DGDUD
Service réglementation Urbaine



Plan Local d'Urbanisme

3ème Révision approuvée le 22 septembre 2005
1ère Modification approuvée le 21 septembre 2006
2ème Modification approuvée le 12 juillet 2007
3ème Modification approuvée le 20 mars 2009
4ème Modification approuvée le 16 décembre 2010

5ème Modification

Approuvée par Délibération du Conseil de Communauté du Grand Toulouse du 28 juin 2012

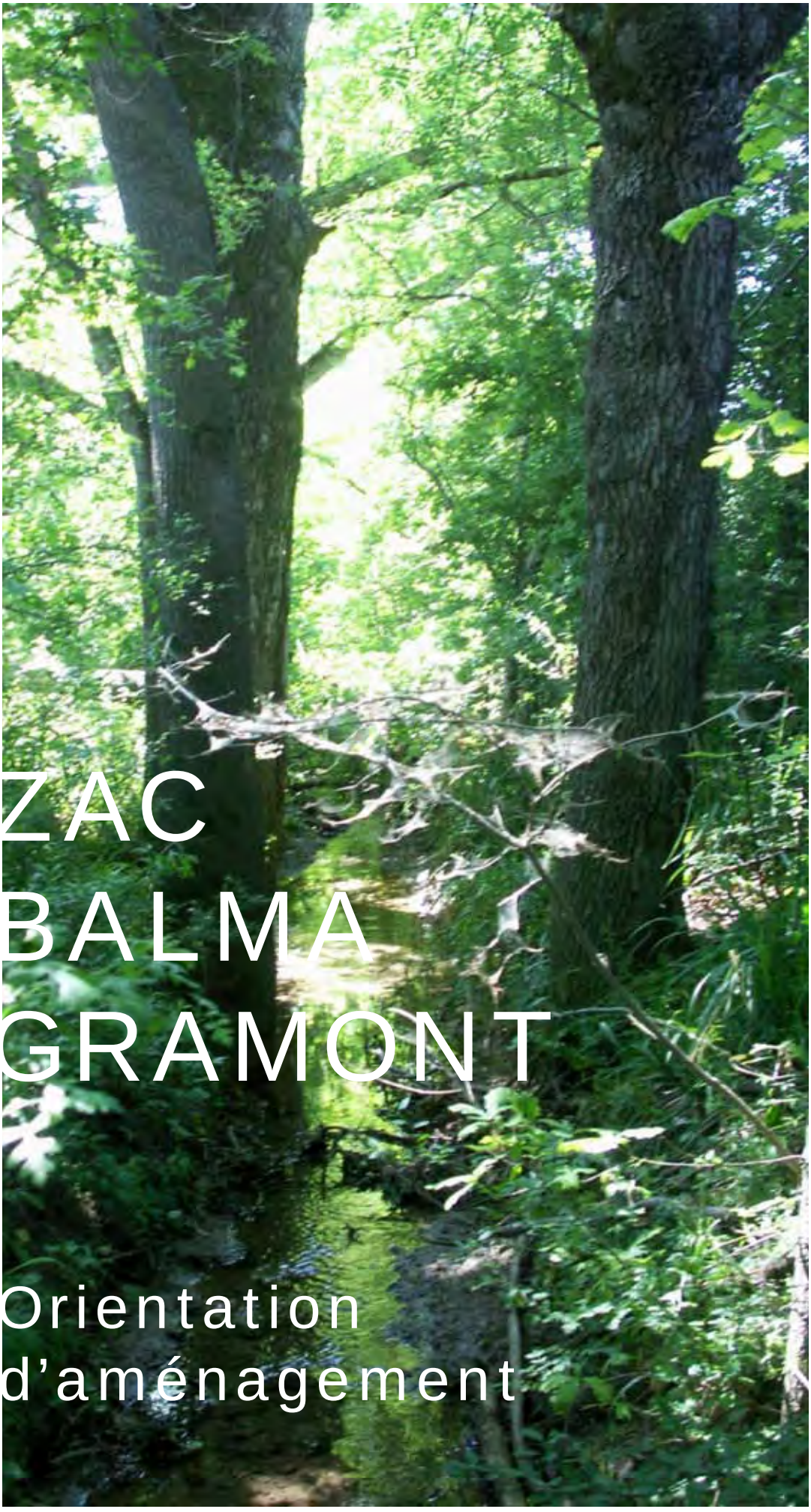
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
2-1 ZAC Gramont

VILLE DE BALMA

auat toulouse aire urbaine

le grand toulouse
6, rue René Leduc B.P. 35821
31505 Toulouse Cedex 5
www.grandtoulouse.fr

le grand toulouse COMMUNAUTÉ URBAINE



ZAC BALMA GRAMONT

Orientation d'aménagement

Contenu du dossier

Contexte 5

Situation 7

Présentation du parti d'aménagement 9

Canevas naturel et urbain 11

Développement durable 15
- Conserver et valoriser le patrimoine naturel existant 17
- Valoriser le paysage culturel 21
- Gérer et retenir les eaux pluviales sur le site 25
- Maitriser les besoins et les modes de déplacement 27
- Favoriser la desserte locale et les déplacements doux 29
- Favoriser l'équilibre fonctionnel et la mixité sociale 35

Principes d'organisation urbaine : quatre quartiers 37
- Quartier de Vidailhan 39
- Campus de la Garrigue 47
- Colline de Thégra 55
- Montredon - la Tuilerie 61

Programme prévisionnel des constructions 63

1

contexte



Situation



situation de la ZAC dans le territoire du Grand Toulouse

ci-contre : vue aérienne du site de projet

Le territoire de la ZAC Balma-Gramont est situé en bordure Est de la métropole toulousaine, sur les communes de l'Union et de Balma. Il recouvre des territoires contrastés, tant dans leur degré d'urbanisation que dans leur géographie.

Ce territoire aujourd'hui essentiellement agricole est fortement structuré par un relief collinéen orienté est-ouest, collines et vallons venant s'adoucir au contact de la vallée de l'Hers qui sépare Balma de Toulouse. Les horizons de la ZAC sont ainsi fortement définis par ce relief, qui ouvre de larges perspectives depuis les crêtes et referme des espaces secret dans le creux des vallons. Ces vues sont également marquées par la présence de nombreuses lignes électriques aériennes, alimentant les quartiers mitoyens de Balma, l'Union et Toulouse.

Suivant cette orientation naturelle, trois anciennes voies de communication traversent la ZAC d'est en ouest : la Route de Lavaur (D112), la route de Gauré (D66) et l'avenue Gaston Doumergue (D64). Le bâti présent dans le périmètre est constitué de quelques habitations individuelles disposé le long de ces axes historiques de liaisons entre la ville centre et son arrière-pays.

La partie nord de la ZAC est située sur la commune de l'Union, dans la plaine de la Seillonne. Elle s'insère au milieu d'espaces déja partiellement urbanisés entre la Route de Lavaur et l'A68, principalement dévolus au commerce et à l'activité.

Plus au Sud, dans le périmètre de la commune de Balma, la ZAC enjambe la colline de Thégra, entre la Route de Lavaur et vallon de la Garrigue. Cet espace encore largement agricole forme un belvédère naturel au dessus de la plaine de l'Hers. Sur cette même colline est installé plus haut le Château de Thégra, monument classé du XIXe siècle.
Entre le ruisseau de la Garrigue et l'Avenue Gaston Doumergue s'étend aujourd'hui un coteau agricole encore ouvert et structuré par quelques haies bocagères et le chemin rural de la Garrigue. Ce coteau, délimité au nord par la ripisylve de la Garrigue et au sud par la D64, est ouvert vers l'Est vers les espaces agricoles de l'arrière-pays toulousain, et fermé a l'ouest par un vaste domaine tertiaire, proche du quartier de la Roseraie.

Au delà de la D64, la partie sud de la ZAC descend en pente douce vers la Rue Saint-Jean. Ces espaces sont bordée au nord par la zone d'activité de Gramont, au sud par le CEAT et à l'est par les quartiers résidentiel de Balma. Au centre de cet espace s'est développé un jeune boisement autour de la ruine de Vidailhan, accessible par un ancien chemin rural.

2

Présentation du parti d'aménagement

Plan d'ensemble de la ZAC
(configuration indicative des constructions)



Canevas naturel et urbain

Le canevas naturel et urbain de la ZAC Balma-Gramont a fait l'objet de nombreux scénarios et recherches, qui ont permis de préciser les grandes orientations définies par les études préalables. Les principes initiaux ont été ainsi développés dans un projet intégral qui associe :
- la création de liaisons territoriales fortes entre le centre-ville de Balma au sud, les quartiers de Montredon et la Tuilerie au nord, la porte métropolitaine de la Roseraie à l'ouest, qui préparent également le raccordement à la future Liaison Urbaine Balma Est ;
- le développement d'une trame d'espaces publics mettant en valeur le relief et le patrimoine végétal existant, installant de manière durable des espaces publics majeurs reliés entre eux par une trame naturelle continue ;
- une programmation qui associe dans un cadre urbain durable un programme tertiaire ambitieux, une croissance modérée de l'habitat sur la commune de Balma et le renforcement des activités dans le nord de la ZAC.

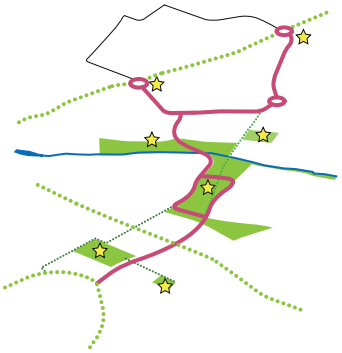
Paysage et trame naturelle

Le périmètre de la ZAC recouvre 107 hectares s'étendant de la rue St-Jean au Sud au Chemin de Montredon au Nord. L'aménagement prévoit environ 31 ha d'espaces publics au total, dont près de 15 ha de parcs, jardins et espaces naturels, localisés de manière à intégrer et valoriser le patrimoine végétal présent sur le site. Quatre espaces publics majeurs sont créés sur quatre emplacements remarquables :
- les jardins publics de Vidailhan au sud, valorisant le bois existant autour de la ruine de Vidailhan,
- le parc du belvédère, offrant des vues ouvertes depuis la crête située entre la D64 et le vallon de la Garrigue.
- le Parc de la Garrigue, reliant la crête au ruisseau, traversé par le chemin rural de la Garrigue qui relie Vidailhan au Chateau de Thégra.
- le côteau de Thégra, qui étend la ripisylve longeant le ruisseau par un nouveau bois couvrant la pente et confortant les horizons naturels du vallon.

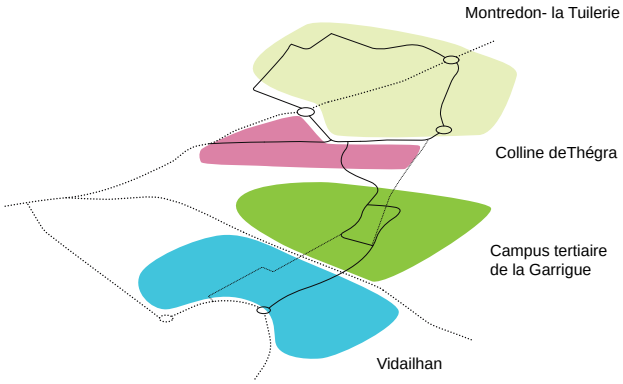
Le projet offre ainsi une trame d'espaces naturels renforcée en quantité comme en continuité. Cette trame permet d'établir des cheminements doux alternatifs à travers la ZAC, reliés aux chemins existants dans les quartiers environnants. Elle pérennise également la continuité et la diversité des milieux naturels existants.

Canevas urbain

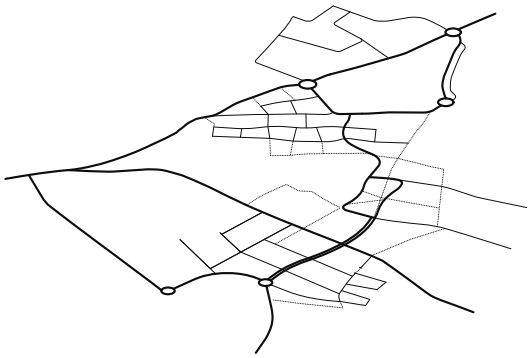
Le canevas urbain élaboré sur la trame naturelle privilégie les dessertes locales et une trame fine d'espaces publics, afin de favoriser des développements bâtis d'échelle humaine et des continuités favorisant les itinéraires locaux et déplacements doux. L'emprise dédiée à la voirie



Deux allées principales se rejoignant au coeur de la ZAC forment la colonne vertébrale du plan d'aménagement. Associées aux liaisons douces et aux trois routes départementales existantes, elles forment dans un réseau cohérent qui relie les différents quartiers et paysages traversés



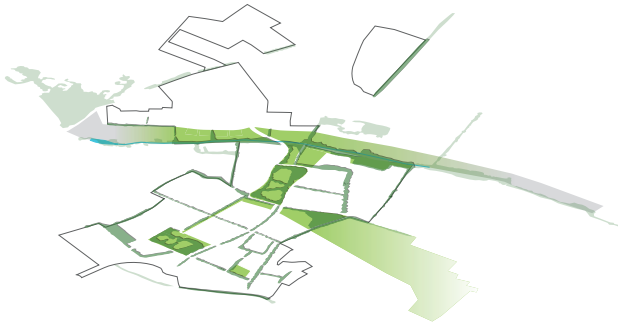
Quatre quartiers distincts aux ambiances spécifiques reliés à la fois par les Allées principales et par des cheminements piétons



Une trame fine d'espaces publics qui privilégie des liens secondaires entre les quartiers et qui tisse des continuités entre la ZAC et son environnement proche.



Un découpage associant une trame générale d'espaces naturels à des ilots d'échelle humaine, permettant une grande diversité urbaine et une croissance progressive



Une trame naturelle continue, qui intégre et complète la végétation existante et relie les espaces publics majeurs

primaire est ainsi volontairement modérée au profit d'un maillage secondaire resserré permettant de mieux desservir les lots, d'offrir des itinéraires lisibles et d'éviter enclaves et impasses.

La liaison Nord-Sud initialement prévue reste l'axe principal de développement. Sa forme est adaptée de façon à :
- épouser le relief collinéen du site afin d'éviter des terrassements massifs et des pentes fortes qui décourageraient les modes de déplacements doux, et de modérer la vitesse sur les voies automobiles ;
- limiter le trafic de transit et favoriser la desserte locale par un tracé souple et segmenté en différentes séquences,
- créer une boucle de desserte centrale au coeur du campus tertiaire qui distribue les différents flux qui emprunteront le réseau viaire de la ZAC,
- anticiper des raccordements à la Liaison Urbaine Balma Est (L.U.B.E.) au niveau du vallon de la Garrigue et de la Route de Gauré.

Quatre quartier

Les études de réalisation ont permis de clarifier les objectifs qualitatifs et quantitatifs du projet urbain initial. La répartition des programmes de bureaux et d'habitat définit clairement quatre quartiers spécifiques, qui tirent parti de la diversité des paysages et des entités naturelles existantes.

Ce principe de distribution permet de :
- développer un quartier urbain mixte et vivant sur le site de Vidailhan, à mi chemin entre le centre-ville de Balma et la porte urbaine de la Roseraie,
- rendre identifiable le projet tertiaire sous la forme d'un campus paysager ouvert dans un site de grande qualité au centre de la ZAC et proche du pôle de transports collectif de la Roseraie,
- développer un quartier de densité modérée à dominante résidentielle sur la colline de Thégra, qui respecte et valorise un site remarquable tout en renforcant la mixité du Nord de la commune.
- compléter et optimiser le quartier d'habitat, de commerce et d'activité de Montredon-la Tuilerie.

L'identification de quartiers bien définis favorise également le phasage de la réalisation. Il permet ainsi de limiter les nuisances liées aux travaux en faisant correspondre le phasage des aménagements au développement des différents quartiers et espaces publics. Grâce à ce découpage, chaque quartier pourra prendre forme et corps indépendamment des autres.

Chemin rural de la Garrigue, en contrebas du Chateau de Thégra



Développement durable

Le développement durable a fait l'objet d'une attention particuliere dès les premières études d'aménagement de la ZAC Balma-Gramont. Cette attention a porté sur de multiples aspects du développement durable, apréhendé dans son sens le plus large, à la fois social et environnemental.

