



la ZAC Balma Gramont





**Avec la ZAC*
Balma-Gramont,
le Grand Toulouse marque
sa volonté d'aménager son territoire
de façon maîtrisée et équilibrée.**

Le projet urbain qui prend forme ici, essentiellement sur la commune de Balma, a intégré dès sa conception toutes les composantes essentielles à la réalisation d'un quartier répondant aux **attentes du public en matière de cadre de vie, aux objectifs des communes en quête de secteurs d'activité et aux nouveaux enjeux en matière de développement durable.**

Balma-Gramont, c'est la réponse qualitative, innovante et vertueuse au plan environnemental pour accompagner la formidable expansion de la métropole toulousaine.

Sur 106 ha, ce projet va donner corps à **un ensemble urbain harmonieux** autour de quatre sites : trois situés sur la ville de Balma - l'éco-quartier Vidailhan, le campus tertiaire de la Garrigue, la colline de Thégra - et un situé sur la commune de l'Union, la zone d'activité de Montredon-la Tuilerie. Idéalement situé en limite Est de Toulouse, ce nouveau quartier se trouve à 4 kilomètres seulement de la place du Capitole, accessible en 8 minutes à métro.

Quartiers et espaces publics ont été imaginés avec des objectifs de développement durable ambitieux. Ici, tout a été pensé pour favoriser la mixité sociale, la convivialité, les circulations douces, dans une ambiance urbaine qui fait la part belle aux espaces naturels et jardins partagés.

Ce quartier accueille déjà de nombreuses entreprises participant à son animation quotidienne. Equipements publics (école, crèche, centre social) et commerces de proximité seront bientôt d'autres vecteurs du lien social, une composante essentielle du « bien vivre ensemble ».

Oppidea, qui réalise ce quartier pour le Grand Toulouse en lien avec les villes de **Balma** et **l'Union**, veille à ce que les objectifs de développement durable soient respectés par tous les opérateurs (promoteurs et bailleurs) sélectionnés sur concours. Il s'agit par exemple d'offrir aux familles un choix varié de logements (appartements, maisons individuelles, petits collectifs) répondant aux exigences de la **norme BBC**. Un système innovant et performant alliant une chaufferie collective biomasse et des concentrateurs solaires place ce quartier à la pointe de la technologie française.

Balma-Gramont propose une réelle cohérence entre habitat, entreprises, transports, centres d'activités et qualité de vie. Il insuffle une dynamique nouvelle à l'espace urbain, à la vie en commun. Cet écoquartier est l'exemple à suivre en matière de développement durable !

* Zac : zone d'aménagement concerté, opération publique d'aménagement dont le but est de structurer le territoire pour promouvoir un développement maîtrisé.

ZAC *Balma Gramont*

Quatre quartiers, quatre vocations

Colline deThégra

La colline de Thégra offre un cadre remarquable à un nouveau **quartier de bureaux et d'habitat**.

Le programme associe logement individuel, intermédiaire et petit collectif dans un tissu urbain aéré créant une ambiance de « campagne à la ville ».

75 000 m² SHON
dont 510 logements

Campus tertiaire de la Garrigue

Le campus de la Garrigue est dédié aux **activités tertiaires**. Elles sont regroupées en ensembles compacts dans un cadre paysager au cœur duquel est situé le Parc de la Garrigue destiné à l'accueil des services tels que crèche ou restaurant d'entreprise et des équipements publics.

145 000 m² SHON
tertiaire

Zone d'activité Montredon-la Tuilerie

Le secteur de Montredon-la Tuilerie comprend **des activités artisanales ou de commerces complémentaires** aux enseignes existantes. Ses atouts résident dans l'accessibilité optimale de ses grandes parcelles et dans leur modularité.

40 000 m² SHON
dont 24 logements

Eco Quartier Vidailhan

À 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'activité de Prat-Gimont à l'ouest. Il comprend **jardins publics, habitat, équipements, services, commerces de proximité et bureaux**. L'habitat associe différents types et modes de logements : de la maison de ville à l'immeuble collectif, de l'accession à la propriété, au locatif, du libre au social.

175 000 m² SHON dont 1230 logements

Pour un aménagement durable



Économie

Activités tertiaires et artisanales
Services et commerces de proximité.

Social

Programme mixte :
Mixité des fonctions, (déplacements domicile-travail ; quartier de vie, etc.)
Mixité sociale, accession à la propriété pour tous.

Environnement

- 15 ha de parcs et jardins.
- Energies renouvelables :
Un réseau de chaleur biomasse urbain valorisant les ressources locales.
- Gestion de l'eau :
Rejets limités au réseau et valorisation des eaux pluviales ; l'eau comme composante paysagère (noues, bassins tampons...).
- Déplacements doux :
Trame continue de chemins piétons et cycles, liens aux transports en commun avec le reste de la ville et le métro.
- Chantiers durables :
Réduction des nuisances (déchets, pollutions).

La concertation

Au cœur de l'organisation des projets et des chantiers.

