique - Muret	1,13	86				48				35			17
La bastide - Grenade-sur-Garonne	1,07	54				46				33			21
Guilheméry - Toulouse	1,01	124				51			17			32	
Centre ancien - Blagnac	0,99	63				46				43			11
Centre village - Castanet-Tolosan	0,98	63				45				40			15
Marengo - Toulouse	1,34	134			32				33			35	
Reynerie - Toulouse	1,20	60		18				34			48		
Vivier-Maçon - Cugnaux	1,03	78			25			21			54		
Quartier Centre - Colomiers	0,83	42			17			25			58		
Cité Madrid - Toulouse	0,80	99				23		19			58		
Cité Sajus - Ramonville-Saint-Agne	0,72	64				22		26			52		
Port Sud - Ramonville-Saint-Agne	0,63	48				19		18			63		
Les Marronniers - Blagnac	0,60	44				25		11			64		
Cité Daste - Toulouse	0,52	45			8			39			53		
Chaussas - Toulouse	0,37	25				24		19			57		
Les Hauts de Gam' - Saint-Orens-de-Gameville	0,36	35				16		39			45		
La Faourette - Toulouse	0,36	20				19		25			56		
Catala - Saint-Orens-de-Gameville	0,34	24				22		17			61		
L'Allée des Platanes - Tournefeuille	0,32	47				12		33			55		
Les Fontanelles - Castanet-Tolosan	0,24	14				16		33			51		
L'Aussonnelle - Seilh	0,20	9				15		15			70		
L'Occitanie - Aussonne	0,12	6				10		20			70		
Les Pétales - Pibrac	0,09	4				7		9			84		
Les Coteaux - Balma	0,09	4				7		33			60		
La Crouzette - Vieille-Toulouse	0,05	2				3		7			90		

Le quartier

Densités			Tendances population			
densité bâtie	densité de population	nombre de logements à l'hectare	typologie de l'habitat majoritaire	nombre moyen de personnes par logement	statut occupants majoritaire	part du logement social (en %)
2,43	88	76	T2	1,2	locataire	0,4
1,39	131	103	T1, T2	1,3	locataire	0,4
1,38	98	60	T1, T2	1,6	locataire	0,1
1,04	139	83	T3	1,7	locataire	2,9
2,13	242	199	T1	1,2	locataire	1,2
0,91	130	88	T2	1,5	locataire	5,0
1,35	171	121	T2	1,4	locataire	0,6
0,66	82	51	T2, T3	1,6	locataire	1,3
1,12	95	60	T1, T2, T3	1,6	locataire	26,0
0,88	97	41	T4*	2,4*	propriétaire*	3,1*
0,72	93	58	T3	1,6	mixte	0,5
0,64	58	33	T3	1,7	locataire	8,2
0,58	55	32	T3	1,7	locataire	25,6
0,88	101	66	T2, T3	1,5	locataire	6,1
0,67	103	42	T4	2,5	locataire	61,0
0,14	28	11	T4	2,6	mixte	34,7
0,64	59	25	T3	2,4	locataire	39,9
0,38	57	30	T3	1,9	locataire	35,3
0,38	45	23	T4	2,0	mixte	21,1
0,30	44	20	T4	2,2	locataire	15,1
0,30	53	26	T4	2,0	locataire	23,1
0,46	102	53	T3	1,9	locataire	76,1
0,35	43	22	T4	2,0	propriétaire	14,0
0,16	18	7	T4	2,7	propriétaire	9,1
0,49	68	34	T4	2,0	propriétaire	7,0
0,30	51	21	T5	2,4	propriétaire	16,8
0,13	21	9	T4	2,4	mixte	11,4
0,21	46	18	T4	2,6	propriétaire	24,2
0,16	11	5	T2, T4*	2,2*	mixte	0,2*
0,12	16	6	T4*	2,7*	propriétaire*	4,2*
0,11	14	5	T6	3,2	propriétaire	0,3
0,09	13	4	T6	3,4	propriétaire	0,0
0,04	3	1	T6*	2,6*	propriétaire*	0,0*

* données communales

Continuité, hauteur et densités

La hauteur du bâti n'est pas nécessairement associée aux plus fortes densités

La dichotomie bâti continu - bâti discontinu reste la plus pertinente pour comparer les différentes morphologies du bâti. Parmi les différentes catégories observées, les plus denses sont en effet le bâti continu de plus de deux étages et le bâti continu de moins de deux étages.

