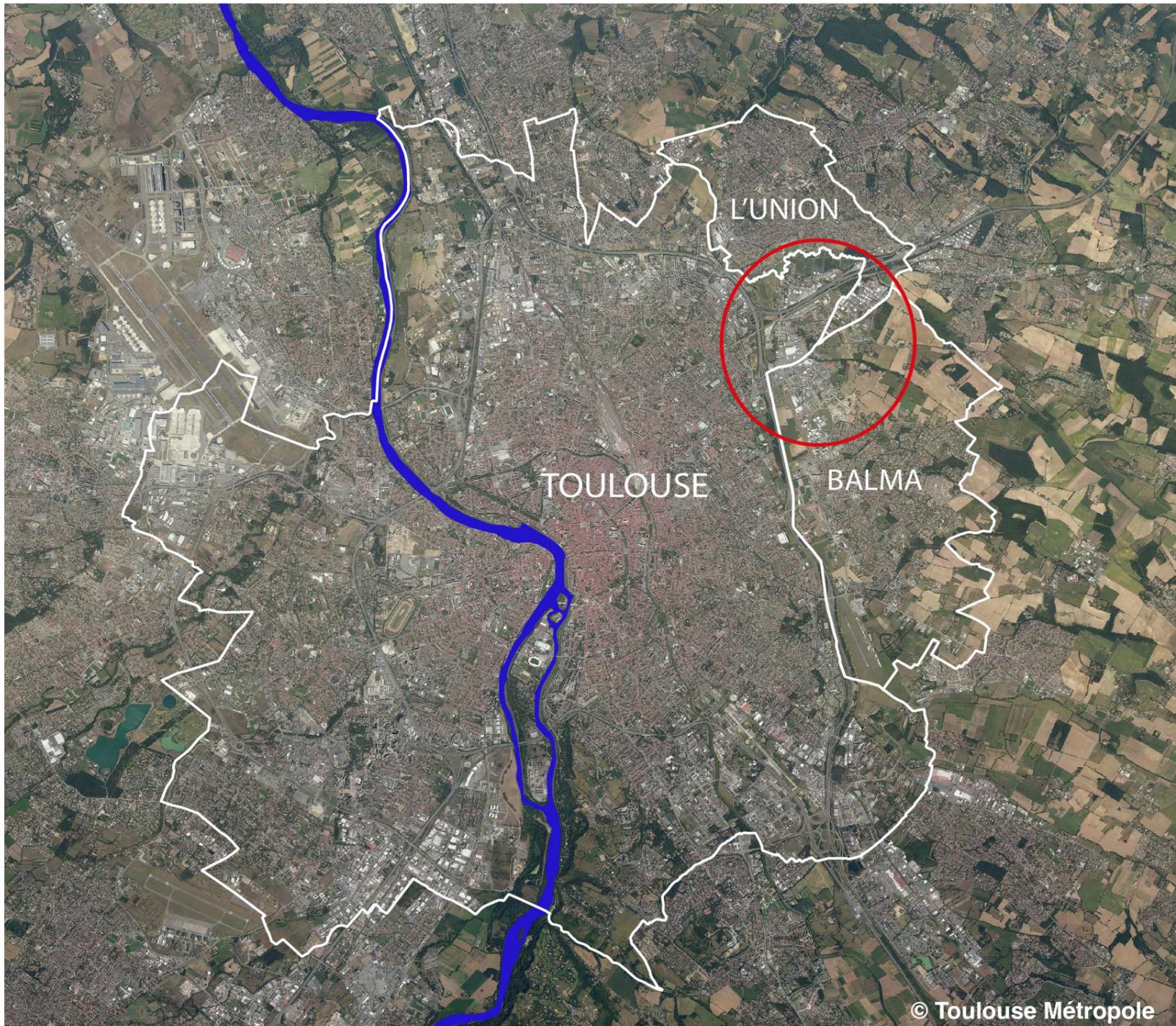




**ÉCHELLES DE PROJET :** XL + L + S (territoriale, urbaine et architecturale)  
**REPRÉSENTANT DE L'ÉQUIPE :** architecte et/ou urbaniste et/ou paysagiste  
**FAMILLE DE SITE :** D'une aire productive à la ville productive  
**LOCALISATION :** Toulouse Métropole, Villes de Balma, L'Union, Toulouse  
**POPULATION :** Toulouse Métropole : 748 149 habitants  
**SITE DE RÉFLEXION :** 5.3 km<sup>2</sup> **SITES DE PROJET :** Prat Gimont : 42Ha, Vallée de l'Hers : 38Ha, Montredon : 44Ha  
**SITE PROPOSÉ PAR / ACTEURS IMPLIQUÉS :** Toulouse Métropole, villes de Balma, L'Union et Toulouse, aua/Toulouse (Agence d'Urbanisme et d'Aménagement du Territoire de Toulouse Aire Métropolitaine)  
**PROPRIÉTAIRE(S) DU SITE :** Toulouse Métropole, villes de Balma, L'Union et Toulouse, propriétaires privés  
**SUITES DONNÉES AU CONCOURS :** Études de faisabilité, missions de maîtrises d'oeuvres urbaines et/ou architecturales à initier avec les partenaires

