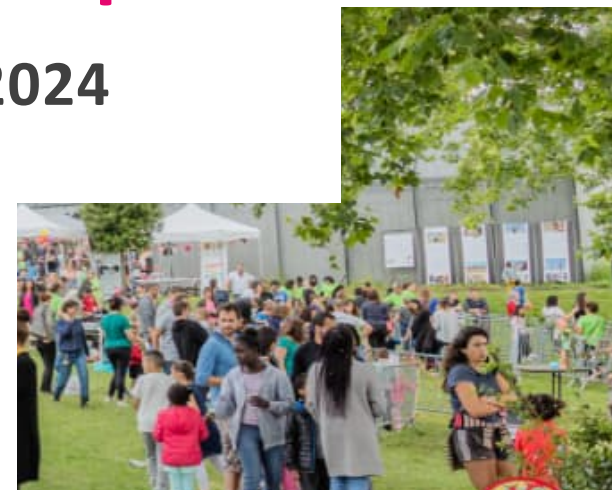




ZAC DE BALMA-GRAMONT

Réunion publique

6 novembre 2024



Vos interlocuteurs

Vincent TERRAIL-NOVES
Maire de Balma

Fabienne DARBIN-LANGE
Adjointe à l'Urbanisme de
Balma

Krystel GAURON
Oppidea

Sandra GUERRERO
Toulouse Metropole

Margot ABADIE
Agence DBW – Urbaniste
Agence AFG - Paysagiste

Pourquoi sommes-nous réunis ce soir ?

La ville de Balma a souhaité associer la population pour cette nouvelle phase de l'opération BALMA-GRAMONT.

- L'objectif de cette rencontre est triple :
 - Présenter l'analyse du questionnaire réalisé sur Vidailhan,
 - Présenter les enjeux du projet, échanger, répondre aux questions,
 - Présenter les modalités de la concertation à venir,

Les acteurs du projet



Le concédant, Toulouse Métropole

Définit la politique territoriale visant un développement équilibré du territoire au service de la qualité de vie des habitants,



La Commune d'accueil, la ville de Balma

Garante de la qualité du projet, de son intégration urbaine dans le respect et l'écoute de la population,



Oppidea, l'aménageur,

Pilote opérationnel du projet. A l'écoute de toutes les parties prenantes, il est le garant du budget et du calendrier de réalisation.

Balma-Gramont, c'est ...

Une opération d'aménagement démarrée en 2007

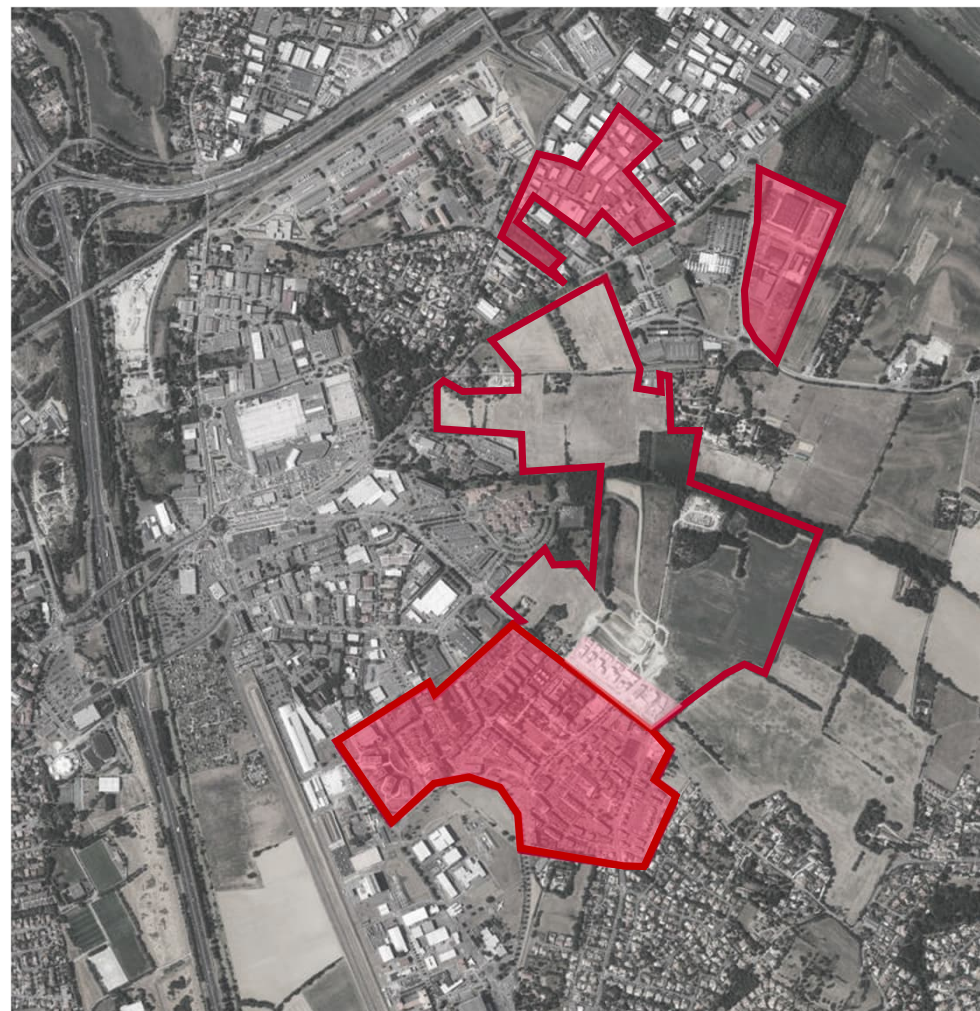
Une opération destinée à accueillir des habitants, des emplois, ...

