

CHARTRE PARTENARIALE ENTRE
TOULOUSE MÉTROPOLE,
OPPIDEA,
& LES OPÉRATEURS

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
I. UN PLAN DE PHASAGE GARANTISSANT LA VISIBILITÉ TANT POUR LA COLLECTIVITÉ QUE POUR LES OPÉRATEURS IMMOBILIERS	7
II. UNE MAÎTRISE FONCIÈRE PARTAGÉE	8
III. UNE PARTICIPATION FINANCIÈRE AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS ADAPTÉE SELON LE SCÉNARIO DE MAÎTRISE FONCIÈRE	9
IV. DES NIVEAUX DE CONSTRUCTIBILITÉ HIÉRARCHISÉS	10
V. LES ÉTAPES DE LA DÉMARCHE	11
VI. LES ENGAGEMENTS QUALITATIFS	14
GRILLE OPÉRATIONNELLE DE QUALITÉ D'USAGE	18

PRÉAMBULE

Le secteur de MALEPÈRE s'est développé historiquement le long de deux axes situés sur l'entrée Sud-Est de Toulouse : la route de Revel et la route de Labège.

Ce territoire de 113 ha, occupé à la fois par des activités commerciales « d'entrée de ville » et du logement, a évolué au gré des opportunités foncières. Un mitage foncier s'y est développé, les opérations immobilières s'agrégeant sans cohérence sur les deux axes routiers existants.

Afin de structurer et dynamiser le développement de ce secteur, TOULOUSE MÉTROPOLE intervient dans le cadre d'une opération urbaine publique confiée à la SEM d'aménagement OPPIDEA. Cette approche publique doit permettre à l'ensemble des intervenants de maîtriser la mutation urbaine du site, de permettre la réalisation d'équipements publics pour tous, l'ouverture de commerces ; de veiller également aux bonnes conditions de desserte, de circulation et de stationnement au fur et à mesure du développement du quartier. A terme, il convient de penser et d'aménager un quartier équilibré et agréable à vivre pour environ 15 000 habitants sur 113 ha. La puissance publique a déjà engagé des investissements pour favoriser la desserte aux transports en commun de ce futur quartier, avec la réalisation de la LMSE et la programmation de la ligne Toulouse Aérospace Express en 2024, dont une station se trouvera en limite du projet Malepère.

Les conditions nécessaires à l'urbanisation de ce secteur ont conduit TOULOUSE MÉTROPOLE à avoir recours à une opération publique d'aménagement afin de coordonner et garantir dans le temps la cohérence du développement urbain.

UNE ZAC A MAÎTRISE FONCIÈRE PARTIELLE PAR L'AMÉNAGEUR

Cette opération d'aménagement se caractérise par une maîtrise foncière partielle par l'aménageur. 25% environ du foncier mutable a vocation à être maîtrisé par OPPIDEA. La part de foncier « mutable » acquis directement par les opérateurs auprès des propriétaires, est donc très importante. Aussi, une vive pression foncière a été constatée ces derniers mois, en raison de nombreuses négociations engagées par les opérateurs

pouvant conduire à une augmentation du prix du foncier, peu compatible avec les objectifs de densité modérée et de qualité retenus sur ce projet.

LA CONVENTION JOINTE AU PERMIS DE CONSTRUIRE

Par ailleurs, il convient de rappeler que le dépôt de permis de construire en ZAC s'accompagne, en l'absence de cession entre l'aménageur et le constructeur, d'une convention, pièce obligatoire pour l'instruction. En effet, l'article L311-4 du code de l'urbanisme rappelle que « lorsqu'une construction est édifiée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone ». Cette convention a pour objectif de définir les montants de participation aux équipements publics qui se substitue à la part intercommunale de la Taxe d'Aménagement, sur la base des prix unitaires délibérés par TOULOUSE MÉTROPOLE le 13 avril 2017.

LES OBJECTIFS DE LA CHARTE

Le contexte du Faubourg Malepère expliqué ci-avant justifie l'élaboration de la présente charte, qui vise à informer les opérateurs sur les orientations de la collectivité en matière de densités, de montant des participations, et sur le phasage opérationnel. La charte définit également les objectifs qualitatifs du Faubourg Malepère, en matière d'architecture, de paysage et d'environnement, en vue de créer un ensemble urbain cohérent et lui donner une véritable identité, tout en répondant aux enjeux actuels de confort d'usage et de performance environnementale. En outre, elle définit les étapes de la démarche partenariale de l'acquisition du foncier à la réalisation des programmes immobiliers et constitue ainsi le pilier d'un processus initié dès la création de la ZAC Malepère, **associant plus largement Toulouse Métropole, la SEM OPPIDEA, les riverains propriétaires fonciers, les opérateurs actuels ou les futurs (promoteurs, bailleurs...), les acteurs économiques, les associations et l'urbaniste en chef, Ateliers Lion associés, qui a élaboré le plan d'actions.**

