Commune de Balma

Plan guide d'aménagement

25 Avril 2016

Agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine

Objet de l'étude

> à travers une approche transversale (urbanisme, transports, équipements,…), cette étude vise à **définir une stratégie d'aménagement urbain à l'horizon 2030** qui permettra de guider les différentes politiques municipales

Juin 2015 → *Octobre 2015* → *Novembre 2015*

DIAGNOSTIC

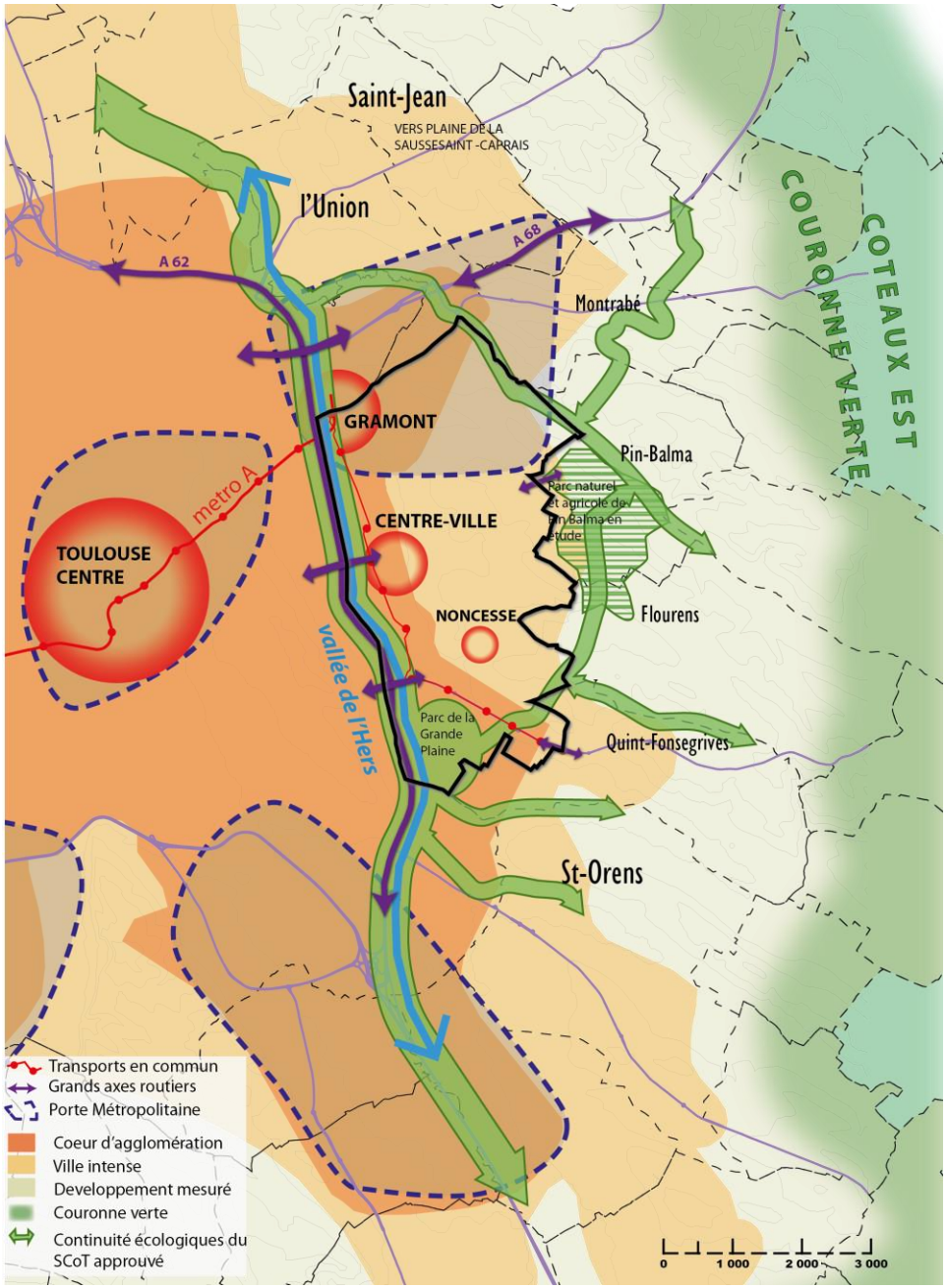
PLAN GUIDE D'AMÉNAGEMENT

ETUDES ZOOM

- **Secteur centre-ville**
- **Secteur Vallée de l'Hers/entrée de ville** *2016*
- **Secteur Prat-Gimont / La Fount** *2016*
- **Secteur Lasbordes** *2016*

ENJEUX A L'ECHELLE DU GRAND-TERRITOIRE

Balma dans le grand territoire



> Une commune à l'<u>interface</u> entre la ville dense et les communes plus rurales de la couronne verte de l'agglomération à pérenniser

> Une <u>porte métropolitaine</u> de l'agglomération accueillant un quartier **mixte, d'activités économiques et commerciales, intercommunal, à intensifier**

> La <u>vallée de l'Hers</u>, un élément paysager fort à l'échelle métropolitaine, un **« seuil » à s'approprier**

> Un territoire <u>d'échange</u> (migrations professionnelles polarité commerciale), qui participe à la dynamique métropolitaine

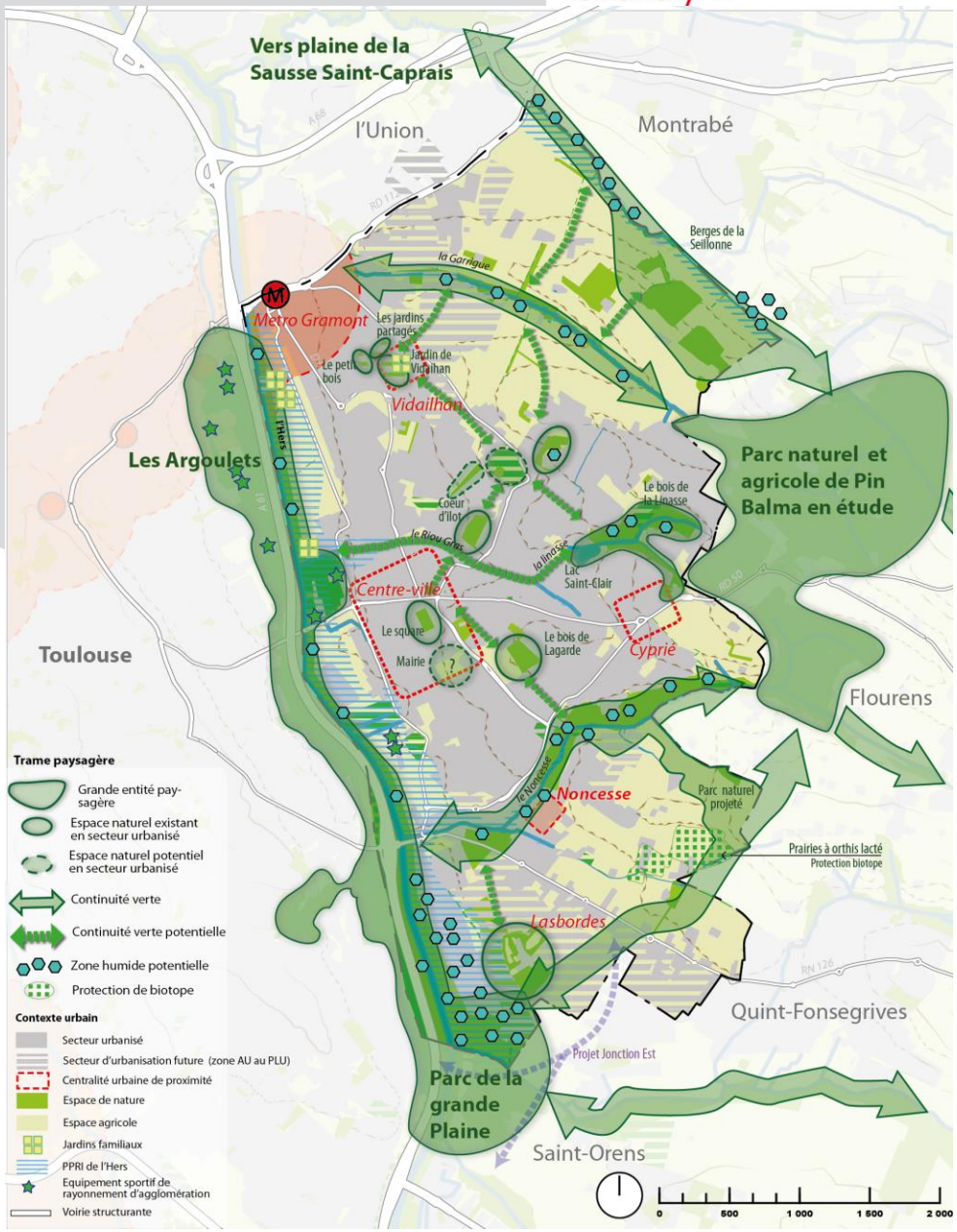
ENJEUX ET PISTES D'ACTION A L'ECHELLE COMMUNALE

- CADRE NATUREL ET PAYSAGER

- DEPLACEMENTS

- DEVELOPPEMENT URBAIN

CADRE NATUREL ET PAYSAGER
Enjeux



> Créer un projet « d'intérêt public » qui intègre les différentes vocations et qualités de la vallée de l'Hers et qui « sanctuarise » un seuil entre Toulouse et Balma