Ainsi, les densités enregistrées pour le bâti continu inférieur ou égal à deux étages sont plus élevées que celles obtenues pour le bâti discontinu supérieur à deux étages. Plus que la hauteur, c'est bien la compacité, la continuité ou la non continuité du bâti qui est à corrélérer aux plus fortes densités.

Les écarts de densité entre l'habitat continu et l'habitat discontinu sont liés à la composition même des îlots. L'habitat discontinu est marqué par l'importance des espaces publics et collectifs et une part prépondérante des espaces verts au sein des îlots : 58 % pour la cité Madrid et 64 % pour les Marronniers à Blagnac.

Une perception très subjective ...

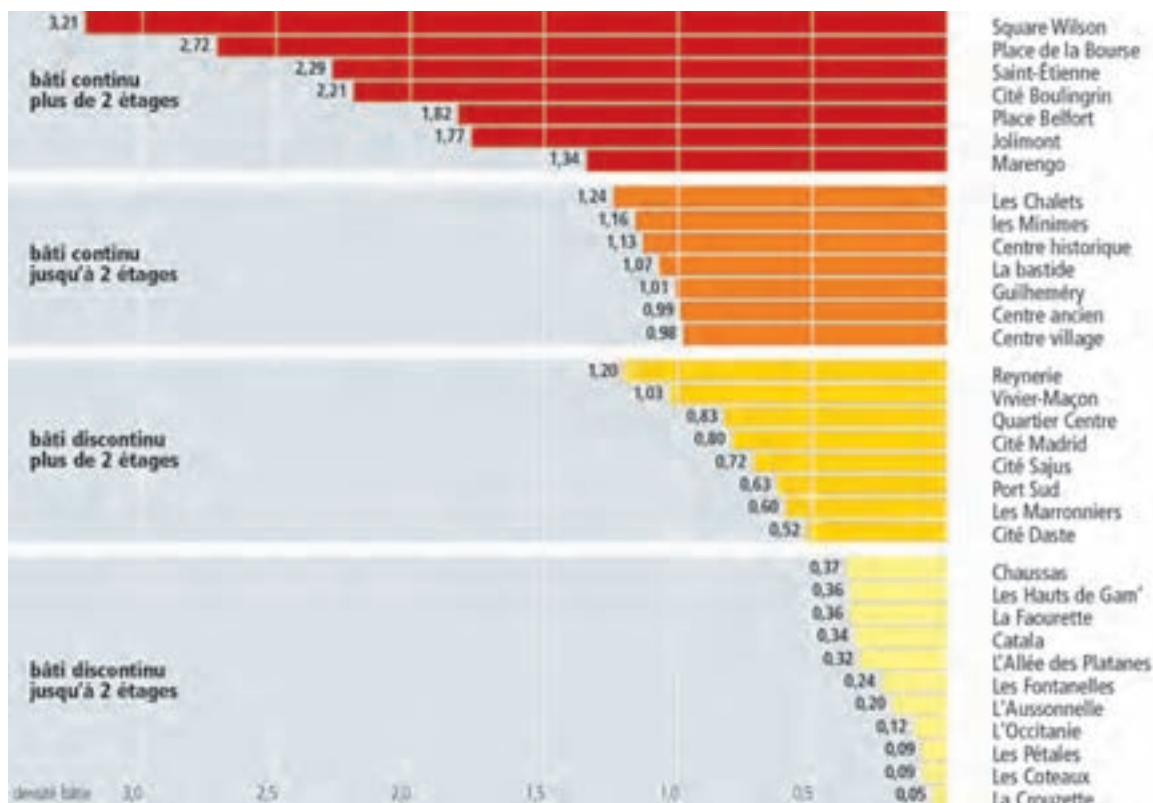
Contrairement aux idées reçues, les grands ensembles, souvent stigmatisés, ne sont pas les plus denses : l'îlot Reynerie, au Mirail, présente une densité bâtie de 1,20 soit une densité presque deux fois plus faible que celle du quartier ancien de Saint-Étienne.

