

COMMISSION DENSIFICATION DU TERRITOIRE

RAPPORT FINAL

-I-

Une autosaisine du CESEL

L'intensification des constructions dans le tissu urbain de Blagnac, en particulier dans le centre historique et à proximité de la ligne de tramway, la place occupée par la densification dans les débats de la campagne des dernières élections municipales et les discussions de trottoirs à propos de réalisations immobilières récentes ont incité le CESEL à travailler, en autosaisine, sur la densification du territoire à Blagnac (réunion plénière du 13 janvier 2016). Les débats à propos de cette question ne sont pas l'apanage de Blagnac. Ils surgissent dans les communes limitrophes de Toulouse avec une intensité qui se traduit par l'apparition de calicots et autres affiches en façade de certains immeubles stigmatisant le bétonnage des quartiers résidentiels.

La densification ne se résume cependant pas à cette perception négative. Au contraire elle est présentée comme un processus à encourager pour remédier à l'étalement urbain qui entre autres maux consomme les espaces agricoles et multiplie les déplacements journaliers des habitants : la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain) de 2010 « dans le cadre d'une démarche de développement durable, incite à réduire la consommation des espaces non urbanisés et la périurbanisation, en favorisant la densification raisonnée des espaces déjà urbanisés ».

La commission densification s'est donc saisie d'un sujet que l'on pourrait qualifier d'actualité. Elle s'est mise au travail, entre autres en commençant par identifier les diverses formes de ce processus : agrandissement des maisons individuelles, de plain-pied ou avec ajout d'un étage, implantations de petites résidences sur des partitions de parcelles de maisons individuelles, édification d'habitats collectifs sur des terrains encore disponibles, et fait plus marquant, construction de bâtiments collectifs en secteur déjà denses sur des parcelles regroupées par les achats fonciers de promoteurs.

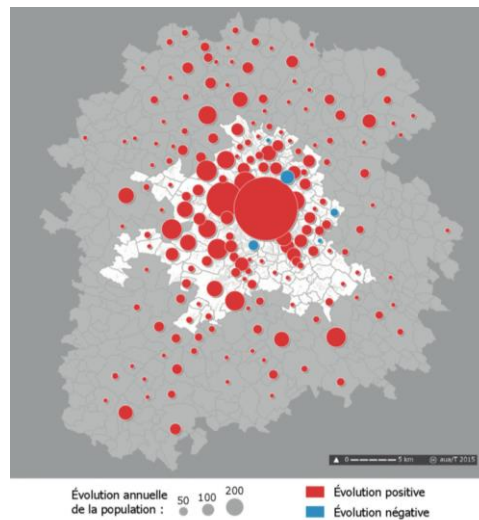
Le lancement par Toulouse Métropole de la procédure de concertation du Plan local d'urbanisme intercommunal - Habitat (PLUi-H) a télescopé le plan de travail de cette commission. L'élaboration du projet urbain de Toulouse Métropole détermine les orientations de développement de l'urbanisme et de l'habitat pour les trente-sept communes membres : il dicte les grandes orientations d'aménagement et les règles d'occupation et d'utilisation du sol. Ainsi il détermine les zones constructibles et les espaces à protéger. La question de la densification est au cœur de cette démarche.

Dès lors la commission densification du territoire a immédiatement inscrit son travail dans le déroulement de la concertation avec l'ambition d'élaborer dans le temps règlementaire de la procédure le *dire* du CESEL sur ce PLUi-H. Le *dire*, car si le CESEL peut au terme de sa réflexion proposer son expertise, il n'a pas compétence à donner un avis.

Cette contribution du CESEL adoptée lors de l'assemblée plénière du 5 octobre 2016 a été remise dans les temps à la municipalité. Elle actait que les objectifs fixés pour la commune de Blagnac ne bouleversaient pas les tendances observées pendant les dernières années. Rappelons-les à grands traits :

Toulouse-Métropole, 734 944 habitants en 2013, devrait en regrouper environ 870 000 en 2030. Les gains annuels de 8000 habitants enregistrés depuis 1990 assureraient une croissance supplémentaire estimée à 150 000 habitants, c'est-à-dire un volume correspondant à six fois la population de Blagnac. Comment accueillir cette population supplémentaire ? Comment la loger dans les trente sept communes de Toulouse-Métropole ? Voilà l'enjeu du PLUi-H. Encore faut-il rappeler que la croissance du *grand Toulouse* s'effectue essentiellement en périphérie et que les ménages avec enfants s'y localisent en priorité, ceux qui s'installent en venant à Toulouse comme les familles avec enfants qui quittent le centre de la métropole.

Evolution annuelle de la population (2007-2012).



La question de la densification du territoire de Blagnac est sous influence : elle dépend des choix du PLUi-H qui fixera pour les années à venir un projet urbain pour le centre du *grand Toulouse*, un espace déjà largement urbanisé et dont la croissance de population s'effectue à un rythme nettement inférieur à celui de la périphérie.

Carte de la tache urbaine de Toulouse.



-II-

La dynamique de Blagnac dans la croissance métropolitaine.

La grande étendue du territoire communal de Toulouse a retardé la croissance de sa périphérie. Les communes périphériques de Toulouse, comme le montre cette photo aérienne, ne sont, en 1960, que des villages y compris Blagnac bien que cette commune ait été la première à être incorporée à l'agglomération en 1962.

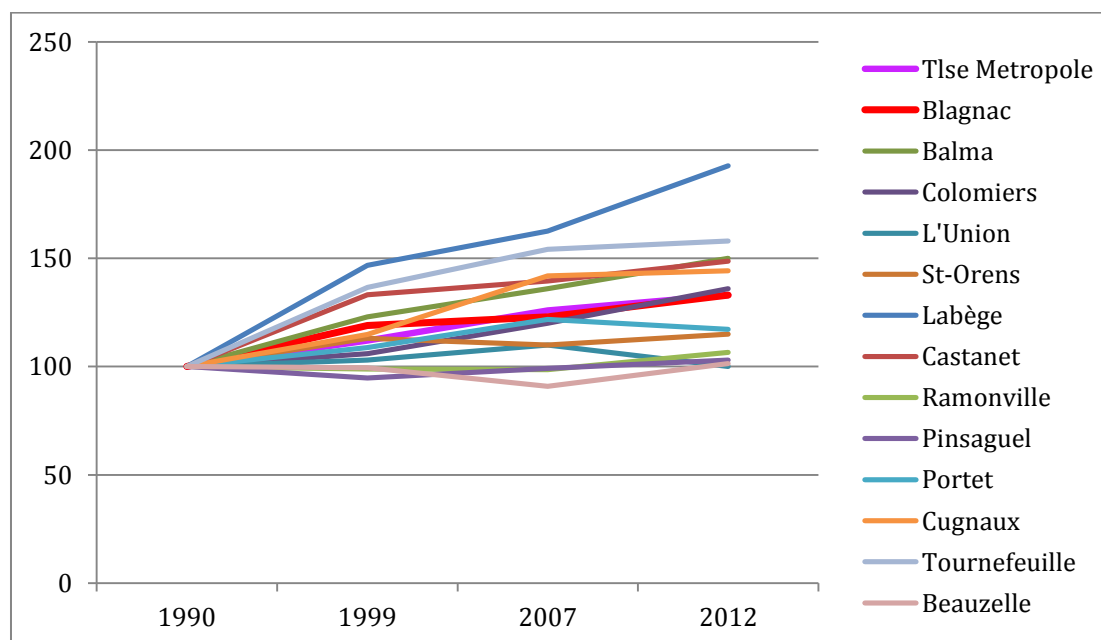
Cinquante ans plus tard Blagnac est rattachée à la métropole. La mutation est donc très progressive. Une telle lenteur a conforté une grande partie de la population dans son attachement aux caractéristiques villageoises. Une partie seulement, puisque la mobilité des habitants est vite devenue intense quand, ici comme dans les autres communes de la métropole, l'urbanisation s'est accélérée.



Une densification progressive depuis quarante ans.