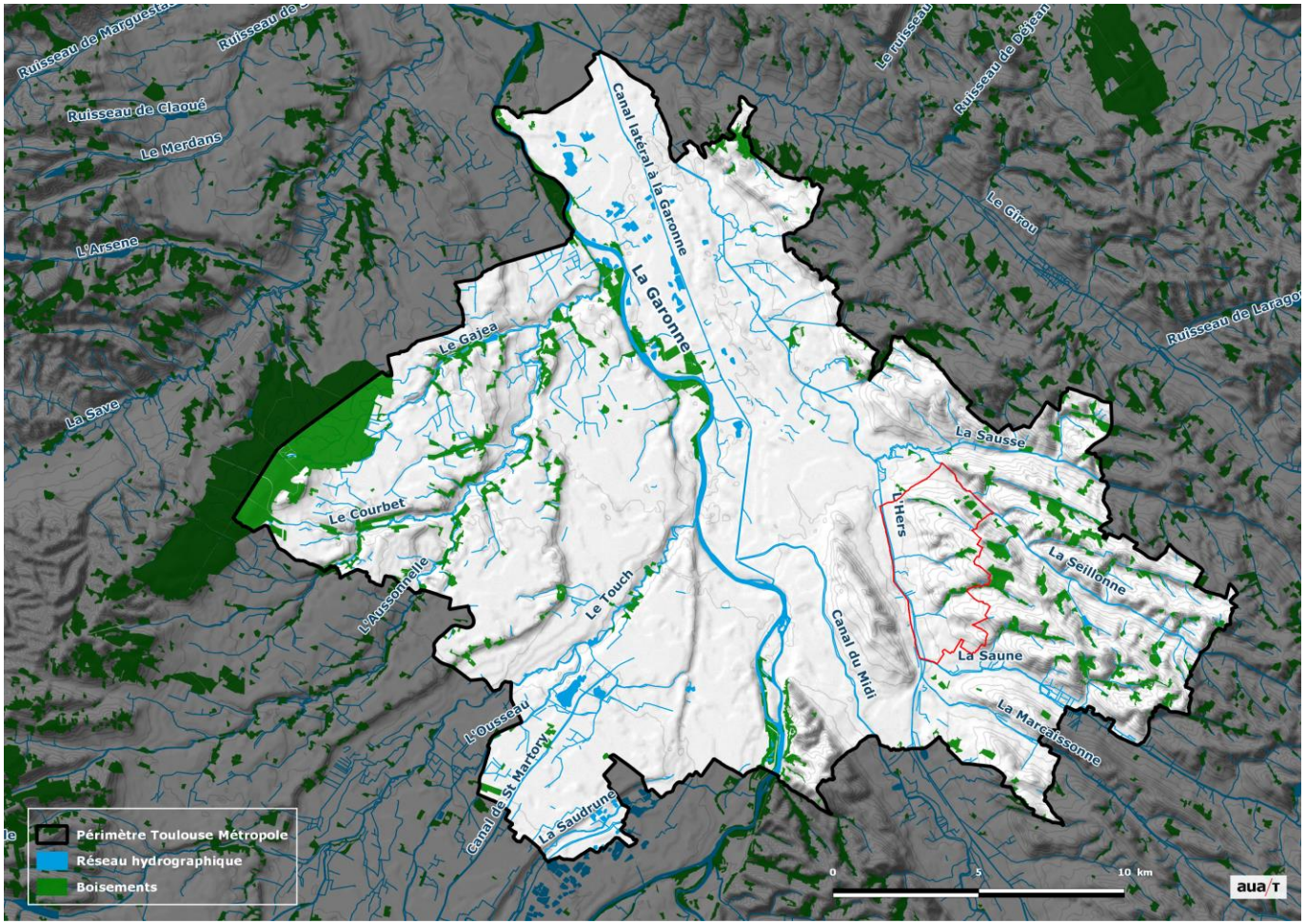
> Renforcer et valoriser la trame verte et bleue en faisant coexister différentes fonctions :

- **Systématiquement une fonction de réservoir de biodiversité**

- **selon la nature de la trame TVB, une fonction de continuités piétonnes et cycles** (sentiers en bord de ripisylve)

- **Fonction d'articulation et de tampon** entre zone urbanisée et zone agricole raisonnée

La vallée de l'Hers, un élément important de la trame verte et bleue à l'échelle du grand territoire



> SAGE (Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux Hers–Mort-Girou est en cours d'étude) :
Le constat est fait d'une qualité des milieux aquatiques dégradée.

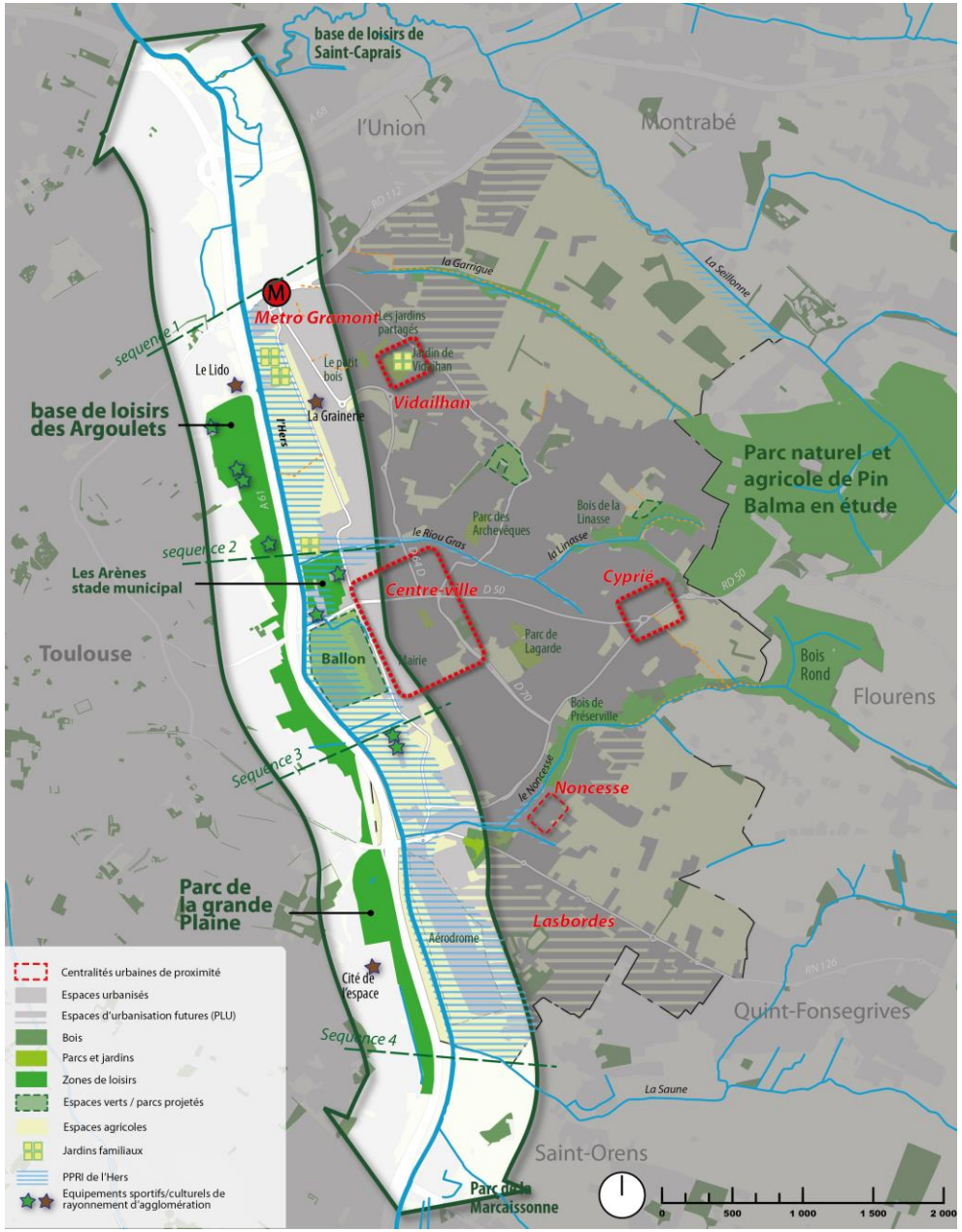
- Engager des mesures pour **préserver la qualité des milieux** et **restaurer la morphologie des cours d'eau**

- Accompagner les démarches pour la **renaturation de l'Hers en cours**

> Un territoire de coteaux :
Présence d'affluents de l'Hers: la Sillonne, le Riou Gras, le Noncesse, la Saune…

Ruissellement des eaux de surface et des eaux souterraines vers la vallée de l'Hers

- Intégrer dans les études et réflexions sur la **qualité des milieux aquatiques et des milieux associés** une attention soutenue



CADRE NATUREL ET PAYSAGER
Pistes d'action

> Un projet d'intérêt public intégrateur qui redonne les différentes vocations et qualités à la vallée de l'Hers

La vallée de l'Hers, un territoire à révéler, « seuil » à vivre et à faire vivre :