On note ici l'importance des formes architecturales dans la perception des densités. Faire dense ne signifie pas forcément faire haut ou faire collectif.

La maison individuelle n'est pas toujours synonyme de faibles densités

C'est la maison individuelle, correspondant au bâti discontinu de moins de deux étages, qui présente les densités les plus faibles. Néanmoins, l'utilisation de maisons accolées rend possible des densités bâties proches de 1 et de telles densités ne peuvent plus être considérées comme faibles : la bastide de Grenade présente ainsi une densité de 1,07.

Densités bâties



Des écarts de densité de logement très importants ...

Comme pour les densités bâties, les densités de logements les plus élevées correspondent tout d'abord au bâti continu puis au bâti discontinu. L'îlot Jolimont à Toulouse, bâti continu de plus de deux étages, a une densité de 224 logements par hectare. En revanche, l'îlot Vivier-Maçon à Cugnaux, bâti discontinu de plus de deux étages a une densité de 78 logements par hectare.

Les résultats vont de 298 logements à l'hectare sur l'îlot place de la Bourse à Toulouse à 2 logements à l'hectare à la Crouzette à Vieille-Toulouse... Les écarts entre la ville dense et la ville diffuse sont ici manifestes.

... à relativiser selon le contexte urbain.

Le contexte urbain du quartier explique en partie ces résultats ; il faut en effet tenir compte de la diversité de l'occupation des logements : 1,3 personne par logement dans le quartier de la Bourse à Toulouse alors que la commune de Vieille-Toulouse compte en moyenne 2,6 personnes par logement.

Des lotissements qui favorisent l'étalement urbain.

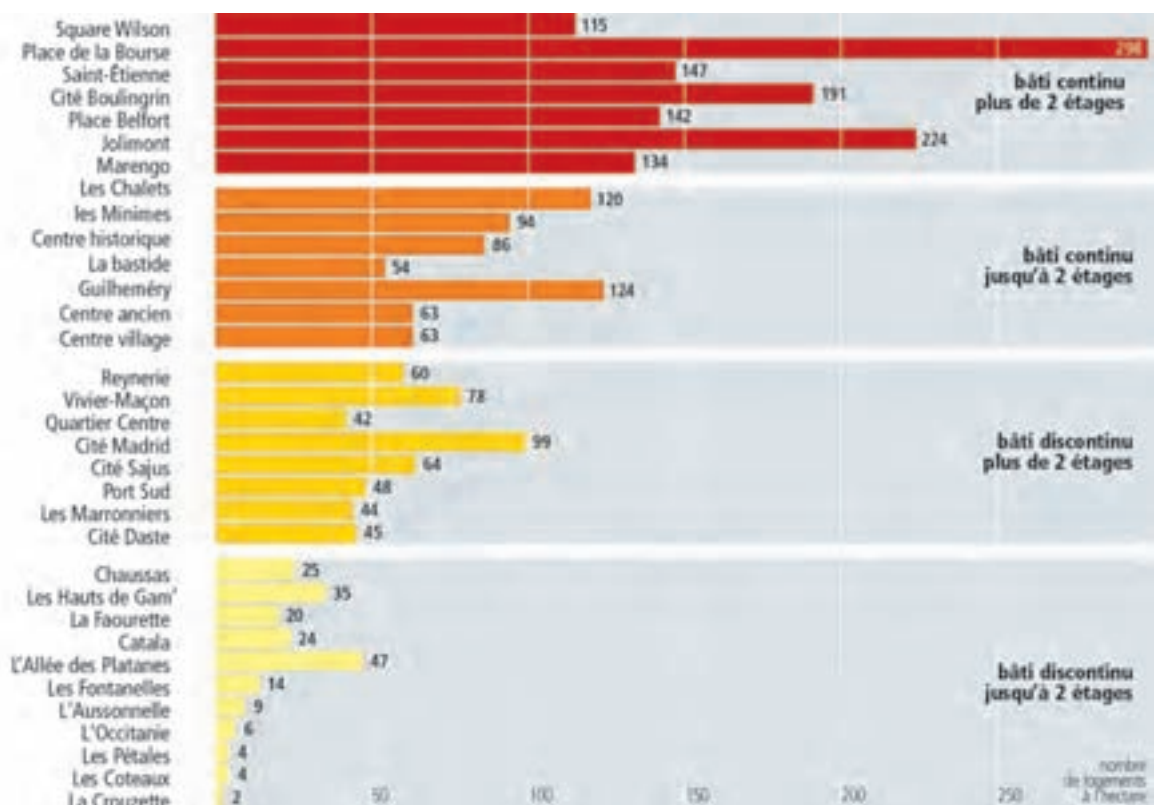
Certains îlots enregistrent des résultats inférieurs à 10 logements à l'hectare : 4 logements à l'hectare dans le lotissement des Coteaux à Balma ainsi qu'au lotissement des

