

COMMUNIQUÉ DE PRESSE
Toulouse, le 28 novembre 2025

ZAC Balma-Gramont – Futur quartier Garrigue : « Partageons le paysage » le projet du groupement lauréat pour imaginer l'aménagement du secteur et réaliser 480 logements pour tous

Jeudi 27 novembre, lors d'une réunion publique, la Mairie de Balma, Toulouse Métropole et Oppidea ont présenté le résultat de la consultation menée pour sélectionner un groupement en charge de la réalisation d'environ 480 logements et des principes d'intégration urbaine et paysagère du futur quartier Garrigue à Balma. À l'issue de la procédure de sélection, le groupement **Promomidi, Crédit Agricole Immobilier, Habitat Particulier Promotion**, accompagné de l'équipe de maîtrise d'œuvre **TN+** (paysagiste - urbaniste) et **Gaëtan Le Penhuel Architectes & Associés** (architecte), a été désigné lauréat pour son projet intitulé « **Partageons le paysage** ».

Le projet lauréat prévoit la réalisation de **480 logements environ** (32 800 m² de surface de plancher sur 5 programmes immobiliers) livrés par phases successives entre 2029 et 2033, à un rythme d'environ 100 logements par an. A terme, le quartier Garrigue (15 hectares) accueillera également 500 m² de surface de plancher d'activités/services de proximité, un groupe scolaire, un collège et un gymnase.

Un aménagement structuré par le paysage et la topographie

Le projet retenu s'appuie sur l'identité paysagère caractéristique de Balma, marquée par la présence de boisements, de vallons et de lignes de crête. En lien avec l'écoquartier voisin Vidailhan, l'organisation urbaine proposée valorise ce relief en créant une armature paysagère continue, depuis les espaces publics jusqu'aux cœurs des résidences.

Le **parc des hauteurs**, situé en point culminant, constituera un repère majeur du quartier et intégrera des équipements de loisirs et détente, ainsi que la future école. Via la **promenade des parcs**, cet espace vert de 1,5 hectare redescend jusqu'à l'écoquartier Vidailhan.

L'ensemble des programmes immobiliers et les espaces naturels sont reliés par la promenade des jardins, accessible à tous. Conçue comme une grande boucle paysagère de 1km, elle offre une continuité végétale et une gradation d'usages – sportifs, nourriciers (vergers, cueillette, découverte) ou dédiés à la détente – en fonction des ambiances thématiques de chaque lot.

Une démarche environnementale intégrée

Le projet développe une ambition environnementale et paysagère fondée sur **la préservation des sols** (90% de pleine terre pour les espaces publics / 62% de pleine terre dans les programmes immobiliers), **la gestion de l'eau et l'adaptation au changement climatique**.

La gestion des eaux pluviales s'appuie sur des noues paysagères et des jardins de pluie implantés dans la pente, favorisant la fraîcheur et l'évapotranspiration. Un dispositif de réemploi des eaux grises des résidences (eaux issues des robinets et douches) destiné à l'arrosage des arbres permet de préserver la ressource en eau. La pleine terre et l'organisation végétale des espaces naturels permettent un abaissement significatif des températures estivales par rapport à la situation actuelle du site.

En visant **le seuil 2028 de la RE2020** sur certains programmes de logements, les constructions participent aussi de la qualité environnementale du quartier.

CONTACTS PRESSE

Oppidea : Joachim MIZIGAR, directeur de la communication : j.mizigar@oppidea-europolia.fr – 05 31 48 82 88 / 06 10 56 85 39
Mairie de Balma : Sébastien AMIEL, directeur de la communication : sebastien.amiel@mairie-balma.fr – 05 61 24 92 81
Toulouse Métropole et Mairie de Toulouse : service.presse@mairie-toulouse.fr – 05 61 22 21 47

Un programme résidentiel diversifié

La **diversité de typologies** des 480 logements – collectifs, intermédiaires et individuels, du T2 au T5 (70% de grands logements) – ainsi que la **variété de statuts résidentiels** (accession libre, accession maîtrisée, PSLA/BRS, locatif intermédiaire et locatif social) permettront d'accompagner le parcours résidentiel de chacun, l'installation de familles et l'accession à la propriété. 30% de logements locatifs sociaux sont répartis sur les différentes résidences du quartier Garrigue.