Pour donner à ce futur quartier toute sa nouvelle identité de faubourg, TOULOUSE MÉTROPOLE et OPPIDEA se positionnent en maîtres d'usage afin de développer un projet dont la qualité se décline à toutes les échelles, celle des espaces et équipements publics mais également des espaces privés, logements et copropriétés. Cette qualité, les constructeurs, privés ou publics, doivent la développer à chaque étape de leur projet. **Cet objectif de qualité se décline à travers les 6 valeurs du Faubourg Malepère, définies lors de la conception du projet urbain avec Ateliers Lion.** Ces valeurs sont intangibles, doivent être partagées par l'ensemble des acteurs du projet et guideront la mise en œuvre du projet :

- **Le respect de l'héritage.** Il convient d'aménager en ayant, dès le démarrage du projet, une attention toute particulière au bâti hérité, aux limites parcellaires et aux ensembles végétaux (arbres, haies de bocage, continuités...) qu'il faut sauvegarder autant que possible car ils sont les vecteurs de l'identité du lieu. La notion de « politesse » doit également apparaître pour composer avec le bâti voisin (existant comme projeté) : l'implantation sur la parcelle doit se faire en ménageant des reculs, des vues, des profondeurs, permettant de garantir un bon ensoleillement et d'anticiper le développement futur de ces opérations connexes.
- **Ville et Campagne.** Le paysage privé doit s'ajouter au paysage public pour construire l'identité paysagère de ce nouveau quartier à partir d'une présence de la campagne encore existante aujourd'hui. Afin de ménager un héritage naturel important, nous souhaitons conserver une surface aussi grande que possible de pleine terre pour chaque îlot (objectif de 50%).
- **Le traitement des limites.** Entre domaine public et privé ou entre domaines privés, il participe directement de l'ambiance du quartier. En jouant sur le traitement, une hiérarchie des espaces doit s'instaurer, de l'espace public à l'espace privatif. Une attention sera donnée aux limites sur l'espace public, en instaurant un recul entre limite et bâti, dont l'échelle varie dans le quartier, de façon à établir une relation paysagère forte qui va qualifier le caractère résidentiel majoritaire de ce quartier. Cette limite devient une épaisseur paysagère, qui crée une intimité tout en donnant à voir, permettant des vues en profondeurs.



Image libre de droit

Réf. : Quartier Vauban, Fribourg (Allemagne).
Exemple de traitement paysager de la limite public/privé, permettant une mise à distance du rez-de-chaussée

- **Villes contrastées/Habitations diversifiées.**

En tant que territoire de transition entre ville centre, pavillonnaire et activité, Malepère doit se doter de typologies variées et contrastées. Le quartier doit être constitué par de la ville horizontale (habitats intermédiaires et individuels) et de la ville d'émergences (collectifs), situés dans le diffus au droit des polarités où se concentrent les densités. Chaque opération doit développer une diversité de formes en relation avec son contexte, et innover en matière de réflexion sur le logement afin de se concentrer sur des fondamentaux : les vues depuis la fenêtre, les prolongements extérieurs, le rapport au sol et à la pleine terre, les orientations, les appartements traversants,... Afin de construire une relation aimable entre ses différentes typologies, l'objectif est que les surfaces d'étages courants au-dessus du R+4 soient fractionnées, afin de donner une échelle verticale à ses éléments qui émergent.

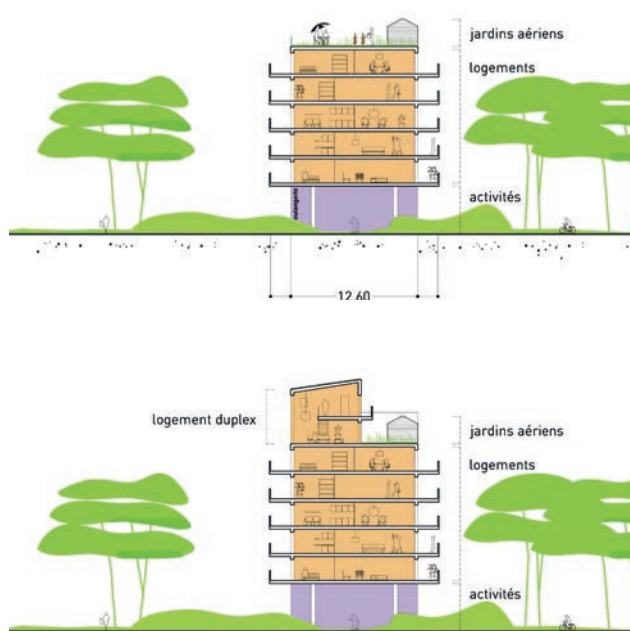


© A. Pequín

Réf. : Quartier Ginko, Bordeaux, Hessamfar et Verons
Projet proposant une diversité de typologies au sein d'un même îlot

- **Mutualisation et évolutivité.** Du résidentiel aux équipements, la mutualisation est là pour réduire les coûts à la fois constructifs,

de gestion et énergétiques. Pour permettre une mise en commun des installations et une optimisation des emprises construites, la mixité programmatique doit être privilégiée. Les constructions doivent aussi être conçues pour être évolutives. Cette attitude doit pouvoir se lire dès la conception et à travers une architecture fonctionnelle et réversible.