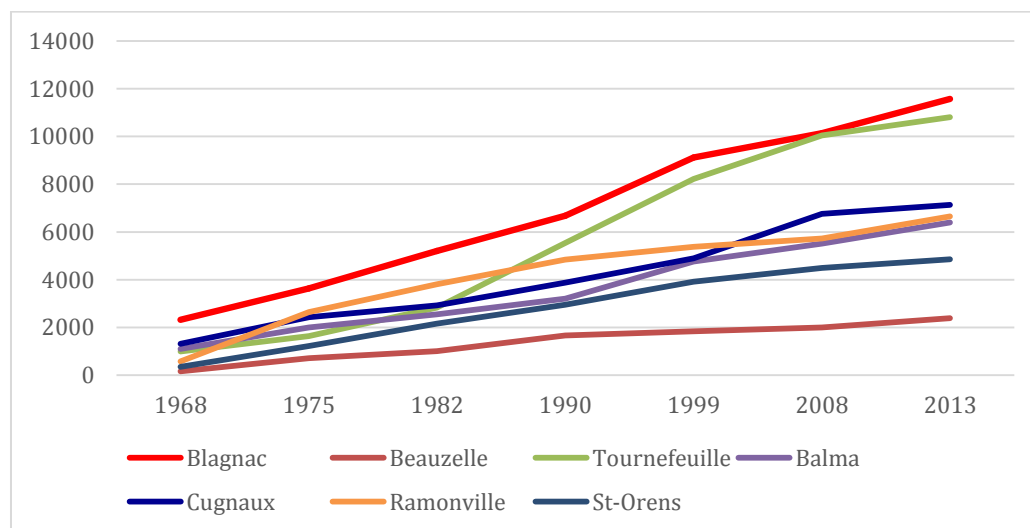
La comparaison des croissances de population dans les communes de la métropole entre 1990 et 2012 met en évidence une grande homogénéité des trajectoires avec des gains de 50 % en moyenne, ce qui n'est pas rien et un doublement de population pour Labège.

Evolution de la population des communes entre 1990 et 2012 (%)



Source INSEE, réalisation CESEL Blagnac.

Evolution du nombre de résidences principales (1968-2013)

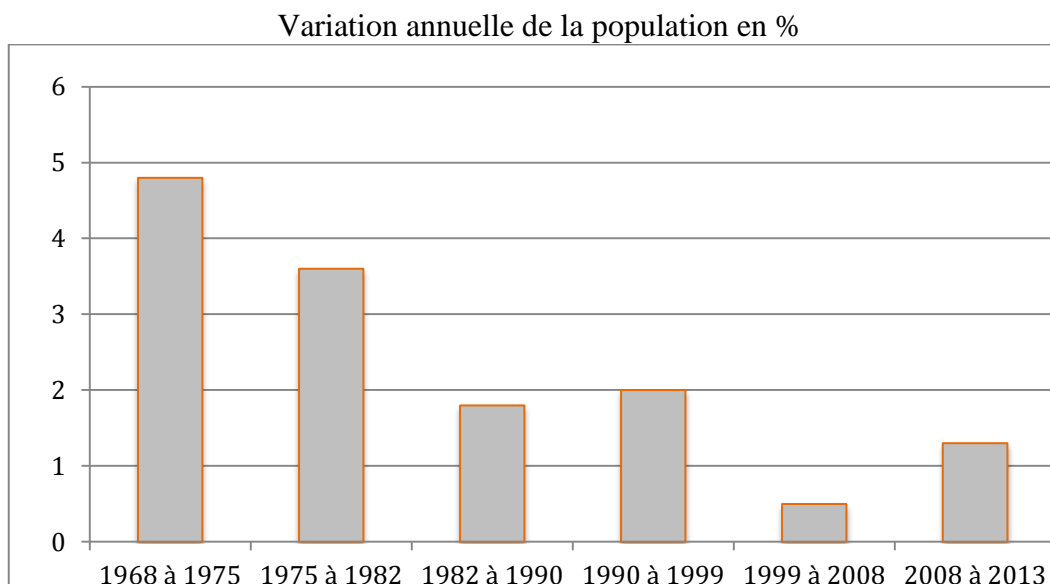


Source AUAT

Le croquis ci-dessus représentant l'évolution du nombre de résidences principales depuis 1968 indique l'accélération des tendances après 1990 et un certain tassement à partir de 2000, à l'exception d'une poursuite de croissance forte à Tournefeuille

Les croissances les plus fortes sont enregistrées désormais dans les communes les plus éloignées du centre de la métropole : les prix du foncier y sont moins élevés et une moindre densité rendent ces communes attractives malgré l'éloignement des lieux de travail et des services.

La période de forte croissance de la population de Blagnac est terminée.

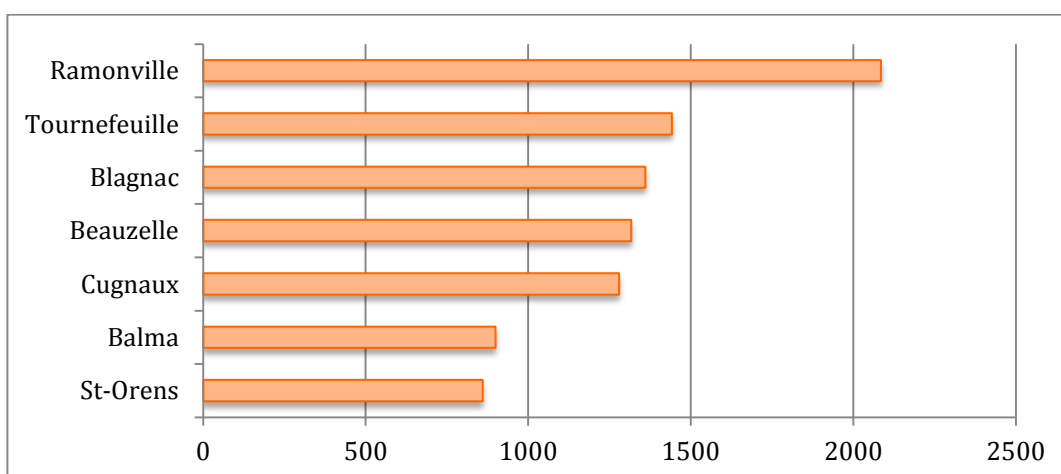


Une densité encore très faible.

Au terme de cette période d'urbanisation de 50 ans, l'espace des communes s'est fortement urbanisé mais de manière plus ou moins intense et en fonction des disponibilités foncières des communes. Cependant les densités demeurent très faibles : 14 habitants à l'hectare à Blagnac, seulement 39 pour la commune de Toulouse contre 212 pour celle de Paris.

La métropole est qualifiée de ville très aérée.

Les densités des communes (nombre d'habitants au km²)



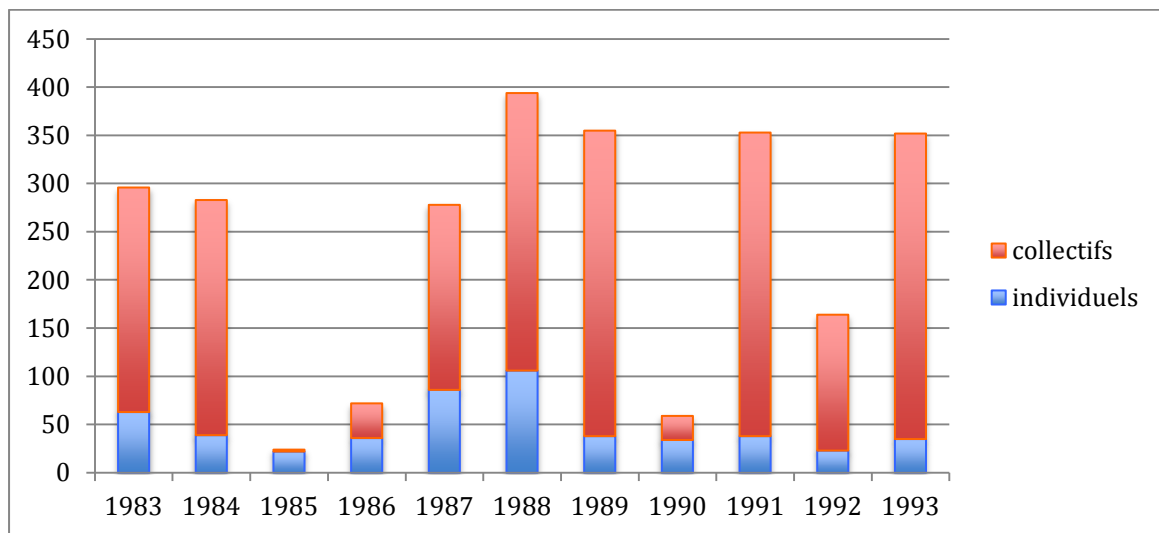
III

Une urbanisation maîtrisée.