- **Création d'espaces « ouvert » vis-à-vis des Argoulets**, pour accueillir les différentes activités de sport, loisirs…
  - **Une interface paysagère,** à renforcer entre deux territoires complémentaires qui s'appuie sur l'Hers
  - **Un territoire en transformation** (mutations foncières, changements d'usages, projets d'équipements…) **et dont le caractère peut être menacé…**
  - **Une qualité écologique à renforcer** avec l'Hers et les zones de confluence avec les autres ruisseaux

- Création du futur « **éco parc Ballon** » (anciens terrains militaires)
  - Un espace à imaginer comme **un grand parc paysagé avec différentes séquences** regroupant différentes fonctions existantes ou à venir (sport, loisirs, réserve écologique, …) à l'échelle de la vallée

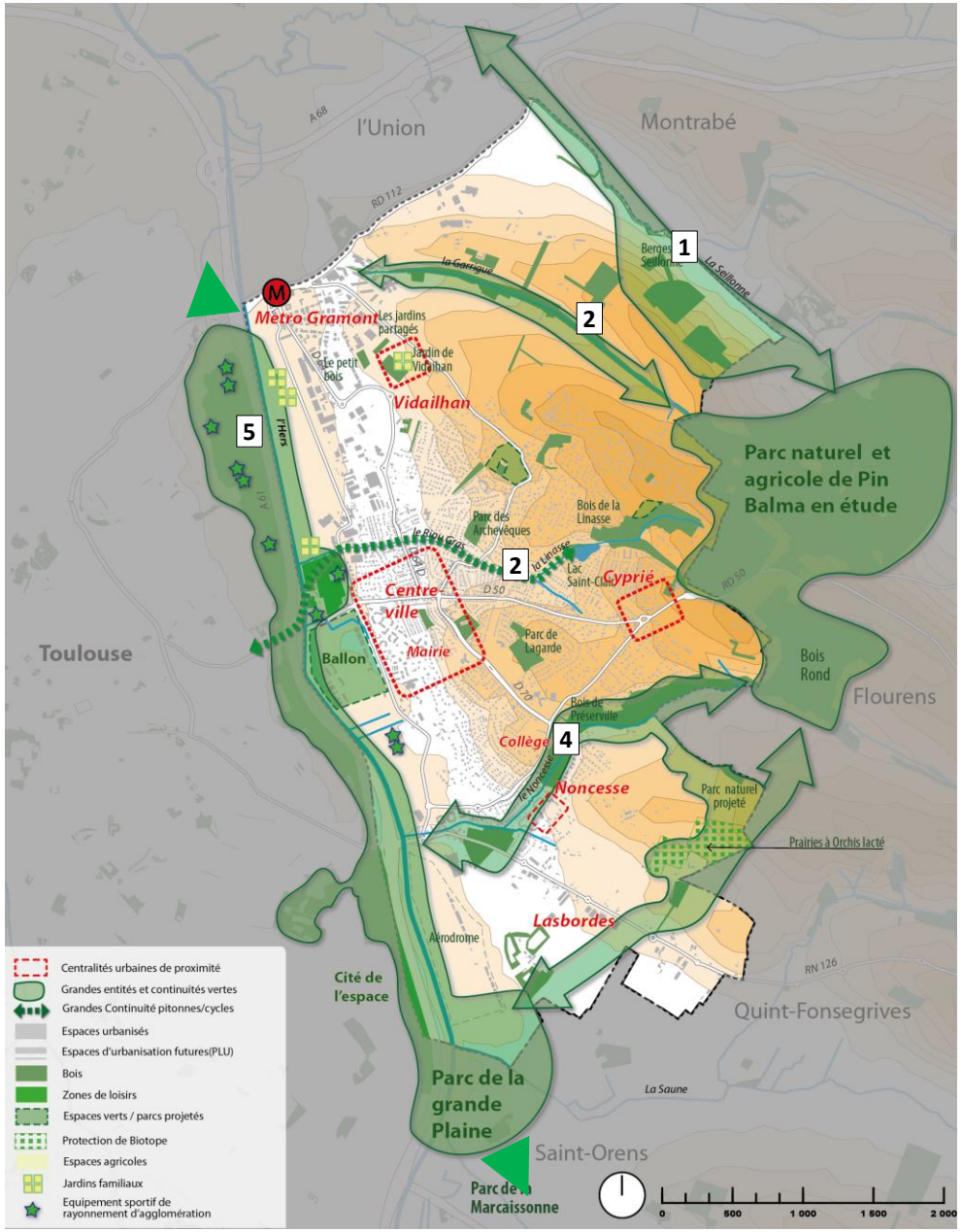
L'Intégration des enjeux liés au fonctionnement hydraulique de la vallée de l'Hers (eaux de ruissellement, gestion des zones inondables)

- Des aires d'expansion des crues **à protéger** (programme de renaturation/restauration de la vallée de l'Hers en cours)

> Un projet d'échelle métropolitaine qui nécessitera une réflexion globale

Dans cette perspective, toute les liaisons entre « les deux rives de l'Hers » sont à favoriser pour renforcer la synergie d'ensemble et faire sens sur le territoire

CADRE NATUREL ET PAYSAGER
Pistes d'action



➢ **Une trame verte et bleue qui prend appuie sur des qualités écologiques avérées et potentielles…**

La création d'un véritable réseau regroupant les différents espaces de nature au sein de la commune et en articulation avec les territoires voisins :

Les continuités vertes entre les différents espaces verts sur la commune , **Vallée de l'Hers et coteaux** et au-delà (Parc des Argoulets, Parc Naturel et Agricole de Pin Balma..) **à révéler en fonction de leur contexte et leur vocation :**

1- La Seillone : Une continuité écologique intercommunale (Montrabé, Pin Balma) à renforcer

2 - La Garrigue : Une écologique à valoriser dans le cadre de la ZAC et le projet du Parc naturel de Pin Balma

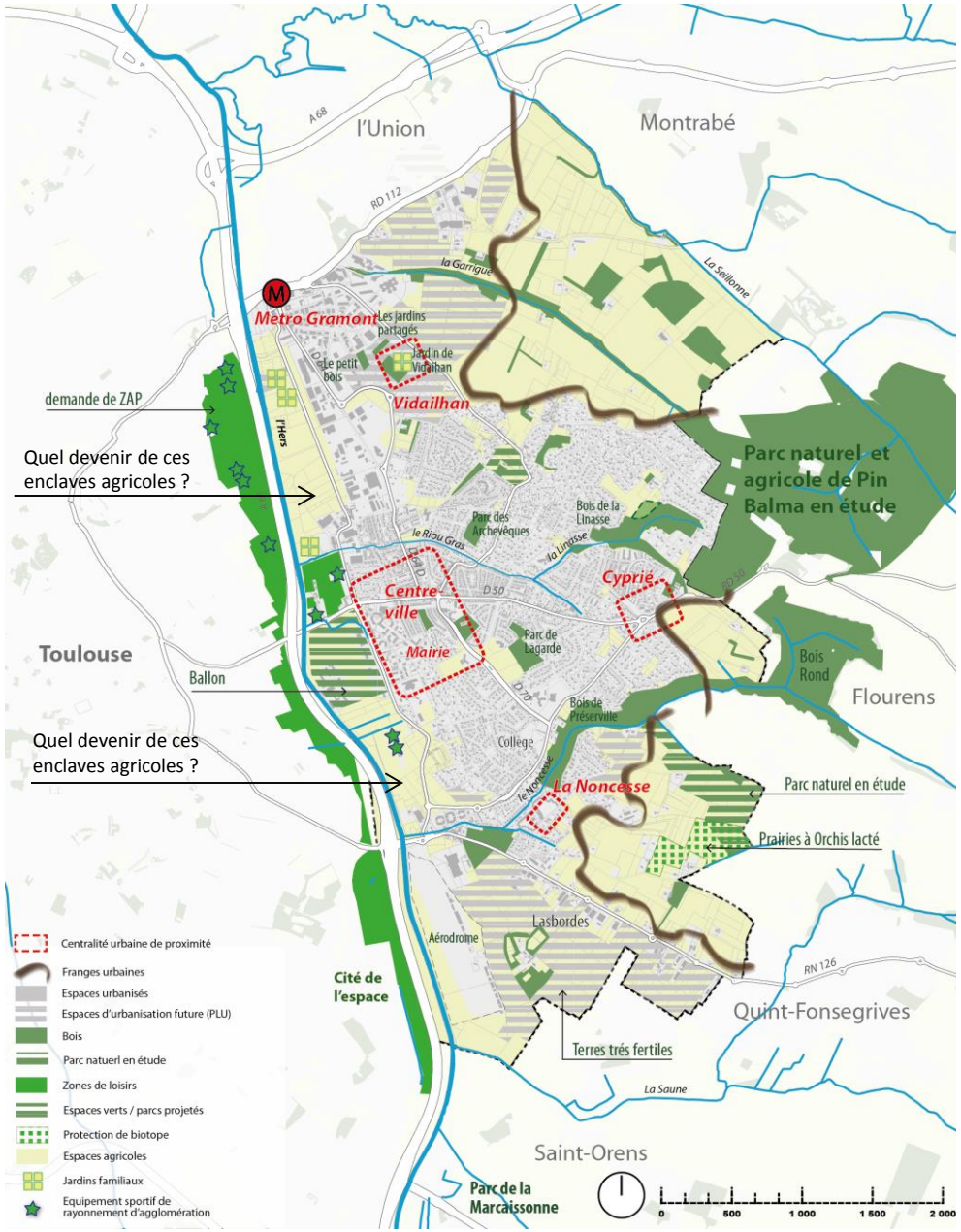
3 - Le Riou Gras : Une continuité verte et bleue à recréer

