



APCVEB

Protection
du cadre
de vie et de
l'environnement
balmanais

Renaud LAURETTE
Michel DUNAND

Urbanisme & développement durable

De l'usage du PLU

➡ **Point sur les projets**
Propositions d'engagement



Une urbanisation accélérée

- **Des projets "phares" de taille conséquente**
 - ZAC du Cyprié : 450 logements
 - ZAC de Gramont : 1300 logements (selon site Mairie)
- **Mais aussi un saupoudrage d'initiatives diverses ...**
 - Jardins de l'Europe : 28 logements
 - Ancienne Gendarmerie : 25 logements
 - Résidence Eugène Bonnet : 16 logements
 - Résidence Palmarènes : ??
- **... qui s'ajoutent à d'autres récemment réalisées**
 - Résidence Europa (Av Charles de Gaulle)
 - Résidence Georges Sand
 - Résidence chemin de la Manne
 - Les Paradoux
 - Rue St Jean
 - ...



ZAC Gramont

Paradoux

Rue du Château

Jardins de l'Europe

Ancienne Gendarmerie

Résidence Eugène Bonnet

Le Cyprié

Pierre Aussire



Le difficile apprentissage de la consultation

• ZAC Gramont

- En dépit des réunions publiques et des études des cabinets de transport, **une partie des conclusions est oubliée** dans le projet actuel :
 - Les évolutions de **l'infrastructure de transport** sont limitées à un re-calibrage des échangeurs, et ne mettent pas en oeuvre le contournement Est
 - Le **nombre de logements**, qui avait été descendu de 1300 à 1000 est remonté à plus de 1150 (1300 indiqués sur le site de la mairie)
- Contrairement à un engagement pris en réunion publique, **le règlement de la ZAC s'élabore sans contribution de l'Agenda 21**.
 - Quelles dispositions liées à **l'environnement durable** seront mises en œuvre ?
 - **A quoi sert l'Agenda 21** s'il n'est pas partie prenante de ce projet majeur pour notre commune ?



Le difficile apprentissage de la consultation (2)

• Le Cœur de Ville

- L'Agenda 21 a été consulté uniquement sur des options d'aménagement qui relèvent plutôt de l'urbanisme
 - Comment garantir la convivialité ? Où placer les commerces par rapport au logements ?
- A contrario, les points spécifiques à l'Agenda 21 n'ont pas été abordés ou seulement très superficiellement pour certains:
 - Gestion de l'énergie et de l'eau pour les nouvelles constructions ; choix des matériaux ; gestion des déchets ; dispositions spécifiques pour les transports, mixité sociale, ...
- Des concepts généraux ont été présentés au Comité Consultatif de l'Urbanisme, mais celui-ci n'a pas été associé au cahier des charges de l'étude d'urbanisme ni à l'élaboration finale des 3 projets présentés aux balmanais.
- **Les structures privilégiées de dialogue entre élus et citoyens ont ainsi découvert les projets en même temps que tout le monde, au lieu d'être associées à leur élaboration.**
 - La débat est fermé autour de trois projets élaborés à 100% par la mairie, qui escamote ainsi toute réelle appropriation du débat par les balmanais.



APCVEB

Protection
du cadre
de vie et de
l'environnement
balmanais

Renaud LAURETTE
Michel DUNAND

Urbanisme & développement durable

De l'usage du PLU
Point sur les projets

➡ **Propositions d'engagement**



Propositions pour Gramont

• Limiter l'urbanisation

- Nous ne soutenons pas la densification du Grand Toulouse
 - Dans un périmètre urbain donné, il est plus « durable » de disposer d'un environnement dense que dispersé
 - Ceci ne signifie pas qu'il faille faire grossir démesurément des agglomérations telles que Toulouse
 - Grand Toulouse : 1750 hab / km²
 - Midi-Pyrénées : 60 hab / km² (France : 111)
- La concentration urbaine participe à la spéculation immobilière, et crée du besoin de transport autour de la ville d'autant plus consommateur que la ville est grande.
- Il faut préférer à la croissance de Toulouse un ré-équilibre entre villes de la région pour un meilleur maillage du territoire en habitat, services et emplois

