

FAUBOURG MALEPERE

Document d'informations
concertation

Avril 2021



Malepère en quelques dates

SIGNATURE TRAITÉ DE CONCESSION

Le traité de concession est signé entre Toulouse Métropole et Oppidea (désigné aménageur). Il précise les obligations de chacune des 2 parties.

20/02/2014

DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Après une enquête publique ouverte à tous, un arrêté préfectoral déclare d'utilité publique le projet. Cette procédure permet à une personne publique d'acquérir en priorité des terrains privés afin de réaliser l'opération.

04/12/2018

CRÉATION DE LA ZAC

20/12/2012

Toulouse Métropole prend l'initiative de repenser le quartier Malepère afin de créer un quartier mieux équipé en services et équipements publics, mieux relié, plus vivant et ouvert.

APPROBATION DU DOSSIER DE RÉALISATION

13/04/2017

Ce dossier comprend le projet de programme des équipements publics et des constructions à réaliser, les modalités prévisionnelles de financement,...

ARRÊTÉ D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

21/01/2019

Cet arrêté est une synthèse des moyens mis en œuvre pour éviter, réduire ou compenser les impacts des travaux sur la biodiversité.

Malepère en quelques dates

5 PHASES POUR MAITRISER LE DEVELOPPEMENT

TRANCHE 1
2016 - 2028

- Phase 1
(2016 - 2022)
- Phase 2
(2022 - 2028)

TRANCHE 2
2028 - 2030+

- Phase 3
(2028 - 2033)
- Phase 4
(2033 - 2036)
- Phase 5
(2030 +)



Malepère en quelques chiffres

SURFACE
113 ha

20 ha d'espaces naturels
20 ha espaces publics
(voiries et places)

GESTION DES
TERRAINS

30% acquis par
l'aménageur
70% laissé à l'initiative
des opérateurs

ACTIVITÉS
90 000 M²
dont 5 000 m² de
commerces et services

La particularité de ce projet :
un partenariat public/privé.
D'un côté Oppidea (l'aménageur)
achète et gère environ 30 % des
terrains (principalement au cœur du
quartier), afin d'aménager les espaces
publics, d'accueillir
des équipements publics, de réaliser
des logements et commerces autour
de la place centrale.
Et par ailleurs, les promoteurs
achètent directement auprès des
propriétaires des terrains (70 %
restants), pour construire des
logements pour
les futurs habitants.



Cœur de quartier
dont les terrains
sont maîtrisés par
Oppidea

Malepère en quelques chiffres

LOGEMENTS

6 700

logement locatif social **30%**
accession sociale ou prix maîtrisés **15%**
logement libre **55%**

Afin d'aider les toulousains à devenir propriétaires à Toulouse grâce à des prix accessibles.

Afin de proposer des logements qui répondent à l'ensemble des besoins et des envies, le projet prévoit toutes les typologies d'habitat : immeubles collectifs, maisons individuelles et logements intermédiaires. Les hauteurs élevées se trouveront au cœur du quartier pour descendre progressivement et s'adapter aux hauteurs des constructions existantes.



ÉQUIPEMENTS PUBLICS

19 100 M²

Dont 1 groupe scolaire
(livré en septembre 2019)

crèches, city stade, gymnase, bibliothèque, centre d'animation tous âges, espace senior, salle multi-activités, pôle de services publics...
Tous ces équipements sont à l'étude, cette liste peut être amenée à évoluer.

Focus sur : Les espaces verts

VALORISER LES 2 ESPACES NATURELS MAJEURS

Le parc de la Marcaissonne

(10 ha de prairies)

Le bois de l'Hers

(10 hectares de clairières)

Le projet du Faubourg Malepère travaille à la mise en valeur de l'environnement naturel, intégré et valorisé dans l'espace public pour donner naissance à un paysage de faubourg contribuant à la qualité du cadre de vie.