4 - Le Noncesse : Une véritable continuité écologique à préserver et à connecter jusqu'à l'Hers

5 - Vallée de l'Hers : Une continuité verte et bleue mise en valeur à l'échelle de la commune de Balma au travers du futur grand parc de l'Hers

A plus petite échelle, **de nouvelles continuités vertes** compléteront le réseau pour mettre en valeur les espaces verts existants ou à créer de Balma

CADRE NATUREL ET PAYSAGER
Pistes d'action



➢ … et qui s'accompagne d'autres fonctions complémentaires

L'agriculture, une réalité économique, une activité à préserver :

- **Une protection pérenne de l'activité agricole**, une partie intrinsèque du territoire communal, **en frange urbaine ou en lien avec la vallée de l'Hers**

Points de vigilance :

- des **terres agricoles qui peuvent muter** le long de la vallée de l'Hers (en zone **N** au PLU)
- Une **urbanisation en mitage dans les zones agricoles** à l'Est de la commune (au Nord comme au Sud du territoire)

La création d'une «transition», une lisière, entre les activités agricoles et les limites de l'espace bâti :

- Ces **« franges urbaines»**, peuvent devenir le support de corridors écologiques et de maillages modes actifs.
  Elles apportent une valorisation réciproque entre l'espace urbain ou à urbaniser et les espaces ouverts

Une activité de maraîchage à encourager :

- **De nouvelles pratiques de culture sont à développer** en lien avec les demandes des Balmanais afin de valoriser le potentiel agronomique des terres :

- Le long de l'Hers où les terres sont les plus riches
- Dans les « dents creuses » au sein de tissus urbains
- Dans l'aménagement des franges urbaines

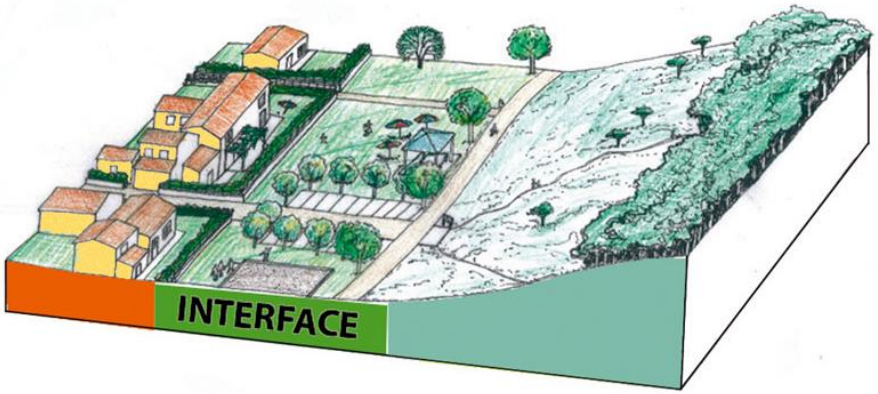
Les « franges urbaines »

= Un lieu subtil de rencontre entre deux territoires à fortes identités : l'espace urbain et l'espace agricole

Objectif :

- Maitriser et traités l'interface entre espace agricole et espace urbanisé afin de préserver les entités agricoles, naturelles, forestières.
- Chercher à réintroduire **la nature au plus prés de l'habitat** et d'œuvrer pour **un équilibre Ville-Nature.**

Processus: **Aménager des franges urbaines** non pas comme une simple ligne de contact mais comme **une épaisseur de territoire support de projets.** Il s'agit de trouver à l'intérieur de ces franges des ressources et des points d'appui pour leur donner **une nouvelle vocation.**



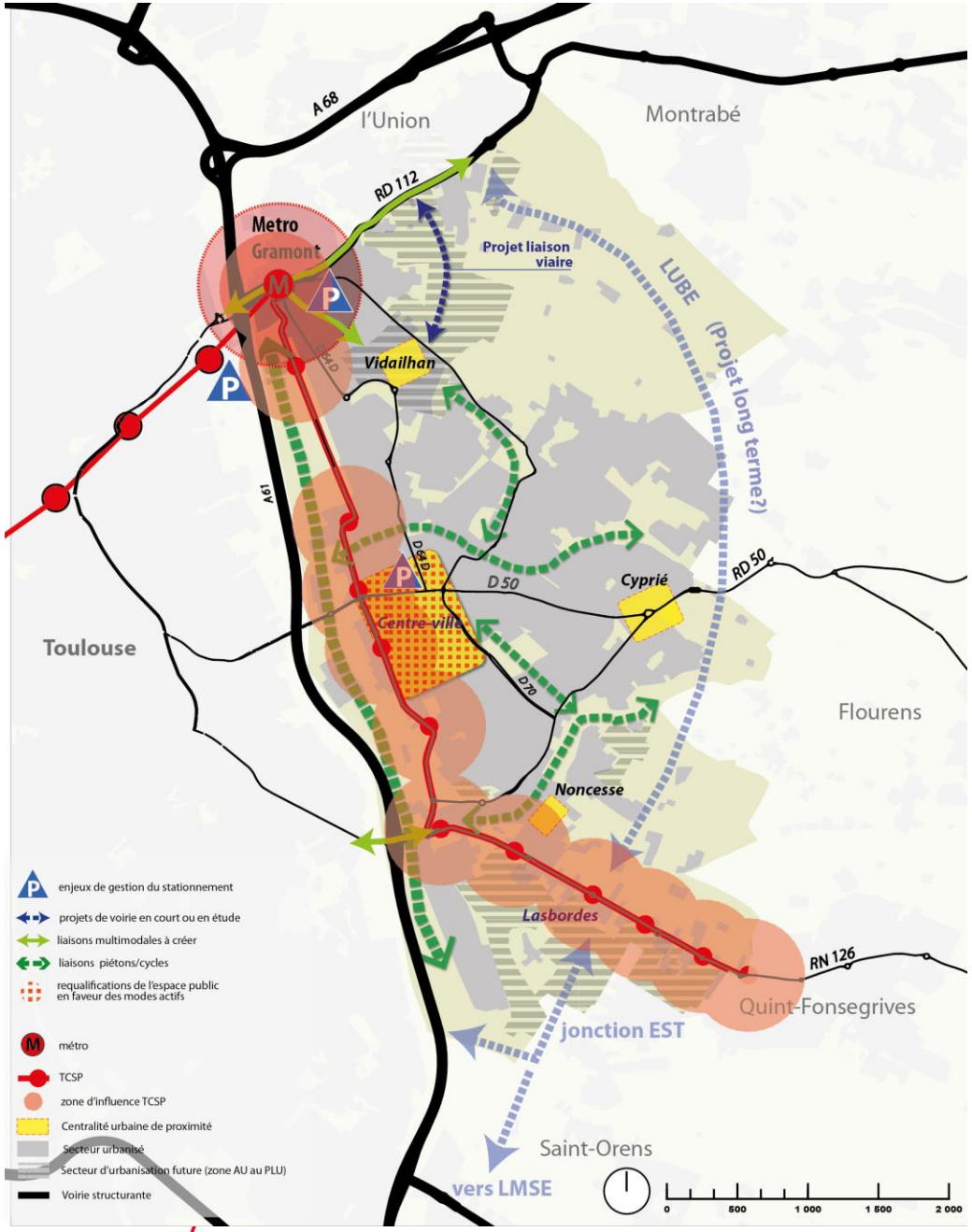
ENJEUX ET PISTES D'ACTION A L'ECHELLE COMMUNALE

- CADRE NATUREL ET PAYSAGER

- DEPLACEMENTS

- DEVELOPPEMENT URBAIN

DEPLACEMENTS
Enjeux



Agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine

> Adapter le maillage viaire en lien avec l'urbanisation future :