Pétales à Pibrac, 6 pour l'îlot de l'Occitanie à Aussonne, 9 pour l'îlot de l'Aussonnelle à Seilh. Les lotissements, notamment ceux des années 1930, peuvent cependant présenter des densités relativement élevées : l'îlot Chaussas à Toulouse présente ainsi 25 logements à l'hectare.

Près de 50 logements à l'hectare pour des formes urbaines variées

La cité Daste à Toulouse a une densité de 45 logements à l'hectare. Les Marronniers à Blagnac et Port Sud à Ramonville-Saint-Agne, opérations mixtes avec habitat collectif et habitat individuel, présentent des densités similaires : respectivement 44 et 48 logements à l'hectare.

Densités de logements



Densités bâties et densités de logements : une corrélation à nuancer

Le lien entre les densités bâties et les densités de logements apparaît très clairement sur ce document. Densité bâtie et densité de logements augmentent en effet simultanément ; deux facteurs viennent cependant relativiser ce constat : la taille des logements et la présence ou non d'activités.

• L'importance de la taille des logements

Avec 298 logements à l'hectare, l'îlot de la place de la Bourse a une densité de logements très élevée. Un résultat qui s'explique avant tout par la prédominance de petits appartements de type T1 au sein de cet îlot.

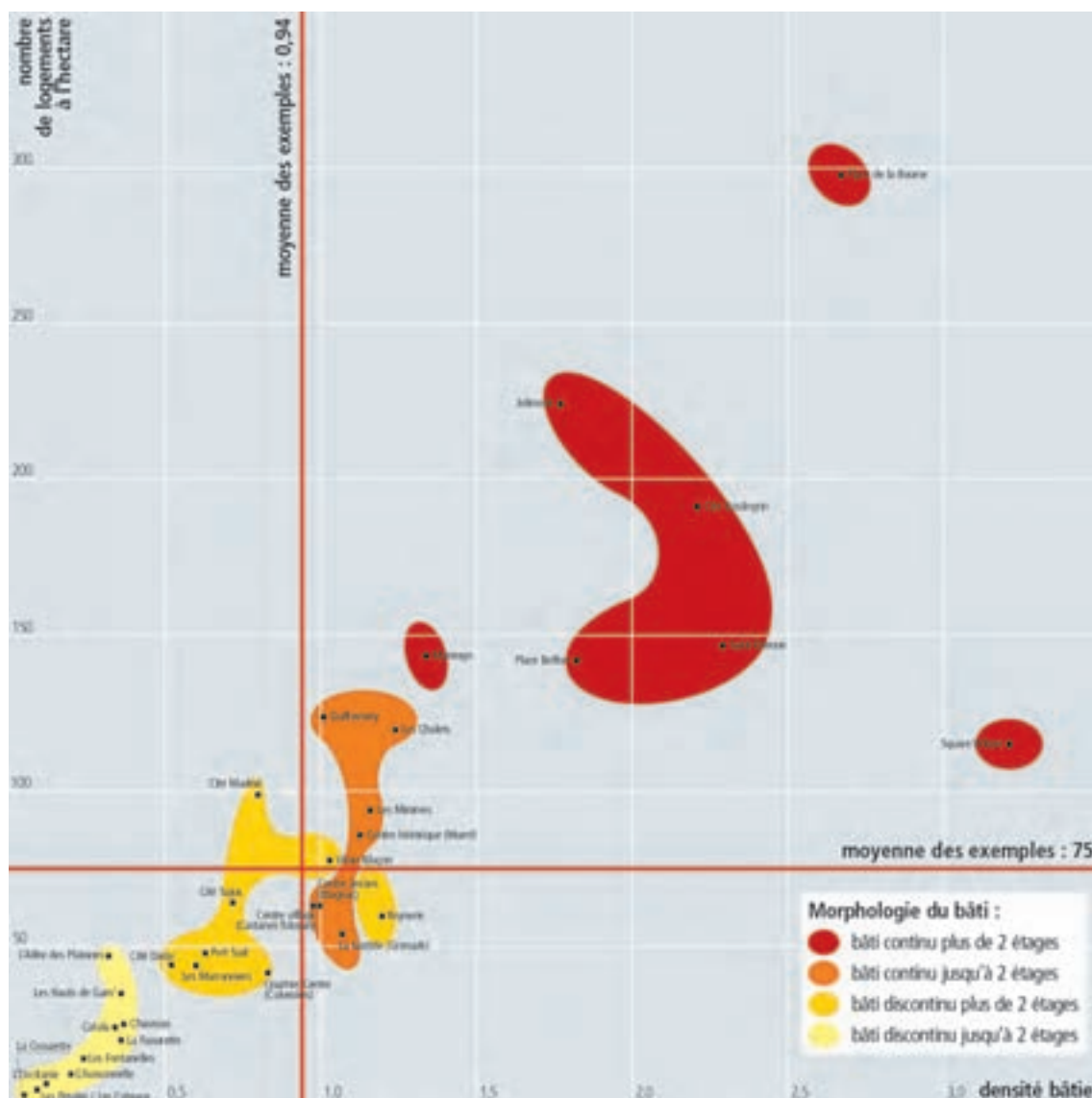
• L'importance des commerces et des services