• Mais si la ZAC de Gramont doit se faire, elle doit ouvrir une voie vers un nouveau type d'aménagement

- à la hauteur des enjeux environnementaux qui nous attendent
- En cohérence avec les engagements des élus concernant le développement durable



Propositions pour Gramont

- **Renforcer la collaboration avec l'Agenda 21**

- Les idées fortes dégagées par l'Agenda 21 doivent trouver leur mise en pratique dans la réalisation de ce projet majeur pour notre commune.
- Cette déclinaison doit se faire avec l'Agenda 21 qui devra aussi être associé à mise en oeuvre au retour d'expérience

- **Adopter un règlement de ZAC volontariste**

- La préservation de l'environnement est un enjeu majeur pour tous. Le règlement de ZAC ne doit pas seulement inciter à des disposition de développement durable, il doit y contraindre de manière quantitative

- **Maintenir un COS nul tant que le règlement de ZAC n'est pas formalisé dans des termes de développement durable**

- A quoi servirait d'envisager des mesures préservant l'environnement si on autorise la construction avant qu'elles ne soient définies ?



Quels objectifs environnementaux pour Gramont ?

- **Un règlement de ZAC doit fixer des objectifs quantitatifs, et pas seulement des directives. Quelques exemples :**

- **Énergie**

- Fixer la consommation énergétique maximale autorisée par m2 de logement ou de bureau dans les cahiers des charges
- Promouvoir la communication sur les habitations basse énergie par la réalisation d'un équipement public démonstratif.
- Imposer les éclairages public basse énergie, directifs et temporisés.

- **Eau**

- Imposer la récupération de l'eau de pluie et la mise en place de circuits associés pour les usages non alimentaires
- Sélectionner des espèces végétales peu consommatrices d'eau
- Interdire le raccordement d'un arrosage intégré sur l'eau courante.
- Disposer haies et plantations pour limiter le ruissellement et le dessèchement, tout en favorisant l'alimentation des nappes souterraines.

- **Déchets**

- Retraiter les déchets verts sur place en paillage ou compost



Quels objectifs environnementaux pour Gramont ?

- **Quelques exemples (suite)**

- **Transports**

- Constituer pour les locaux tertiaires un campus « sans voiture » équipé d'un système de navette en lien avec le métro.
 - Prévoir des infrastructures d'accueil des cyclistes (parkings mais aussi douches)
 - Intégrer aux complexes de bureau des services de restauration d'entreprise pour limiter les déplacements-déjeuner.



Propositions pour le Coeur de Ville

- **Principes de consultation et de réglementation**

- Nos propositions sont les mêmes que pour Gramont

- **Aspects environnementaux**

- Les points qui seront identifiés pour Gramont seront sur le principe transposables au cœur de ville. L'Agenda 21 devra contribuer à cette analyse.
 - Des nuances devront sans doute être apportées compte-tenu de la taille plus limitée du projet, d'un équilibre économique différent et de son imbrication dans le tissu existant.

- **Principe d'aménagement**

- Le projet présenté en réunion public ne présente pas d'options suffisamment distinctes
- En ne remettant en cause ni le principe du carrefour ni le concept de place ouverte sur celui-ci, il répond mal à l'objectif de créer un espace de convivialité au centre de la commune