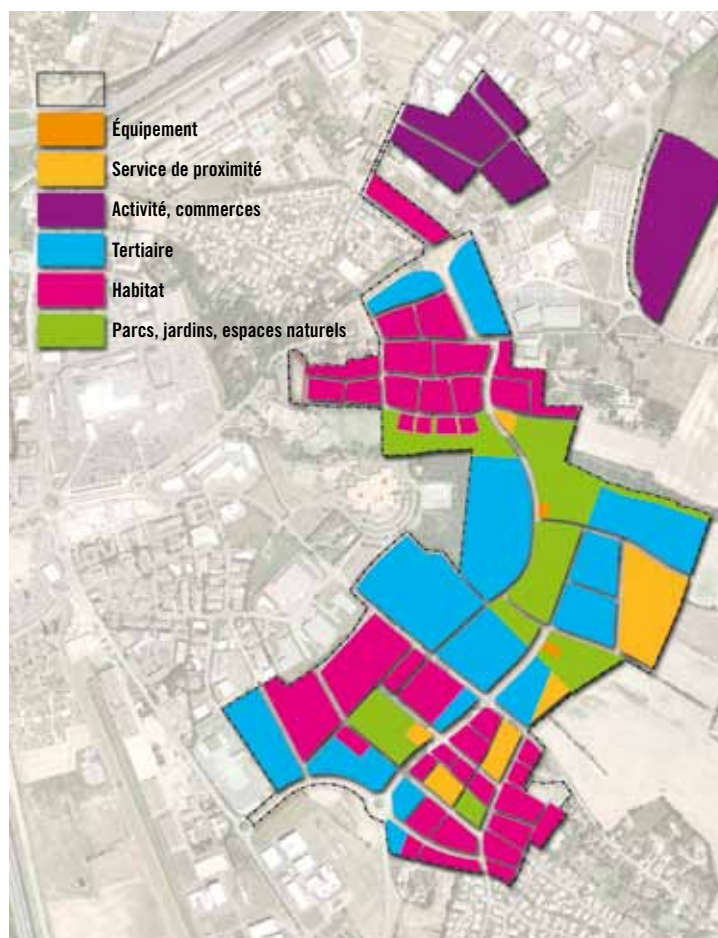


Distribution des fonctions

La surface totale de la ZAC est de 106 hectares qui réunissent habitat, tertiaire, activités et équipements publics dans les proportions suivantes :

- 220 000 m² de bureaux et services
- 47 000 m² d'activités et commerces
- 1 700 logements dont 30 % de logements sociaux
- 16 000 m² d'équipements publics
- 34 ha d'espaces publics dont 15 ha de parcs et jardins.

Un exemple de jardins potagés en cœur d'îlot.



Logements, activités tertiaires, équipements publics et commerces sont vecteurs de lien social.

Avion, train, métro, route, une accessibilité diversifiée

La ZAC Balma Gramont

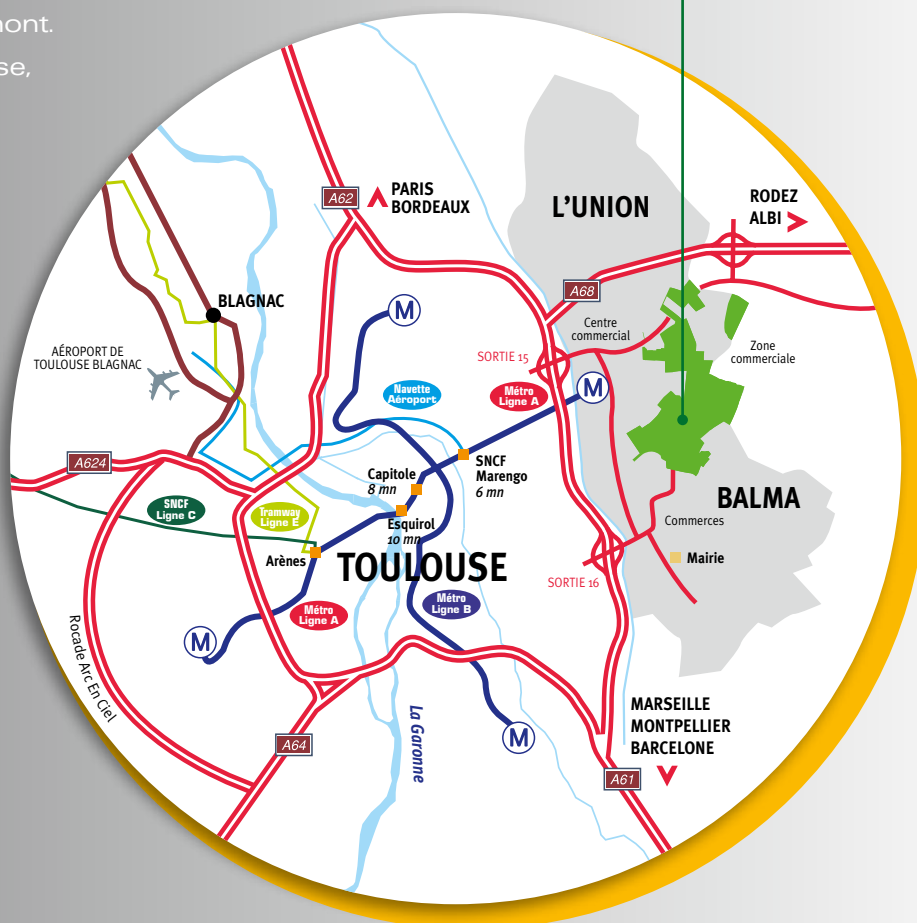
se trouve à proximité d'un important
nœud autoroutier avec :

- L'A68 vers Albi et Rodez,
- Le périphérique Est vers les autoroutes
A61 (Montpellier, Barcelone) et A62
(Bordeaux, Paris).
- Accès direct à l'aéroport international de
Toulouse Blagnac. (15 mn)

Accès transports en commun :

- Station métro Balma-Gramont.
- Accès centre-ville Toulouse,
station Capitole à 8 mn.
- Accès gare Matabiau :
Marengo SNCF à 6 mn.
- Bus en site propre

ZAC
Balma Gramont



Oppidea réalise la ZAC Balma-Gramont pour le Grand Toulouse