106 ha de fonciers à aménager

5 secteurs dont 3 déjà livrés :
Vidailhan, Tuilerie, Montredon

Deux secteurs restent à aménager

Thegra et Garrigue : 52,4ha



Vidailhan aujourd'hui, c'est ...

Aujourd'hui

3 000 habitants,
1 Groupe Scolaire,
1 maison de quartier,
Des services de proximité :
crèche, maison médicale, ...
15 commerces,
2700 emplois,
4 ha d'espaces publics



Vidailhan, retour sur le questionnaire

Dans le cadre de la démarche Ecoquartier, un questionnaire a été diffusé aux habitants en décembre 2022.

Il a récolté 150 réponses.

Le profil des répondants est

- **95% habitent le quartier**
- **60% entre 26 et 50 ans**

Le questionnaire est construit autour de 5 thématiques :

- Profil des répondants et trajectoire résidentielle,
- Réseau de chaleur,
- Déplacements,
- Services et commerces,
- Espaces publics.



Les principaux enseignements ...

Un quartier accessible au cœur des enjeux de mixité sociale

Un quartier qui accueille à parts égales : des primo-accédants, des locataires et des propriétaires dont ce n'est pas la première acquisition.

La majorité des locataires n'envisagent pas de quitter le quartier dans les deux ans.

Les principaux motifs de mécontentement et de départ sont liés au réseau de chaleur.

Des dysfonctionnements du réseau de chaleur impliquant un coût onéreux et des avis mitigés

Seul 26% des sondés n'ont pas rencontré de problèmes.

63% dénoncent des pannes fréquentes et un coût élevé.

Les relations avec le concessionnaire sont également insatisfaisantes pour 30% des sondés.

Les principaux enseignements ...

Des transports en commun mais peu de vélos

Les transports en commun sont plébiscités pour des déplacements hebdomadaires pour 65% et 20% des déplacements quotidiens.

Seuls 10% des sondés font du vélo quotidiennement mais 35% le pratique au moins une fois par semaine.

Pour réduire la part de la voiture, les sondés proposent : de disposer de vélos en libre-service, et d'augmenter les maillages cyclables entre les communes.

Des services multiples et reconnus

Une satisfaction générale variant selon les âges
70% des 26-50 ans sont satisfaits,
60% des 51-70 ans sont satisfaits de l'offre santé,

70% des sondés évoquent le manque d'une pharmacie.

Selon les âges et les statuts, les attentes sont différentes : commerces de bouches, marchés, café ou lieu fédérateur, ...

Les principaux enseignements ...

Des espaces publics de qualité et très pratiqués

85% des répondants sont satisfaits de la qualité des espaces publics,
41% des sondés trouvent les espaces publics très pratiqués surtout aux heures de sortie scolaires.

Une fréquentation de l'espace public égalitaire entre les hommes et les femmes mais pour des usages différents : sortie des enfants pour les femmes et activités sportives pour les hommes.

15% des sondés souhaiteraient que les espaces publics soient plus arborés.



En synthèse, Vidailhan, un quartier apprécié

Les principales attentes énoncées par les répondants

Plus de jardins partagés, des sites de compostages, des animations de quartier, un marché de plein vent et une pharmacie

En synthèse

○ Une note globale de 3,7 / 5



L'écoquartier Vidailhan est apprécié des répondants qui soulignent un cadre de vie agréable et calme, accessible et aux espaces publics conviviaux.



Balma-Gramont demain...

Des évolutions liées au contexte légal et réglementaire

- › Un PLUIH annulé en 2021
- › Une Loi climat et Résilience entrée en vigueur en août 2021 et posant deux principes fondateurs
 - > Principe de Zero Artificialisation Nette
 - > Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
- › Des objectifs métropolitains d'accueil de population constants (+ 9000habitants/an)
- › Toulouse Métropole relance son PLUIH intégrant cet objectif d'accueil de population et la préservation des ENAF,
- › Une OAP Balma-Gramont modifiée tenant compte de ces principes réglementaires, des objectifs d'accueil de population mais préservant la qualité de vie des habitants, dans un rythme de construction maîtrisé d'environ 100 Logements/an.

Des évolutions intégrées au PLUIH en cours d'élaboration

--- Périimètre de l'OAP

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

PRINCIPES DES VOCATIONS ET DE GRADATION DES HAUTEURS
 Degré d'intensification du bâti : faible / moyen / fort

- Secteur à dominante d'habitat
- Secteur à dominante économique
- Secteur de mixité fonctionnelle
- Secteur à dominante agricole ou naturelle
- Secteur à dominante d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

PRINCIPES DE TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS

- Espace paysager à dominante piétonne
- Espace à dominante de loisirs, sports et/ou détente
- Espace végétal paysager à créer
- Ouvrage hydraulique à créer (noues, bassins d'orage)
- Composition de façades urbaines

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS A VALORISER OU A CREER

- Elément (ou ensemble) bâti d'intérêt patrimonial
- Arbre remarquable ou alignement arboré remarquable
- Perspective visuelle et paysagère