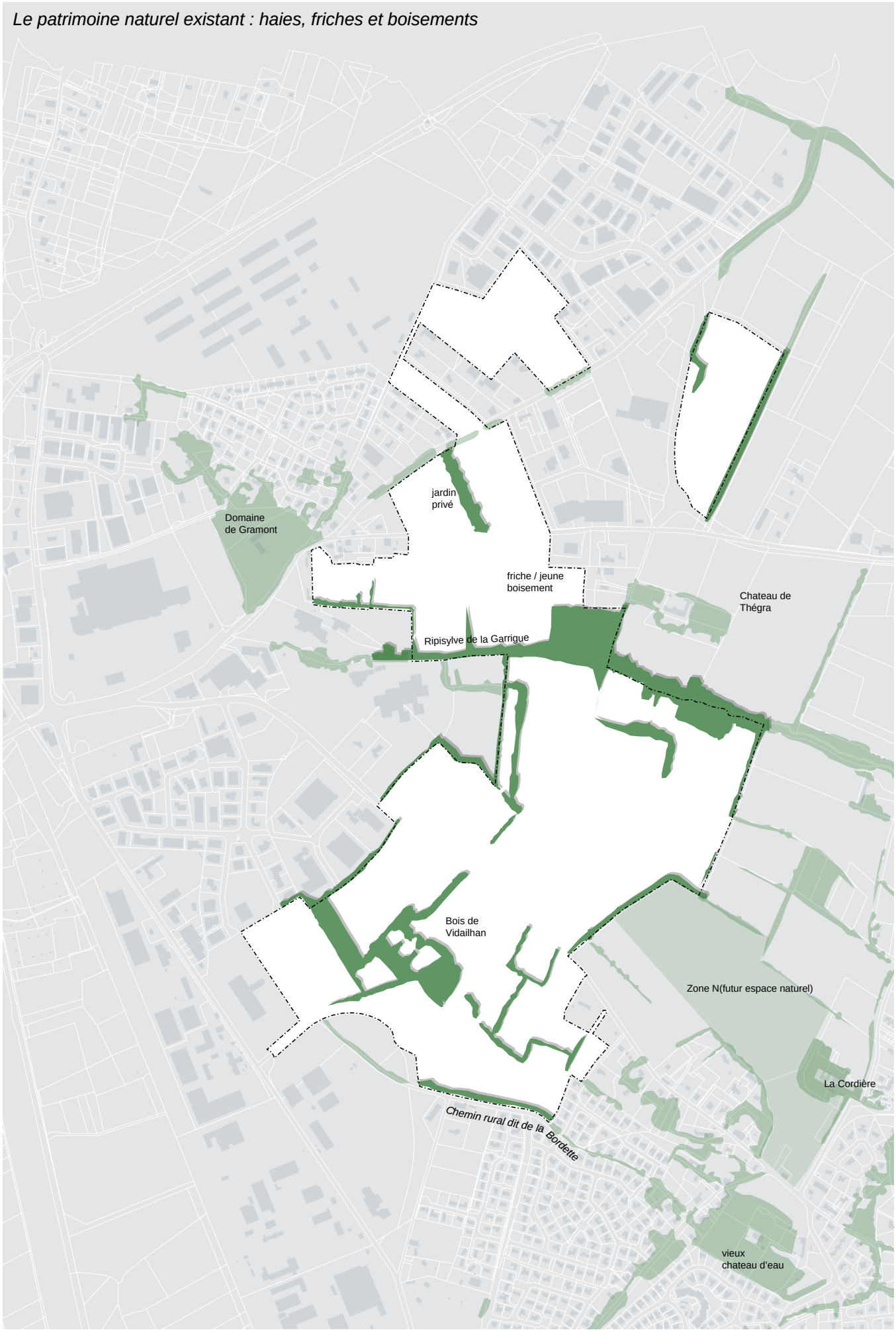
Cette ambition se traduit dans cinq aspects concrets du projet urbain :
- la conservation et valorisation du patrimoine naturel existant,
- l'intégration et la valorisation du paysage culturel,
- la gestion locale des eaux pluviales sur le site,
- la maitrise des besoins et des modes de déplacement,
- la programmation favorisant la mixité des fonctions à l'échelle urbaine et la mixité sociale à l'échelle du quartier.

Les réflexions menées sur chacun de ces thèmes ont conduit à un parti d'aménagement intégré répondant à ces différents aspects sans renoncer aux ambitions urbaines portant sur la ZAC Balma-Gramont. Une attention particulière et ambitieuse de ces aspects a été porté sur le quartier de Vidailhan dont l'objectif est de créer un écoquartier exemplaire.

La réalisation de la ZAC devra maintenenant prolonger les actions menées à l'échelle urbaine par des choix responsables dans la conception de l'espace privé, libre et construit. Le climat et l'énergie, le végétal, l'eau potable et pluviale sont autant de domaines dans lesquels les choix de conception peuvent avoir des effets bénéfiques à la fois sur le cadre de vie et sur le milieu naturel.

Les cahiers de prescriptions offrent un ensemble de recommandations visant à stimuler une conception intelligente du bâtiment, basé sur des objectifs réalistes. L'application de ces recommandations sera encouragée et controlée lors du suivi des projets.

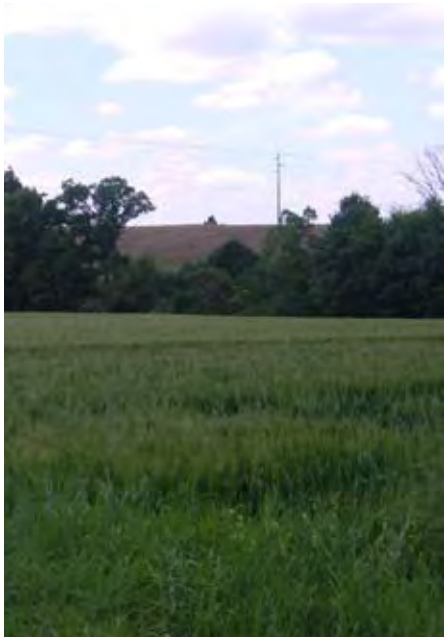
Le patrimoine naturel existant : haies, friches et boisements



Conserver et valoriser le patrimoine naturel existant



le ruisseau de la Garrigue



ripisylve de la Garrigue émergeant du vallon



friche sur le coteau sud de la colline de Thégra

La structure du plan d'aménagement a été en grande partie déterminée par l'emplacement du patrimoine végétal existant. Ce patrimoine est composé de différentes structures végétales spontanées ou issues du passé agricole du site. Elles sont pour la plupart intégrées dans la trame d'espaces libres de la ZAC et constituent un don précieux pour les futurs quartiers.

Le ruisseau de la Garrigue, un espace naturel fragile à protéger

La ripisylve de la Garrigue (le cordon forestier longeant le cours d'eau) constitue un élément remarquable tant par sa richesse écologique que par sa présence dans le paysage balmanais. La partie comprise dans l'emprise de la ZAC n'a connu aucun d'aménagement, et des essences spontanées ont ainsi pu atteindre un grand développement grâce à un apport d'eau régulier et une situation abritée au creux du vallon. Cette situation a également permis le développement en sous-bois de milieux humides spécifiques souvant exclus des zones urbanisées par des aménagements excessifs ou par le manque d'espace.

Afin de pérenniser la ripisylve en tant qu'espace naturel, le réseau viaire de la ZAC évite les abords du ruisseau, la seule exception étant la traversée unique qui permettra de relier le nord et le sud de la commune. Une emprise d'au moins dix mètres de part et d'autre du ruisseau est attribuée au domaine public. De plus, les constructions prévues dans le vallon devront respecter un retrait minimum de vingt mètres depuis l'emprise publique, portant la bande inconstructible à trente mètres au sud du cours d'eau, le côteau en rive nord devenant à terme un espace boisé équipé de sentiers de promenade.

Afin de permettre aux futurs habitants de profiter d'un espace de promenade frais et ombragé sans nuire à son équilibre naturel, le ruisseau sera équipé d'un simple chemin forestier longeant le cordon boisé, accessible depuis les quartiers de Thégra et de la Garrigue. Les réseaux enterrés nécessaires à l'assainissement de la ZAC seront réalisés également à l'extérieur du cordon boisé.

Le coteau boisé de Thégra

Le côteau sud de la colline de Thégra, en forte pente exposé plein sud, offre une situation idéale pour l'implantation d'un espace naturel public, conciliant des espaces de promenades et de détente pour les futurs habitants du quartier de Thégra et l'extension du cordon boisé qui suit le ruisseau. Là encore,

Canevas naturel de la ZAC,
intégrant la quasi-totalité de la végétation arborée existante
(configuration indicative des constructions)





haies bocagère, coteau sud du vallon de la Garrigue



chemin bordé de haies, Vidailhan



jeune boisement autour de la ruine de Vidailhan

le patrimoine végétal existant vient appuyer le développement de nouveaux espaces naturels, avec la présence de la ripisylve en bas de coteau, de haies existantes bien développées et d'une friche proche du boisement sur la partie est du futur bois. Cet espace sera planté et aménagé sur un mode extensif, afin de créer à terme un bois varié composé d'essences locales et équipé seulement de quelques sentiers de promenade. En partie haute, quatre parcelles sont réservées pour quatre villas 'forestières'qui devront s'insérer dans le sous-bois et enrichir ce cadre naturel d'éléments architectoniques d'exception.

Vidailhan : de la friche au Jardin

Au sud de la ZAC, une friche puis un jeune boisement s'est développé autour de la ruine de Vidailhan.
Les meilleurs sujets et bosquets seront identifiés et formeront le matériau vivant permettant de créer les Jardins de Vidailhan à ce même emplacement. Ces jardins, composés au nord et à l'ouest d'une lisière arborée et au sud d'une grande prairie ponctuée d'arbres isolés, bénéficieront ainsi dès l'arrivée des premiers habitants, d'une végétation adulte offrant des espaces ombragés et un cadre naturel généreux.

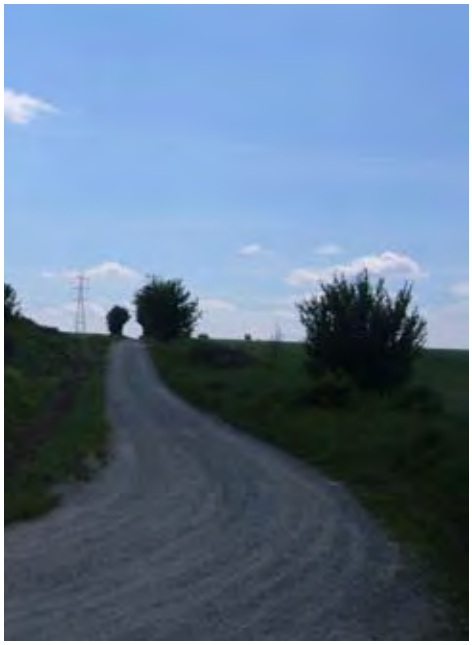
Un deuxième boisement, à l'ouest de la ruine, est intégré à un ilot bâti : ce bois formera le coeur vert d'un ensemble unique de logement centré sur une forêt secrète, accessible par les passages piétonniers traversant l'ilot.

Les haies bocagères, canevas naturel irrigant les quartiers

Les haies bocagères agricoles présentes dans la moitié sud de la ZAC sont également intégrée à la structure urbaine du quartier de Vidailhan et du campus tertiaire de la Garrigue. Le traçé des voies secondaires suit l'emplacement des haies, et prévoit une surlargeur permettant de les intégrer dans une bande végétale généreuse et continue. Ces rues bénéficieront ainsi dès leur création de l'ombrage d'arbres adultes.
Dans le campus tertiaire de la Garrigue, la majorité des haies existantes est également intégrée au plan urbain, soit dans les espaces publics soit dans l'enveloppe inconstructible des ilots de bureaux.

Les horizons boisés des collines de Balma, vues depuis Toulouse au delà de la vallée de l'Hers
Le chemin rural de la garrigue, reliant le vallon au Chateau de Thégra, intégré au plan d'aménagement
Le Chateau de Thégra, aujourd'hui peu valorisé, bénéficiant bientot d'une vue depuis le futur Parc de la Garrigue







Valoriser le paysage culturel

Développer un nouveau morceau de ville ne signifie pas nécessairement effacer les repères antérieurs. Le périmètre de la ZAC Balma-Gramont est traversé par des axes anciens qui, s'ils ne présentent pas tous de caractère remarquable, n'en constituent pas moins des repères culturels et géographiques pour les habitants. Le présent projet urbain applique ici cette dimension essentielle du développement durable : recycler, intégrer et valoriser les structures et repères territoriaux antérieurs au projet.

Voies nouvelles et voies historiques

La perception du site est fortement marqués par les voies historiques qui suivent l'orientation naturelle des collines et des vallons, et révèlent le relief de l'est toulousain : les routes de Lavaur, de Gauré et l'avenue G. Doumergue. Ces deux dernières voies ont gardé jusqu'aujourd'hui leur caractère de routes de campagne, simple et rectilignes, ponctuées ci et là d'habitations individuelles. Afin de ne pas effacer ce caractère, les infrastructures primaires de la ZAC s'appuient essentiellement sur les voies nouvelles qui relieront à terme la rue St Jean à la route de Lavaur. Le tronçon de la Route de Gauré compris dans la ZAC garde ainsi un profil modeste adapté à un trafic très local. L'Avenue Gaston Doumergue sera aménagée pour favoriser les déplacements piétons et cycles en direction de la station de métro-Bus de Balma-Gramont.

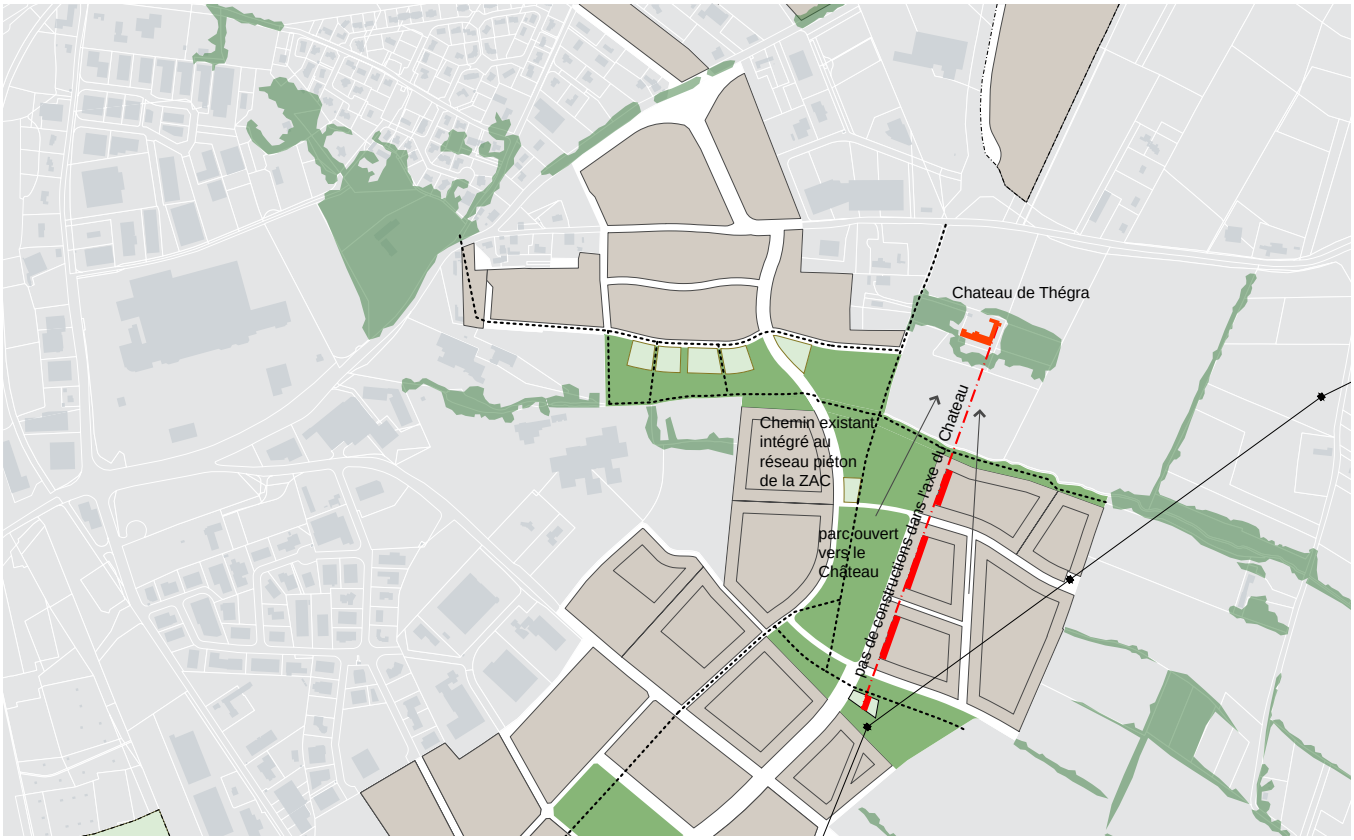
Les chemins ruraux

Le chemin rural de la Garrigue relie l'Avenue Gaston Doumergue (D64) à la route de Gauré. Afin de valoriser ce traçé existant et d'en faire une promenade pour les futurs habitants, ce chemin est intégré à la trame urbaine du projet. Sur son tronçon sud sont créées les Allées de Vidailhan, menant à la rue St-Jean. La partie centrale du chemin est conservée et forme l'axe central du futur Parc de la Garrigue. Plus au nord le chemin traverse le ruisseau et remonte le côteau pour longer le domaine du Château de Thégra.

A terme, le chemin de la Garrigue formera ainsi un segment d'une traversée de ville reliant les espaces publics majeurs de la ZAC (Jardins de Vidailhan, Parc de la Garrigue, Parc du Belvédère) aux voies et sites historiques qui structurent ce territoire : Routes de Gauré, D64, site de Vidailhan, Chateau de Thégra.

Ruine de Vidailhan

Le bois développé spontanément autour de la ruine de Vidailhan, aujourd'hui visible depuis la rue St-Jean et l'Avenue Gaston Doumergue, offre la base des futurs Jardins de Vidailhan. A l'emplacement de la ruine est prévue l'implantation d'un équipement de quartier qui fera de ce lieu aujourd'hui déjà identifié un lieu d'echange et de rencontre pour les futurs habitants.