Au sein de l'agglomération de Toulouse, Blagnac présente une singularité : son expansion s'est effectuée de manière planifiée. Sur ses réserves foncières de grandes opérations d'urbanisme ont successivement modelé des quartiers en fonction de choix urbains maîtrisant la densification, les caractéristiques sociales des logements et la production des équipements. Les grandes ZAC (zones d'aménagement concertées) du Ritouret, du Grand Noble et d'Andromède structurent les nouveaux espaces urbains.

Sur le croquis suivant, ces grandes opérations urbaines apparaissent de manière évidente.

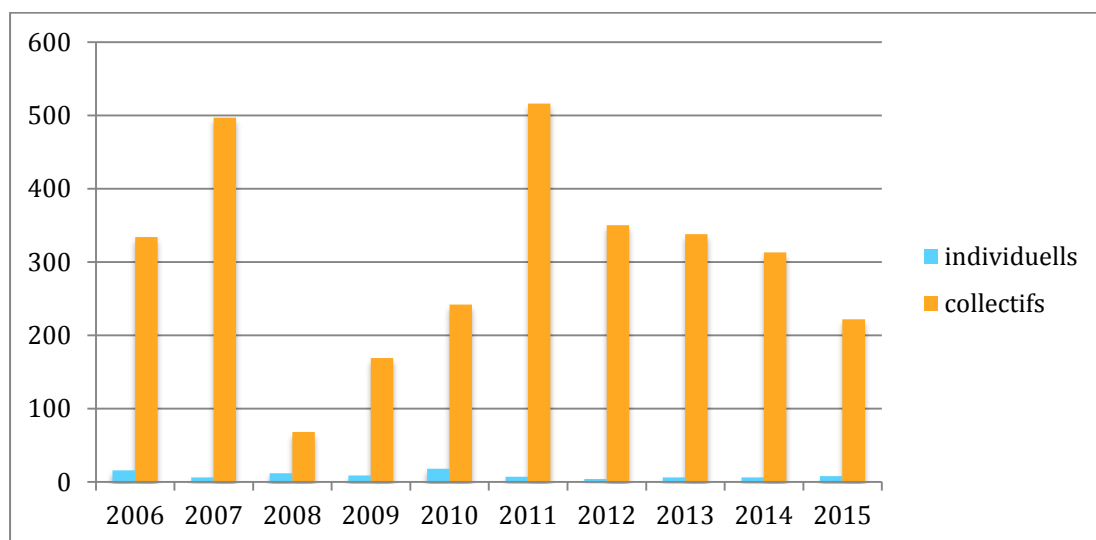
Permis de construire 1983-1993



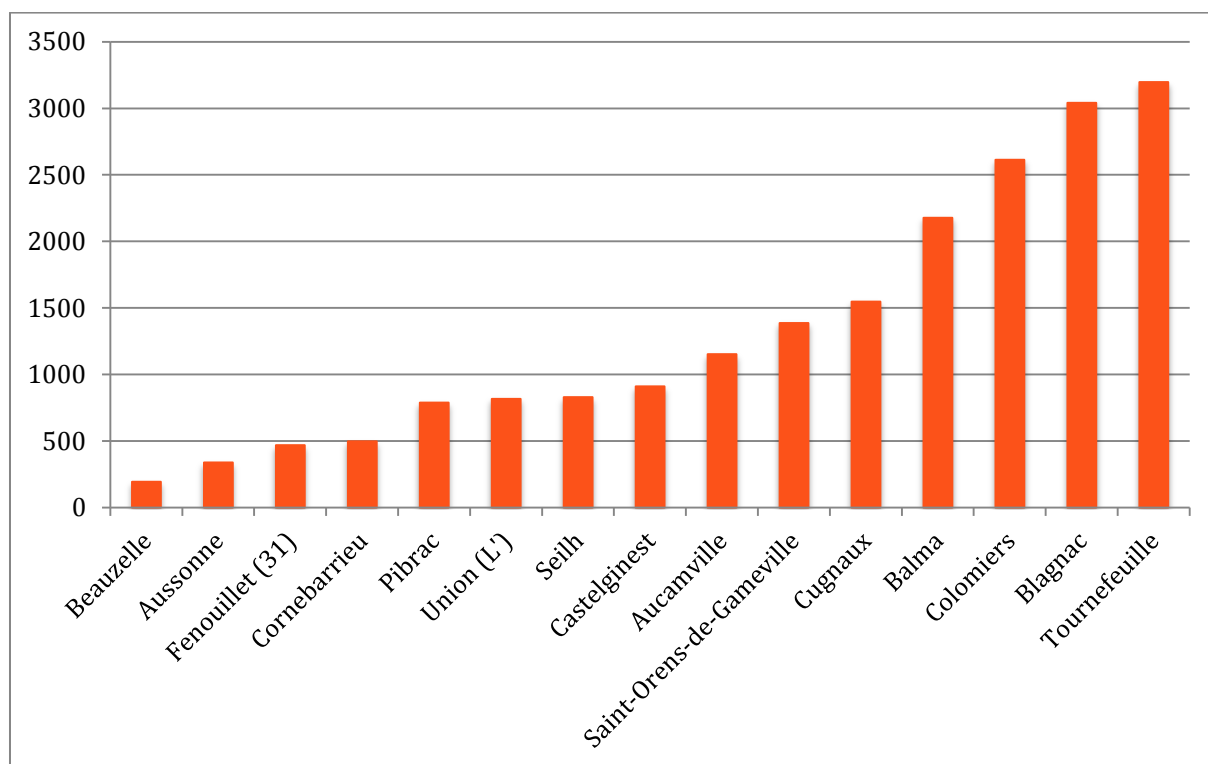
Source : Sit@del2

La croissance de Blagnac progresse par à coups entrecoupée par des périodes de croissance « normale » où dominent les réalisations de lotissements de maisons individuelles.

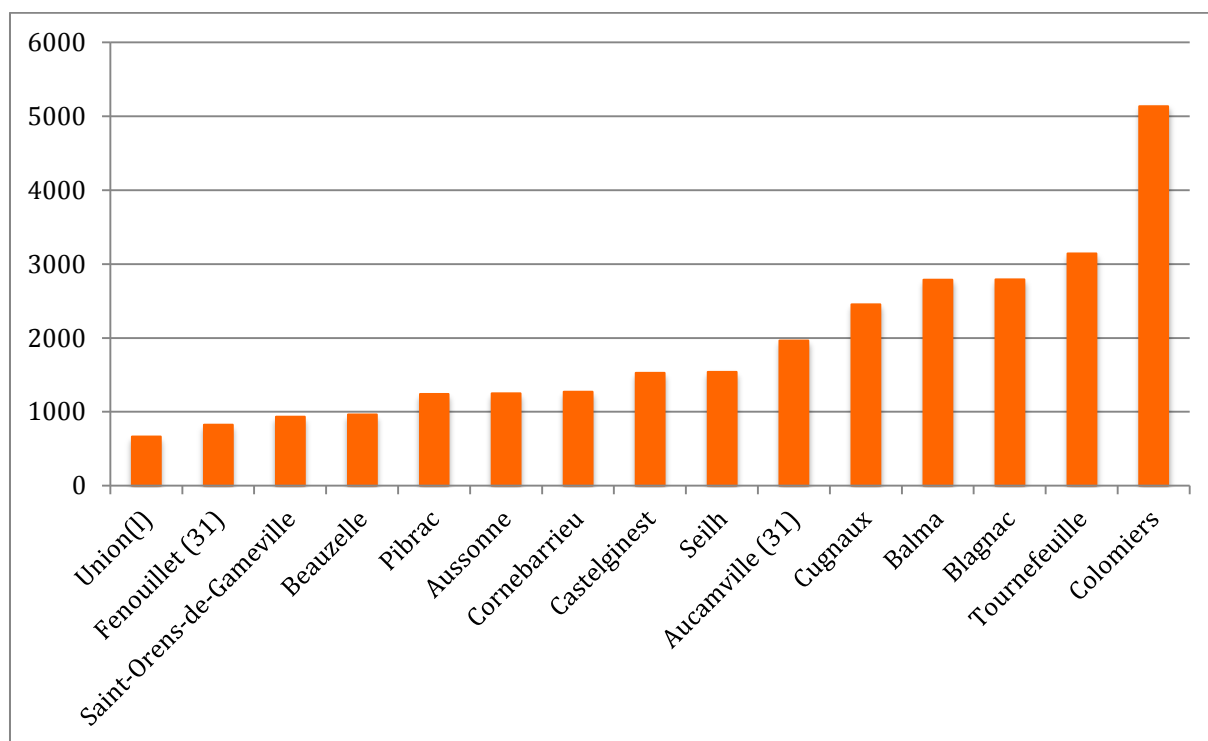
Nombre de logements construits à Blagnac (2006-2015).