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES

TRAME VERTE ET BLEUE

- Réservoir de biodiversité
- Corridor écologique majeur à protéger ou à restaurer
- Espace de nature de proximité à protéger ou à restaurer

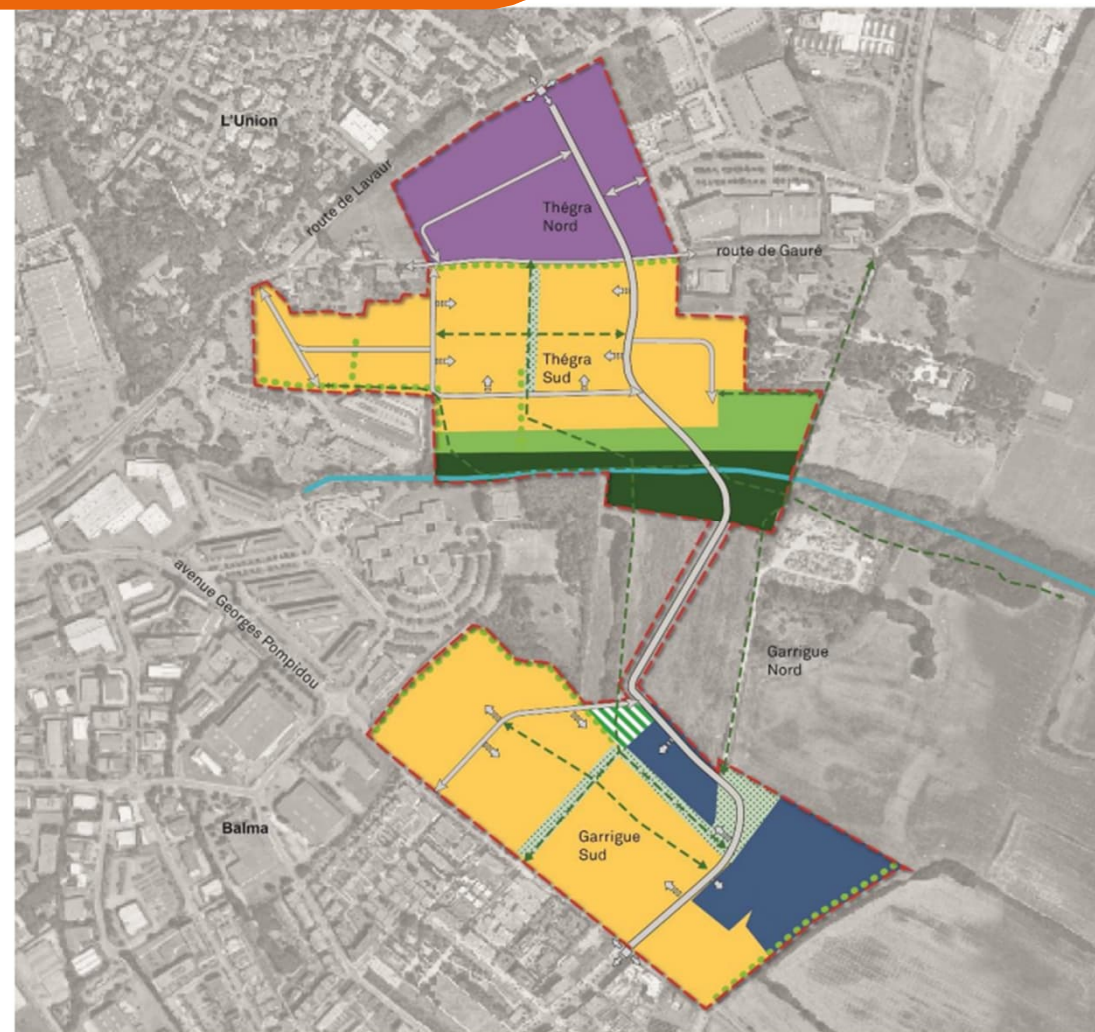
DÉPLACEMENTS

DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN

- Ligne et station de transports en commun

PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT

- Liaison et/ou desserte viaire
- Liaison mode doux
- Parking
- Accès
- Carrefour



A terme (2045), Balma-Gramont c'est environ 1 660 logements

Une programmation tournée vers l'accueil d'habitants avec un développement phasé et maîtrisé dans le temps