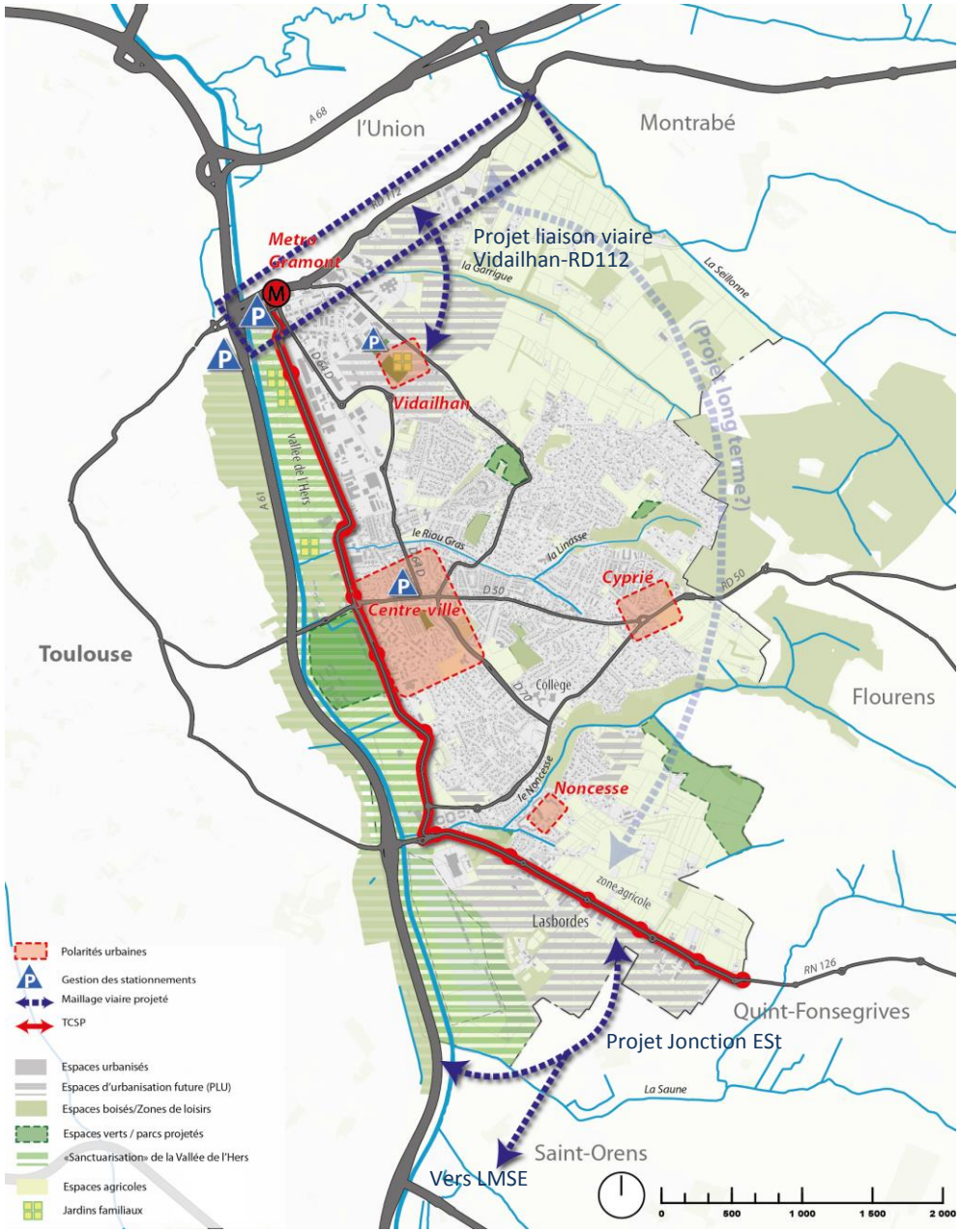
Sur le secteur Balma/Gramont

Sur le secteur du centre-ville (voir Zoom):

Sur le secteur de Lasbordes

> Améliorer la qualité de vie des Balmanais en favorisant un nouveau partage des modes de déplacement sur l'ensemble du territoire

DEPLACEMENTS
Pistes d'action



> Une adaptation du maillage viaire en lien avec l'urbanisation future

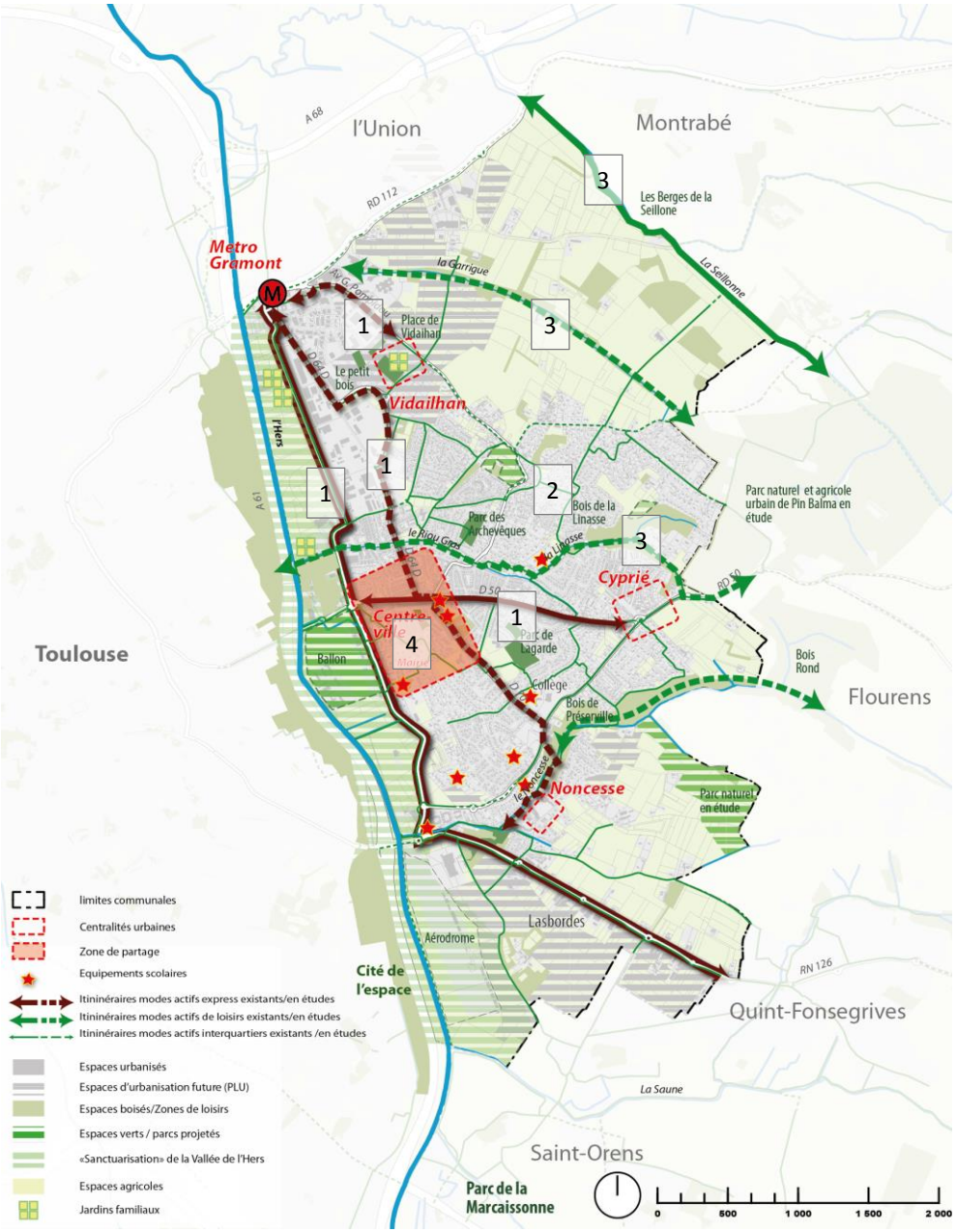
- **Création de liaison VP** (voitures particulières)
- Vidailhan : création d'une **liaison viaire jusqu'à la RD 112 dans le cadre de la ZAC Vidailhan**
- Projet de la **liaison multimodale Sud-Est** (LMSE)
- Projet de la **jonction Est,** à horizon 2019
- Projet de requalification de la RD112, (réalisation à terme indispensable, préalable à la poursuite de la ZAC prévue)

- **Valorisation des Transports en Commun** au travers des projets urbains maitrisés et cohérents avec le tissu urbain existant

Points de vigilance : 2 territoires sous tension

- **Secteur Balma/Gramont**, problématique d'accessibilité et de stationnement
- **Secteur Lasbordes**

DEPLACEMENTS
Pistes d'action



> Un nouveau partage des modes de déplacement pour une meilleure cohabitation entre les différentes pratiques afin d'améliorer la qualité de vie des Balmanais.

La réalisation d'un maillage modes doux performant et qualitatif représente un réel enjeu dans l'évolution des choix de déplacement (diminution de la part VP) pour l'amélioration de la qualité de vie et de l'environnement

- **Création d'itinéraires piétons/cycles** entre les différents quartiers en lien certaines continuités vertes existantes et potentielles : **4 modes de déplacements actifs pour 4 usages et pratiques de la ville**

- **Les modes actifs à l'échelle de la commune :**
  - 1/Aménager des **itinéraires express** visibles pour les vélos, efficaces et sécurisés entre les différents pôles de service et d'équipement
    Collège J.Rostand -> Centre-Ville -> Vidailhan -> Metro
  - 2/Compléter le **maillage existant interquartier** sur la commune et au-delà notamment vers Toulouse
  - 3/ Valoriser par **un aménagement paysager dédié à la détente et aux loisirs**, les continuités piétonnes-cycles en lien avec certaines continuités vertes (sentiers…)

- **Les modes actifs spécifiques au centre-ville :**
  - 4/Un aménagement de l'espace public au bénéfice des piétons/cycles (Plateau piéton, gestion des stationnements, traitement au sol, zone 30…)