Mise en valeur du Chateau de Thégra
Cones de visions orientés vers le chateau de Thégra et cheminements piétons vers le Domaine.

Le chateau de Thégra vue depuis le sud, l'ouest et le nord.







Château de Thégra

Le château de Thégra, s'il est situé hors du périmètre de projet, est visible en plusieurs points de la ZAC. La composition du Campus de la Garrigue a été adaptée afin de valoriser ces vues. Le Parc de la Garrigue et la voie secondaire parallèle au Parc sont orientés de façon à dégager la vue sur le Château et mettre celui-ci en relation avec les espaces publics de la ZAC. Un même panorama associe ainsi le monument édifié au XVIe siècle aux espaces contemporains qui seront réalisés dans les prochaines années.

Le côteau sud de la colline depuis laquelle domine le Château est destiné à former un horizon boisé continu qui souligne la position dominante du monument. La hauteur et les typologies bâties implantées sur la colline respectent également cette hiérarchie, en évitant les formes urbaines imposantes et en limitant les hauteurs constructibles sur la crête.

Des typologies urbaines adaptées à leur environnement

Les typologies urbaines ont été volontairement diversifiées pour chaque quartier, de façon à souligner la géographie et l'ambiance spécifique de chaque lieu et respecter le caractère de son environnement immédiat. Sur la colline de Thégra, des typologies de bâtiments détachés de taille modérée implantés sur de larges parcelles créent un quartier vert et aéré, respectant la position dominante du château et le caractère de 'ville à la campagne' des environs.

Le campus tertiaire situé en majeure partie sur le coteau sud du vallon de la Garrigue, met l'accent sur le caractère naturel du lieu. Les ensembles bâtis sont compacts et enveloppés d'une lisière végétale inconstructible, qui donne à l'ensemble une ambiance de grand campus. Les espaces libres, publics et privés, sont aménagés de manière simple et gérés de façon extensive sous forme de prairies, chemins et bosquets, perpétuant le caractère champêtre du site.

Le quartier de Vidailhan est entouré d'espaces déjà urbanisés (ZA de Prat-Gimont, CEAT, quartiers résidentiels). Il est naturellement appelé à devenir un quartier ouvert et vivant, structuré par une trame claire et continue d'espaces publics, jardins, rues et Allées. Il est constitué d'ilots semi-ouverts sur le modèle des cités-jardins, et de typologies bâties soulignant les espaces publics majeurs. Les ilots et volumes bâtis ont été orientés pour profiter au mieux d'une orientation qui minimalise le rayonnement solaire dans les logements en été et l'optimise en hiver. En lisières, la programmation crée des transitions douces adaptée au bâti des quartiers mitoyens : habitat individuel à l'est et sud-est, mixité logement et bureaux à l'ouest.

Structures de rétention des eaux pluviales

des structures de rétention intégrées aux espaces publics sous la forme de jardins creux, noues et prairies inondables









Gérer et retenir les eaux pluviales sur le site

Longtemps l’extension urbaine a été rendue possible par l'évacuation des eaux pluviales via un réseau enterré toujours plus important et vers des exutoires naturels de plus en plus saturés. Cette logique montre aujourd'hui ces limites et les dangers qu'elle represente pour les quartiers situés en aval, soumis à des débordements épisodiques, et pour les installations de traitement des eaux souvent proches de la saturation.

La mise en commun des ouvrages d'assainissement de la métropole sous la responsabilité du Grand Toulouse a permis une prise en compte mieux adaptée et plus globale de cette problématique.

En collaboration avec les services du Grand Toulouse, des principes alternatifs de gestion des eaux pluviales ont été élaborés pour la ZAC, qui répondent à la fois à des objectifs techniques, environnementaux, paysagers et urbains :
- stocker les eaux pluviales sur le site jusqu'à hauteur d'une pluie vingtennale,
- imposer un rejet maximum de 20 % depuis les parcelles privées (règle appliquée sur l'ensemble de l'agglomération)
- stocker les eaux recueillies sur les espaces publics sur ces mêmes espaces,
- faire des ouvrages de retenue des éléments qualitatifs du paysage urbain et bannir les bassins techniques clos.

Le relief marqué de Balma rend cette tâche particulièrement complexe. Un dispositif élaboré rue par rue, jardin par jardin, a permis d'atteindre ces objectifs en combinant différentes structures de rétention.

Les quartiers d'habitation ont été composés de manière à adapter la trame urbaine à la pente du terrain. Les rues est-ouest des quartiers de Vidailhan et de Thégra sont ainsi proche de l'horizontale, ce qui permet d'y aménager des noues qui récoltent et retiennent les eaux de pluie. Ces noues enherbées peu profondes et d'entretien simple participent à la qualité de l'espace public sans présenter les dangers des fossés ou bassins techniques pour les passants.

Les jardins de Vidailhan et le Parc de la Garrigue intégrent une grande capacité de rétention d'eau sous la forme de jardins creux, de noues et de prairies inondables, permettant de retenir temporairement les précipitations importantes, sans diminuer la surface offerte à la détente et aux loisirs en période sèche.

Là ou le manque d'espace rend impossible l'implantation de noues ou de prairies inondables, des solutions de rétention enterrée seront appliquées, qui absorberont les pics de précipitation dépassant le débit de fuite acceptable par le réseau situé en aval. Ces installations (type structures alvéolaires légères) seront installées sous des bandes enherbées intégrées au dessin des espaces publics.

Itinéraires et temps de déplacements pour piétons et cycles



Maitriser les besoins et les modes de déplacement

L'agglomération toulousaine a vu ces dernières décennies son territoire s'étendre rapidement. Si cette extension témoigne du dynamisme et de l'attractivité de la métropole, elle génère également des problèmes croissants de pollution et d'accessibilité. La commune de Balma n'est pas épargnée par cette problématique, nottament aux abords des échangeurs de Soupetard et de la Roseraie. Des actions fortes ont été entreprises à Balma pour apporter des réponses concrètes à cet enjeu local et métropolitain. L'offre de transport en commun a été considérablement améliorée avec la construction de la ligne de métro et son couplage aux lignes de bus grâce au pôle multimodal. L'aménagement d'une voie de bus en site propre garantit aujourd'hui une liaison fiable et régulière entre la station de Gramont et le centre-ville de Balma. Une piste cyclable a également été inaugurée le long du TCSP.

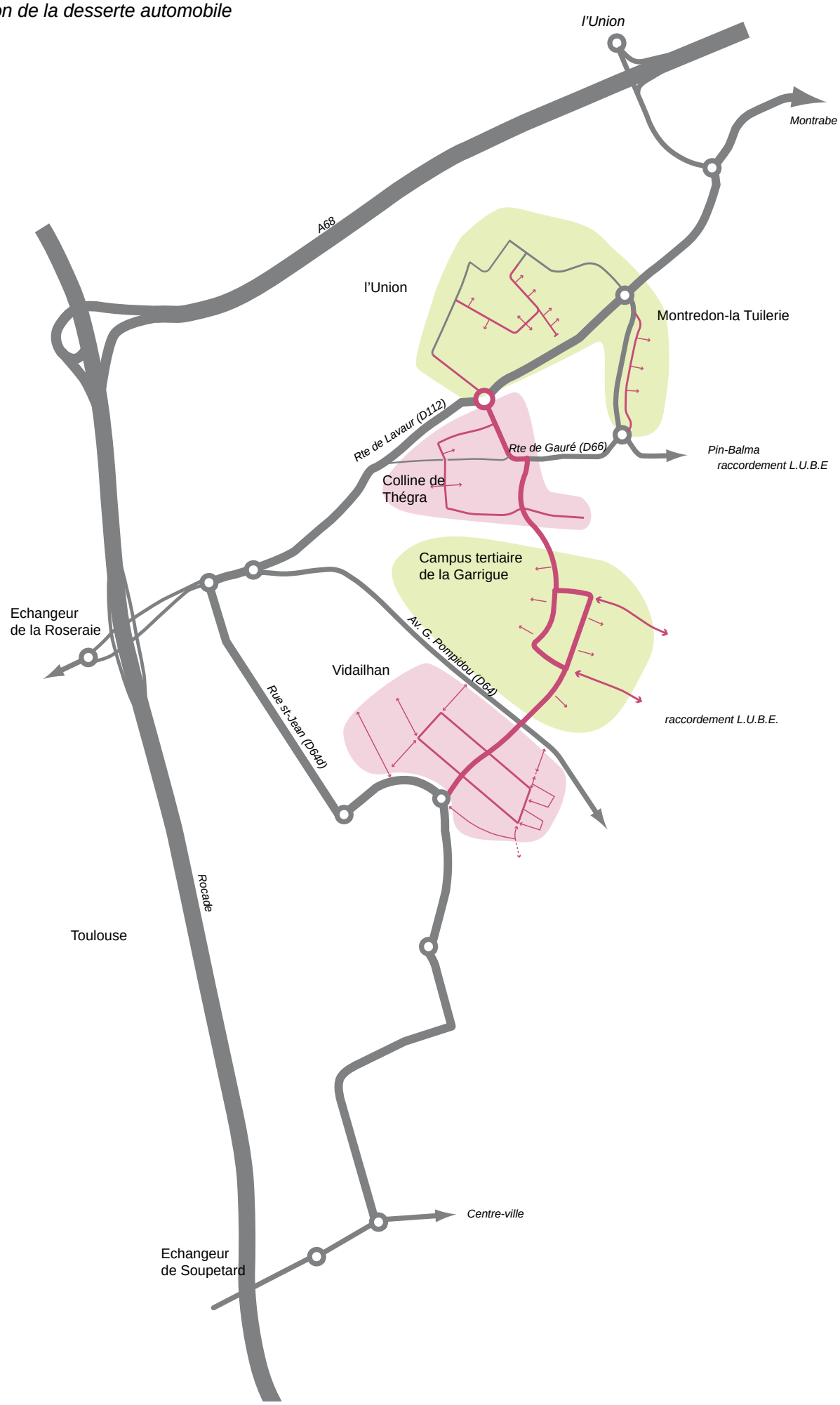
Cette politique de maitrise des déplacements motorisés individuels et de développement des modes alternatifs a été prolongée à l'intérieur de la ZAC.

Le programme de constructions initial a été fortement tempéré pour respecter les objectifs de modération des déplacements et ne pas déborder la capacité du réseau viaire environnant. La densité du programme de construction a été modulée par quartier et par ilot, les espaces les plus proches de la station de métro accueillant un programme plus dense. Les activités tertiaires, générant traditionnellement un fort trafic automobile, ont également été rapprochés du pole multimodal à l'ouest du quartier de Vidailhan.

Une place conséquente est également faite aux transports collectifs à l'intérieur de la ZAC, puisque l'ensemble des voies primaires crées permet à terme l'insertion de voies de bus dédiées, condition d'un réseau de transport en commun efficace et attractif. Afin d'améliorer l'offre multimodal, une nouvelle ligne de bus reliera directement le centre de Balma au sud au métro via le quartier de Vidailhan.

Un réseau dense de liaisons piétonnes et cyclables est également créé dans la ZAC. Les voies primaires, conçues pour éviter les pentes trop fortes qui découragent piétons et cyclistes, sont intégralement équipées de pistes cyclables isolées des véhicules motorisés. Ce réseau interne sera complété par l'aménagement de trottoir et de pistes cyclables sur les voies existantes traversant la ZAC (D112, D64 et D64d), de façon à faire de la marche et du vélo, combinés à l'offre de transports en commun, une alternative convaincante à la fois en terme de confort et de sécurité et qu'en temps de déplacement.

Organisation de la desserte automobile



Favoriser la desserte locale et les déplacements doux

La trame infrastructurelle de la ZAC poursuit deux ambitions majeures : faire primer la desserte locale sur le traffic intercommunal et favoriser les déplacements doux.

Les voies principales

La desserte automobile est structurée par deux allées principales traversant la ZAC du Nord au Sud et se rejoignant en son coeur autour du Parc de la Garrigue. Ces deux allées forment la trame principale qui relie les futurs quartiers et les espaces publics majeurs. Leur tracé souple épousant le relief valloné de Balma et leur profil adapté aux multiples formes de déplacement - auto, bus, cycles et piétons - favorisent des vitesses modérées et les déplacements inter-quartiers.

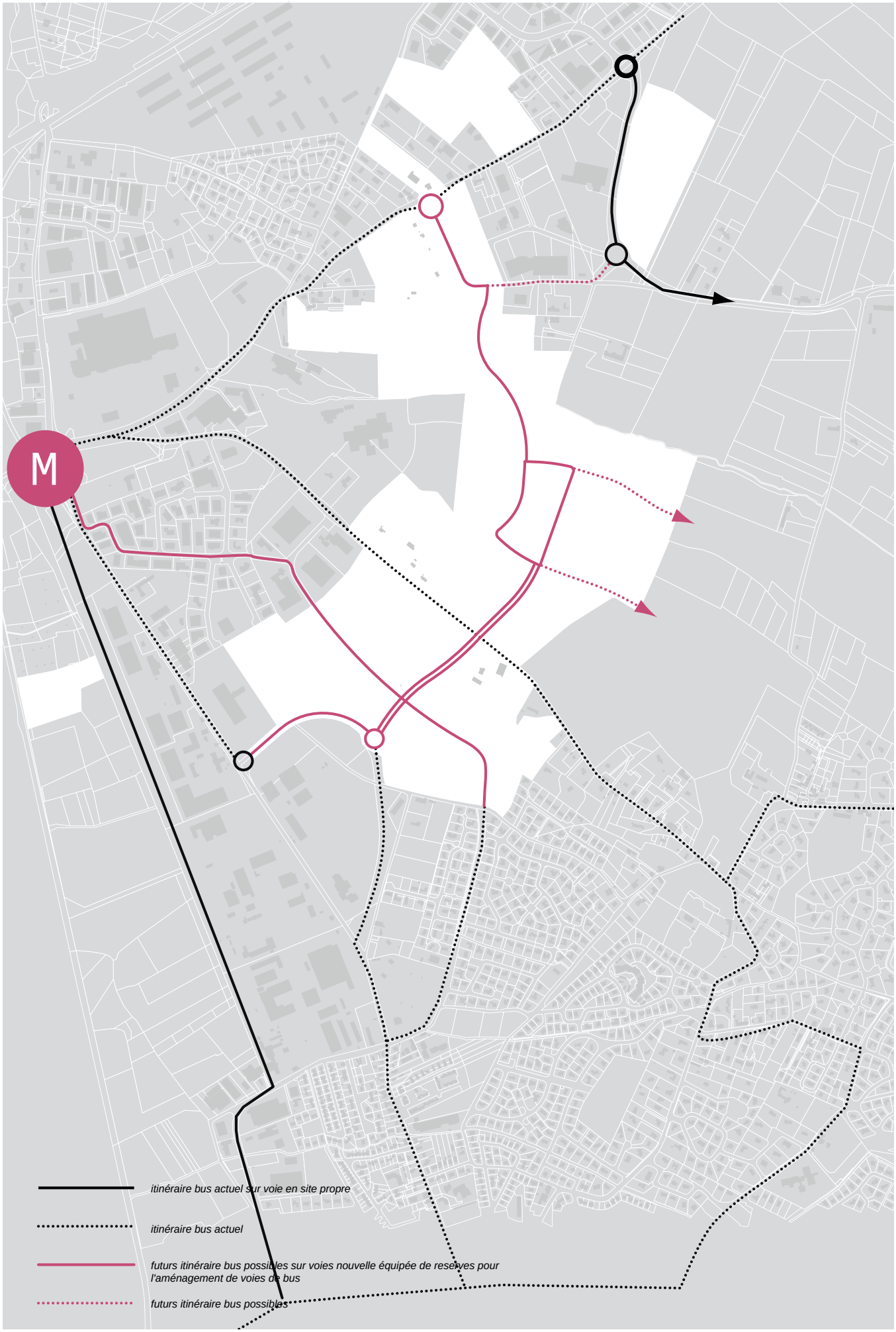
Les deux allées nouvelles s'accrochent aux quatre voies départementales existantes sur le site : la D112 (Route de Lavaur) et la D66 (Route de Gauré) au Nord, la D64 (avenue Pompidou) et la D64d (rue St Jean) au Sud. Si le statut des ces routes départementales reste inchangé, leur profil sera adapté de maniere à accueillir des modes de déplacements mixtes, et à renforcer le caractère urbain de voies encore routières. La continuité des trottoirs et l'insertion de pistes cyclables sont prévues sur les D112, D64 et D64d afin de mieux relier la ZAC au pole multimodal de la Roseraie et aux quartiers existants de Balma et l'Union. La partie Ouest de la D66 sera sécurisée et transformé en rue de desserte locale.
Les Allées Nord-Sud combinées aux routes départementales existantes assurent ainsi des liaisons internes fluides, et un acces optimal vers les trois portes métropolitaines : échangeurs de la Roseraie, de Soupetard et de Montredon. A terme, les Allées seront également reliées a la Liaison Urbaine Balma Est (LUBE) au niveau du Campus tertiaire de la Garrigue et par la D66 à hauteur du giratoire de la Tuilerie

Le réseau viaire secondaire

Chacun des quatre quartiers dispose d'un maillage interne propre desservant les différents lots batis et les espaces publics majeurs. Ce réseau local est raccordé en plusieurs points au maillage principal, afin d'assurer des itinéraires lisibles et d'éviter les rues en impasses et des congestions régulières aux entrées du quartier.