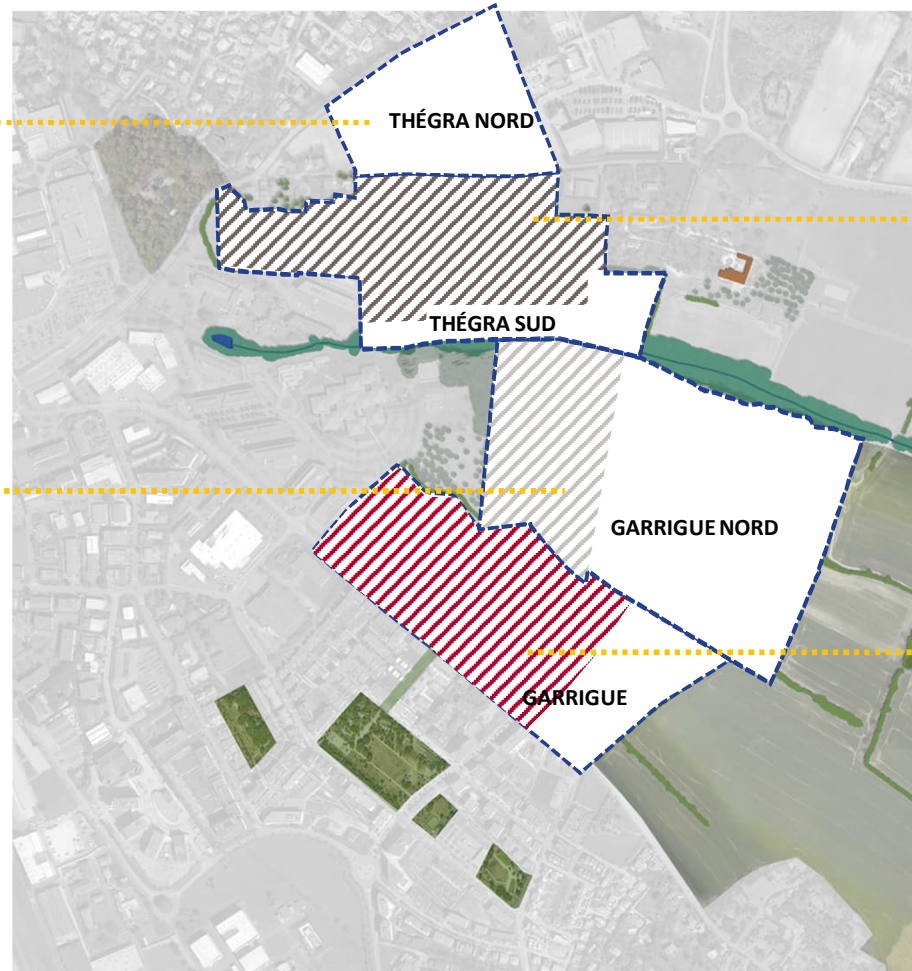
Thégra Nord dès aujourd'hui

► **Activité : 12 lots urbanisables**

Garrigue Nord

Phase 3 : après 2035

Environ 440 lgts



Thégra Sud

Phase 2 : 2030-2035

Environ 740 lgts

Garrigue

Phase 1 : 2025-2030

Environ 480 lgts

Ecole et Collège

› Favoriser la qualité de vie

Favoriser une mixité des fonctions et des logements pour tous,
Assurer un développement urbain maîtrisé et phasé,

› Développer de nouvelles offres de mobilité et des modes de déplacement pour tous

› Placer durablement l'environnement au cœur du projet

Préserver le patrimoine paysager, les secteurs à enjeux,
Réduire les impacts du projet,
Construire durable,