Le projet a été imaginé autour d'une trame verte qui fait le lien entre les 2 parcs présents (le parc de la Marcaissonne et le bois de l'Hers) mais propose également des voies douces au cœur du quartier afin de s'y balader. Les deux espaces structurants seront complétés par la création de traverses et de corridors verts (par exemple le long de l'allée centrale).



Focus sur : **les commerces**

AU CŒUR DU QUARTIER : UNE PLACE CENTRALE ATTRACTIVE

Environ
5 000 m²
de commerces
et services

L'enjeu, aujourd'hui est de travailler sur la Place Centrale pour en faire un cœur de quartier attractif avec des commerces de proximité.

- Au Nord de la place centrale : **pharmacie, commerces alimentaires, restaurants**
- Au sud : **supermarché, boulangerie, services**
- À l'Est : commerces et services dont une **Maison de santé**

Une étude sur les besoins en matière de commerces, entreprises, services et autres activités dans le quartier est en cours.

L'objectif de cette étude est de faire une analyse des commerces et activités existants. Des scénarios de redéploiement seront définis pour des commerces, des équipements, et des services complémentaires afin de créer une vraie vie de quartier.



Focus sur : **la mobilité**

DÉVELOPPER DES CIRCULATIONS PLUS FLUIDES ET PLUS DOUCES



À VÉLO

Le Faubourg Malepère est concerné par le projet Réseau Vélo Express, un réseau performant permettant de relier des espaces majeurs de Toulouse Métropole.

L'objectif : favoriser l'utilisation du vélo dans la grande agglomération toulousaine avec l'aménagement de pistes et voies cyclables continues et lisibles. L'organisation de ce réseau intègre également des points de connexions au réseau Tisséo ainsi qu'aux gares.

Ces pistes viendront compléter le réseau cyclable existant et notamment le long de l'Hers.

EN MÉTRO

D'ici 2028, la troisième ligne de métro desservira deux stations de métro à proximité du quartier : INPT (à 2km) et Montaudran Innovation Campus ADS (à 1 km).

EN BUS

Depuis 2013, la Liaison Multimodale Sud-Est (LMSE) a été mise en service : les bus y sont prioritaires, et circulent sur une voie dédiée, sans voiture. Sur cette liaison, plusieurs stations desservent le Faubourg Malepère.

D'ici 2025, les deux voies principales du quartier (la route de Revel et la route de Labège), seront modifiées, avec l'ajout de voies de bus sur certains tronçons, afin de fluidifier les circulations sur l'ensemble du quartier.

EN VOITURE

Une nouvelle liaison routière à l'Est de la ville, à proximité du quartier, est à l'étude. Le Président de Toulouse Métropole, a validé la convention de financement et la relance des études de trafic pour une actualisation au vue de l'évolution de certains projets connexes.

Focus sur : les opérations immo

GARANTIR UNE CREATION DE QUARTIER AU SERVICE DU BIEN VIVRE DES SES HABITANTS

Toulouse Métropole et Oppidea forment des ambitions élevées (exigences architecturales, paysagères, environnementales, énergétiques et sociétales) et veillent à contrôler les programmes immobiliers.

Une charte partenariale a été signée avec les promoteurs immobiliers pour permettre :

- de créer un quartier cohérent avec une véritable identité et un confort de vie quotidien pour ses habitants ;
- de garantir le respect de l'héritage du quartier, de ses habitants et de ceux des communes voisines ;
- d'offrir une diversité de logements pour tous les types de ménages.

**Résidences de
qualité**
Espaces communs
paysagés, cœur
d'îlots

Diversité
Logements
répondants aux
besoins de
l'ensemble des
ménages

**Confort
d'usages**
Logements &
espaces
extérieurs

**Certifications
Environnementales**
Performance énergie
et empreintes
carbones

AVANCEMENT DES PROGRAMMES IMMOBILIERS

À L'ÉTUDE :