Nombre de logements commencés entre 1989 et 1999 dans des communes de la métropole.



Nombre de logements commencés entre 2000 et 2014 dans des communes de la métropole.



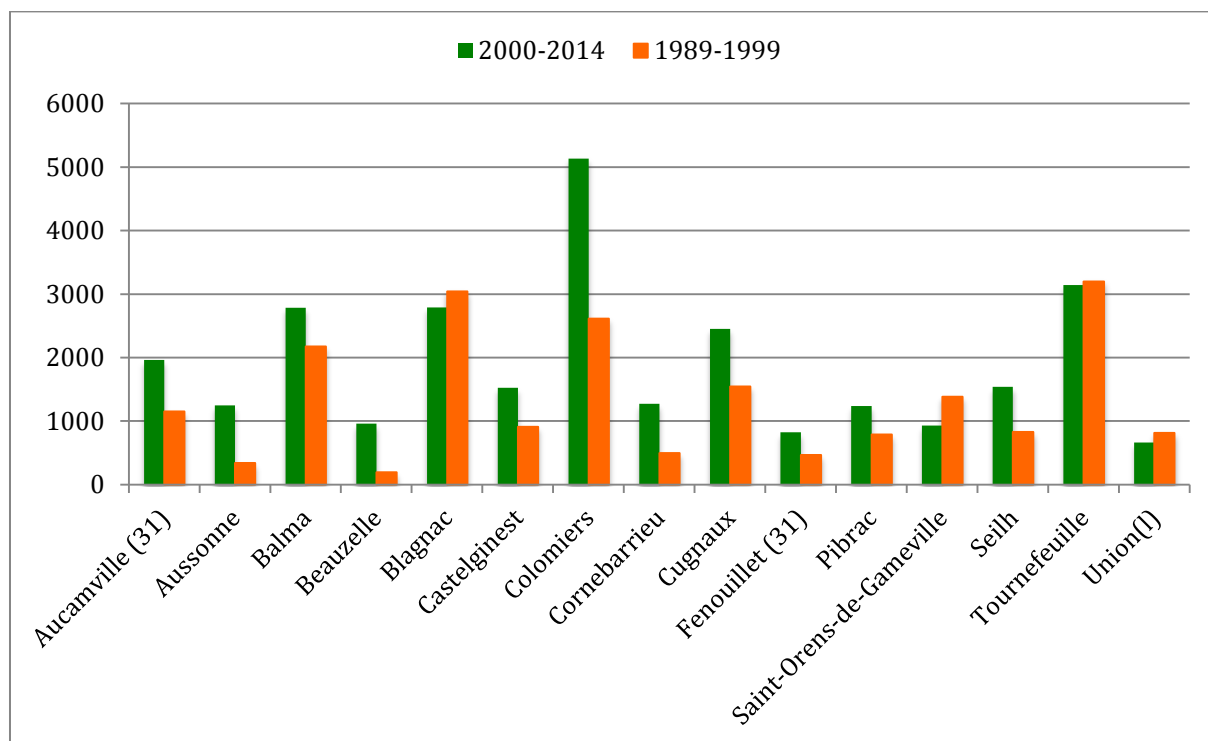
Source : Sit@del2

En 25 ans, 6 000 logements ont été construits à Blagnac et environ 20 000 dans les trois communes de l'ouest de la métropole (Blagnac, Tournefeuille, Colomiers). La densification est bien réelle et elle ne date pas d'hier !

Elle a cependant évolué pendant la dernière période.

A Blagnac, de 2000 à 2014, soit en quinze ans le volume de production est identique à celui de la période précédente d'une durée de dix ans. A Tournefeuille, même constat. Par contre à Colomiers le rythme se maintient à un niveau élevé.

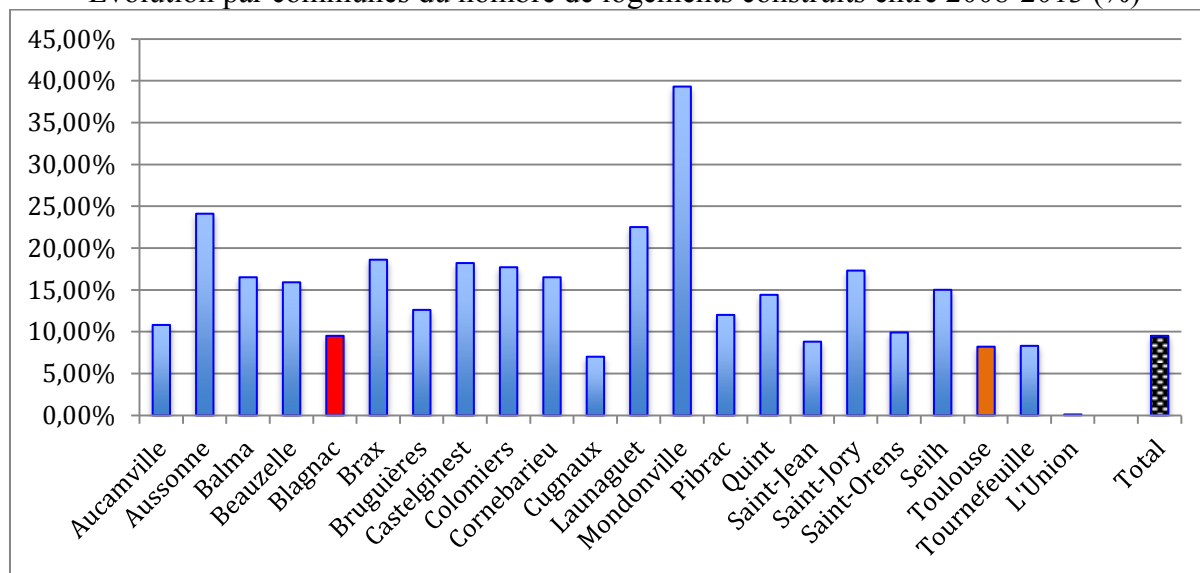
Logements commencés entre 1989 et 1999 et entre 1999 et 2014 dans des communes de la métropole.



Sit@del

Pendant les années récentes ces évolutions se confirment.

Evolution par communes du nombre de logements construits entre 2008-2013 (%)



Le taux de croissance des logements construits à Blagnac s'élève à 10%. Il est identique à celui de la métropole. Par contre, les communes voisines de Blagnac enregistrent une croissance rapide, voire très rapide pendant les dernières années.

- Mondonville : 40%
- Aussonne : 25%
- Brax : 18%
- Cornebarieu : 16%
- Beauzelle, Seilh : 15%.