› Imaginer un projet avec vous

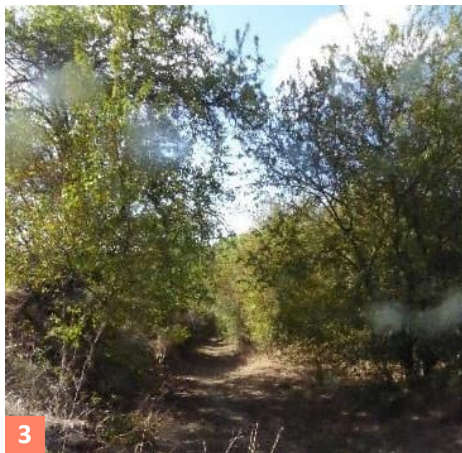
Intentions de projet

Échelle ZAC

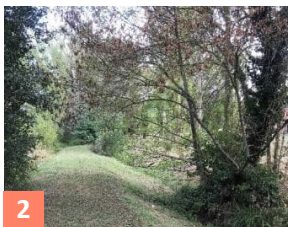
LES QUALITES DU SITE



1



3

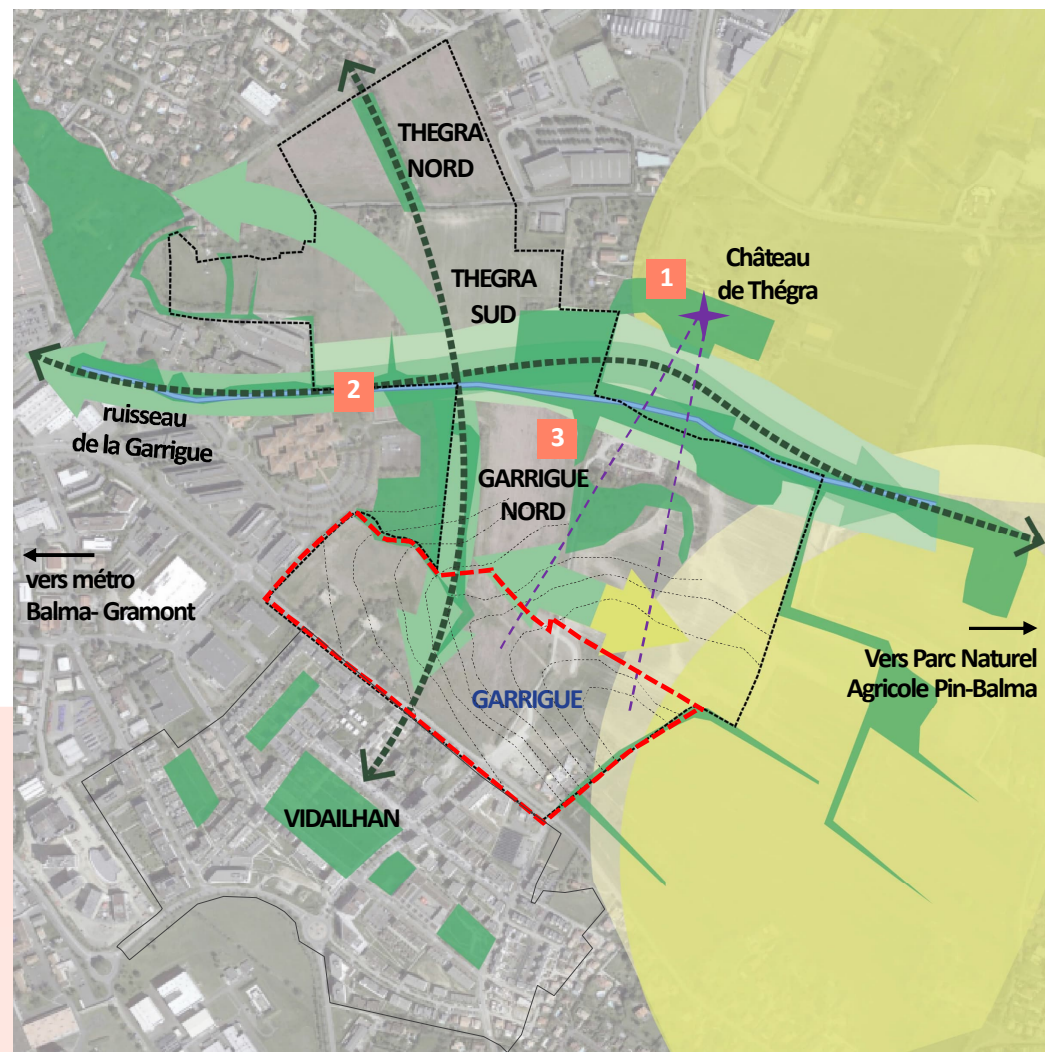


2

- Haies existantes
- La Garrigue et ses abords
- Arbres isolés
- Château de Thégra
- Corridor écologique

- Trame verte existante du grand paysage
- Continuités vertes à renforcer
- Espaces agricoles à préserver
- Transition à créer trame verte/espace urbanisé/espace agricole

- Continuités douces à créer ou à renforcer
- Relief marqué, vues lointaines
- Château de Thégra classé MH
- Cône de vue du Château de Thégra



UN PROJET DE VILLE NATURE

- Valorisation/préservation du **patrimoine paysager existant**
- Développement de la ZAC Balma-Gramont à **partir des atouts de Vidailhan**
- Aménagement d'un **parc linéaire** de Vidailhan à Thégra Nord
- Création d'**espaces verts publics généreux**
- Un **niveau d'exigence élevé** pour les aménagements des **espaces verts privés**
- **Une ambition environnementale forte**



S'APPUYER SUR LES ATOUTS DE VIDAILHAN...

Cadre de vie

- > Des sentes : une spécificité Balmanaise
- > Des parcs ou squares publics (30% d'espaces verts publics)
- > Des cœurs d'îlot paysagers participant à la qualité du cadre de vie (10% d'espaces verts privés)

Programmation

- > Mixité de l'habitat
- > Hauteurs maîtrisées
- > Densité agréable
- > Commerces et services de proximité