Les quartiers mixtes et résidentiels de Vidailhan et Thégra sont également reliés aux voies secondaires existantes des quartiers mitoyens. Les échanges entre nouveaux et anciens quartiers sont ainsi favorisés, ceux-ci bénéficiant également des nouveaux accés offerts par la ZAC.

Le campus tertiaire de la Garrigue est disposé au centre du dispositif de desserte de la ZAC, a la jonction des Allées de Tégra et de Vidailhan. Ces deux allées s'enroulent autour du Parc de la Garrigue


M
itinéraire bus actuel sur voie en site propre
itinéraire bus actuel
futurs itinéraire bus possibles sur voies nouvelle équipée de reserves pour l'aménagement de voies de bus
futurs itinéraire bus possibles

ci-contre : itinéraires de bus et voies bus prévues

pour former une large boucle qui dessert tous les lots mitoyens. Cette boucle appelée à desservir l'essentiel du programme tertiaire est connectée aux voies principales environnantes. Vers le Nord part l'Allée de Thégra, rejoignant les RD66 et RD112 ; Vers le sud, l'Allée de Vidailhan mène a l'Avenue Gaston Doumergue (D64) et à la rue St Jean (D64d), reliant la ZAC aux échangeurs de Soupetard et de la Roseraie. A l'Est enfin, les voies remontant les pentes du vallon de la Garrigue permettront de connecter la boucle à la Liaison Urbaine Balma Est (LUBE) à hauteur du Chemin du Chapitre.

Liaisons douces

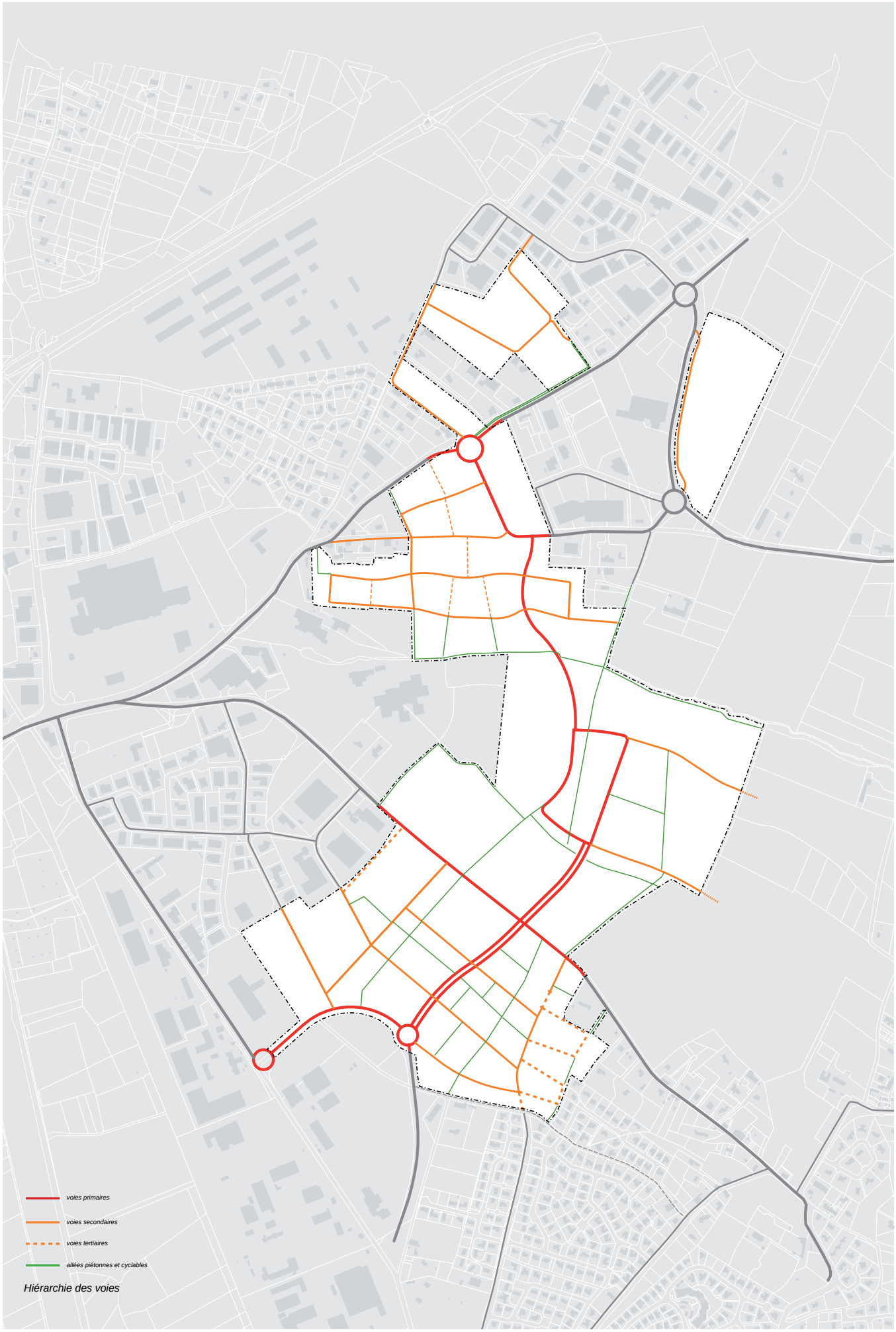
Pour les déplacements locaux comme pour les déplacements métropolitains, la ZAC Balma-Gramont met les liaisons douces au coeur du dispositif de desserte. La proximité du pôle multimodal de la Roseraie et du centre-ville de Balma, sont autant d'atouts décisifs dans le développement d'un cadre de vie et de travail agréable et répondant aux besoins croissants de mobillité.

Pour les piétons, habitants et futurs usagers du campus tertiaire, la proximité du métro (à 10/20mn du coeur de la ZAC) offre une réelle alternative à la voiture. Les équipements du centre de Balma sont également situés à 15/20mn à pied du quartier de Vidailhan. Aussi le réseau prévu répond-il aux besoins de déplacements motorisés individuels tout en rendant plus attractifs les déplacement piétons et cycles couplés aux transports en commun.

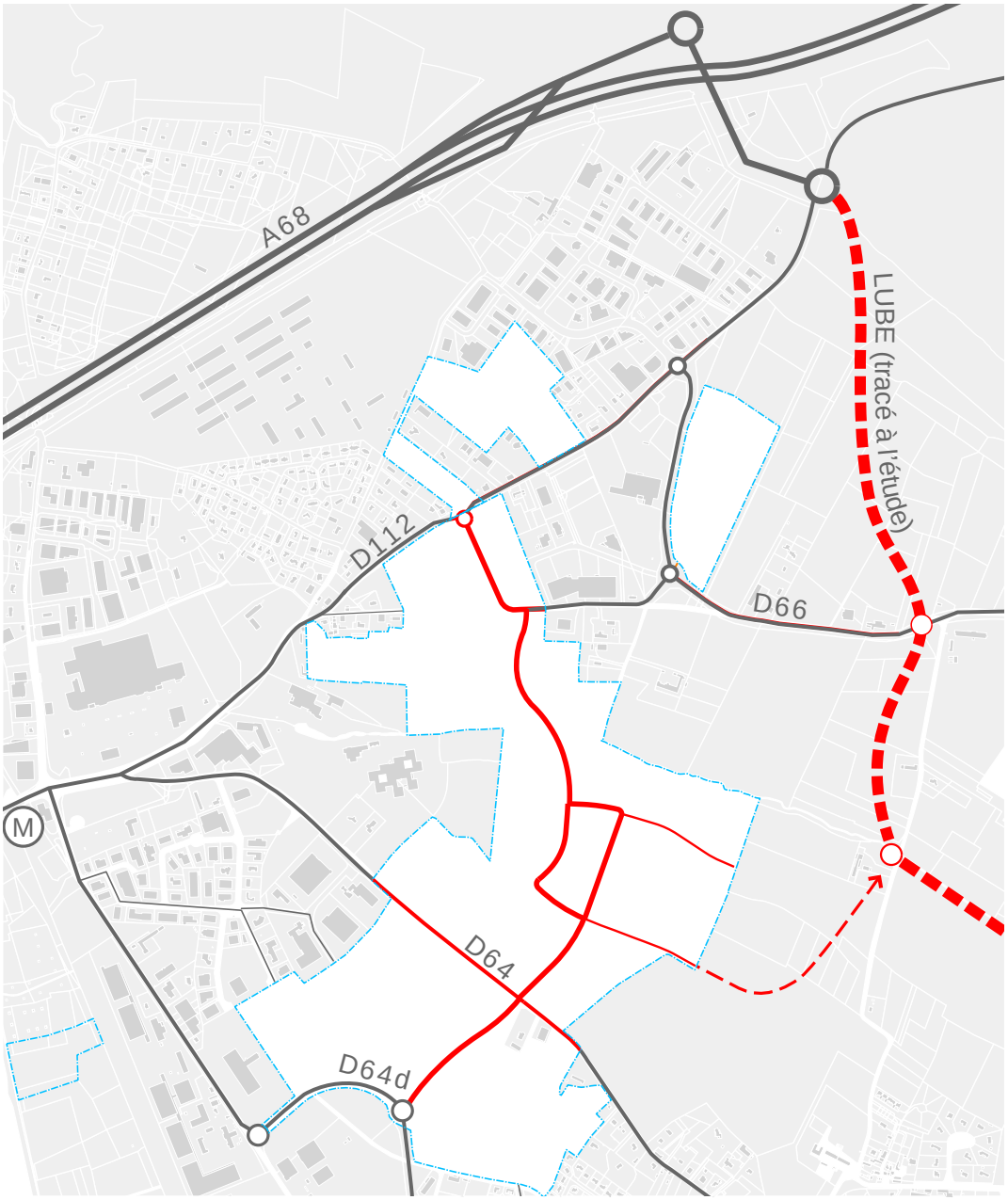
Le réseau primaire de la ZAC sera entièrement équipé de pistes cyclables, sur chaussée et en site propre pour les voies les plus fréquentées. Des réserves sont également prévues pour des voies de bus distinctes, permettant à terme d'installer des liaisons fiables et régulieres sur tout le réseau de la ZAC.
A Vidailhan, le projet urbain privilégie une trame fine de voies secondaires favorisant les déplacements doux de quartier à quartier et vers le métro proche, plutôt que de nouvelles infrastructures routières qui encouragent la vitesse et créent de nouvelles coupures.

Des liaisons piétonnes et cycles sur les voies existantes seront également créées ou renforcées. Des aménagements spécifiques sont ainsi à l'étude sur la D112, entre le giratoire de Montredon et la station de Métro. A l'occasion des travaux d'aménagement, la reconfiguration des Avenues Georges Pompidou, Doumergue (D64) et de la rue St-Jean prévoit des liaisons cycles sécurisées vers la station de métro et des cheminements piétons surs et agréables.

Enfin la majorité des voies secondaires créées sera à sens unique et équipée de stationnement longitudinal, afin de limiter la vitesse et de rendre ces voies sures et agréables pour les piétons et les cycles.



Hiérarchie des voies



Raccordement de la ZAC à la Liaison Urbaine Balma Est (LUBE, tracé de principe en cours d'étude)

Stationnement

La ZAC Balma-Gramont offre à la commune une occasion unique de faire évoluer l'état de fait et d'engager la mutation nécessaire du "tout voiture" vers des modes de déplacements multiples, en développement la mixité, les liens inter-quartiers, le transport collectif et les déplacements doux.
Le quartier de Vidailhan étant conçu comme écoquartier a l'objectif que l'automobile se fait discrète dans le paysage. Le stationnement public accompagnant les voies vise avant tout à accueillir les visiteurs. Deux parkings publics permettront une offre supplémentaire dont un parking sous couverture de panneaux solaires. Les deux parkings sont situés aux entrées du quartier, de manière à limiter au maximum les passages de voitures dans les rues du quartier et de favoriser et sécuriser la marche, le vélo et les jeux. Ils permettent également une gestion commune, mutualisée et évolutive des besoins de stationnement à cours et long terme. L'essentiel de l'offre du stationnement du quartier est assuré par des parkings privés implantés sur la parcelle privé sous les bâtiments pour conserver un maximum de pleine terre.

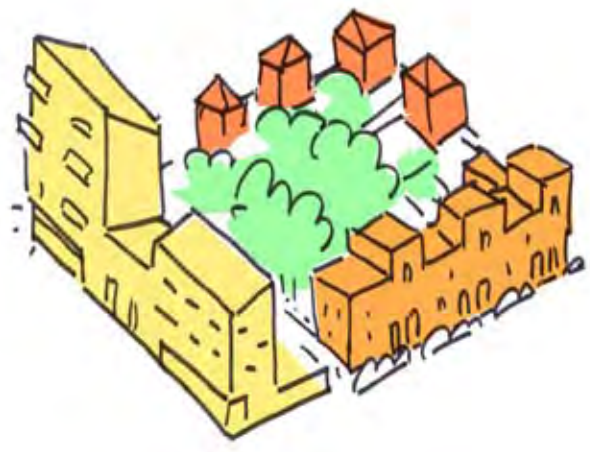
Ensembles fonctionnels autour de la ZAC

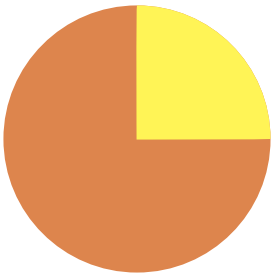
Les territoires bordant la ZAC sont aujourd'hui trés sectorisés, le sud de la commune étant majoritairement résidentiel, l'ouest et le nord dominé par l'activité et le commerce.

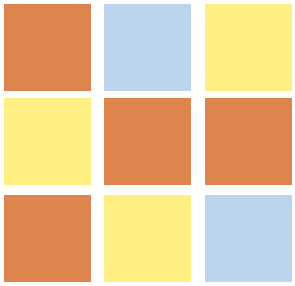


Trois actions pour favoriser la mixité urbaine

- diférentes fonctions et types de logement au sein de même ilots
- un programme volontaire de logement social : 25% du programme résidentiel
- un développement du programme résidentiel en ensembles d'échelle humaine (environ 50 logements)







Favoriser l'équilibre fonctionnel et la mixité sociale

Parallèlement aux enjeux écologiques, les aspects socio-économiques du projet urbain ont fait l'objet d'une attention particulière. Il est souvent constaté que les développements urbains isolant les activités et les différents types de logement ont des effets néfastes pour l'ensemble des citoyens, accentuant un phénomène de ségrégation fonctionnelle et sociale. Une mixité absolue, qui juxtaposerait uniformément activités, bureaux et habitat, génère cependant cependant des conflits insolubles, l'activité des uns dépréciant le cadre de vie des autres. La répartition du programme de la ZAC a pour objectif d'installer un équilibre dynamique, en définissant à la fois des quartiers typés aux ambiances spécifiques, et le degré et le type de mixité au sein de chaque quartier.

Mixité fonctionnelle

Le programme de la ZAC Balma-Gramont est constitué d'environ 40 % de logement, 50 % de bureaux et 10% de commerce et activités. Il vient ainsi renforcer le tissu économique de Balma et rééquilibrer le déficit d'activités tertiaire dans l'est toulousain. La dominante économique rend toutefois une mixité intégrale peu souhaitable : elle aurait pour conséquence d'isoler des poches d'habitat dans un quartier majoritairement dédié aux bureaux.
Une part conséquente du programme tertiaire a donc été groupée dans le campus de la Garrigue, de manière à créer un pole fort et identifiable à l'échelle de la métropole, dans la continuité du complexe tertiaire existant entre la D112 et la D64. Le coeur du campus est constitué d'un parc qui pourra être utilisé tant la semaine par les usagers des bureaux que les week-ends et vacances par les habitants des quartiers mitoyens.