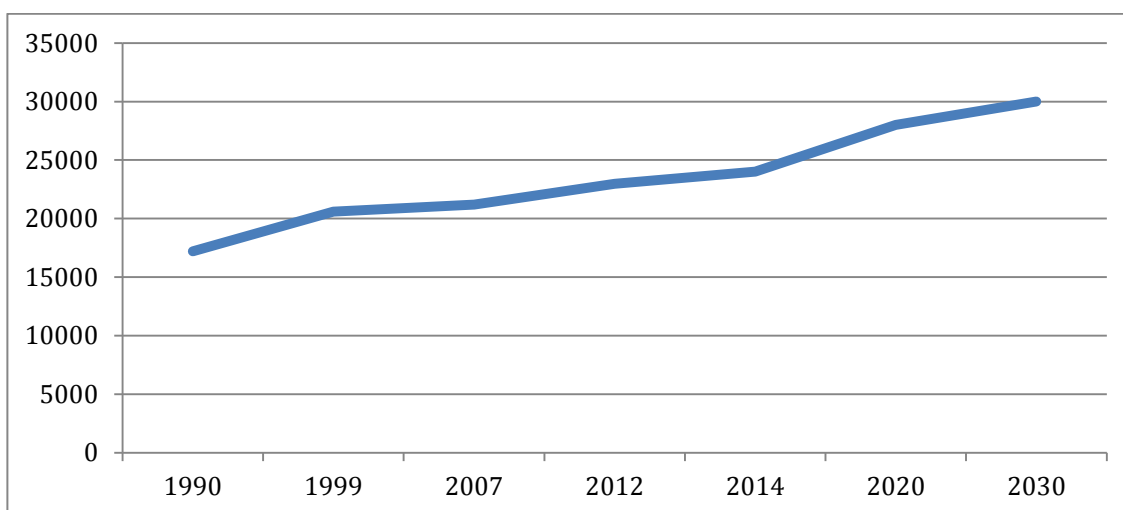
Dans ces six communes le nombre de logements construits atteint 1925 soit un chiffre proche de celui de Blagnac (1007).

-IV-

Les perspectives de croissance de Blagnac

L'estimation de la population de Blagnac en 2030, au regard d'une évolution portant celle de Toulouse-Métropole à 870 000 habitants, est de 30 000 habitants. Compte-tenu du chiffre actuel de la population (22 969 habitants) la perspective de croissance établie par le PLUi-H fixerait le gain annuel entre 400 et 500 habitants.

Courbe de l'évolution de la population estimée de Blagnac après 2014.



Les objectifs du PLHi-H de Toulouse-Métropole pour Blagnac sont conformes aux tendances actuelles observées dans cette commune.

Pour accueillir 400 habitants supplémentaires par an avec un taux d'occupation des logements très faible à Blagnac (2,6 personnes par ménage en 2012 contre 3,5 en 1968), comme dans la plupart des communes de la première couronne de Toulouse, entre 150 et 200 logements par an devraient donc être construits.

Ce rythme est comparable à celui du précédent PLH de Blagnac qui s'élevait à 170 logements par an. Quelle que soit leur précision, ces projections mettent en évidence l'adéquation des tendances actuelles avec les perspectives attendues dans la commune de Blagnac. Si, de surcroît les réalisations de logement dans la ZAC Andromède correspondent aux attentes¹ la

¹ 3305 logements prévus dans la phase 1

situation de Blagnac bénéficiera d'un *bonus*, d'une marge de liberté si le terme paraît un quelque peu exagéré, pour conduire son projet urbain.

Le diagnostic qualitatif se traduit par un résultat identique à celui dressé sur le plan quantitatif. Le pourcentage de logements sociaux dans l'ensemble des logements de Blagnac s'établit à un chiffre entre 24 et 25%, soit à une valeur proche du seuil imposé à chaque commune par la loi SRU². Pour maintenir cette proportion, sachant qu'environ 150 à 200 logements nouveaux seraient édifiés tous les ans d'ici 2030, se sont donc entre 40 et 50 logements sociaux qui devront être construits pour demeurer dans les seuils fixés par la loi. Un objectif quantitatif peu contraignant.

Au terme de cette confrontation statistique entre les objectifs fixés par le PLUi-H et les évolutions en cours dans la production de logements à Blagnac la conclusion est évidente. La contrainte susceptible d'émerger de tendances contraire n'apparaît pas. La marge de manœuvre de la commune est réelle.

-V-

Blagnac face à son attractivité et à la densification de son territoire.

Le tassement de la croissance démographique de la ville de Blagnac attesté par les résultats du recensement de population n'est pas ressenti par sa population : les nombreuses demandes d'inscription dans les écoles de la commune, la hausse de fréquentation du tram, l'arrivée de nouveaux grands établissements de l'activité aéronautique, l'avancée des programmes de réalisation de la ZAC d'Andromède sont autant de signes du maintien de l'attractivité de la commune. Et les déplacements des 807 habitants qui ont quitté Toulouse pour s'installer à Blagnac en 2012 témoignent de cet attrait constant.

La confrontation entre cette envie de Blagnac et la raréfaction des disponibilités foncières d'une commune qui fut périphérique de Toulouse mais qui aujourd'hui est englobée dans Toulouse-métropole s'exprime dans un processus rapidement qualifié de densification.

Son intensité est difficile à évaluer.

- 1-L'essentiel des constructions et donc de l'apport de population s'effectue et s'effectuera au sein de la ZAC Andromède. Elle sera donc planifiée.
- 2-Les espaces vides ou qui pourraient se libérer tant dans les opérations de renouvellement urbain le long de la ligne de tram, que dans des dents creuses du centre de ville sont rares et ils le seront de plus en plus.
- 3-L'urbanisation au sein du pavillonnaire n'offre pas de potentiel important. En outre elle doit composer avec de nombreuses obligations du P.L.U. et des oppositions importantes.

Certaines opérations spectaculaires en centre-ville ou dans le quartier Sud focalisent l'attention. Les panneaux annonçant des permissions de démolir et des permis de construire nouveaux laissent entrevoir une évolution en cours, particulièrement nette aux abords de la ligne de tram. La densification est à l'œuvre mais elle demeure mesurée.

²Source : Toulouse métropole en chiffres 2016

Une densification très différenciée selon les quartiers.

Il est bien difficile de parler de densification de manière générale à propos de Blagnac. Elle évolue dans le temps, elle présente de grandes différences par quartier et ses formes sont multiples.

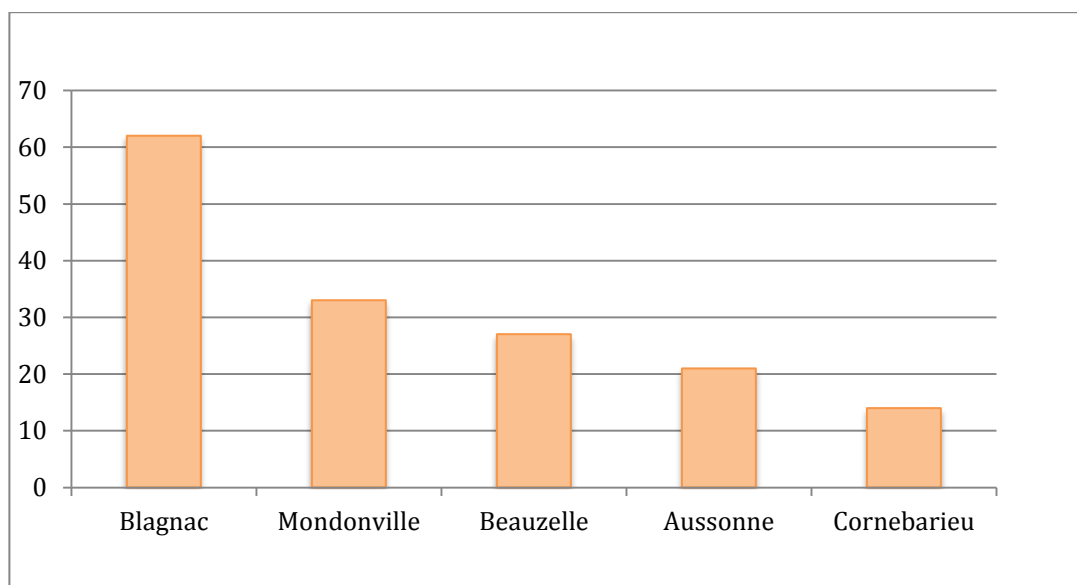
La commission *Densification du territoire* s'est appuyée sur les Conseils de quartier pour connaître le ressenti des habitants. Par deux fois des échanges ont été organisés dans les quartiers. Ils ont mis en évidence les écarts de perception entre quartiers.