Vidailhan



Intentions de projet

Échelle GARRIGUE

... POUR UN QUARTIER VIVANT ENTRE VILLE ET CAMPAGNE

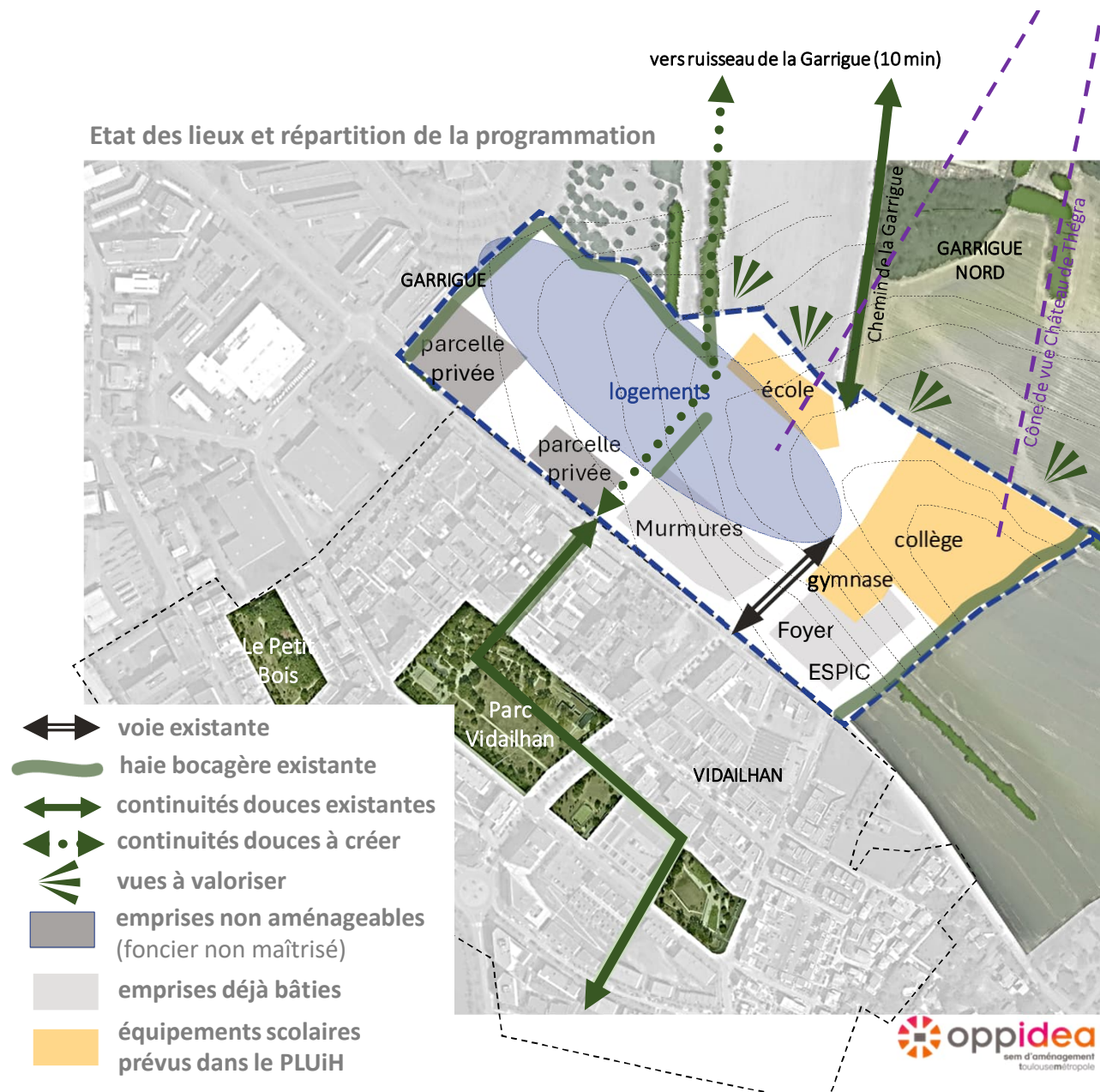
Programmation

- Un périmètre de **15 ha** en continuité directe de Vidailhan
- **Un programme existant**
 - Deux secteurs habités existants : Murmures, Foyer Jeunes Travailleurs
 - Un hôpital de jour
 - Deux emprises privées non aménageables
- **480 logements à créer, 3 équipements structurants, quelques commerces et services de proximité**





Objectifs

- Respecter la **topographie** et offrir des **vues** grand paysage
- S'appuyer sur la **trame bocagère** existante
- Prolonger les **continuités douces** existantes
- Amorcer l'aménagement du **parc linéaire** reliant Vidailhan à Thégra Nord





Etat des lieux et répartition de la programmation



Exemple d'aménagement à étudier

-  **Existant**
-  **Emprise projetée pour équipements publics (PLUi-H)**
-  **Sentes publiques structurantes**
-  **Espaces verts publics, lieux de convivialité**

Principes d'aménagement espace privé

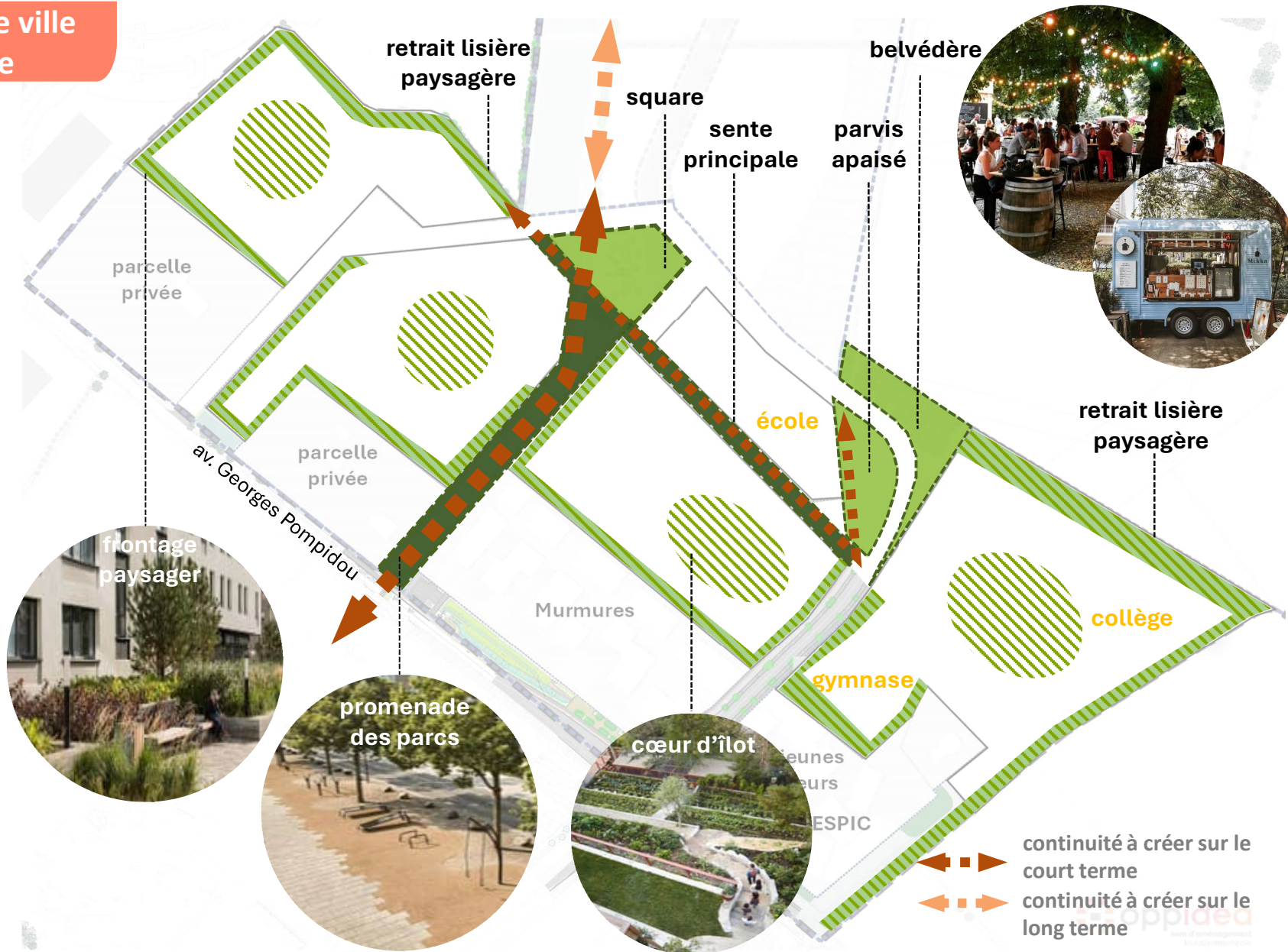
-  **Macro-lots à aménager**
-  **Cœur de macro-lot paysager thématique**
-  **Sente traversante inter-îlots**
-  **Frontages paysagers**