L'autre partie du programme tertiaire est répartie dans les quartiers de Thégra et de Vidailhan, associés au bâtiments de logement au sein de quartiers et d'ilots mixtes. Cette mixité assurera dans ces deux quartiers une activité continue dans la journée et la semaine, travailleurs et habitants étant généralement actifs à des périodes alternées. Les équipements communaux et les commerces et services de proximité seront implantés au coeur du quartier de Vidailhan, et aux intersections majeurs de la ZAC de manière à encourager le développement de centralités locales, facteurs d'activité et de cohésion sociale

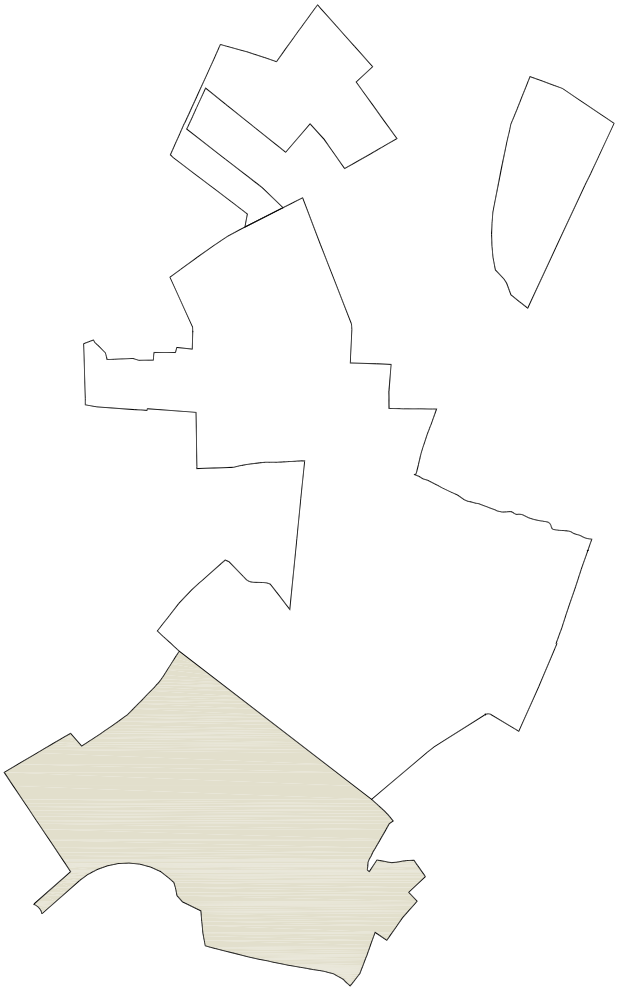
Mixité sociale

Les typologies urbaines évitent le cloisonnement des différentes catégories sociales, en associant justement différentes typologies de logements au sein d'un même quartier et d'un même ilot. Secteur libre et secteur social, maisons de villes et appartements sont ainsi juxtaposé dans un ensemble urbain cohérent.

Le programme de logement social représentera 30% du programme total, soit un objectif supérieur à l'objectif officiel de 20%.

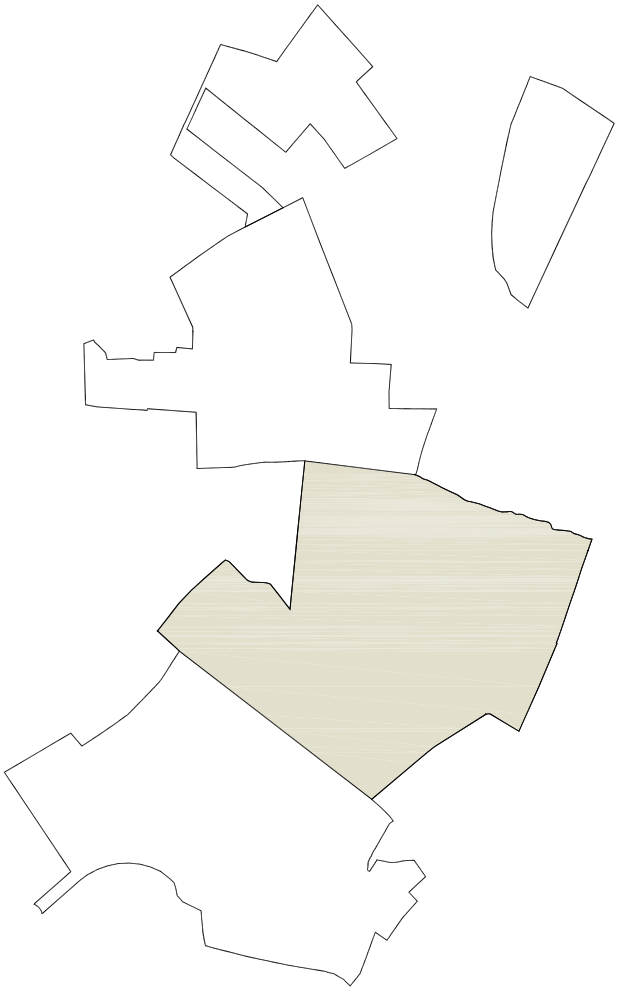
Vidailhan

Quartier-jardin mixte et vivant



Campus de la Garrigue

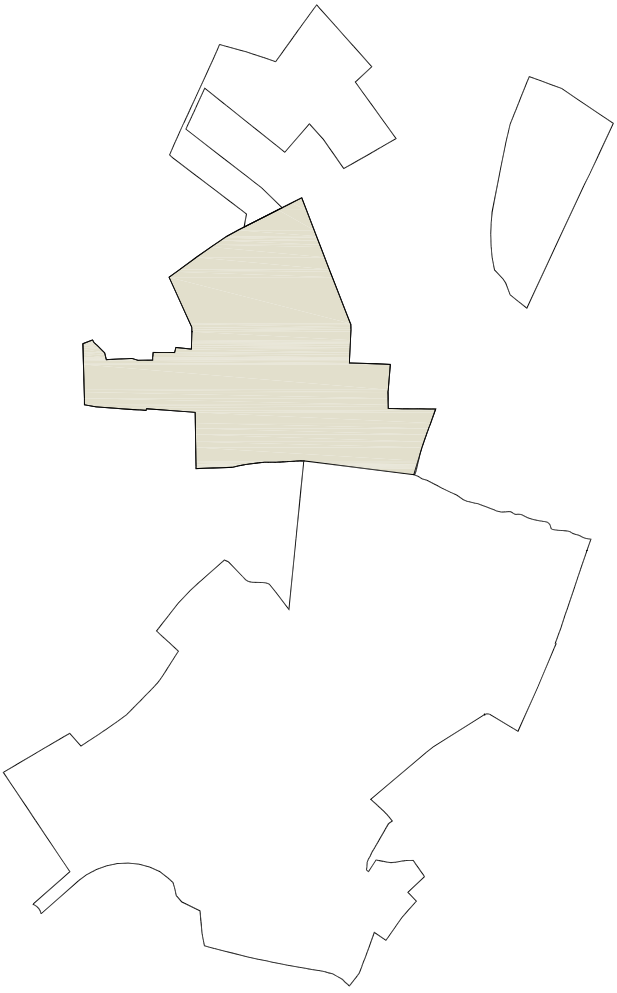
Campus tertiaire



Principes d'organisation urbaine : quatre quartiers

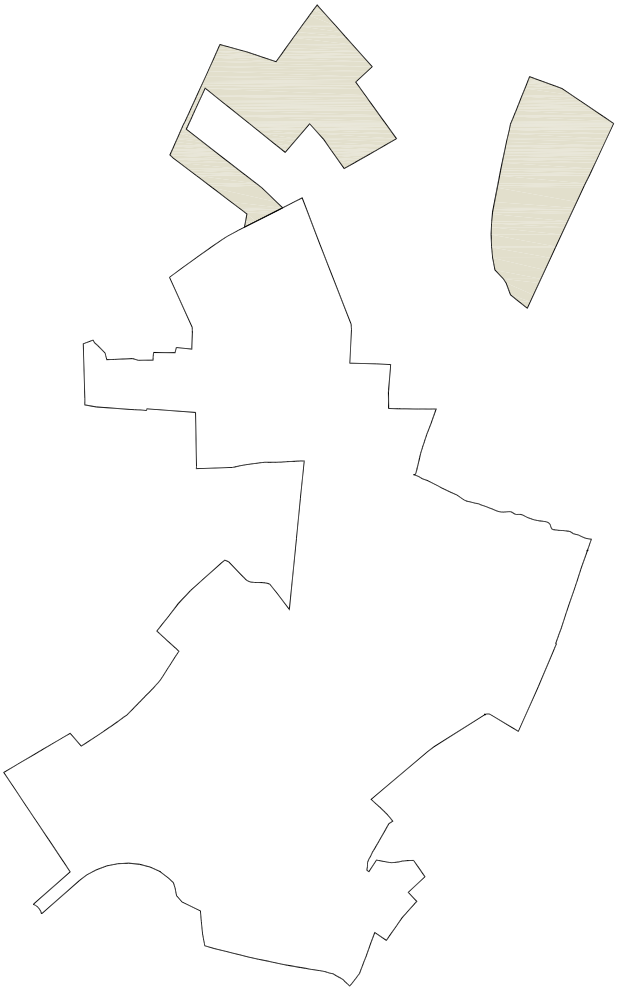
Thégra

Quartier résidentiel sur la Colline



Montredon-la Tuilerie

Commerce et activités autour de la D112





Quartier de Vidailhan

Quartier-jardin mixte et vivant









Lukasareal, Allemagne



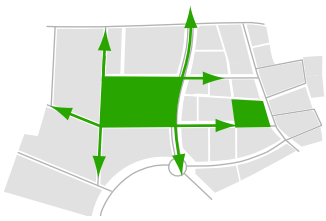




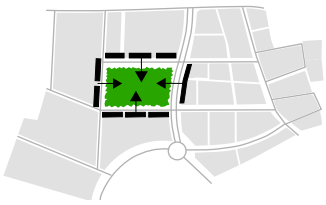


plan du quartier de Vidailhan et configuration indicative des constructions

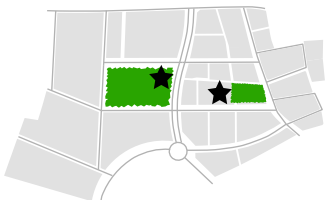




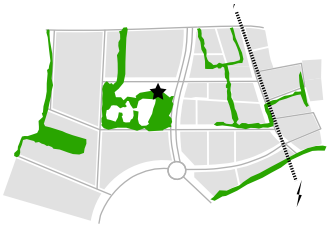
Les Jardins de Vidailhan au coeur du quartier



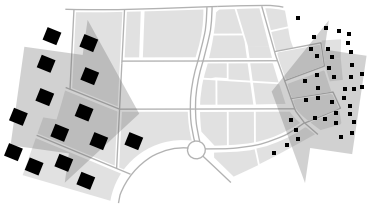
Une façade urbaine autour du Jardin



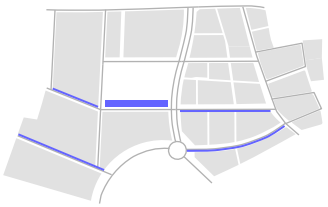
Equipements, services et commerces groupés autour du Jardin



Végétation existante intégrée à la composition urbaine du quartier et l'enfouissement de la ligne électrique



Une échelle de bâti adaptée aux quartiers mitoyens



La gestion des eaux pluviales, visible et intégrée aux espaces publics

Principes de développement du quartier de Vidailhan

Situé au sud de la ZAC, le site de Vidailhan est bordé au nord par la zone d'activité de Gramont, au sud par le CEAT et à l'est par les quartiers résidentiels de Balma. A mi-chemin entre le centre ville de Balma et le quartier en développement autour de la station de métro Balma-Gramont, le site dispose des atouts nécessaires pour former un quartier urbain mixte, vivant et suceptible d'accélérer la dynamique de revalorisation du nord-est balmanais.

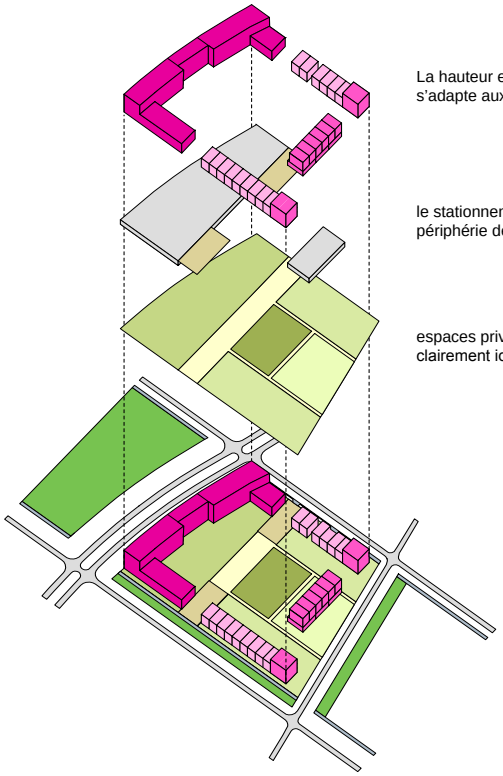
La desserte principale du quartier est constituée par les Allées de Vidailhan, qui trouve son origine rue Saint-Jean, au giratoire existant de la Bordette, et traverse le quartier vers l'Avenue Gaston Doumergue et le futur Parc de la Garrigue. Au centre du site, le jeune boisement existant autour de la ruine de Vidailhan forme le matériau vivant des futurs Jardins de Vidailhan. Ces jardins constitueront le coeur vert du quartier, irrigué par une trame fine de rues arborées. Au coeur du Jardin, un emplacement est réservé pour un futur pôle de services municipaux. ~~à proximité du futur groupe scolaire.~~

La coexistence et la proximité des différentes fonctions est mise en place dès l'origine, de manière à ancrer durablement la mixité dans les esprits et les pratiques de voisinage. L'objecif de la mixité sociale permet à différents foyers de trouver à Balma leur "idéal" de logement en fonction de leurs besoins et de leurs moyens. Appartement, logement semi-collectif, maison de ville, logement individuel : quatre typologies de constructions offrent un large choix favorisant l'implantation de tous. Ce choix peut ainsi répondre au souhait de se rapprocher de la ville tout en conservant un petit jardin et une entrée individuelle, ou à l'inverse de s'en éloigner tout en jouissant d'une bonne desserte en transports collectifs. Cette offre variée permet également à un ménage d'adapter le logement à la taille de la famille en fonction des étapes de vie, sans nécessairement quitter le quartier.

L'essentiel du quartier est constitué d'ilots semi-ouverts dont la programmation et les typologies sont adaptées à leur environnement immédiat. Le long des Allées et autour des jardins sont développées des formes bâties urbaines (jusqu'à R+4) accueillant un programme mixte de logements, bureaux, commerces et services de proximités. Maisons de villes, villas urbaines et plots collectifs alternent le long des rues secondaires. Les constructions sont disposées autour d'un espace central, combinant rétention des eaux pluviales et jardin d'agrément pour les habitants. Elles forment un alignement varié et discontinu, définissant clairement les espaces publics tout en offrant des fenêtres visuelles vers les coeurs d'ilots.

A l'est, la trame de rues secondaires vient intégrer les éléments existants, haies bocagères et lignes électriques aériennes. En bordure du quartier du Bicentenaire, les lots sont dédiés à l'habitat individuel ainsi que l'habitat intermédiaire formant une transition souple au quartier existant. Au sud du quartier, la lisière

Principes d'organisation de l'ilot

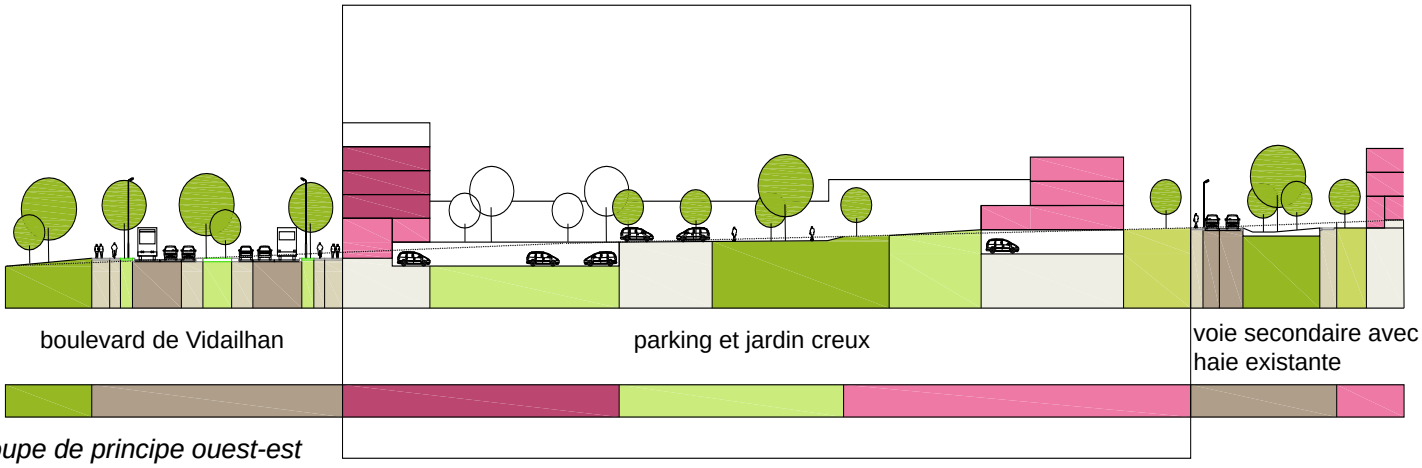


La hauteur et la densité de l'enveloppe batie s'adapte aux rues environnantes

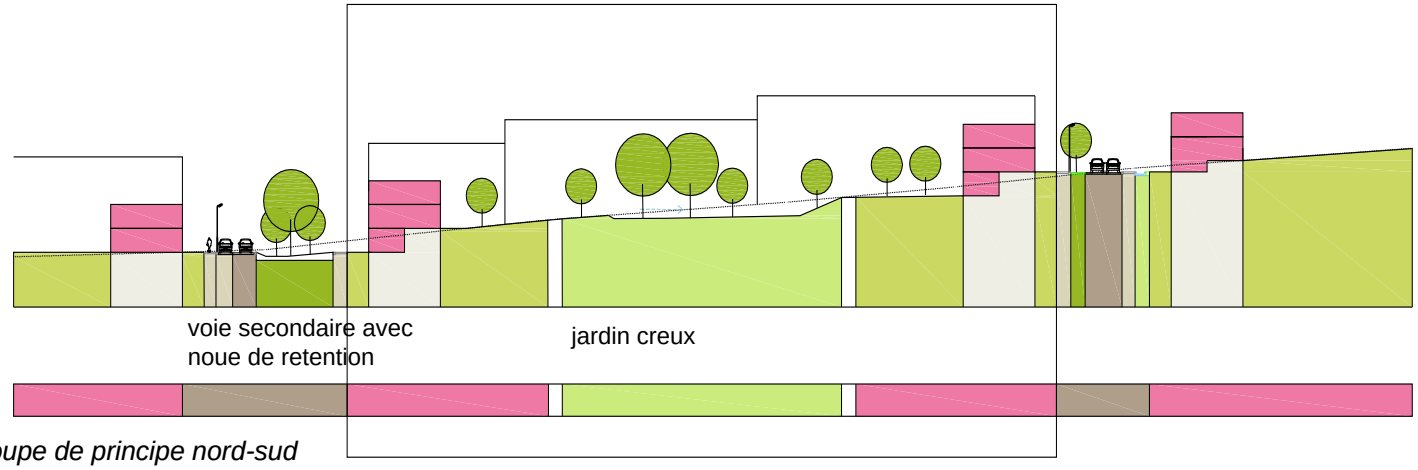
le stationnement est intégré au batiment en périphérie de l'ilot

espaces privés et espace collectif central sont clairement identifiés

Plan de l'ilôt



Coupe de principe ouest-est



Coupe de principe nord-sud

de la rue St-Jean offre la possibilité de développer les activités tertiaires le long d'une voie majeure menant aux échangeurs de la Roseraie et de Soupetard. Ces bâtiments seront à la fois la vitrine et l'enveloppe protectrice du quartier contre les nuisances sonores.
A l'ouest du quartier, les rues secondaires tissent de nouveaux liens entre le coeur du quartier et le quartier de Gramont. Les ilots sont largement dimensionnés de manière à offrir des espaces intérieurs généreux. Ils associent habitations à proximité des jardins de Vidailhan et bureaux le long de la Rue St-Jean et en lisière de la zone d'activité.
Au nord enfin, le quartier borde l'avenue Gaston Doumergue et crée une nouvelle façade urbaine continue le long d'une voie restructurée pour accompagner cycles et piétons vers la station Balma-Gramont et les équipements commerciaux existants.