La majorité des logements est conçue pour être traversants ou bi-orientés, afin de maximiser l'apport de lumière naturelle et la ventilation.

Le bailleur social Patrimoine SA Languedocienne réalisera **une résidence intergénérationnelle** de 40 logements.

Les mobilités douces, une priorité pour le quartier

Les **allées de Gramont, futur axe majeur de la ZAC**, desserviront les principaux équipements (collège, gymnase, ...) et se poursuivront à terme pour se connecter à la route de Lavaur. La desserte de Garrigue sera déconnectée de cet axe afin d'offrir un environnement apaisé préservant les habitants des nuisances, les flux de transit ne traverseront pas le quartier. La circulation y sera organisée de manière **à limiter la place de la voiture**. Les stationnements des résidents sont prévus en sous-sol, les visiteurs disposeront de places mutualisées sur l'espace public.

Une voie partagée (véhicules, vélos, piétons) permettra la desserte des logements, tandis que les déplacements au sein et autour des programmes de logements sont réservés aux piétons et cycles. L'aménagement a été conçu de façon à garantir que les flux de transit ne traversent pas les lots. La **promenade des jardins** constitue un maillage interne structurant et apaisé, connecté aux voies existantes et futures.

Une concertation avec les habitants et acteurs locaux pour accompagner le projet

Pour **réfléchir à un projet d'ensemble et trouver la réponse la plus collective** aux défis de construire un quartier qui réponde aux attentes citoyennes et aux enjeux climatiques, la Mairie de Balma, Toulouse Métropole et Oppidea ont privilégié une méthode participative pour le quartier Garrigue. Cette consultation invitait les groupements de promoteurs candidats, accompagnés d'un architecte-urbaniste-paysagiste, à concevoir un projet global pour réfléchir sur les volumes, libérer de l'espace au sol, répondre aux enjeux environnementaux et prendre en compte les usages et attentes des citoyens. En amont et en parallèle de cette consultation, la démarche de concertation, conduite depuis novembre 2024, s'est déroulée en plusieurs étapes :

- questionnaire en ligne, stands mobiles sur l'espace public et balade urbaine pour identifier les attentes et avoir un retour d'usages des habitants de l'écoquartier voisin Vidailhan ;
- ateliers participatifs ayant abouti à la rédaction d'un Cahier des attentes citoyennes pour le futur quartier Garrigue, intégré au dossier de consultation ;
- analyse citoyenne des offres, dont les avis ont été transmis au jury pour éclairer le choix final.

La phase de mise au point du projet démarre avec l'équipe lauréate afin d'approfondir les sujets et de travailler l'architecture des programmes. Les études urbaines et techniques vont se poursuivre en lien avec Oppidea et les services des collectivités. En parallèle, des temps de concertation sont prévus avec le public dès 2026 pour poursuivre les échanges et la co-construction du futur quartier. Les travaux de **construction des premiers logements devraient démarrer fin 2027 pour une livraison et une arrivée des premiers habitants en 2029.**

CONTACTS PRESSE

Oppidea : Joachim MIZIGAR, directeur de la communication : j.mizigar@oppidea-europolia.fr – 05 31 48 82 88 / 06 10 56 85 39
Mairie de Balma : Sébastien AMIEL, directeur de la communication : sebastien.amiel@mairie-balma.fr – 05 61 24 92 81
Toulouse Métropole et Mairie de Toulouse : service.presse@mairie-toulouse.fr – 05 61 22 21 47