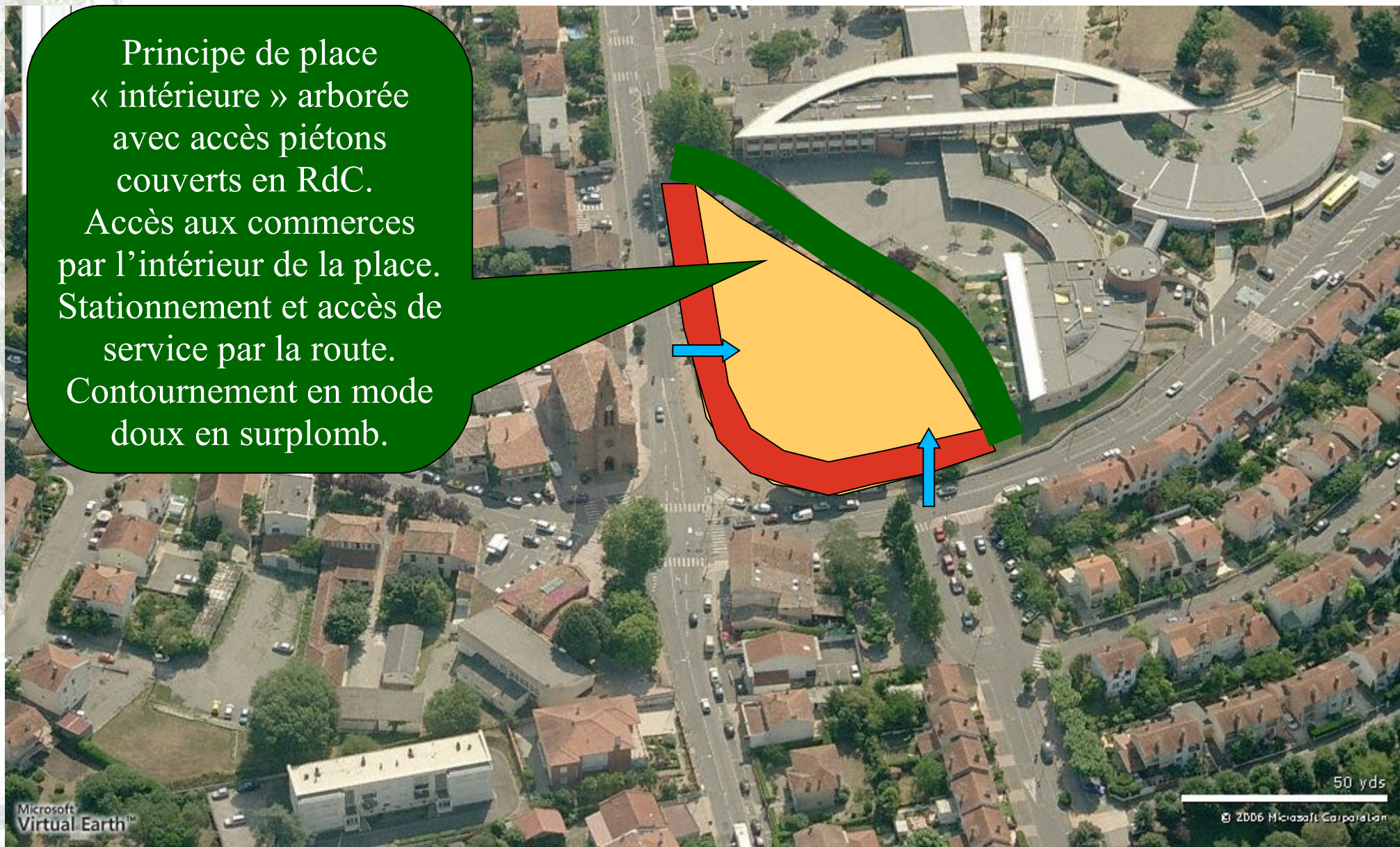


APCVEB

Protection
du cadre
de vie et de
l'environnement
balmanais

Propositions pour le Coeur de Ville

Principe de place
« intérieure » arborée
avec accès piétons
couverts en RdC.
Accès aux commerces
par l'intérieur de la place.
Stationnement et accès de
service par la route.
Contournement en mode
doux en surplomb.