* Des quartiers très denses... sans problème de densité. Rappelons la singularité de l'urbanisation de Blagnac déjà évoquée dans ce rapport : la réalisation de plusieurs ZAC faisant une grande part aux logements collectifs a produit un espace où la forte densité ne pose pas ou peu de problèmes. Les quartiers Odysseus, Grand Noble, Andromède concentrent une grande part de la population de Blagnac dans un espace urbain planifié, donc organisé.

Les réalisations qui y sont programmées dans un proche avenir (Barradels-Cèdres) participeront de la densification de ces quartiers dans la mise en œuvre d'un urbanisme très encadré.



Part des appartements dans le total des logements (% 2013)



Le croquis ci-dessus met en évidence la spécificité de Blagnac où environ deux habitants sur trois vivent en collectif.

*Des quartiers densément urbanisés mais relativement peu peuplés sont à l'inverse très sensibilisés à la question de la densification.

Les échanges avec les Conseils de quartiers distinguent des situations diverses.

- 1- Des densifications liées à la réalisation de maisons individuelles dans un tissu urbain ancien, fréquemment de grand parcellaire, occasionnent des nuisances de voisinage (altération du paysage, problèmes de stationnement dans une voirie conçue pour des circulations faibles). Ces coups de canif dans le confort résidentiel sensibilisent les habitants à de futures réalisations qui pourraient apporter des désagréments plus lourds dans le quartier Nord (vieux chemin de Grenade).



- 2- Des densifications dans un tissu pavillonnaire déjà dense laissant peu de place aux espaces publics. Bien que ponctuelles, les opérations immobilières y sont mal perçues. Elles viennent d'autant plus amplifier des désagréments qu'elles s'ajoutent dans le quartier Sud à des problèmes récurrents : éloignement du centre de ville et donc des commerces et services, difficultés de déplacements, trafics de transit important.



3- Les densifications qualifiées de « naturelles », constituées par des constructions en fond de parcelles ou des agrandissements de pavillons par ajout d'un étage se multiplient sans apparemment soulever des contestations.

4- Le syndrome de la densification : la rue des Bûches et les nouveaux programmes immobiliers dans le centre de ville.

Cette réalisation cumule les caractéristiques du processus du renouvellement urbain dans les centres de ville : une réalisation relativement importante qui survient après un regroupement de parcelles, en plein centre et en bordure d'une voie d'accès essentielle vers le centre-ville, une réalisation qui impacte la fonctionnalité du quartier par l'ampleur des travaux, enfin une réalisation qui semble annoncer la généralisation d'un processus comme le laisse à penser les avis de permis de construire et de démolir annoncés de part et d'autre de la voie du tram.

En conséquence elle cristallise les débats autour de la densification à Blagnac de part et d'autre de la voie du tram.

Cet essai de comparaison de la densification dans les différents quartiers souligne la difficulté de porter un diagnostic global sur un processus qui ne fait qu'émerger et que la logique de la croissance de la métropole de Toulouse ne fera qu'amplifier dans les communes proches du centre de cette agglomération en forte croissance. Et pourtant c'est ce que ce rapport tente de faire.

Une densification portée par l'attractivité de Blagnac.

La densification en cours à Blagnac résulte de l'attractivité de la commune. Blagnac est attractive comme les autres communes proches du centre de l'agglomération de Toulouse. La présence d'un pôle d'emploi important accroît cette attractivité qu'une importante offre de services dans les domaines culturels, sociaux, sportifs, ..., renforce encore. La conduite d'un urbanisme « planifié » a porté ses fruits en maîtrisant une « densification douce ». Le développement des activités dans l'espace aéroportuaire, l'arrivée d'importants sièges sociaux et la poursuite du rayonnement de la Métropole accentueront l'attrait de l'espace urbain de la commune qui, de plus, dispose d'un transport en site propre établissant des navettes sûres avec Toulouse.

Avec certitude, on peut annoncer la localisation de nouveaux services dans le centre historique, la venue de services de qualité et la poursuite d'opérations immobilières à proximité de la ligne du tram.

Autant de processus dont les impacts sur les hausses des coûts du foncier et de l'immobilier seront immédiats.

Les dernières statistiques de la Chambre interdépartementale des notaires sont explicites : le prix moyen d'une maison ancienne à Blagnac atteint 332 500 € soit une augmentation de 19% en un an, la plus forte des communes périphériques de Toulouse³.

Le rapport de causalité entre densification et fonctionnalité de l'espace urbain est généralement maîtrisé au sein des grands programmes de construction de type ZAC. Il change de nature quand la densification résulte de programmes portés par des opérateurs privés au gré des opportunités foncières et de la rentabilité attendue par les investisseurs.

La chaîne *attractivité-hausse des coûts* imposera un renouvellement urbain marqué par une densification continue, dans le centre de ville et à proximité de la voie du métro.

³ La Dépêche 22 mars 2017.

Les processus enclenchés par la progressive densification de l'espace affecteront-ils les caractéristiques sociales de la commune ? La densification annonce-t-elle une évolution vers plus de différenciation sociale entre quartiers? Blagnac respecte en effet les obligations de la loi SRU avec environ 25% de logements sociaux dans son parc immobilier. Ce n'est pas une situation si largement répandue dans les communes de la première couronne périphérique de la métropole. Toutefois cet indicateur global peut masquer des changements limités à certains quartiers, changements induits par une densification modifiant le contenu social de tel ou tel îlot urbain.

Les injonctions de la loi SRU, bien respectées à Blagnac, ne seront pas suffisantes pour que perdurent les caractéristiques sociales actuelles. Ces dernières seront-elles progressivement altérées par la très forte attractivité de la commune et par le marché qui imposent une densification bénéficiant à des catégories plus aisées ?

La maîtrise des coûts fonciers et immobiliers demeure un objectif difficile à atteindre. L'urbanisme planifié d'Andromède y contribue sur le segment des logements à prix modérés. Une offre en direction de ménages souhaitant s'installer à Blagnac dans des logements à un niveau de prix supérieur dans des périmètres de la phase 3 d'Andromède serait-elle susceptible de détendre les prix sur cette catégorie de marché ?

La densification vécue comme une atteinte au bon voisinage.

L'édification d'un immeuble collectif au sein du tissu de l'habitat pavillonnaire est généralement ressentie par les habitants comme une intrusion et si la résidence nouvelle dépasse 15 à 20 logements ces impacts sont très vite perçus comme des désagréments majeurs : rupture de l'équilibre dans les stationnements, trafics rendus difficiles sur des voies qui jusque là étaient jugées adaptées, vues et environnement urbains altérés ...

Les rencontres avec les Conseils de quartiers ont dressé les catalogues de ces nuisances : elles sont fréquemment émises de manière individuelle mais énoncer cela ne suffit pas à en diminuer la réalité. La densification par incorporation de logements collectifs dans le tissu pavillonnaire s'y traduit par des perturbations sévères dont le stationnement anarchique des véhicules, sur les trottoirs, devant les entrées des maisons, ... qui génèrent de lourds problèmes de voisinage.

La carte localisant les permis de construire entre 2001 et 2007 est très explicite : la densification dans l'espace résidentiel de Blagnac est à l'œuvre. En volume le processus paraît se disperser. Cela ne doit pas dispenser d'en connaître les impacts. Face à la densification, les réactions immédiates mettent en cause l'agression d'un nouvel urbanisme destructeur d'un patrimoine urbain. Halte au bétonnage !

Sans entrer dans un débat sans fin d'une part sur l'indispensable renouvellement urbain des villes, d'autre part sur l'appréciation de la valeur patrimoniale de telle ou telle architecture, l'attention doit être accordée aux habitants qui subissent la densification comme une rupture dans leur projet de vie.