On observe également, pour des îlots comparables du centre-ville, d'impor-

tantes disparités dans les densités de logements : c'est la présence de commerces ou de services, et non pas exclusivement de logements, qui explique ces écarts.

L'îlot du square Wilson illustre bien ce point : il présente la densité bâtie la plus élevée (3,21) alors que sa densité de logements est relativement faible pour ce type de morphologie avec seulement 115 logements à l'hectare.

Logements et densités bâties



Conclusion

Re-générer la ville ?

Appeler à une moindre consommation de l'espace plaide de facto en faveur d'une "meilleure densité", mais à défaut d'une densité idéale, existe-t-il une densité souhaitable ? Il conviendrait dès lors de rechercher des formes d'habitat qui présenteraient des densités nécessaires au bon fonctionnement de la ville et suffisamment attractives pour susciter un désir d'y vivre...

Le débat sur la densité est avant tout un débat sur la consommation d'espace : l'étalement urbain, ou plutôt l'émiettement urbain, a un coût, un coût économique, social, environnemental, et ce constat fait aujourd'hui consensus. La recherche d'une "meilleure densité", voire d'une densité "idéale" pour chaque territoire, rejoint par conséquent le débat sur une consommation "raisonnable" du territoire.

Cet ouvrage, qui recense les différentes formes de production de logements, avait également pour ambition d'aider à les évaluer, en analysant les îlots créés, à l'aune de leur "urbanité", c'est-à-dire de leur capacité à produire de la "ville" ou à s'y intégrer.

En effet, l'idée généralement admise qu'une densité trop faible ne serait pas génératrice de ville et engendrerait de plus des surcoûts, appelle dès lors à rechercher de nouvelles formes urbaines, ou à s'inspirer de modèles existants.

Rendre la ville enviable

Produire du logement "autrement" signifie aussi, en amont, s'abstraire des différents antagonismes en usage et travailler sur les systèmes de représentation : si la classique opposition "pavillons versus barres" n'a plus lieu d'être parmi les professionnels de la ville, celle-ci demeure cependant profondément ancrée dans les mentalités et influe de façon déterminante sur les représentations tant sociales qu'esthétiques.

Aussi, rendre la densité "acceptable" – dans la mesure où le mot lui-même reste mal perçu –, c'est rendre la ville enviable : la qualité architecturale de l'environnement, l'attractivité des espaces publics, le niveau d'équipement, l'efficacité des dessertes jouent ici un rôle primordial.