A07

170 logements
COGEDIM

A09

119 logements
GREEN CITY &
PROMOLOGIS

A11

77 logements
LINKCITY

A20

200 logements
LP PROMOTION

A25

90 logements
PROMOLOGIS &
PIERRE PASSION

A26

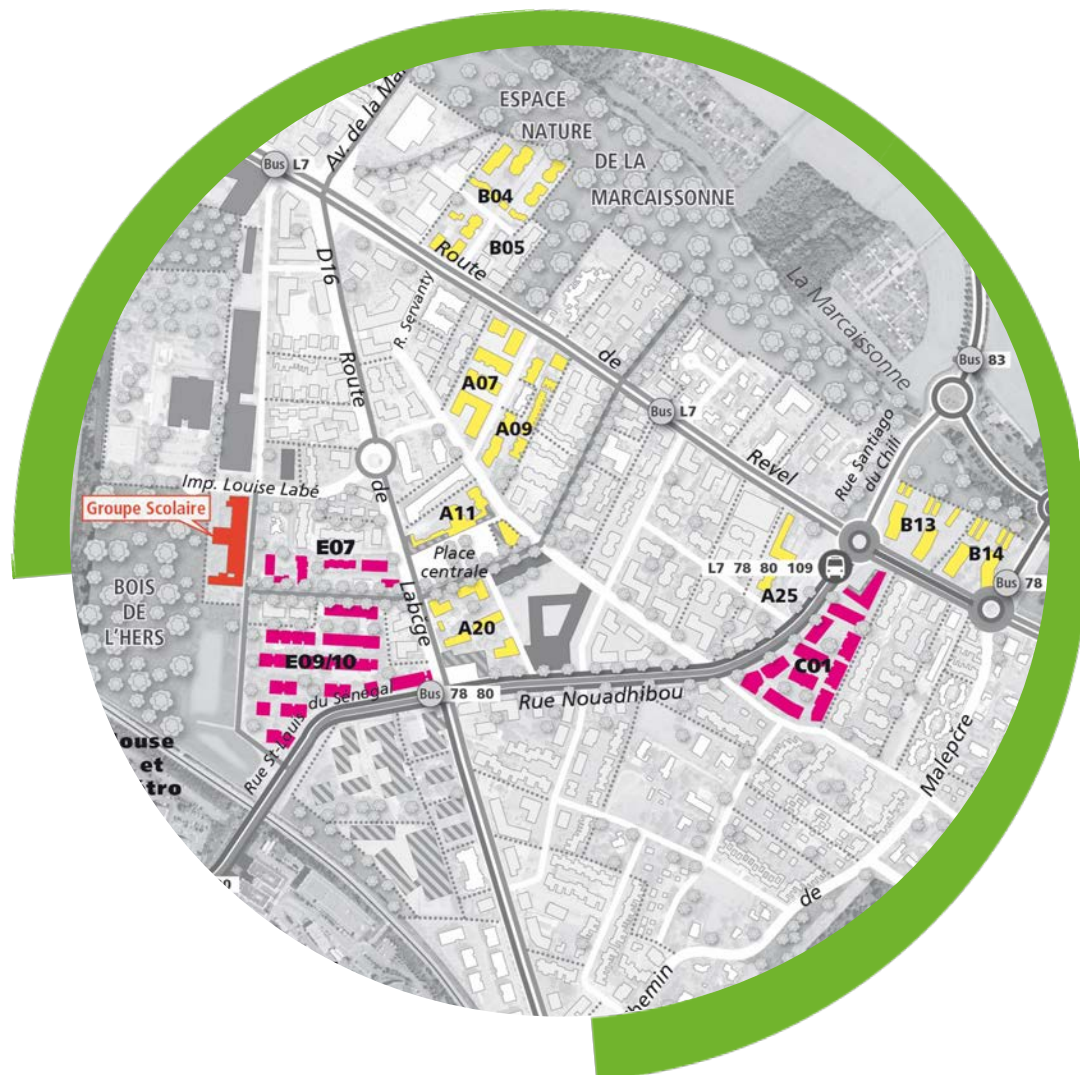
25 logements
P2I

B04 - B05A

181 logements
LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS

B13 - B14

234 logements
NEXITY &
CDC HABITAT



EN CHANTIER :

E09 - E10

394 logements
BOUYGUES &
LES CHALETS

E07B

121 logements
URBIS & ADOMA

C01

315 logements
TOULOUSE
METROPOLE
HABITAT & URBIS

Synthèse

Signature du traité de concession : Oppidea est choisie par Toulouse Métropole pour être l'aménageur du projet.
Oppidea retravaille le projet.