La densification comme obstacle à la fonctionnalité de l'espace urbain.

La poursuite des programmes de construction dans la ZAC Andromède, la densification en cours dans les quartiers soumis à un fort renouvellement urbain, en particulier à proximité de la voie du tram et les mutations dans certains espaces pavillonnaires se traduit par une augmentation du nombre des déplacements qu'ils soient de transit entre les communes périphériques et Toulouse ou internes à la commune, entre Andromède et le centre de Blagnac ou à l'intérieur du périmètre ancien de Blagnac.

La ville de Blagnac est particulièrement bien dotée en infrastructures routières (Fil d'Ariane, Voie Lactée, N224) et en transport public (Tram).

Cependant des ralentissements de la circulation sur les axes routiers de transit sont apparus et, en conséquence, la traversée de Blagnac devient un axe d'évitement entre les communes du Nord-Ouest et Toulouse.

Le tramway (243 000 personnes en 2015 à la station Grand Noble) et les lignes d'autobus suffiront-ils à absorber cette augmentation des trafics ?

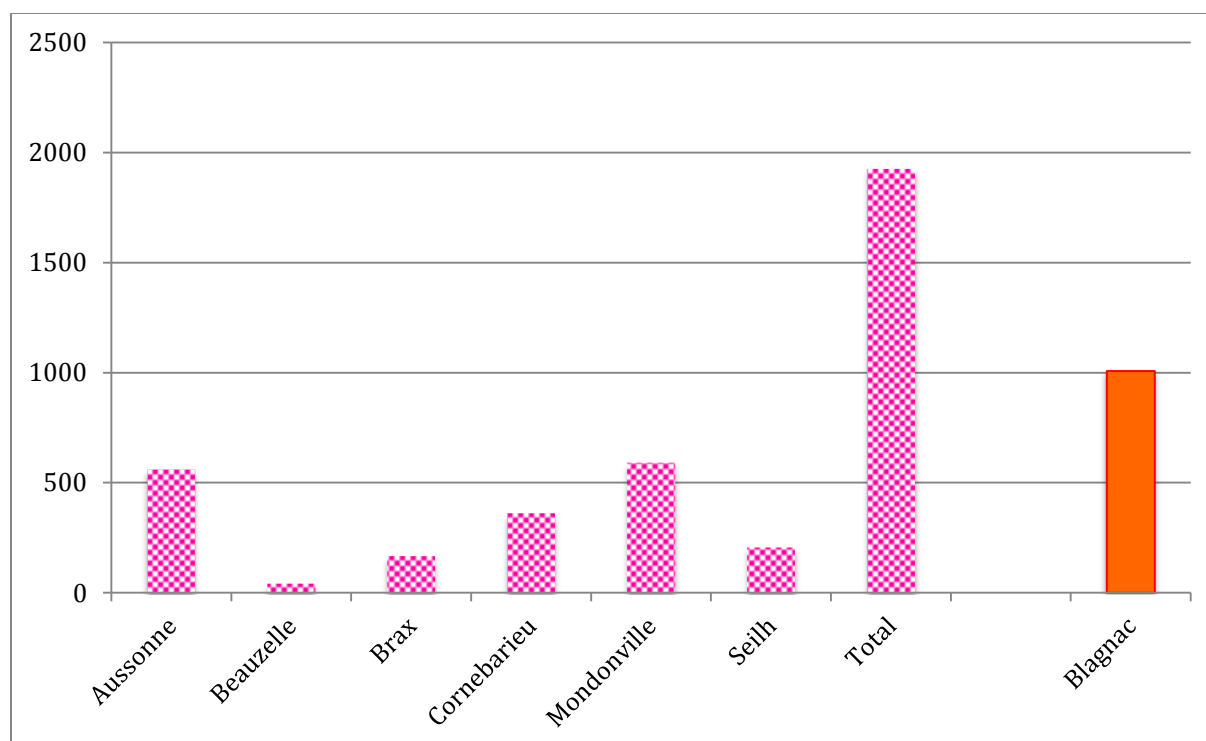
A moyen terme la question de la saturation de la Voie lactée et de la route de Grenade est posée.

La circulation sur les axes de Blagnac ;

Lieux de comptage de	Lieux de comptage à	Nombre véhicules/jour	Evolution annuelle
St-Martin-du-Touch	Ritouret	98 850	+1,6%
Ritouret	Aéroport	97 223	+4%
Aéroport	Grand Noble	71 727	+1,5%
Grand Noble	Leclercq	44 623	+7,5%
Rappel : Toulouse-Cépière		137 000	

La croissance des communes voisines de Blagnac génère dès maintenant des trafics en direction de Blagnac et de Toulouse.

Nombre de logements construits entre 2008 et 2013 dans les communes voisines de Blagnac.



*Le total correspond à la somme du nombre de logements construits dans ces communes.

Or toutes ces communes sont, depuis, engagées dans des politiques de développement très actives.

La densification de l'habitat se traduit de manière sensible en problèmes de stationnement quelles que soient les mesures adoptées pour augmenter l'offre de places de stationnement

(ouverture de places concomitante de l'édification de nouvelles résidences, création de parkings publics en surface ou souterrain, réglementation du stationnement résidentiel, ...). Ici, le choix a été de relier la question de la densification avec les problèmes de déplacements, de stationnement et de mutation du centre de ville.

Ces rappels soulignent le rapport de causalité existant entre la densification et la fonctionnalité de l'espace urbain. Généralement maîtrisé au sein des grands programmes de construction de type ZAC, ce rapport change de nature quand la densification est diffuse et quand elle résulte de programmes portés par des opérateurs privés au gré des opportunités foncières. La densification peut nuire à la bonne accessibilité.

-VI-

POUR UNE DENSIFICATION CONTROLÉE

L'argumentation de ce rapport autorise à exprimer ce qui paraît des évidences.

Une urbanisation déjà ancienne et singulière dans l'agglomération de Toulouse.

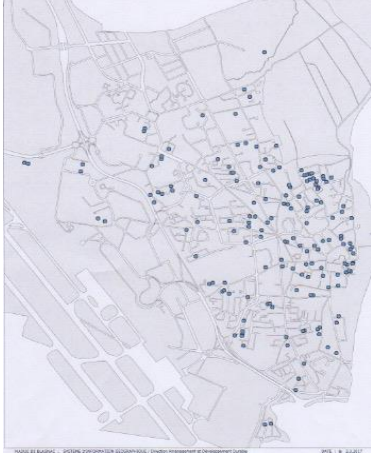
-La densification du territoire de Blagnac est un processus ancien qui s'accélère dans les années 1990 quand l'expansion de la ville de Toulouse déborde de ces limites communales. Comme les autres communes périphériques de Toulouse, Blagnac est intégrée dans cette urbanisation rapide qui bientôt intéressera des communes plus éloignées. Aujourd'hui cette tache urbaine englobe 453 communes et Blagnac, comme les 37 autres communes de Toulouse-Métropole, se situe en son centre.

- Comme le montrent les cartes de la localisation des permis de construire établies par la *Direction Aménagement et développement durable de la Mairie de Blagnac* tous les espaces constructibles de la commune sont affectés par ce processus.

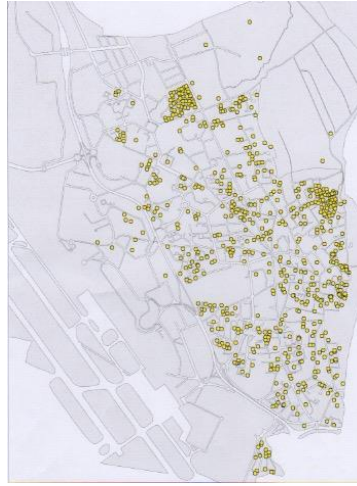
- Des différences importantes apparaissent entre les quartiers : elles s'expliquent par une spécificité de l'urbanisation de Blagnac : la ville a choisi de planifier sa croissance. Les ZAC (zone d'aménagement concerté) successives du Ritouret, du Grand Noble et d'Andromède accueillent des programmes immobiliers d'habitat collectif. La densification est alors très dense, mais elle est acceptée car la ville construite en hauteur dégage des espaces verts, des voiries adaptées, des services collectifs, ...

