

# 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 M<sup>2</sup>**  
dont 5 000 m<sup>2</sup> 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 M<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>**  
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 formulent 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

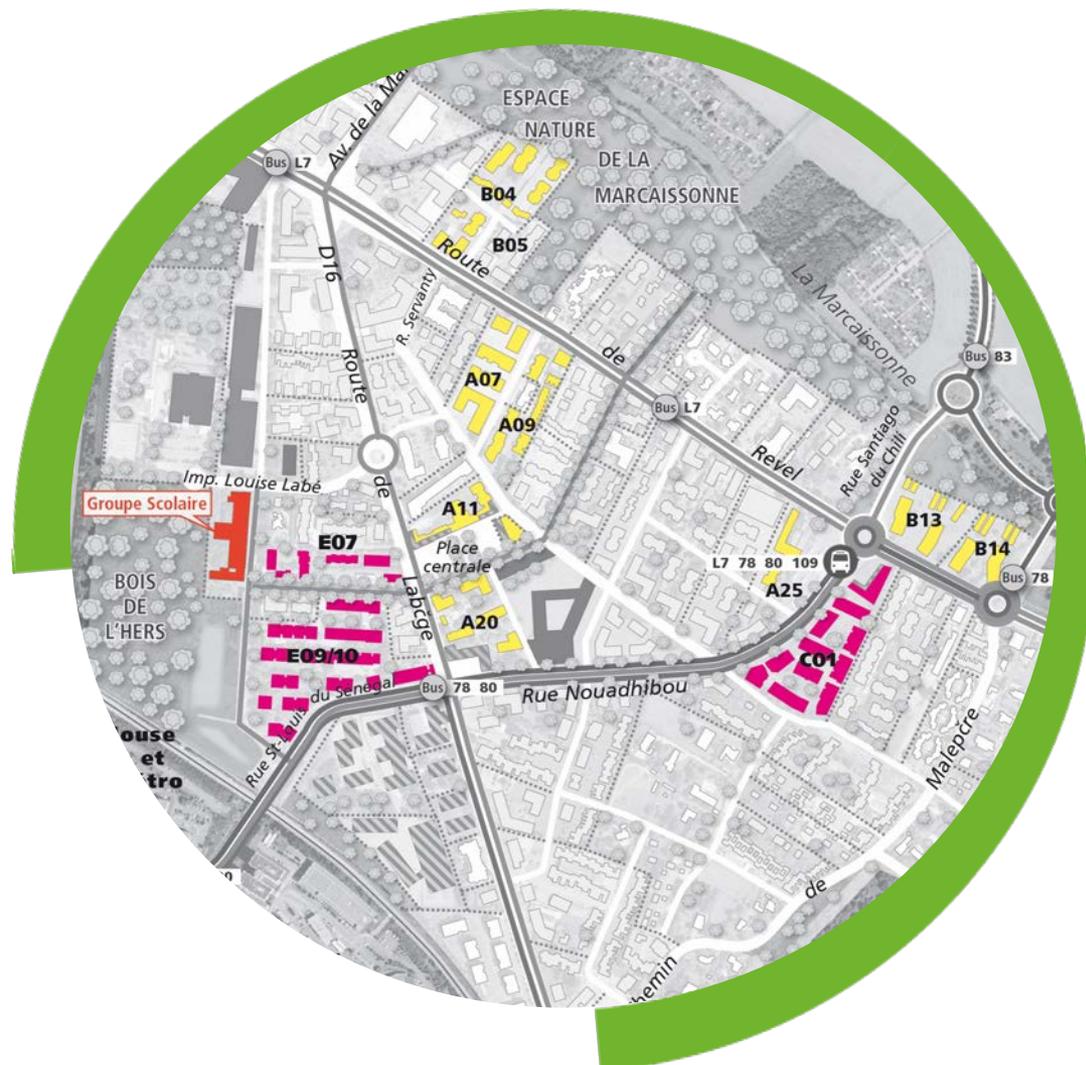
25 logements  
P2I

### 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](http://www.toulouse-metropole.fr)

## Ville de Toulouse

Place du Capitole  
31040 TOULOUSE  
Tél. 05 61 22 29 22  
[www.toulouse.fr](http://www.toulouse.fr)

## Oppidea

21, boulevard de la Marquette  
31000 TOULOUSE  
Tél. 05 31 48 83 00  
[www.oppidea.fr](http://www.oppidea.fr)