Mais quelle formes urbaines promouvoir pour faire plus dense ? Il n'existe assurément pas de réponse universelle mais bien un devoir de ré-interrogation et d'innovation pour chaque contexte de projet : un centre-ville, un faubourg, un quartier périphérique ou un centre-bourg n'appellent évidemment pas les mêmes réponses en termes de densification.

Susciter un nouveau désir "d'habiter en ville"

Si la villa individuelle demeure un rêve partagé par beaucoup – réalité qu'il convient de ne pas occulter –, la maison de ville ne doit pas être présentée comme une solution de compromis, mais au contraire comme une sorte de "mieux-disant" : située à proximité d'une centralité, elle offre en effet un chez-soi avec le jardin tant désiré, mais aussi une urbanité, et donc un accès aux services que ne pourra jamais offrir le lotissement périurbain. L'habitat individuel mitoyen, qui présente des densités plus élevées, peut également, par un effet de seuil, générer lui-même ces équipements et services.

De même, si l'habitat collectif fait généralement consensus dans la ville constituée et ses extensions,

une élévation ou plutôt une surélévation de la ville doit cependant être envisagée. De la maison de ville à l'immeuble de plusieurs étages, il existe une configuration adaptée à chaque centre-ville, à chaque quartier, à chaque rue. Dans tous les cas de figure, il conviendra de privilégier systématiquement les continuités et d'encourager la diversité, et donc les opérations multiples, plutôt que les réalisations monolithiques.

Il conviendra également de faire preuve d'inventivité dans la création de ces nouveaux logements : repenser les surfaces, jouer sur les hauteurs et les volumes habitables, soigner l'isolation acoustique, développer des terrasses, valoriser les parties communes, qui sont le véritable "bien commun" d'un immeuble, et répondre ainsi aux attentes des familles en matière de confort et d'habitabilité, sans perdre de vue l'indispensable adéquation entre la solvabilité des ménages et le coût des logements...

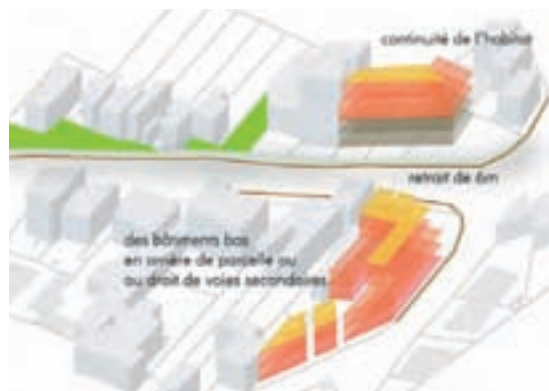
Réhabiliter la mitoyenneté, repenser le parcellaire

Il s'agit aussi de réhabiliter la ville continue, et donc la mitoyenneté. Cette continuité du bâti, génératrice de densités plus élevées, pourrait dès lors s'inspirer de traditions venues d'Europe du Nord, mais aussi réinvestir un savoir-faire local : dans de nombreux quartiers toulousains, les îlots sont en effet composés de maisons mitoyennes, qu'elles soient modestes ou bourgeoises.

Cette relecture devra s'accompagner d'une nouvelle approche du parcellaire, dans sa forme et son dimensionnement.

Développer des opérations pilotes

Les dispositions du Plan local d'urbanisme (PLU), en termes de coefficient d'occupation du sol, de mitoyenneté, et même d'organisation du stationnement, jouent évidemment un rôle primordial. Parallèlement à l'inscription par les collectivités de cette "densité souhaitable" dans les documents d'urbanisme, de nouveaux modes de partenariat privé-public restent à inventer. Il conviendrait sans doute d'encourager le développement d'opérations pilotes, novatrices, dans leur forme comme dans leur montage, destinées, là encore, à susciter un nouveau désir d'habiter en ville : faire œuvre de pédagogie et de séduction, communiquer, valoriser et, avant tout... donner envie.



1	2
	3
	4



1. Immeuble à Paris 13e - architecte : Catherine Furet
2. ZAC Andromède à Blagnac - urbanistes : TGT et associés, 2004
3. Simulation et modélisation le long d'un boulevard - auat
4. SAEM Euralille - projet Concko/Bouffart/Leclerc

Petite mosaïque d'ailleurs...