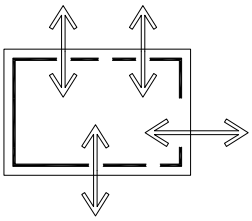
Concevoir des bâtiments économes en énergie

La première réponse apportée à la problématique de la performance énergétique est donnée à l'échelle urbaine. En effet, pour permettre une architecture bioclimatique, l'urbanisme se doit d'être bioclimatique. Le plan urbain proposé favorise les orientations de façades vers le Sud, maintient des distances suffisantes entre les constructions pour éviter les masques solaires, travaille l'épannelage des volumes en fonction de la pente et joue ainsi sur la compacité du bâti. Les apports passifs sont valorisés, l'ensoleillement direct provoquant éblouissement et surchauffe est réduit.

Biodiversité

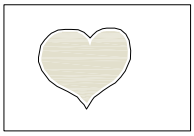
L'ambition en terme de gestion alternative des eaux pluviales vise non seulement à apporter des solutions concrètes à la problématique environnementale de la gestion de l'eau en ville, mais contribue également à générer un ensemble de situations physiques qui permettent l'émergence de milieux différents. Cette multiplication de milieux diversifiés par leur nature, leur fonction et par la faune qu'ils vont attirer et la flore qui va s'y développer, constitue ainsi une source de déploiement de la biodiversité sur le site.
Dans le jardin de Vidailhan, l'amplitude des variations hydrologiques que connaîtra le jardin creux donnera lieu à l'épanouissement d'une flore hétérogène, qui accueillera de fait une grande variété d'insectes.
Les noues implantées dans le quartier participeront à la qualité de l'espace public et constitueront autant de structures paysagères sources de richesse écologique.

Des ilots semi - ouverts



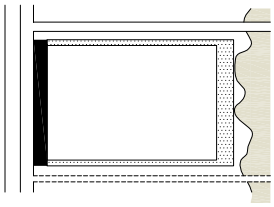
Les transparences entre les ilots créent des fenêtres entre espace public et coeur d'ilot

Un coeur d'ilot vert



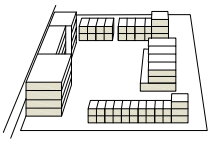
L'espace intérieur de l'ilot forme un espace ouvert, privé ou collectif.

Des retraits differenciés



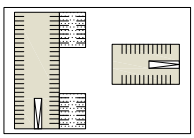
Les bords de l'ilot sont traités en fonction des différents espaces publics qui l'entourent.

Des hauteurs différenciées

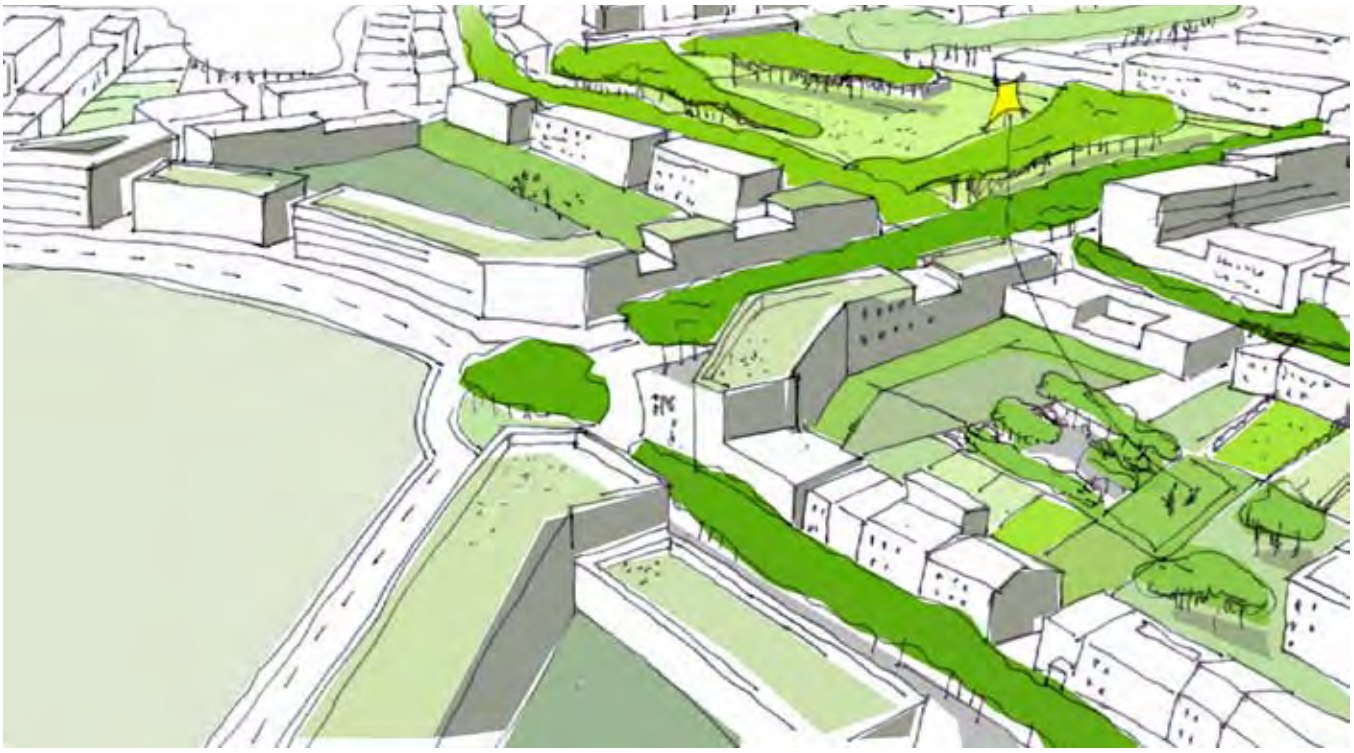


Un ilot associe differentes typologies et volumétries,

Stationnement à l'intèrieur de l'ilot



Les parking privés sont implantés sur l'emprise de l'ilot éventuellement sous différentes formes



Vidailhan : croquis d'ambiance de l'entrée du quartier vue depuis la Rue St Jean

Vidailhan : croquis d'ambiance du quartier depuis l'Avenue Gaston Doumergue vers les Jardins de Vidailhan



Références

Références logement collectif





Références logement intermédiaire








Références logement individuel







Campus de la Garrigue

centre tertiaire métropolitain dans un cadre naturel





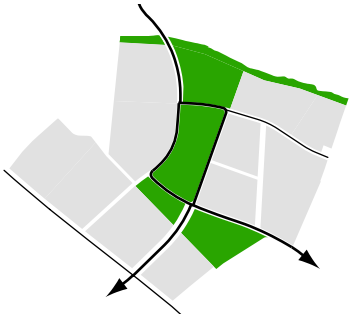




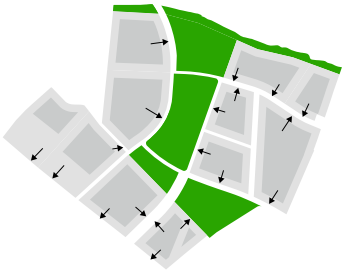


plan du campus de la Garrigue et configuration indicative des constructions

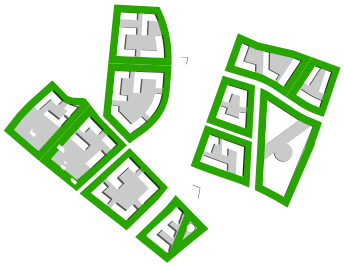




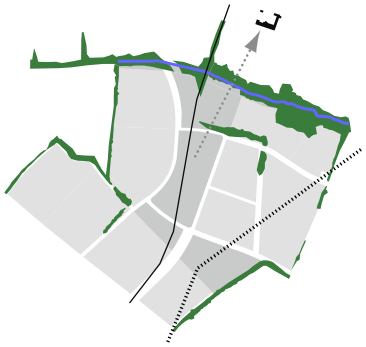
Organisation autour du parc central



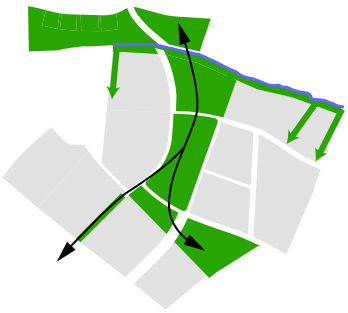
Acces et orientation vers les espaces publics majeurs et voies principales



ensembles bâtis compacts dans un paysage ouvert



Intégration des éléments existants et l'enfouissement des lignes électriques



continuité des espaces naturels et dilatation de la ripisylve du ruisseau de la Garrigue



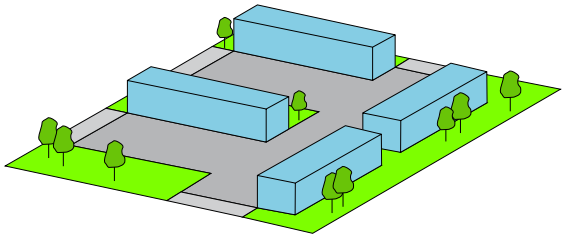
gestion des eaux pluviales intégrée aux espaces publics

Principes de dévelopement du campus de la Garrigue

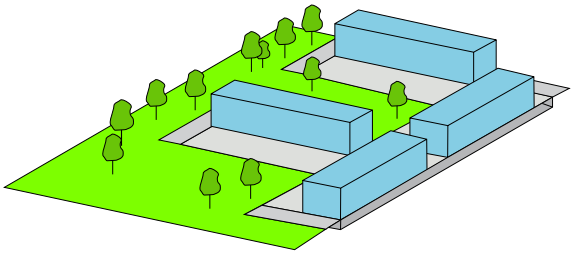
Le futur Campus Tertiaire de la Garrigue, par son étendue et par l'ambition de son programme de construction et d'espaces publics, constitue un pôle majeur de développement économique à l'échelle de la métropole toulousaine. Situé à proximité de l'échangeur de la Roseraie directement accessible par la D64, il sera à terme également raccordé par les voies primaires de la ZAC à l'échangeur de Soupetard, à l'A68 et à la L.U.B.E. Son accessibilité par les transports en commun est également optimale, avec la proximité du pôle métro-bus de Balma-Gramont ; sa situation au coeur de la ZAC en fera également à terme une halte naturelle pour les lignes de bus communales et intercommunales.

A cette situation privilégiée répond une ambition forte sur la qualité du cadre paysager et des constructions prévues. Le parc de la Garrigue, avec plus de cinq hectares, forme le coeur du campus. Il offre un vaste espace naturel structuré par une succession de terrasses douces, qui combine détente pour les usagers et les riverains du campus et la retenue des eaux de pluie. Le parc est relié à une trame naturelle plus large avec au Nord la ripisylve de la Garrigue, au sud le chemin menant au Jardins de Vidailhan et à l'Est le Parc du Belvédère. Ce dernier, situé sur la crête de la colline, offre des vues panoramiques sur la plaine de l'Hers. Il sera à terme prolongé par un vaste espace naturel classé aujourd'hui en zone NAu au PLU de Balma.

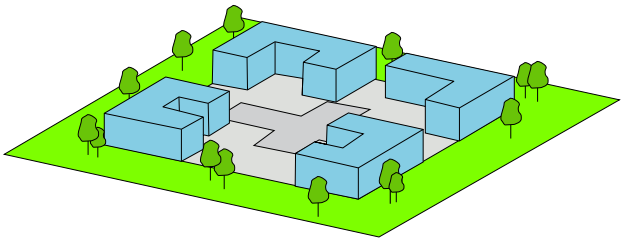
Dans cette trame naturelle s'insèrent onze ensembles bâtis de environ 5000 à 15.000 m2 de shon. Participant au caractère ouvert du campus, chaque ensemble est constitué d'un groupe compact de bâtiments regroupés autour d'espaces intérieurs communs donnant accés aux différents immeubles. Chaque ensemble dispose d'un nombre défini d'accès véhicules depuis la D64, la boucle central et/ou les voies secondaires. Le stationnement est mis en commun au coeur de l'ilot. Le pourtour de chaque chaque lot est constitué d'un écrin végétal continu, la mutualisation des accès et du stationnement permettant un usage optimal de la surface disponible. Cette enveloppe, partie constituante de l'ilot, est conçue comme une lisière paysagée transparente selon les règles définies au cahier des charges de la ZAC.
Les hauteurs de bâti s'élèvent à R+2 pour les lots faisant face au chateau de Thégra et R+3 pour les autres lots, avec une attention particulière pour les façades orientées vers les espaces publics majeurs (Parcs de la Garrigue et du Belvédère, Avenues G. Doumergue et G. Pompidou) et les zones naturelles sensibles (abords du ruisseau de la Garrigue).



le bureau classique : des batiments isolés noyés dans le stationnement, ponctués d'espaces verts résiduels.



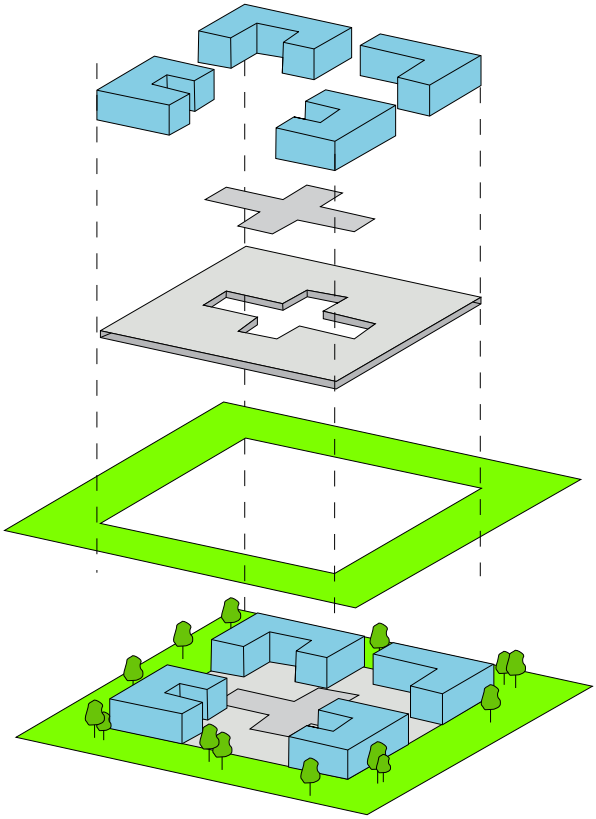
le bureau efficace : le stationnement longue durée souterrain, stationnement visiteur aérien, batiments groupés, espaces verts identifiés



Campus de la Garrigue : bâtiments harmonisés dans un tout cohérent, stationnement longue durée souterrain dans un parc unique ou divisible, stationnement visiteur souterrain ou aérien au coeur de l'ilot, enveloppe paysagée continue.

Le 'cluster' : un ensemble bati multiple dans une structure urbaine et paysagère commune.