2014

Réunion publique (commission de quartier et présentation du nouveau projet).

19 novembre 2015

Réunion publique (présentation du projet finalisé).

13 décembre 2016

HISTORIQUE DU PROJET

2012

Concertation préalable : dialogue avec les riverains.
Étude d'impact : pour évaluer les conséquences (notamment environnementales) du projet.

Dossier création de la ZAC (du quartier Malepère).

Mise en place des « Ateliers d'échanges mensuels » avec les riverains par Toulouse Métropole.

2015

Plan d'actions du projet réalisé par les architectes urbanistes (Ateliers Lion Associés).

Oppidea prend le relais de Toulouse Métropole sur les « Ateliers d'échanges mensuels ».

Juin 2016

Dossier de complément de l'étude d'impact.

Avril 2017

Approbation du projet en Conseil de la Métropole de Toulouse.

Dossier de réalisation et Dossier d'Enquête Unique (DEU).

Enquête publique unique
(volet réglementaire).

Mise en service bus Linéo route de Revel.

Juin - Juillet 2018

Travaux groupe scolaire et
voiries (voies d'accès,
réseaux eau, électricité...).

Premiers permis de
construire accordés pour
les opérations de
logements.

Avril - Mai 2019

Démarrage des
travaux des
premiers
logements.

Fin 2020

Juin 2017
Novembre 2017

« Rencontre du Faubourg
Malepère » (démarche de
concertation, balades urbaines,
dialogue avec les riverains).

Dépôt du Dossier d'Enquête
Unique pour instruction.

Novembre 2018
Janvier 2019

Reconnaissance de l'intérêt
général du projet Faubourg
Malepère.

Arrêté de Déclaration d'Utilité
Publique valant mise en
compatibilité du Plan Local
d'Urbanisme.

Arrêté d'autorisation
environnementale valant Loi
sur l'eau.

Septembre 2019

Livraison du groupe
scolaire Georges
Mailhos.

PROJECTION VERS L'AVENIR

2021

Concertation : dialogue avec les habitants autour du sujet de la place centrale du quartier, du parc de la Marcaissonne et du bois de l'Hers.

Début de la procédure de réalisation de nouvelles rues et d'espaces publics.

En cours : études sur la programmation de voiries (requalifications futures de la Route de Revel et de la Route de Labège).

2022

Fin des travaux et livraison de 480 logements (lot E07B et une partie des lots E09-E10 et C01) actuellement en chantier.

2023

Démarrage des travaux des espaces publics : place centrale, bois de l'Hers et parc de la Marcaissonne.

2024

Poursuite des travaux des espaces publics : place centrale, bois de l'Hers et parc de la Marcaissonne.

Ouverture prévisionnelle des commerces et services de la place centrale.

Démarrage des travaux pour la création des rues paysagères structurant le cœur du quartier.

FOCUS SUR : L'URBANISME TRANSITOIRE

Tout au long du projet, une démarche d'urbanisme transitoire en collaboration avec les acteurs de l'opération est mise en œuvre. Il s'agit d'occuper certains terrains vacants de manière passagère avec par exemple de l'éco-pâturage, des plantations...

FAUBOURG MALEPERE

Toulouse Métropole

6, rue René Leduc
31500 TOULOUSE
Tél. 05 81 91 72 00
www.toulouse-metropole.fr

Ville de Toulouse

Place du Capitole
31040 TOULOUSE
Tél. 05 61 22 29 22
www.toulouse.fr

Oppidea

21, boulevard de la Marquette
31000 TOULOUSE
Tél. 05 31 48 83 00
www.oppidea.fr