Lille

Euralille au quotidien :
intégration de l'îlot
Saint-Maurice

Marseille

Euromed : volumes et
terrasses dans la ville

Mulhouse

Manifeste créatif pour
le logement social

Amsterdam

Épure contemporaine et
jardins traditionnels au
pays de la densité

Chongqing

Désirs de ville en Chine...



Glossaire

GPV*

Grand Projet de Ville

Projet global de développement social et urbain qui vise à réinsérer un ou plusieurs quartiers dans la dynamique de développement de leur agglomération. Il permet la mise en œuvre d'ambitieux opérations de renouvellement urbain dans le but d'amplifier et d'ancrer dans la durée le projet social et économique conduit dans le cadre du "Contrat de Ville" en traitant à une meilleure échelle les causes socio-économiques de la marginalisation des quartiers en difficulté, et, de manière simultanée, en transformant leur image et leur statut au sein de l'agglomération.

HBM

Habitation Bon Marché

Logements locatifs sociaux remplacés par la dénomination HLM en 1950.

HLM

Habitation à Loyer Modéré

Logements locatifs, constituant, en France, la principale forme de logement social.

IRIS-2000

Îlots Regroupés pour l'Information Statistique (définition Insee)

Briques de base en matière de diffusion de données locales pour l'Insee. L'IRIS correspond à :

- l'IRIS-2000 pour toutes les communes urbaines d'au moins 10 000 habitants et la plupart des communes de 5 000 à 10 000 habitants
- la commune pour les petites communes non découpées

ORU*

Opération de Renouvellement Urbain ou "renouvellement urbain"

L'ORU est un projet global de développement qui vise à mieux intégrer un ou plusieurs quartiers dévalorisés d'une agglomération dans la dynamique urbaine. Elle concerne des sites ou des projets dont la taille reste nettement en deçà des Grands Projets de Ville (GPV) et dont les difficultés sont moins aiguës.

PLU*

Plan Local de l'Urbanisme

Document d'urbanisme créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU), en remplacement du Plan d'Occupation des Sols (POS). Portant sur la totalité du territoire d'une ou de plusieurs communes, le PLU fournit un cadre pour l'intervention publique ou privée dans les quartiers en mutation.

POS

Plan d'Occupation des Sols

Document d'urbanisme fixant les règles d'utilisation des sols pour l'ensemble d'un territoire communal.

SCOT*

Schéma de Cohérence Territoriale

Document à caractère prospectif, il fixe les orientations générales de l'aménagement de l'espace.

Institué par la loi SRU, il a remplacé le Schéma Directeur créé par la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, en l'adaptant aux évolutions sociales, urbaines et institutionnelles.

SRU*

Loi Solidarité et Renouvellement Urbains

L'objectif de la loi du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains est de refonder les politiques urbaines en alliant pour la première fois les questions d'urbanisme, d'habitat et de déplacements, enjeux étroitement liés, à l'intérieur du périmètre de solidarité que doit être l'agglomération, afin de promouvoir un développement et un renouvellement des villes solidaires et respectueuses de l'environnement.

ZAC

Zone d'Aménagement Concerté

La ZAC est une procédure plus souple que la ZUP, permettant d'aménager de manière globale des zones d'habitation, de commerce, d'industrie et d'équipements publics ou privés.

ZUP

Zone à Urbaniser en Priorité

Instrument majeur des années 60 et 70 pour aménager des zones de logements neufs desservies par des équipements et des infrastructures. La procédure ZUP est supprimée en 1991 (loi d'orientation pour la ville).

* Source : Centre de Documentation de l'Urbanisme, Ministère de l'Équipement des Transports, de l'Aménagement du Territoire, du Tourisme et de la Mer

Bibliographie

Ouvrages généraux

Atlas de l'aire urbaine de Toulouse, Insee Midi-Pyrénées, auat Toulouse Aire Urbaine, 2002, 141 p.

Outil de veille - SCOT de l'agglomération toulousaine, Smeat - auat Toulouse Aire Urbaine, 2003, 57 p.

18 Monographies de quartier, Ville de Toulouse, auat Toulouse Aire Urbaine, juillet 2002, 18 fascicules.

Formes urbaines de l'îlot à la barre, Ed. Parenthèses, mars 1998, 196 p.