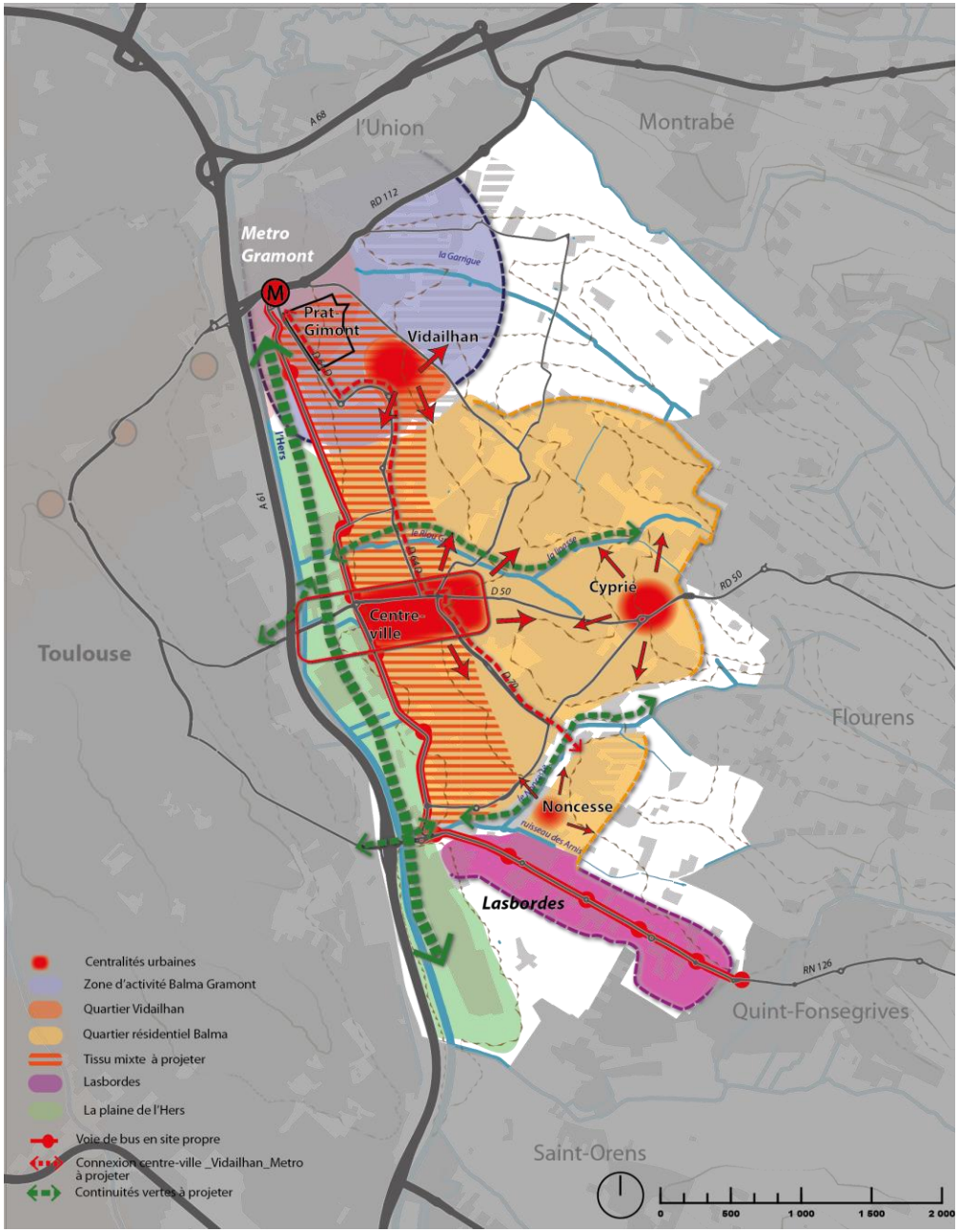
ENJEUX ET PISTES D'ACTION A L'ECHELLE COMMUNALE

- CADRE NATUREL ET PAYSAGER

- DEPLACEMENTS

- DEVELOPPEMENT URBAIN

DEVELOPPEMENT URBAIN
Enjeux



> Vers une diversification et un meilleur équilibre des vocations urbaines, naturelles et agricoles du territoire

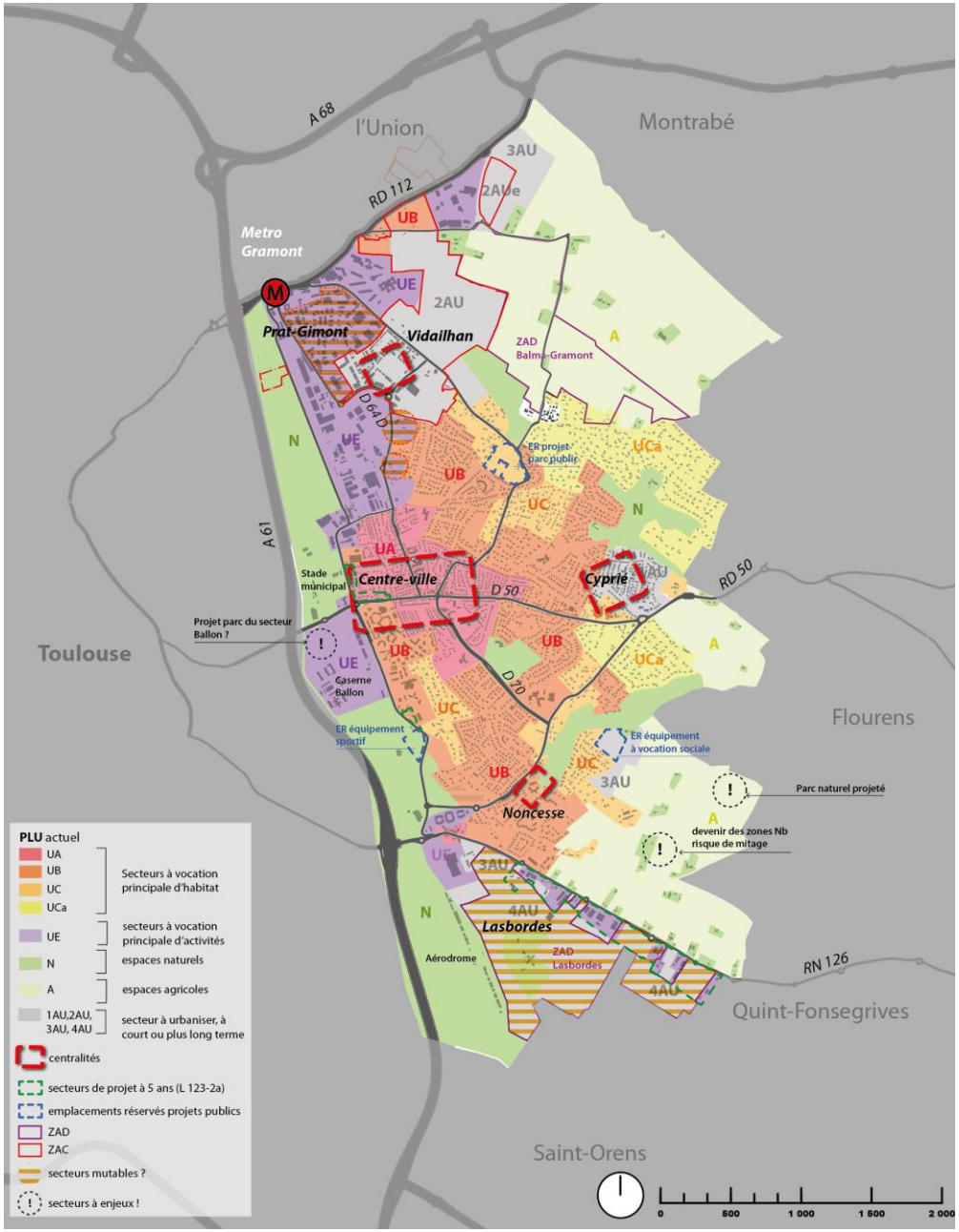
- **Secteur Gramont**
  - ✓ Un secteur à rayonnement Métropolitain
  - ✓ Une requalification des secteurs vieillissants avec l'apport d'une nouvelle mixité.

- Un **cœur de ville mixte et requalifié** par de nouveaux équipements et des espaces publics…
  - ✓ …connecté aux espaces ouverts et naturel de la **Vallée de l'Hers…**
  - ✓ …articulé le long de la ligne de TCSP Gramont-Lasbordes

- Des **coteaux à vocation plus résidentielle**, reliés par un nouveau maillage piétons/cycles en lien avec les continuités vertes existantes et potentielles.

- **Lasbordes** : **un territoire en mutation** à plus long terme mais dont les modalités d'évolution et l'échéance restent à définir

DEVELOPPEMENT URBAIN
PLU (6ème modification) / **Enjeux**



Evolution des zonages PLU dans l'objectif d'une meilleure adaptation de l'urbanisation au contexte, entre le centre urbain d'un coté et les coteaux au caractère naturel et paysager de l'autre.