Microsoft
Virtual Earth™

© 2006 Microsoft Corporation

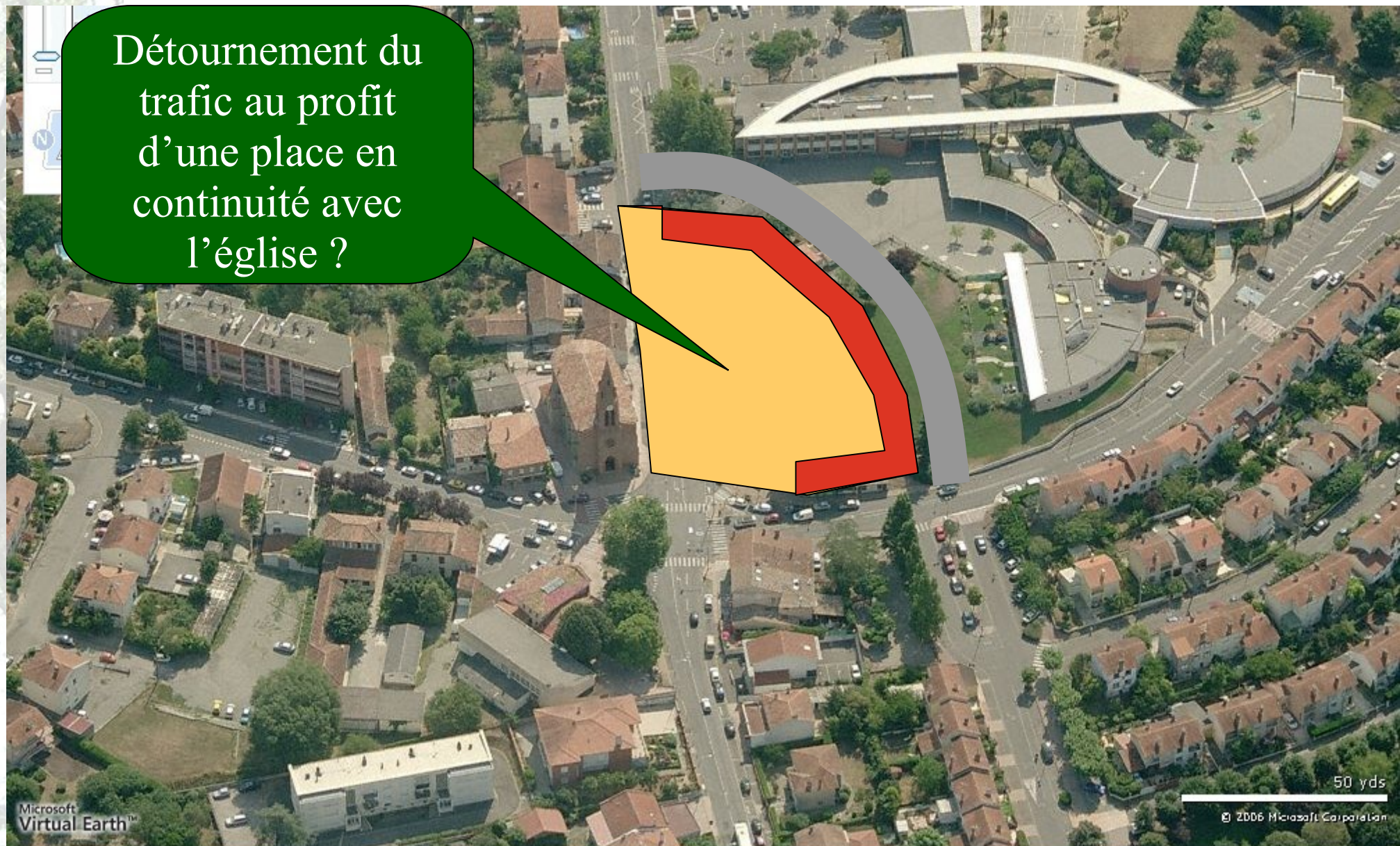


APCVEB

Protection
du cadre
de vie et de
l'environnement
balmanais

Propositions pour le Coeur de Ville

Détournement du
trafic au profit
d'une place en
continuité avec
l'église ?





Propositions pour le Coeur de Ville

- **Rien ne sert de courir**

- Si un tel projet peut changer favorablement l'image de notre ville, il peut aussi la détériorer.
- Il semble donc important
 - D'ouvrir davantage d'options dans la phase d'étude,
 - De prendre le temps de consulter largement,
 - D'attendre le retour d'expérience des quartiers nouveaux pour valider les principes directeurs en terme d'aménagement et de développement durable