Les débats sur la ville 2, a'urba, 1999, 245 p.

Les apports de la recherche urbaine : aménagement et projet urbain, IAURIF, 2002, 133 p.

Morphologie urbaine ; géographie, aménagement et architecture de la ville, Rémy Allain, éd. Armand Colin, 2004, 254 p.

Densités et espacements, Annales de la recherche urbaine, n°67, 1995.

Vers des lotissements denses, DGUHC, PUCA, septembre 2000, 63 p.

Ouvrages formes et densités

Densités et formes urbaines dans l'agglomération bordelaise, a'urba, 2002, 151 p.

Densité - végétation - forme urbaine dans l'agglomération parisienne ; fiches monographiques, IAURIF, 1999, np.

Référentiel de densités et formes urbaines, contribution pour un référentiel appliqué à l'habitat dans la région Île-de-France, IAURIF, 1995, 97 p.

Formes et représentation des densités résidentielles dans l'agglomération bordelaise, a'urba, 1998, 2 vol.

Quels liens entre la diversité des types d'habitat, la densité d'une opération et la qualité urbaine ?, AUDIAR, 2000, 8 p.

Quartiers de villes - Quartiers de vie ; Habitat et formes urbaines, AURAN, 2005, 33 p.

Méthodes

Les densités urbaines et le développement durable ; le cas de l'Île-de-France et des villes nouvelles, SGVN, mars 1998, 212 p.

La densité : concept, exemples et mesures, Certu - CETE de l'Ouest, 2002, 88 p.

La densité des formes de développement résidentiel, Certu - DDE de Haute-Savoie - CETE de Lyon, 2004, 46 p.

La forme urbaine et le flux : figures urbaines et architectures de la mobilité, Centre de prospective et de veille scientifique, Serge Wachter, 2003, 68 p.

Densité de population et morphologie du bâti, Certu - CETE de Lyon et Normandie-Centre - DEIOA, 2001, 54 p.

Histoire

Histoire de Toulouse, éd. Privat, 1998, 552 p.

Toulouse 1920 - 1940, la ville et ses architectes, éd. CAUE / EAT, 1991

Toulouse au XX^e siècle, COPPOLANI Jean, éd. Privat, 1963, 436 p.

Faubourgs et formations urbaines secondaires : les faubourgs de Toulouse au XIX^e siècle, IERAU, 166 p.

La coordination générale et la conception de cette publication ont été assurées par l'auat, sous la direction d'Yvan Castéra, directeur d'études, en étroite collaboration avec Philippe Larincq, chargé d'étude et Anne-Clarisse Rebeyrole, architecte-urbaniste, et un comité technique composé de :

Isabelle Caudron, adjointe à la direction de la réglementation urbaine, mairie de Toulouse

Jean Dellus, architecte-urbaniste

Jean-Louis Durbas, directeur général du service urbanisme, mairie de Toulouse

Gérard Gervois, directeur des études urbaines, mairie de Toulouse

Hervé Lhotellier, directeur du service aménagement, SICOVAL

Robert Marconis, enseignant-chercheur, département géographie et aménagement, CIRUS-CIEU, université Toulouse Le Mirail

Brigitte Masquelin, chargée d'études, service urbanisme, mairie de Toulouse

Daniel Poulou, chargé d'études, service urbanisme, mairie de Toulouse

Pierre Weidknet, urbaniste, enseignant-chercheur à l'école d'architecture de Toulouse.

L'équipe de rédaction associait Yvan Castéra, Jean Dellus, Nicolas Duvic, Pierre Lépagnot, Robert Marconis et Anne-Clarisse Rebeyrole.

La réalisation technique a été assurée par Frédéric Bastier.

Illustrations :

vues aériennes obliques : © Dominique Viet, Toulouse 2005

mosaïque d'ailleurs : © Duncan Lewis, Mulhouse, © Agence Lille Métropole

autres vues et illustrations : © auat

couverture : © IGN pour le fond au 1/25 000^e.

Achévé d'imprimer en mai 2005 sur les presses de l'imprimerie Lahournère
à Toulouse.
Dépot légal : 2^{ème} trimestre 2005

Prix : 25 €
ISBN : 2-91-0377-18-0