Zones UC -> zones UC a
Zones UB - > zones UC

UA : centre actif de la commune
UB : urbanisation en continuité de la zone centrale
UC : tissu pavillonnaire aéré en continuité de la zone UB, développé sur un site relativement vallonné et de qualité
UCa : coteaux de Balma

- ✓ emprise au sol des constructions de 25 % maximum de la superficie totale de l'unité foncière, contre 30% en UC
- ✓ 40 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné, contre 30% en UC

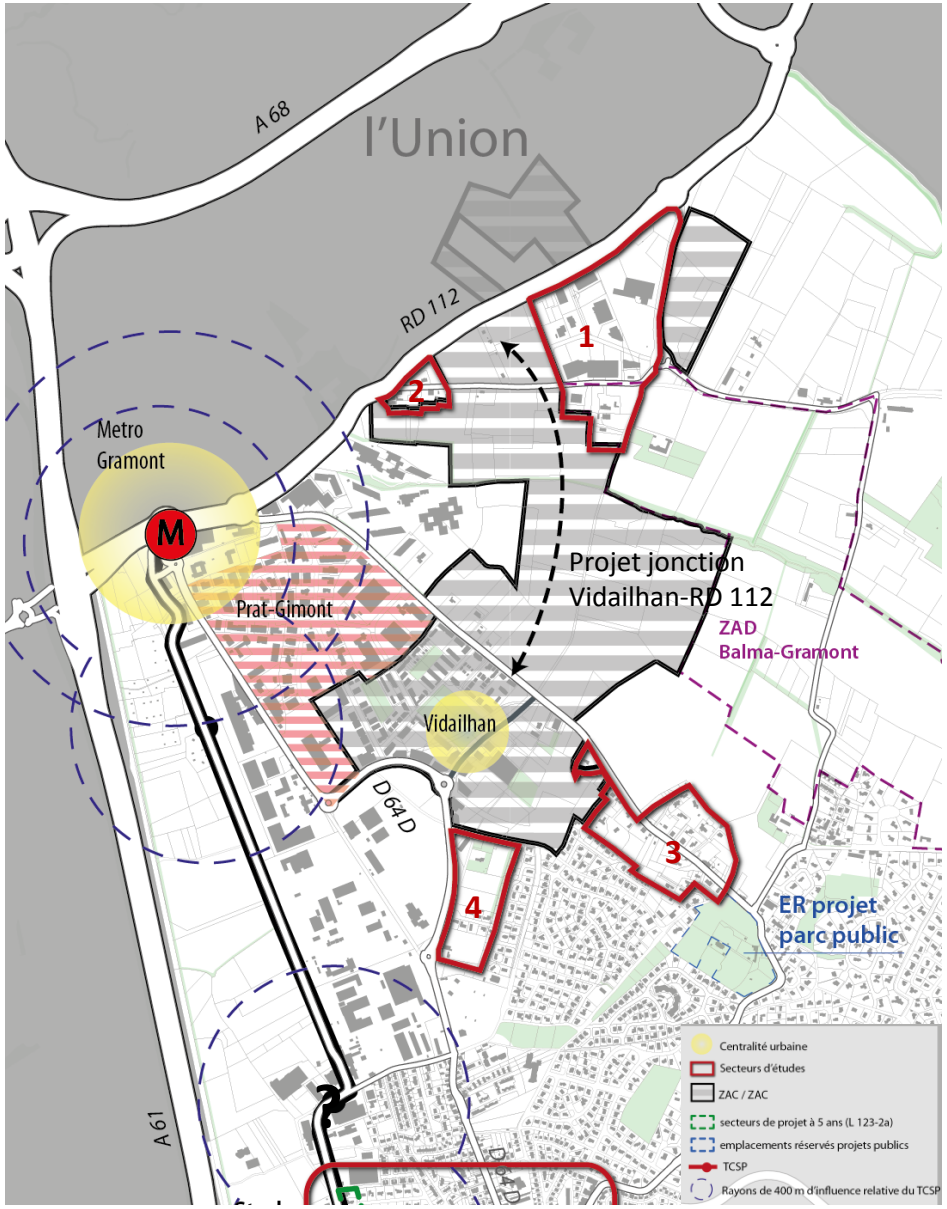
ENJEUX :

- **Développement/ confortement des centralités**
- **Secteurs mutables** aux abords de Balma-Gramont : zone de Prat-Gimont et alentours

Secteurs à enjeux :

- **Sanctuarisation de la vallée de l'Hers et de la Seillonne**
- **Parc naturel** projeté en limite communale avec Flourens
- Le secteur de la **caserne Ballon** et son parc naturel projeté
- Le secteur de la **ZAD de Lasbordes**
- Les **zones agricoles**, vers une requalification en agriculture périurbaine (Maraichage, jardins familiaux..)

DEVELOPPEMENT URBAIN
Pistes d'action



➢ Secteurs Frange de ZAC,
4 périmètres de projet

Créer sur ces franges de ZAC une opportunité de renouveler des secteur actuellement en rupture avec l'image, la vocation, l'intensification et la « qualité urbaine » des quartiers d'habitat nouvellement créés sur Vidailhan

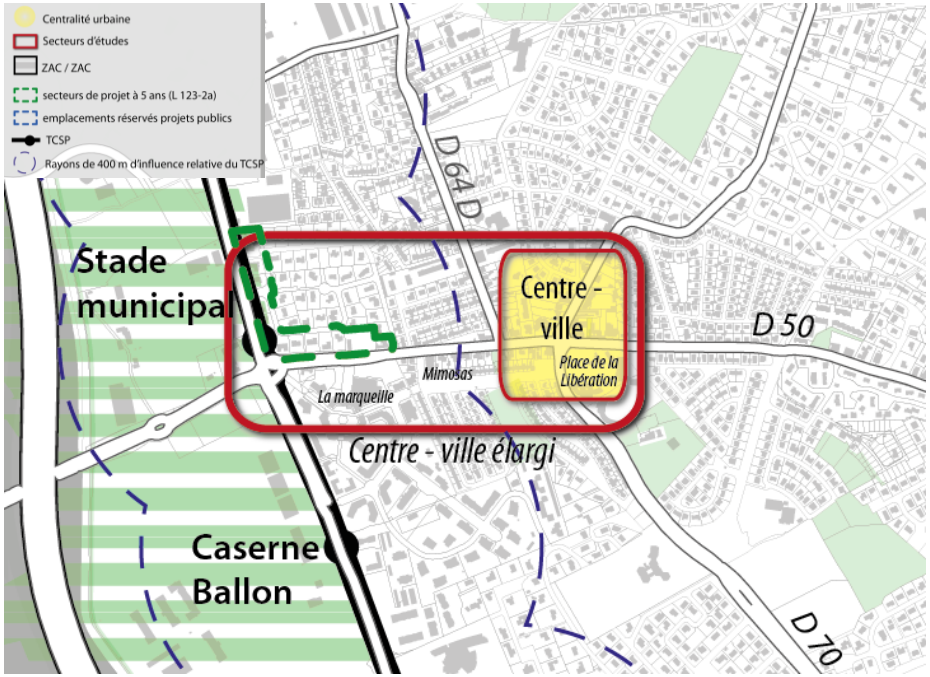
4 secteurs ont été identifiés en lien avec la ZAC Vidailhan :

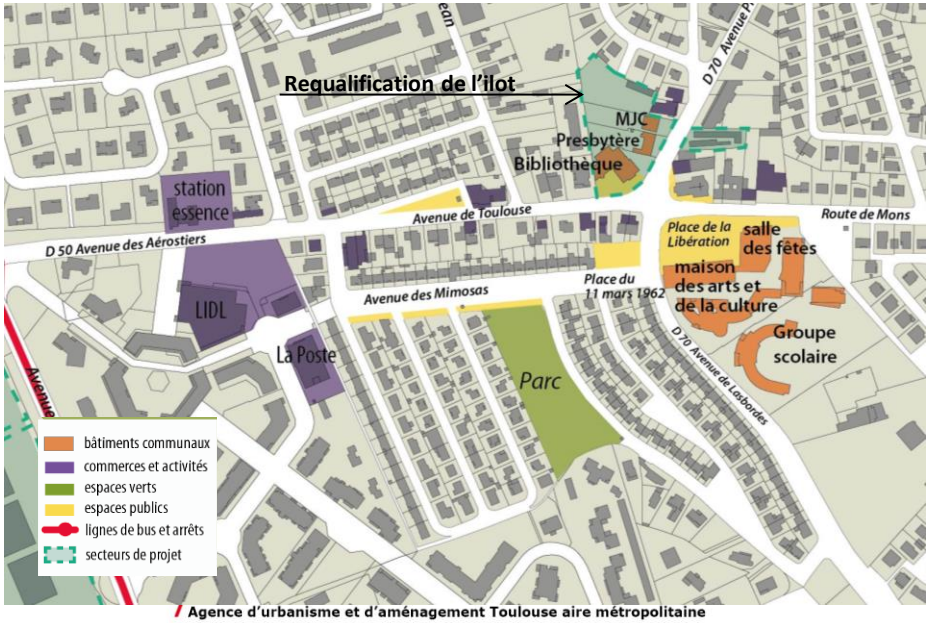
- Secteur 1 : **Secteur activité Nord**
- Secteur 2 : **Route de Gaure**,
- Secteur 3 : **Avenue Gaston Doumergue**
- Secteur 4 : **Impasse de la Pépinière**

Stratégie d'action à définir :

Acquisitions foncières / mutations encadrées / OAP au PLU,
Lancement d'une démarche « EUROPAN » …

DEVELOPPEMENT URBAIN
Pistes d'action





Agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine

> Secteur Centre Ville

Elargir le cœur de ville en continuité avec la place de la libération

Réalisée en 2014, l'ilot Libération matérialise la premier acte d'un projet plus vaste autour d'un « cœur de ville » étoffé intégrant la requalification et la création de plusieurs équipements, le réaménagement de l'espace public au bénéfice des piétons/cycles sur un périmètre élargie.