FOCUS

Ambiances entre ville et campagne

- Création d'un maillage d'espaces publics paysagers assurant une articulation entre ville et grand paysage : sentes, paysagement des voiries publiques, lieux de convivialité paysagers aux usages variés
- Accompagnement des ambiances publiques par l'aménagement de l'espace privé : retraits paysagers, cœurs d'îlots communs paysagers, jardins privés, percées visuelles, sentes inter-îlots



- Une **colonne vertébrale paysagère** de Vidailhan à Thégra Nord
- Un maillage doux structurant de **sentes publiques** et sentes inter-îlots, adaptées aux PMR
- un **bouclage automobile** sur l'avenue Georges Pompidou, amorcé par l'allée de Gramont
- des linéaires et emprises de voiries **optimisés**



RECHERCHER LA MIXITÉ AU SEIN DE CHAQUE MACRO-LOT

- Offrir une diversité de logements pour **tous les publics**
- **Adapter les typologies au dénivelé** du site (constructions hautes en point bas)
- Travailler **des transitions douces** entre les échelles de bâtiments
- Rechercher un **dialogue architectural** entre les constructions d'un même macro-lot

Maisons en bandes

Plusieurs logements individuels construits dans le cadre d'une opération



Logements intermédiaires

Logement appartenant à un bâtiment dans lequel sont superposés au moins 2 logements, mais dont chacun dispose d'un accès et d'un espace extérieur privés



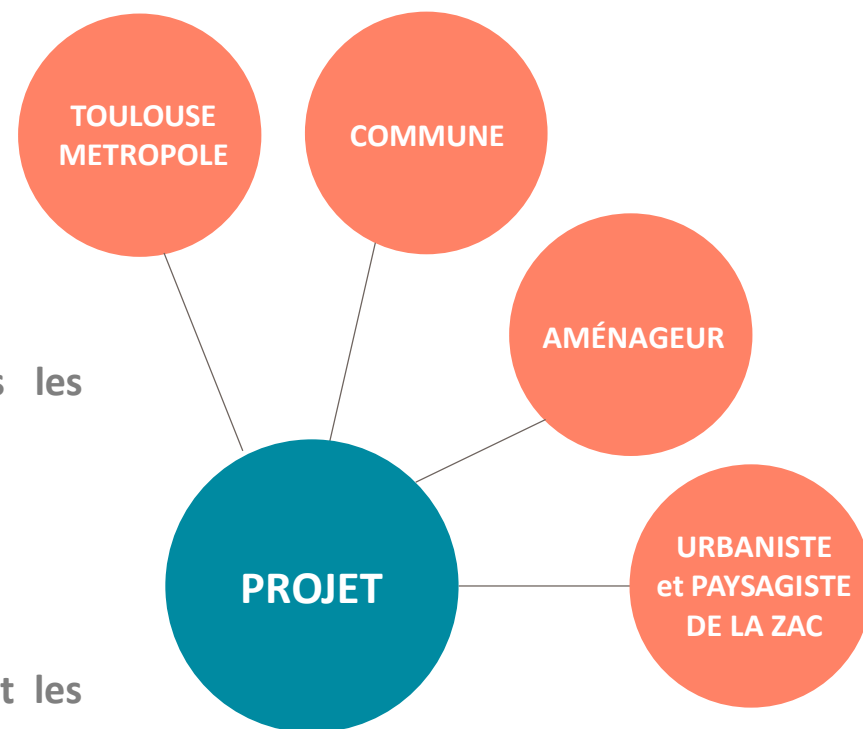
Logements collectifs

Logement appartenant à un bâtiment dans lequel sont superposés plus de 2 logements et dont certains ne disposent pas d'un accès privé