Organisation de l'ilot



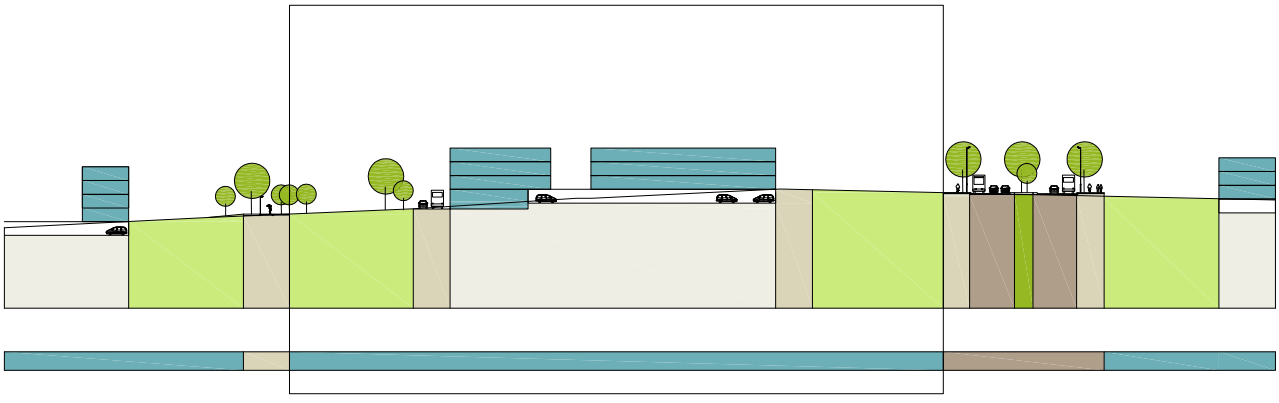
un ensemble compact de bâtiments respectant des prescriptions communes

une zone d'entrée et stationnement visiteurs au coeur de l'ilot

un niveau de stationnement souterrain ou semi-enterré

une enveloppe paysagée continue

Principes de composition de l'ilot tertiaire



Coupe de principe d'un ilot tertiaire

Références











Vue d'ensemble du campus







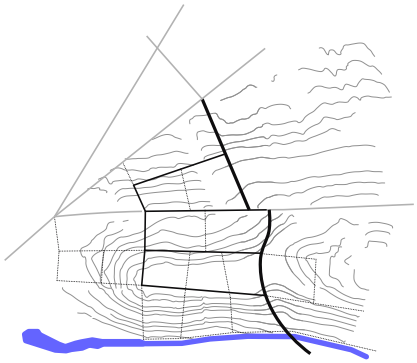




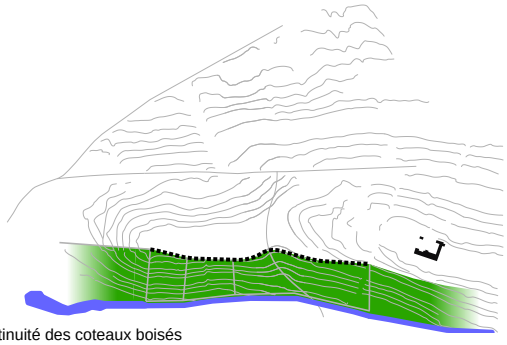
Plan du quartier de Thégra et configuration indicative des constructions



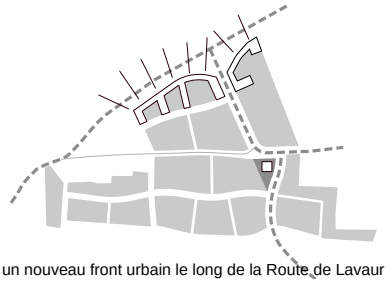
Colline de Thégra
Quartier résidentiel sur la Colline



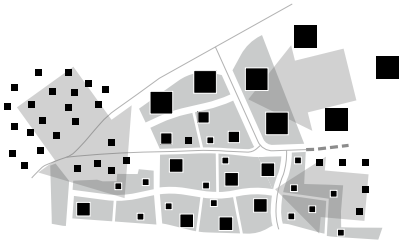
Organisation en éventail entre Route de Lavaur et ruisseau de la Garrigue



continuité des coteaux boisés



un nouveau front urbain le long de la Route de Lavaur



Une échelle de bati adaptée aux quartiers mitoyens

Avec l'urbanisation du quartier de Thégra s'engage le développement volontaire du nord de la commune de Balma et le désenclavement de quartiers d'habitat aujourd'hui isolés.

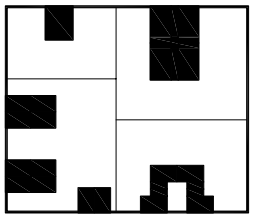
Grâce à la dynamique insuflée par l'arrivée du métro, la transformation de la route de Lavaur en axe de développement urbain est engagée, avec une densification et une reconfiguration progressive de la voie. Un nouveau carrefour sera crée à hauteur du chemin de Montredon, permettant de mieux desservir les quartiers de Montredon (l'Union, au nord) et de Thégra (Balma, au sud). Le long de la route de Lavaur, l'implantation d'activités tertiaires visibles et orientés vers la voie participeront à sa transformation, tout en protégeant les habitations des nuisances liées à un trafic soutenu. L'intérieur du quartier est à l'inverse caractérisé par un cadre intime et naturel, respectueux de l'ambiance régnant aujourd'hui autour de la Route de Gauré. Le sommet de la crête enfin offre des vues dégagées sur le vallon de la Garrigue et la vallée de l'Hers, à proximité du Chateau de Thégra situé en position dominante.

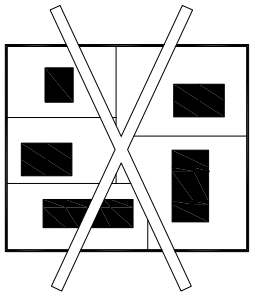
La nouvelle trame urbaine du quartier lie ces différentes ambiances en suivant la structure historique et naturelle du site. Les allées est-ouest disposées en éventail irriguent le quartier depuis le croisement des Rte de Lavaur et Rte de Gauré. Celui-ci mène les piétons au quartier commercial de Gramont et à la station de métro et forme une entrée réduite pour les voitures. A l'Est, la future Allée de Thégra connecte les voies secondaires à la D112, la D66 et la D64. Ces voies suivant le relief sont équipées de larges noues de stockage des eaux pluviales et forment la trame verte du quartier. Les venelles nord-sud, dans le sens de la pente, forment des passages étroits et intimes vers les vues dégagées offertes par la promenade des crêtes.

Les constructions sont fortement différenciées selon leur implantation. Le long de la Route de Lavaur, un front bâti continu accompagne la voie et protège le quartier. A l'est, près du Château de Thégra, des habitations individuelles s'intègrent aux quelques maisons existantes. Sur la pente, le coeur du quartier est constitué de 'domaines' regoupant des typologies d'habitat variées. Sur le modèle des anciens vergers, ces domaines sont matérialisés par des murets sur leur pourtour, et sont subdivisés à l'intérieur en petites opérations combinant maisons en bandes, villas urbaines, petit habitat collectif et maisons individuelles, chaque bâtiment restant en contact direct avec la rue et disposant d'un jardins clos et intime. La hauteur constructible est modérée sur la crête afin de ne pas nuire à la perception du Chateau de Thégra.
Enfin quatre villas modèles sont insérées dans le boisement du coteau. Bénéficiant d'une situation exeptionnelle, ces quatre constructions devront combiner une architecture remarquable à des exigences élevées en matière de construction écologique.

Principes d'organisation de l'ilot

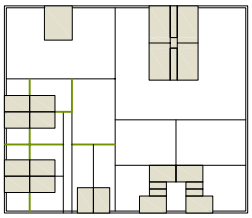
l’enveloppe

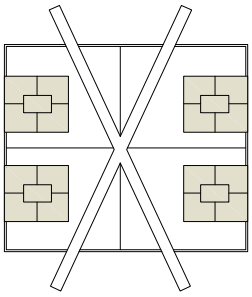




Tous les bâtiments touchent le mur extérieur.

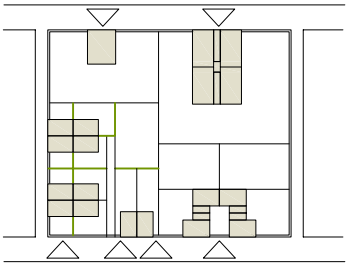
typologies

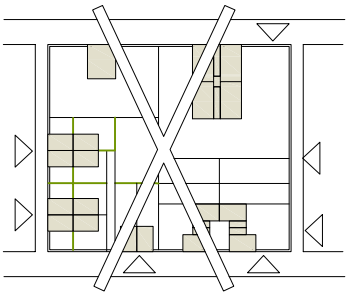




Chaque ilot associe au moins trois typologies diffèrentes.

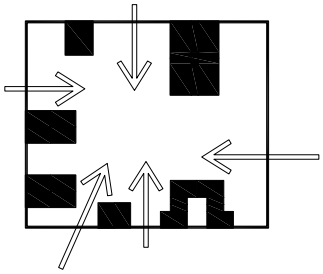
accès

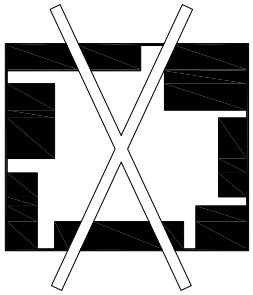




L'accès d'une parcelle donne sur une voie principale. L'accès d'une maisonuniquement par un sous-sol est interdit.

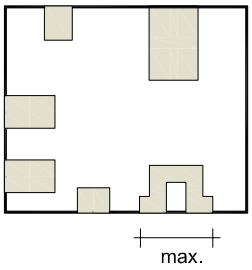
transparences

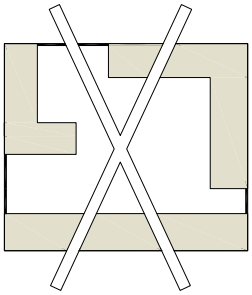




Les coupures ont une largeur de min. 10 m.

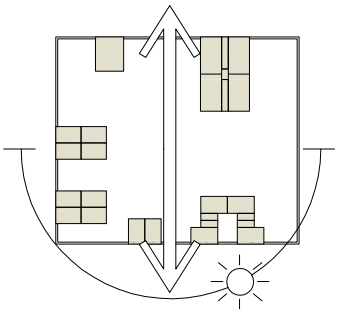
bâtiments





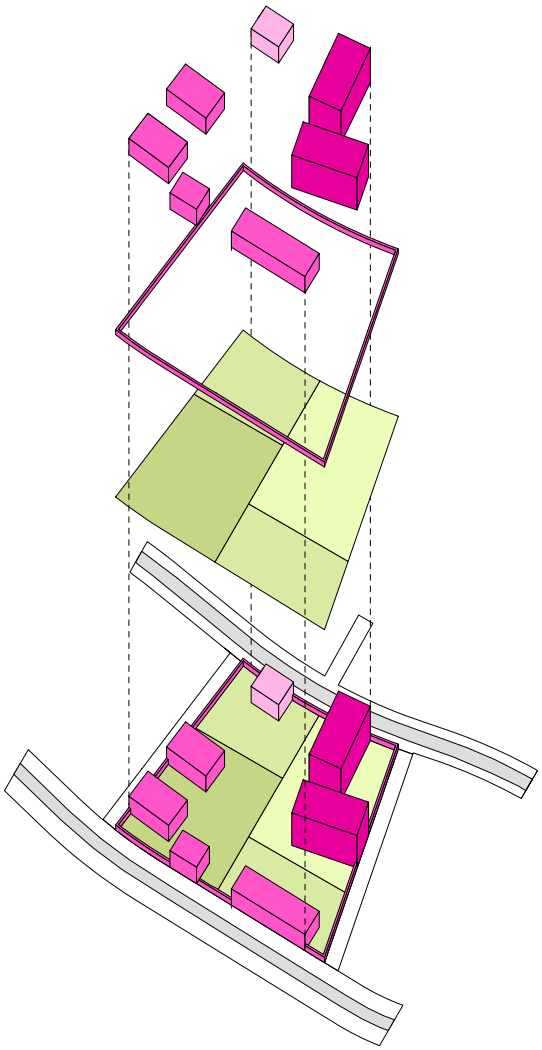
La longeur maximale d'un corps de bâtiment est de 35 m.

orientations



Orientation nord-sud des bâtiments pour une ventilation naturelle.

Principes d'organisation de l'ilot





Références

Références logement collectif





Références logement intermédiaire







Références logement individuel



Croquis d'ambiance











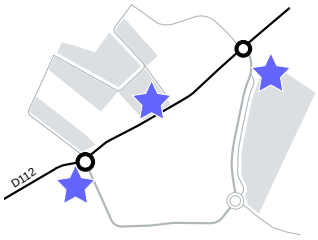


Plan du quartier Montredon - la Tuilerie et configuration indicative des constructions

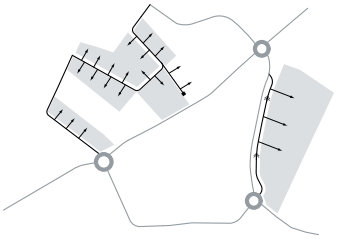


Montredon - la Tuilerie

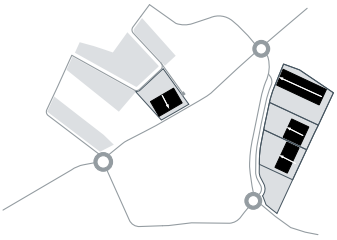
Logement, commerce et activités autour de la Route de Lavaur



Des pôles d'attraction le long de la Route de Lavaur



desserte des lots depuis les voies secondaires



façades orientées vers les voies principales



Le quartier de Montredon - la Tuilerie, à cheval sur les communes de l'Union et de Balma, constitue une des portes de la métropole toulousaine. Son tissu d'activité et commerces s'est constitué peu à peu grâce à une desserte et une visibilité importante depuis la Route de Lavaur.

Le projet de ZAC, qui englobe les parcelles libres entre la Route de Lavaur et le chemin de Montredon à l'ouest et les parcelles bordant la D66 à l'est, permet de renforcer et mieux desservir ce tissu économique en cours de densification, tout en accompagnant le processus de requalification de la D112.

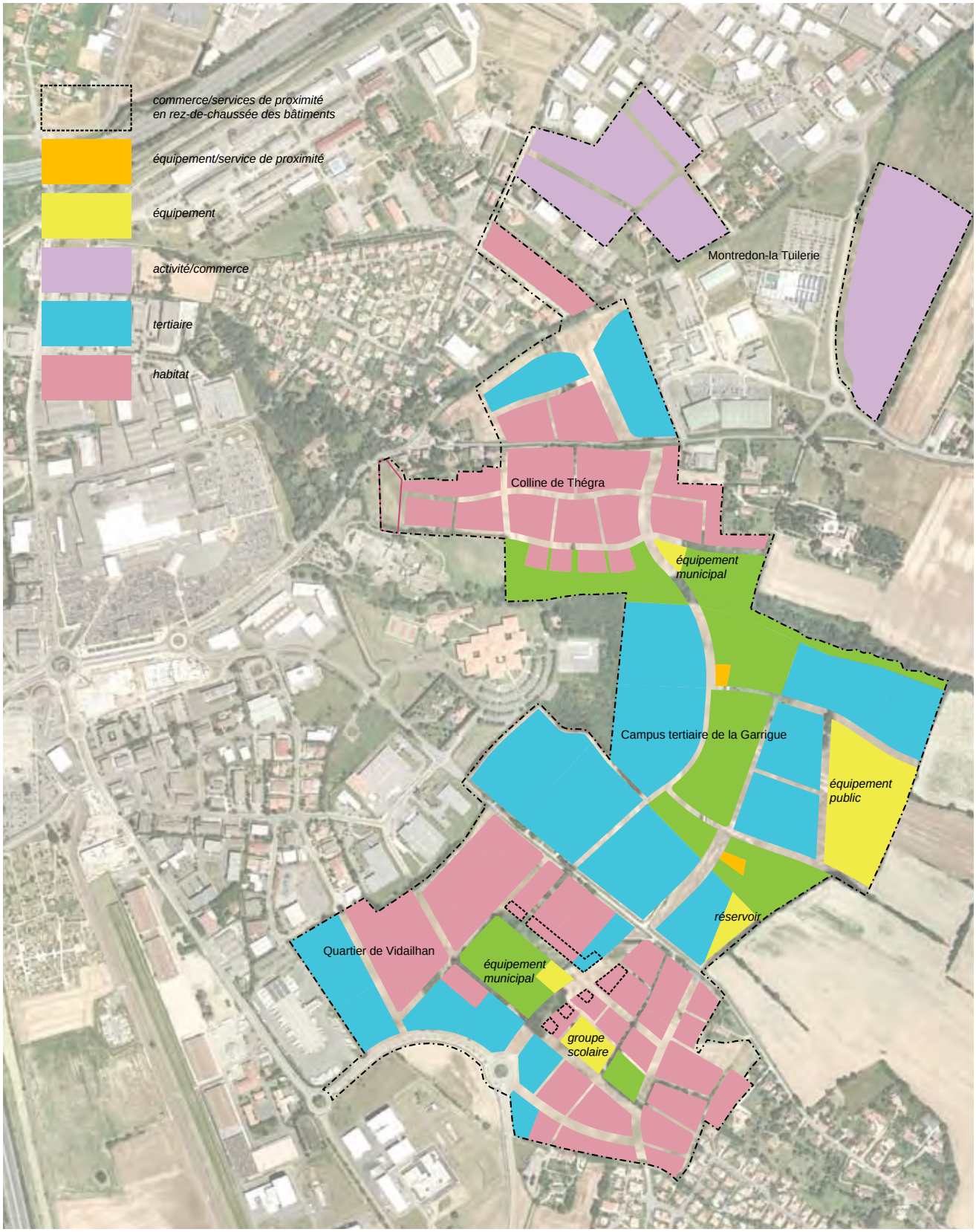
A l'Union, le chemin de Montredon est requalifié et son raccordement au nouveau carrefour giratoire permet un accés fluide et sécurisé. Les parcelles longeant le chemin à l'entrée du quartier accueillent des immeubles de logements implantés le long de la voie en petites unités. Plus loin à l'intérieur du quartier, une nouvelle voie de desserte permet de desservir les parcelles actuellement enclavées. Celles ci sont subdivisées en lots de surfaces variables, deux lots spécifiques étant ménagé au sud avec une façade orientée vers la Route de Lavaur.