**COMMENT LE SITE CONTRIBUE-T-IL À LA VILLE PRODUCTIVE ?**  
 Le site concentre une grande variété d'activités économiques : locaux d'activité et artisanaux, pôle commercial dynamique et un bon niveau de services. On trouve également une large offre résidentielle : un tissu pavillonnaire et la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Balma Gramont avec 1660 logements programmés. L'enjeu est de faire converger les zones déqualifiées et les polarités émergentes d'un territoire très contrasté et hétérogène. Dans un contexte très concurrentiel (nombreux projets en développement sur la métropole), le site doit trouver un nouveau souffle. Par conséquent, la métropole et les communes souhaitent encadrer la mutation déjà à l'œuvre vers une mixité de fonctions confortant l'activité productive. Des réponses sont recherchées sur l'évolution de la morphologie urbaine comme sur des typologies d'architectures mixtes voire hybrides à proposer.

**STRATÉGIE DE LA VILLE**  
**Métropole:** Asseoir la vocation commerciale et d'activité de Balma Gramont autour d'une identité forte et mixte afin de maintenir le site face à la concurrence accrue / Valoriser les qualités paysagères et les équipements sportifs et culturels pour en faire une spécificité des lieux / Faire venir la ville jusqu'à la station de métro Balma Gramont, depuis les Argoulets comme depuis la ZAC / Travailler la qualité de l'entrée de ville(s) (RD 112).  
**Communes:** À Balma, il s'agit de trouver le bon équilibre entre les deux centralités que sont le centre de la petite ville et la polarité commerciale métropolitaine, et de résoudre l'isolement du nouveau quartier résidentiel. À L'Union, on questionne le devenir de la frange Sud de la commune : ce secteur périphérique par rapport au centre-ville est confronté à des enjeux métropolitains et à une forte pression foncière. À Toulouse, trouver la bonne articulation entre Balma Gramont et le quartier des Argoulets.



## DESCRIPTION DU SITE

Le site de Balma Gramont Porte Métropolitaine, entrée Nord-Est de l'agglomération Toulousaine, est un pôle économico-commercial majeur de la métropole, desservi par le métro A. Il voisine un projet d'aménagement d'ampleur, la ZAC Balma Gramont (réalisation en cours).

Le site de réflexion s'étend sur trois communes : Balma, L'Union et Toulouse. A Balma, il s'agit de l'entrée nord, à L'Union le sud de la commune, et à Toulouse une des rares portions de la ville externe au périphérique. Ce territoire est marqué par une topographie liée à la vallée de l'Hers et ses affluents, des îlots urbains peu perméables et de fortes coupures territoriales : autoroute, rocade, Route Départementale 112, voie ferrée et cours d'eau constituent des barrières avec peu de franchissement. Il est le lieu de rencontre entre l'urbain et le paysage : vallée de l'Hers, ruisseau de la Garrigue et coteaux balmanais.

## DANS LE PROGRAMME DE MIXITÉ URBAINE, COMMENT LA PRODUCTION EST-ELLE PRISE EN COMPTE ?

**Vallée de l'Hers, Porte urbaine :** la vallée de l'Hers constitue à la fois un seuil de la ville de Toulouse et une coupure paysagère, combinée à la fracture du périphérique. Bien que périphérique, Balma Gramont représente un pic d'intensité urbaine, entre polarité économico-commerciale et hub de mobilités. Sa grande mixité d'activités (Batiments&TravauxPublics, commerce péri-urbain, drive, petite artisanat) doit y trouver un fonctionnement propre et une relation avec le paysage. Il s'agit également de traverser l'infrastructure : trouver articulation et complémentarité entre les Argoulets et Balma Gramont.

**Prat Gimont, Entre deux :** Prat Gimont est le nom d'un lotissement d'activité vieillissant séparant la ZAC de la station de métro Balma Gramont. Questionnons ce tissu urbain pour proposer un métabolisme (espace public, programmation mixte dont activité artisanale, typologie) en capacité de relier les deux différentes

entités, et permettant de connecter l'écoquartier voisin Vidailhan au métro. Le CEAT, (centre d'essais aéronautique de Toulouse) est une entité fermée et limite le quartier, alors que La Grainerie, équipement culturel métropolitain, y est enclavée : une relation à trouver avec Vidailhan et Prat Gimont.

**Montredon, entrée de ville(s) :** Ce site séquencé pose la question des entrées de ville : route départementale bordée de platanes, enseignes, boîtes commerciales et artisanales. De petits immeubles collectifs de logements y font une percée peu maîtrisée. Le hameau de Gramont, ensemble de maisons anciennes liant deux châteaux (Gramont et Thégra), ponctue cette axe. La partie Nord de Balma Gramont s'accroche ici à la route départementale. Quels modes de vie pourraient germer, quelles typologies urbaines et architecturales à développer dans ce paysage qui domine Balma Gramont depuis le coteau ?

# Europas 14 - Toulouse Métropole - France



ZAC Balma Gramont: le quartier résidentiel de Vidailhan © Oppidéa



Le centre commercial et son parking silo, paysage de zone économique et commerciale



La vallée de l'Hers, axe et potentiel paysager structurants



La zone d'activité de Montredon: à la rencontre entre les coteaux de Balma et l'entrée de ville

## L'INTENSITE URBAINE, DE CAPITOLE A BALMA GRAMONT © aua/Toulouse