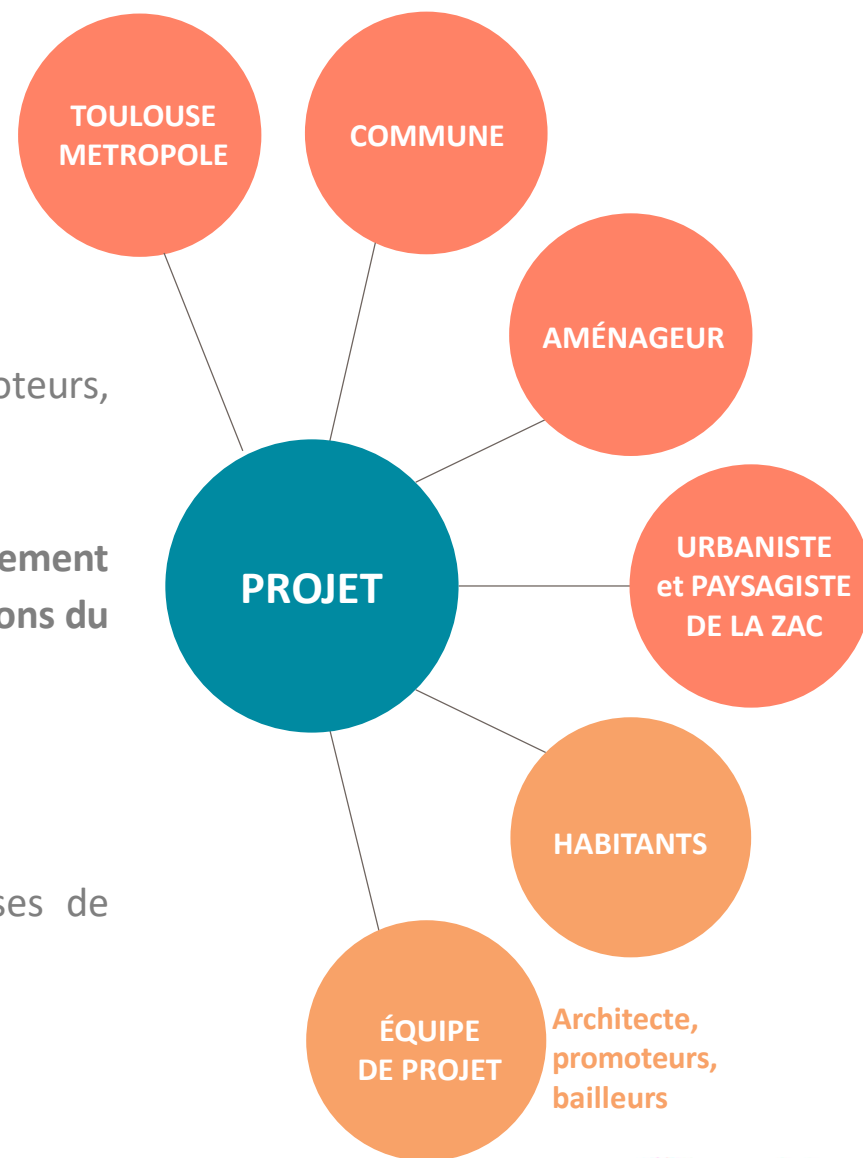
DÉFINITION DU CADRE ET DES AMBITIONS

- Une ambition forte pour les espaces publics à **retrouver dans les aménagements privés** :
 - densité, formes urbaines, qualité des logements
 - cœurs d'îlots, espaces plantés
 - mobilités
- L'outil ZAC pour permettre **d'atteindre ces ambitions en définissant les attendus du projet** (cahiers des charges ambitieux et exigeants) et de **travailler conjointement** avec les équipes de projet
- La définition d'un cadre d'intangibles transmis aux équipes de projet qui seront autorisées à concourir.



ÉLABORATION DU PROJET

- Une phase de travail avec 3 équipes de projet constituées de promoteurs, architecte, paysagiste, bureau d'études,
- Ils seront choisis pour l'**adéquation de leurs propositions d'aménagement des espaces privés avec le cadre défini précédemment et les ambitions du projet.**
- Cette démarche débutera en début d'année 2025.
- **La concertation** pour associer les habitants aux différentes phases de réflexion



La concertation



Sur quoi porte cette première étape de concertation

- > Secteur Garrigue, définition des attentes citoyennes
- > Participe à l'analyse des rendus des équipes projet

Quels sont les objectifs ?

- > Informer tous ceux qui peuvent être concernés par le projet
- > Permettre l'expression du public dont les contributions pourront nourrir le projet

Exemple de sujets

Les espaces publics et leurs usages
Les mobilités dans le projet
La place de la nature dans le projet
Les équipements publics et les commerces

Les prochaines étapes

CONSULTATION PROGRAMMES IMMOBILIERS

Phase de conception avec 3 équipes

Finalisation du projet avec l'équipe lauréate

Rendu intermédiaire

Rendu Final

Analyse technique

Analyse technique

Jury final

2024		2025				2026		
Nov.	Dec.	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T

Premières étapes de concertation

Atelier 1

Atelier 2

Réunion publique d'information

Analyse participative

Analyse participative

Echanges autour du projet

Réunion publique d'information

Réunion publique d'information

PARTICIPATION CITOYENNE

Comment s'informer et participer ?

Pour participer, s'informer, contribuer,

www.oppidea-europolia.fr

Des ateliers de concertation

Ouverts à tous, habitants, associations (1 ou 2 représentants par structure)

Un groupe de citoyens impliqué dans la conception de votre futur quartier

Un engagement jusqu'au choix du projet lauréat

2 modalités d'inscription

Sur le site internet Oppidea > page Balma-Gramont > Concertation

Sur le registre à disposition dans la salle





AVEZ-VOUS DES QUESTIONS ?



MERCI