-Les constructions de maisons individuelles et de petits collectifs, dans le respect des prescriptions du PLU (Plan local d'urbanisme) se développent : si elles ne produisent pas une densité de population élevée, au contraire, elles aboutissent à une densité de résidentielle forte, jusqu'à occuper tout l'espace comme, par exemple dans le quartier Sud.

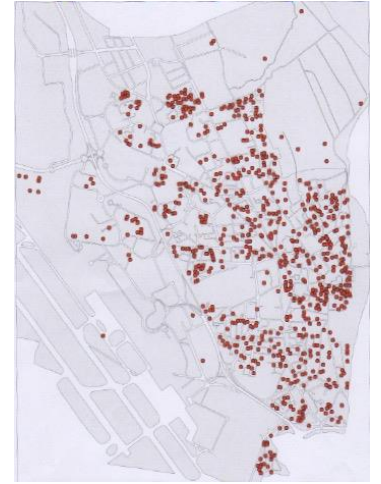
1985-1993



1994-2000

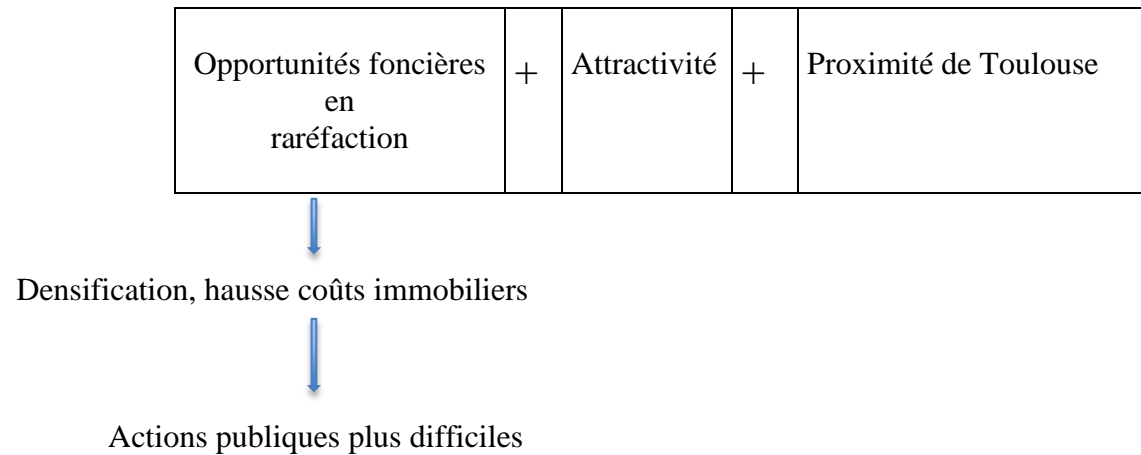


2001-2007



Une croissance atténuée mais une attractivité constante.

Bien qu'en voie d'atténuation la croissance de la population de Blagnac s'effectue désormais sur un territoire où les potentiels fonciers, à l'exception de la ZAC d'Andromède, ne sont pas extensibles. Or l'attractivité de la ville est portée par le dynamisme des activités, l'installation de nouvelles sociétés et la proximité de Toulouse.



Associer densification douce avec densification contrôlée

Dans le centre de ville et dans son environnement immédiat, comme dans une grande partie de l'espace pavillonnaire, le PLU actuel, qui est récent (2016), garantit autant que cela se peut, les impacts de la densification.

Les règles qu'il prescrit sont, en certaines situations et plus particulièrement au sein du tissu pavillonnaire, qualifiées de trop rigides lorsqu'elles s'opposent de manière systématique à des aménagements désirés par des familles souhaitant agrandir ou apporter des modifications légères à leur

habitat. En réponse à des demandes de ce type, motivées, introduire au cas par cas plus de souplesse dans l'application du règlement ne semble pas de nature à remettre en cause ses dispositions.

Dans la périphérie de ces zonages, les constructions nouvelles d'immeubles soulèvent un cortège de récriminations, en particulier à propos des impacts sur la circulation et le stationnement. Dès lors qu'un permis de construire d'un immeuble de plus de trente logements est à l'instruction, une information adressée au Conseil de quartier serait de nature à atténuer les éventuelles oppositions.

De surcroît une telle information tiendrait compte de la diversité des situations de densification selon les quartiers, diversité que ce rapport a mis en relief.

La politique urbaine conduite par la municipalité et la réalisation de l'éco-quartier Andromède en particulier, permettent à la commune de s'insérer dans les objectifs du PLUi-H sans que les objectifs assignés à « une ville intense », c'est-à-dire bénéficiant d'un transport en site propre, n'imposent un accroissement notable de la densité. Toutefois, à moyen terme et compte-tenu de l'attractivité de Blagnac, il serait judicieux que les objectifs de croissance assignés à Blagnac par Toulouse-Métropole demeurent mesurés pour que se maintienne l'actuel niveau de densification contrôlée.

Blagnac, porte d'entrée pour les communes du Nord-Ouest de Toulouse.

A moyen terme la question de la saturation de la Voie lactée et de la route de Grenade est posée. La croissance des communes voisines de Blagnac et de celles au-delà de ce périmètre s'accélère. Le rapport en fait cas. Certes le potentiel que représente le tram apparaît au sein de Toulouse-Métropole comme un atout de *Blagnac ville intense*.

Il ne faudrait pas que cet atout soit considéré comme une panacée.

D'une part la Métropole ne peut pas considérer comme allant de soi le lien entre les perspectives d'un accroissement du nombre de voyageurs utilisant le tram et la densification de la commune de Blagnac qui a déjà atteint les objectifs qui lui étaient assignés. D'autre part, le Tram ne suffira pas à transporter la population des communes périphériques dont certaines sont intégrées à Toulouse-Métropole. L'augmentation des trafics de véhicules est déjà spectaculaire sur la Voie Lactée et sur le Fil d'Ariane et l'utilisation des rues de la commune comme voies de contournement n'est pas aujourd'hui exceptionnelle.

Une telle évolution serait de nature à compromettre la densification contrôlée adoptée par la commune et qui jusqu'ici, avec les opportunités offertes par Andromède, s'accommode de l'intense attractivité de la ville.

POUR UNE DENSIFICATION CONTRÔLÉE

Types d'action	Echelles d'action	Métropole TISSEO	Commune	Quartiers
<i>La densification des constructions</i>				
Maintient d'une croissance démographique modérée. (2030)		PLUiH	PLUiH	
Maintient des objectifs quantitatifs et qualitatifs de la production de logements.		PLUiH	PLUiH	Poursuite programmation Andromède
Zonage de la densification et prescriptions en matière de construction.			PLU	Au sein du tissu pavillonnaire introduire une dose de souplesse négociée dans l'application du règlement
Contrôle du renouvellement urbain en centre-ville			PLU	- Quartier centre-ville : maintien de la mixité fonctionnelle et de la diversité sociale
Contrôle de la densification dans l'espace résidentiel des quartiers de maisons individuelles			PLU Information des Conseils de quartiers préalable à la délivrance du permis de construire.	- Quartier SUD : forte densité de pavillons, rareté des espaces publics, densification notable des axes de communication.
			Attention spécifique aux	

		effets de la densification dont les conflits de voisinage.	
<i>Effets induits par la densification sur la fonctionnalité urbaine</i>			
Accès au réseau de transport public (tramway et autobus)	Parcs relais, ligne 25		
Régulation du stationnement		Plan de stationnement	
Régulation des déplacements		Plan de déplacement	Programmation des travaux et information sur les impacts des chantiers.
<i>Impacts de la densification des communes périphériques sur les trafics de transit à Blagnac.</i>			
Amélioration réseau routier dans le Nord-Ouest de l'agglomération.	Nouveau contournement Ouest ?	Réguler le trafic de l'entrée nord de Blagnac par l'aménagement d'un boulevard urbain	