Depuis le giratoire de Montredon, la D66h traverse le quartier de la Tuilerie, desservant à l'ouest la jardinerie et à l'est les parcelles incluses dans la ZAC. Cet espace forme un nouvel ensemble regroupant plusieurs enseignes d'activité et de commerce orientées vers la D66, desservies par une voie de desserte parallèle à la route départementale. La partie sud de cet espace, visible depuis le giratoire de Montredon, accueille un local commercial d'échelle comparable à ceux existants le long de la route de Lavaur. L'échelle des bâtiments diminue vers le sud en direction du giratoire de la Tuilerie.

3

Programme prévisionnel des constructions

Distribution des fonctions



Le périmètre de la ZAC recouvre au total 107 hectares s'étendant de la rue St-Jean au Sud au Chemin de Montredon au Nord sur la Commune de l'Union L'aménagement prévoit au total environ 31 hectares d'espaces publics, dont près de 15 hectares de parcs, jardins et espaces naturels.

La ZAC associe habitat, équipement, tertiaire et activité dans une mosaique de quartiers ayant chacun sa 'couleur' spécifique. Le programme prévisionnel des constructions comprend :
- 1700 logements (individuels, intermédiaires et collectifs), soit environ145.000m2 de surface hors-oeuvre nette;
- 200.000 m2 de s.h.o.n de bureaux et services ;
- 43.000 m2 s.h.o.n. d'activité et commerce ;
- 16.000 m2 s.h.o.n. d'équipements publics.

Ce programme est réparti de facon à renforcer le caractère spécifique de chaque quartier, créer des transitions douces en limites de quartiers existants et enrichir la palette d'ambiances existante à Balma. La programmation est ainsi spécifique à chaque quartier, tant dans la distribution des fonctions, la densité et les typologies prévues.

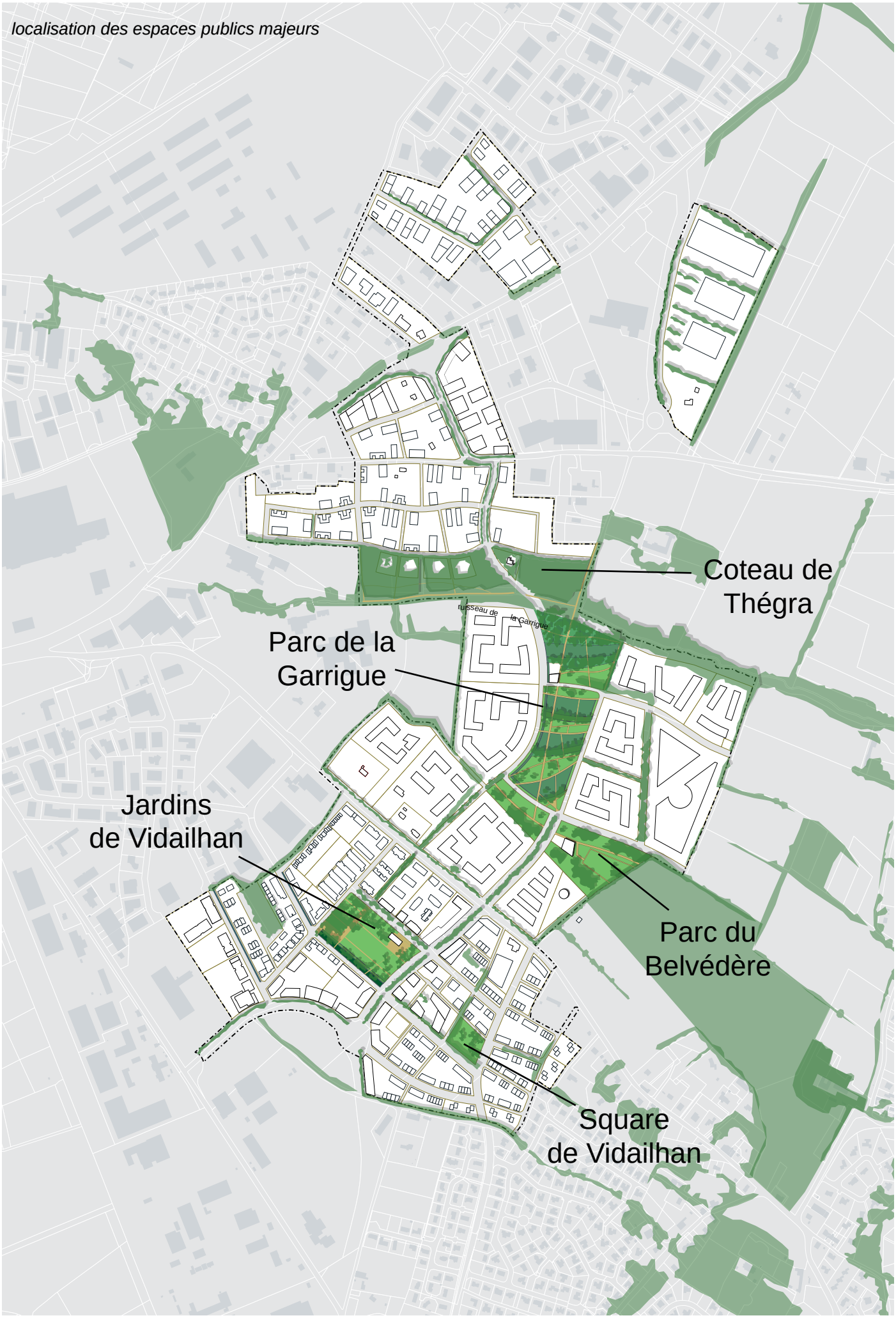
A mi-chemin entre métro et centre-ville de Balma, le quartier de Vidailhan crée un trait d'union entre des quartiers résidentiels à l'est, le futur campus tertiaire au Nord et la zone d'activite de Gramont à l'ouest. Le quartier profite de sa situation de porte de la ZAC et d'étape entre centre-bourg et métro pour développer un ensemble urbain ouvert et une centralité locale autour des Jardins et le long de l'Allée. Il formera à terme un quartier urbain mixte de densité modérée, associant les constituants d'un quartier divers et actif : jardins publics, habitat, équipements, services et commerces de proximités, bureaux. Ces différentes fonctions seront associées dans des ilots ouverts définis par une trame de rues arborées orientées vers les Jardins de Vidailhan. Les ilots d'habitat associeront également différentes typologies de logement, de la maison de ville à l'immeuble collectif.

Le quartier de la Garrigue est dédié aux activités tertiaires (bureaux), regroupées en ensembles compacts dans un campus paysager au coeur duquel est situé le Parc de la Garrigue. Le cadre privilégié et l'échelle du campus en font un ensemble fort et identifiable à l'échelle de l'agglomération. Le parc au coeur du campus peut accueillir progressivement des services et équipements dédiés aux usagers du campus, tels que crêche ou restaurant d'entreprise, le parc lui même étant ouvert à l'ensemble des Balmanais. Un ilot est réservé dans le campus pour un équipement public majeur.

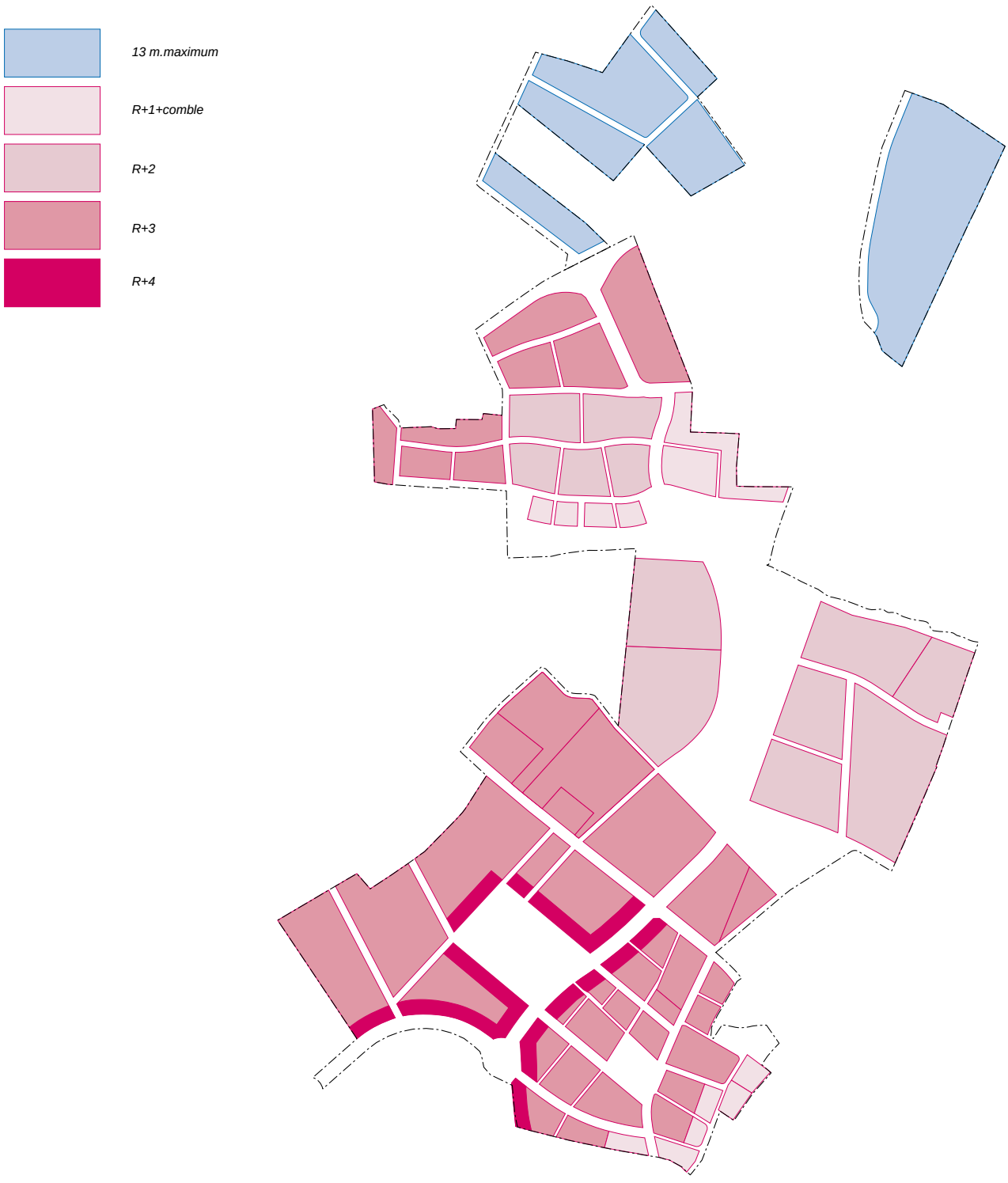
La colline de Thégra offre un cadre remarquable à un nouveau quartier de bureau et d'habitat. Les lots dédiés au tertiaire bordent la Route de Lavaur (D112) profitent de la visibilité offerte par une des voies principales d'accès à la métropole toulousaine. d'habitat. Sur le coteau, entre les quartiers résidentiels aujourd'hui enclavés de Montredon et les espaces naturels du vallon de la Garrigue, se développe un nouveau quartier d'habitat constitué d'une grande variété de typologies bâties. Le programme associe logement individuel, intermédiaire et petit collectif dans un tissu urbain aéré, créant une ambiance de 'campagne à la ville'. L'ensemble du quartier est desservi grâce au nouveau carrefour giratoire sur la D112, qui ouvre un lien nouveau entre quartiers d'activités, de bureaux et de logement, et offre la possibilité d'implanter des services de proximité autour du Rond-Point (restauration..).

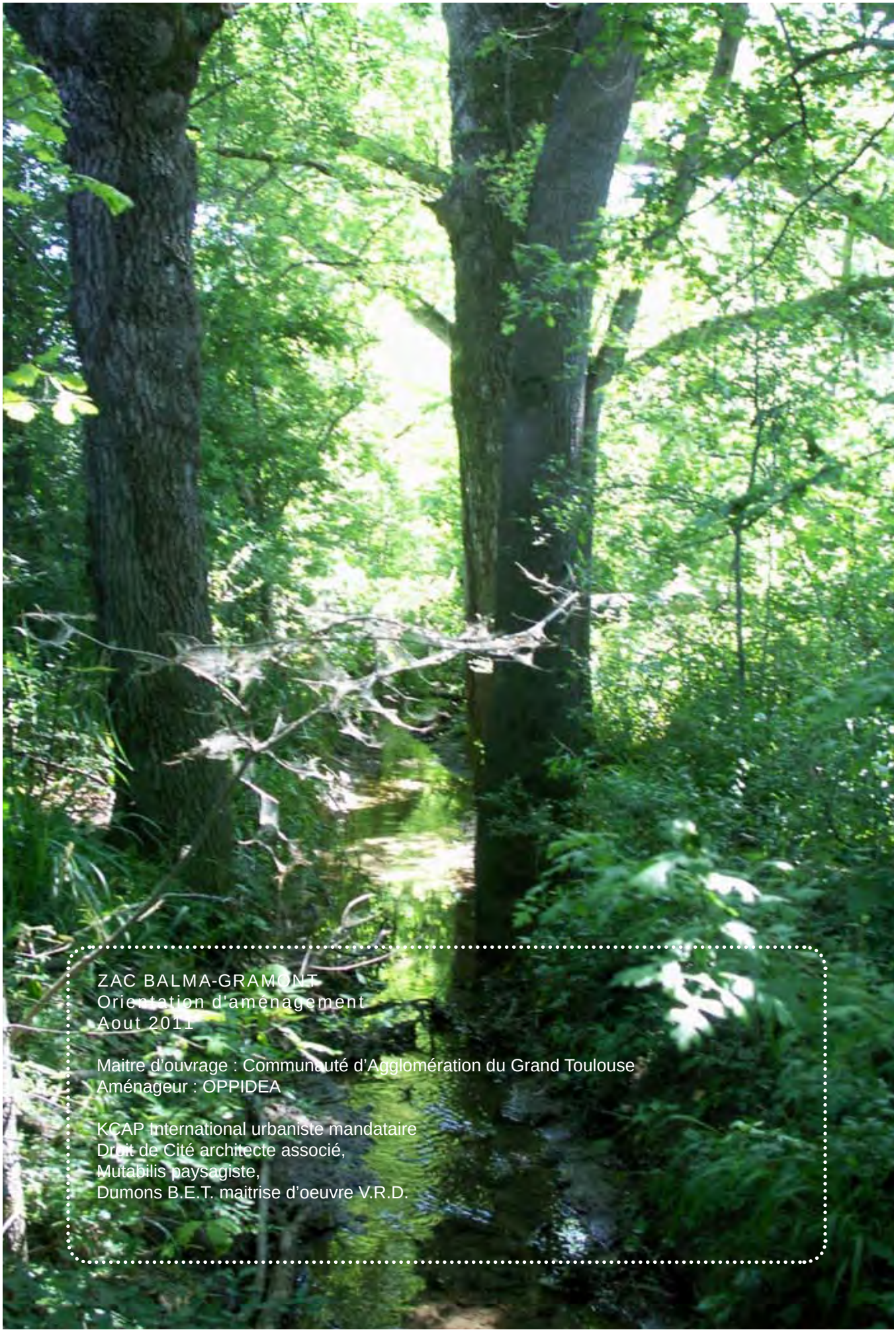
Le quartier de Montredon-la Tuilerie offre des lots d'échelle variée à des activités variant de la petite unité artisanale au commerce d'échelle comparable aux enseignes existantes. Le quartier de Montredon à l'Union, renforce et densifie son réseau d'activités mixtes commerciales, artisanales et tertiaires autour du Chemin de Montredon requalifié et complété par une desserte secondaire. Le site de la Tuilerie, parfaitement desservi depuis la D66 entre les giratoires de la Tuilerie et de Montredon, offre de grandes parcelles disposant d'une visibilité et d'une accessibilité optimale depuis les routes départementales. Il peut accueillir une enseigne commerciale importante au nord, près de la D112, ainsi que plusieurs locaux d'activité de taille moyenne au sud le long de la D66.

localisation des espaces publics majeurs



hauteurs maximales des constructions





ZAC BALMA-GRAMONT
Orientation d'aménagement
Aout 2011

Maitre d'ouvrage : Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse
Aménageur : OPPIDEA

KCAP International urbaniste mandataire
Droit de Cité architecte associé,
Mutabilis paysagiste,
Dumons B.E.T. maitrise d'oeuvre V.R.D.