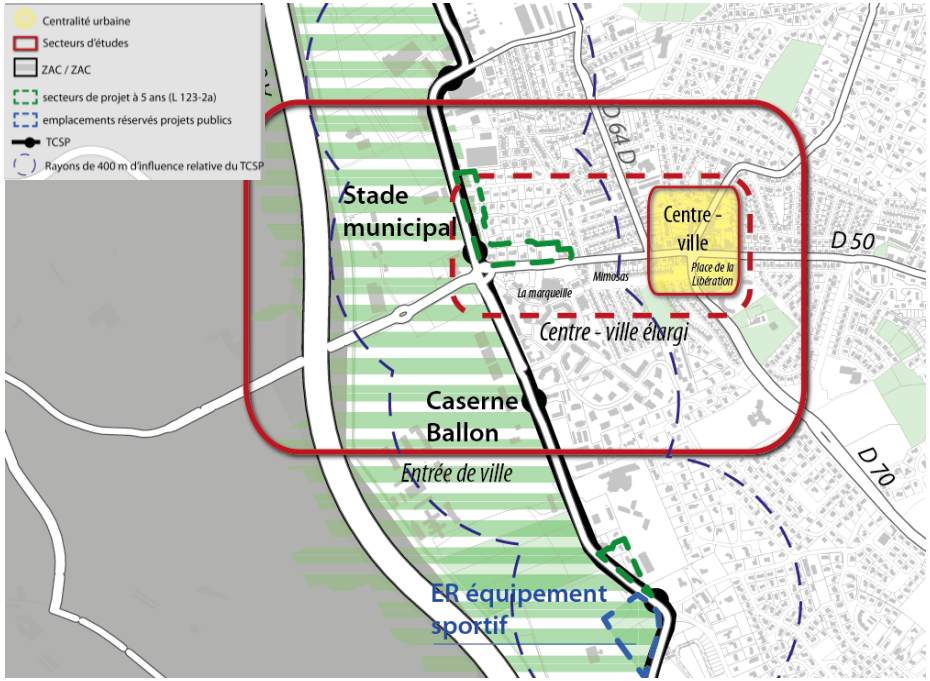
Elargissement du « Cœur de ville » par :

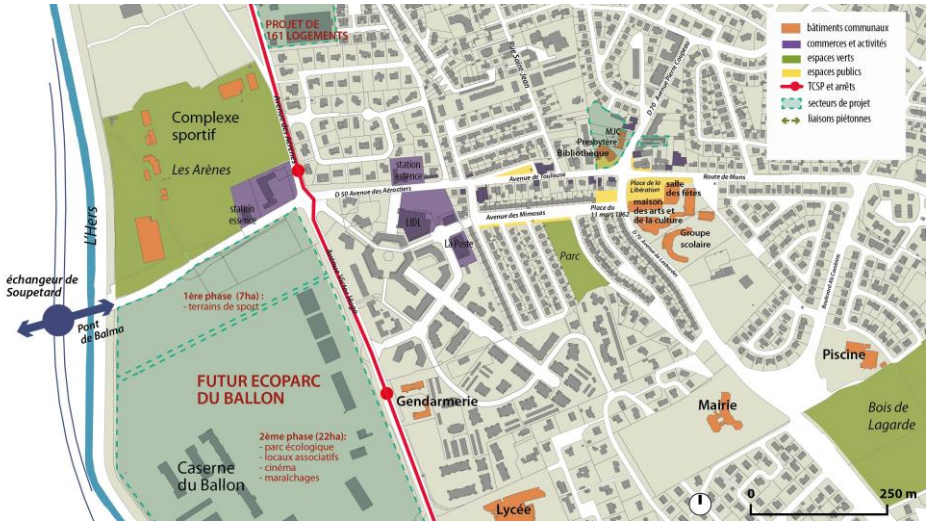
- **la création d'un pôle culturel-bibliothèque**, la rénovation du Presbytère, des locaux associatifs et par la création d'une résidence Séniors. Cette programmation doit favoriser la cohésion sociale et intergénérationnelle

- **L'aménagement des espaces publics** intégrant au minima la place de la Libération, le nouvel îlot d'équipements, l'avenue des Mimosas et le quartier La Marqueille.

Un aménagement qui permettra de gérer les stationnements, donner la priorité aux piétons, intégrer le végétal dans le ville, valoriser les commerces…

DEVELOPPEMENT URBAIN
Pistes d'action





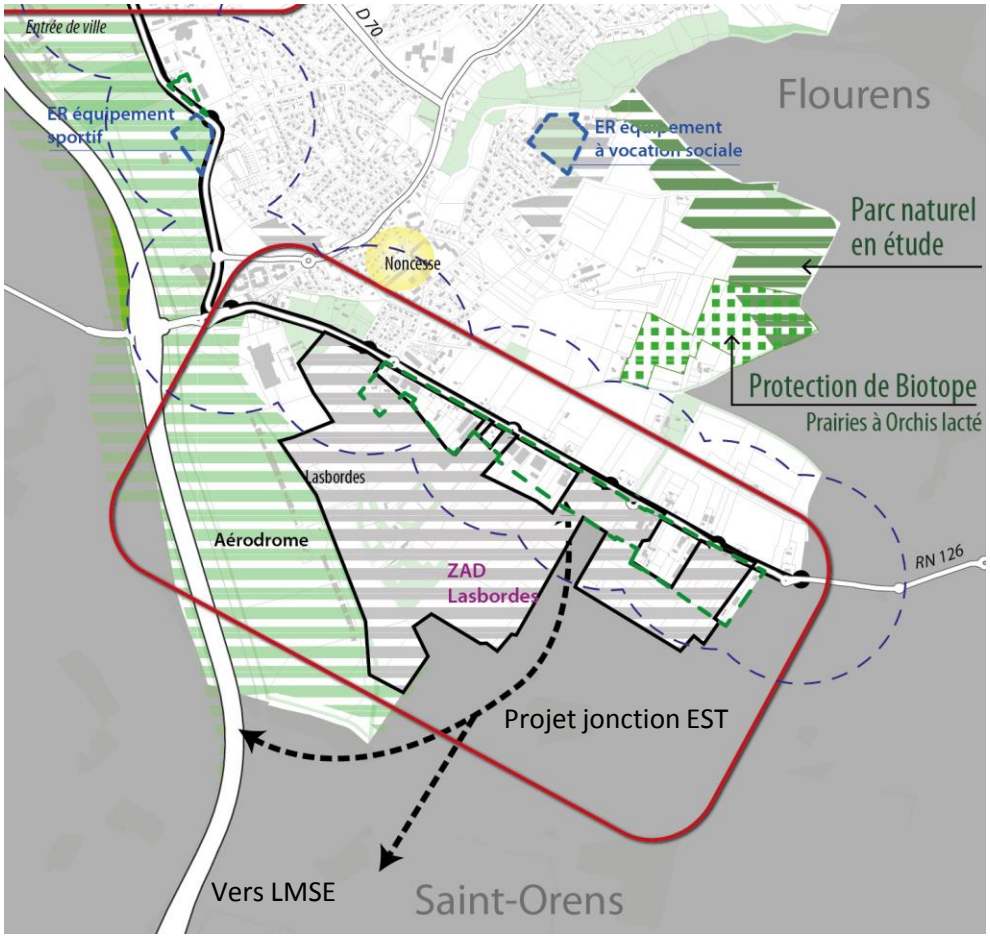
> secteur entrée de ville

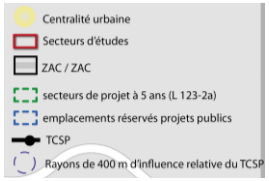
Poursuivre la démarche engagée de requalification du centre-ville depuis la Vallée de l'Hers au cœur de ville

Création à terme d'une « entré de ville » depuis l'avenue des Aérostiers en lien avec la Vallée de l'Hers

Mener une réflexion sur la vocation de cet axe d'entrée de ville, au travers de son aménagement en lien avec la Vallée de l'Hers
Une réflexion en continuité avec celle du centre-ville.

DEVELOPPEMENT URBAIN
Pistes d'action





➢ Secteur Lasbordes,

Une territoire de projet fermé à moyen terme en attendant la fin de la réalisation de la ZAC Balma Gramont

Portée depuis 2004, la ZAD de Lasborde arrivera à échéance en 2016. Depuis la loi du 3 juin 2010, la création d'une nouvelle ZAD pratiquement identique à une première, qui aurait pour seul objet de prolonger le droit de préemption, serait illégale.
Pour autant ce secteur fait l'objet de fortes pressions foncières dont le caractère stratégique doit être apprécié en fonction de sa localisation.

Identification de secteurs spécifiques,

- ✓ Le noyau villageois de Lasbordes, route de Castres :
- ✓ Le développement des activités
- ✓ Le maintien des terrains agricoles au Nord de la RD 826
- ✓ Demande de suppression des pixels au SCoT et protection de la Flore

Emergence de projets

- ✓ La jonction EST,
- ✓ La LMSE
- ✓ Le Projet de la Clinique CAPIO sur la commune de Quint-Fonsegrives, ..

Agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine
Le Belvédère - 11 bd des Récollets - CS 97802 - 31078 Toulouse cedex 4 - Tél. 05 62 26 86 26 - www.aua-toulouse.org