Réf. : Immeuble d'habitation réversible
Possibilité d'évolution d'un l'immeuble de logement : la surélévation

- **Le projet négocié.** C'est l'idée d'un urbanisme opportuniste et négocié plus que composé. Un urbanisme où le projet précéderait la règle et où les évolutions resteraient possibles en avançant, tenant compte des multiples situations de ce quartier singulier. Au-delà des prescriptions édictées dans les documents réglementaires et les fiches de lot, les réunions régulières entre maîtrise d'ouvrage élargie et acteurs extérieurs permettent de se forger une culture commune et de construire un projet partagé et partenarial.

Pour permettre la mise en œuvre de ce projet d'aménagement, il est apparu indispensable de mobiliser l'ensemble des acteurs, promoteurs et bailleurs, autour de ces valeurs dans le cadre de la présente charte.

CECI EXPOSÉ, IL EST DÉCIDÉ CE QUI SUIT :

Afin de pouvoir partager les objectifs collectifs de ce futur projet, la collectivité propose qu'une charte partenariale adaptée et évolutive au contexte de l'opération Malepère soit mise en œuvre. Celle-ci servira de fil rouge à l'ensemble des principaux acteurs qui vont participer à la concrétisation de ce projet dans le temps. Elle permet de partager, en amont de toute négociation foncière, les attendus et invariants du projet : les négociations sont ainsi menées en connaissance des constructibilités maximales, et en intégrant les coûts prévisionnels de construction compatibles avec la qualité attendue.

La présente charte a pour objet de définir les principaux objectifs de qualité et les étapes de cette démarche partenariale à l'échelle de chaque projet immobilier. Les objectifs qualitatifs détaillés dans la présente charte sont complémentaires aux différentes chartes et règlements en vigueur sur le territoire de TOULOUSE MÉTROPOLE (charte Habitat, règlement de voirie, ...).

Aussi, la présente charte définit :

- 1. La partition du projet dans le temps.** Afin de permettre à la collectivité de maîtriser le rythme de production de logements sur la période du traité de concession de la ZAC, soit jusqu'en 2036, et dans le même temps de permettre aux opérateurs de développer sereinement leur stratégie foncière, un plan de phasage a été établi par TOULOUSE MÉTROPOLE et OPPIDEA. Celui-ci est une pièce du dossier de réalisation. La première tranche couvre la période 2016 - 2028, la première phase de cette tranche étant d'ores et déjà engagée, jusqu'en 2022.
- 2. La maîtrise foncière.** L'aménageur et la collectivité ont identifié des fonciers destinés à être maîtrisés par l'aménageur, afin d'y aménager des équipements publics ou d'accueillir des opérations immobilières. Dans ce cas, ces terrains seront attribués sur concours à des opérateurs publics ou privés. Ces terrains seront acquis directement par l'aménageur auprès des propriétaires.
- 3. Les montants de participation financière.** Ils découlent des 2 scénarios de maîtrise foncière : acquisition directe par le constructeur auprès d'un propriétaire privé

ou cession par OPPIDEA à un opérateur.

4. La diversité typologique et les niveaux de constructibilité. Le projet urbain de Malepère se caractérise par une diversité typologique destinée à répondre à l'ensemble des ménages – personnes seules, couples avec enfants, familles monoparentales. Des immeubles de logements collectifs, mais aussi du logement intermédiaire et habitat individuel composeront le paysage urbain. Aussi, les densités associées sont progressives, des moins élevées au contact des quartiers voisins, au plus « intenses » au niveau des carrefours formés par les voies structurantes.

5. Les engagements réciproques de l'aménageur et du constructeur sur la mise en œuvre, détaillant les étapes incontournables d'association et de concertation de la phase de négociation foncière à la livraison du projet :

- Avant de s'engager contractuellement avec un propriétaire et d'acquérir un foncier
- Avant de désigner un architecte
- Avant de déposer un permis de construire
- Avant de démarrer ses travaux
- Pendant ses travaux
- A la livraison de la résidence.

6. Les engagements qualitatifs dans le but de créer un quartier où il fait bon vivre et où les résidents souhaiteront s'implanter de manière durable :

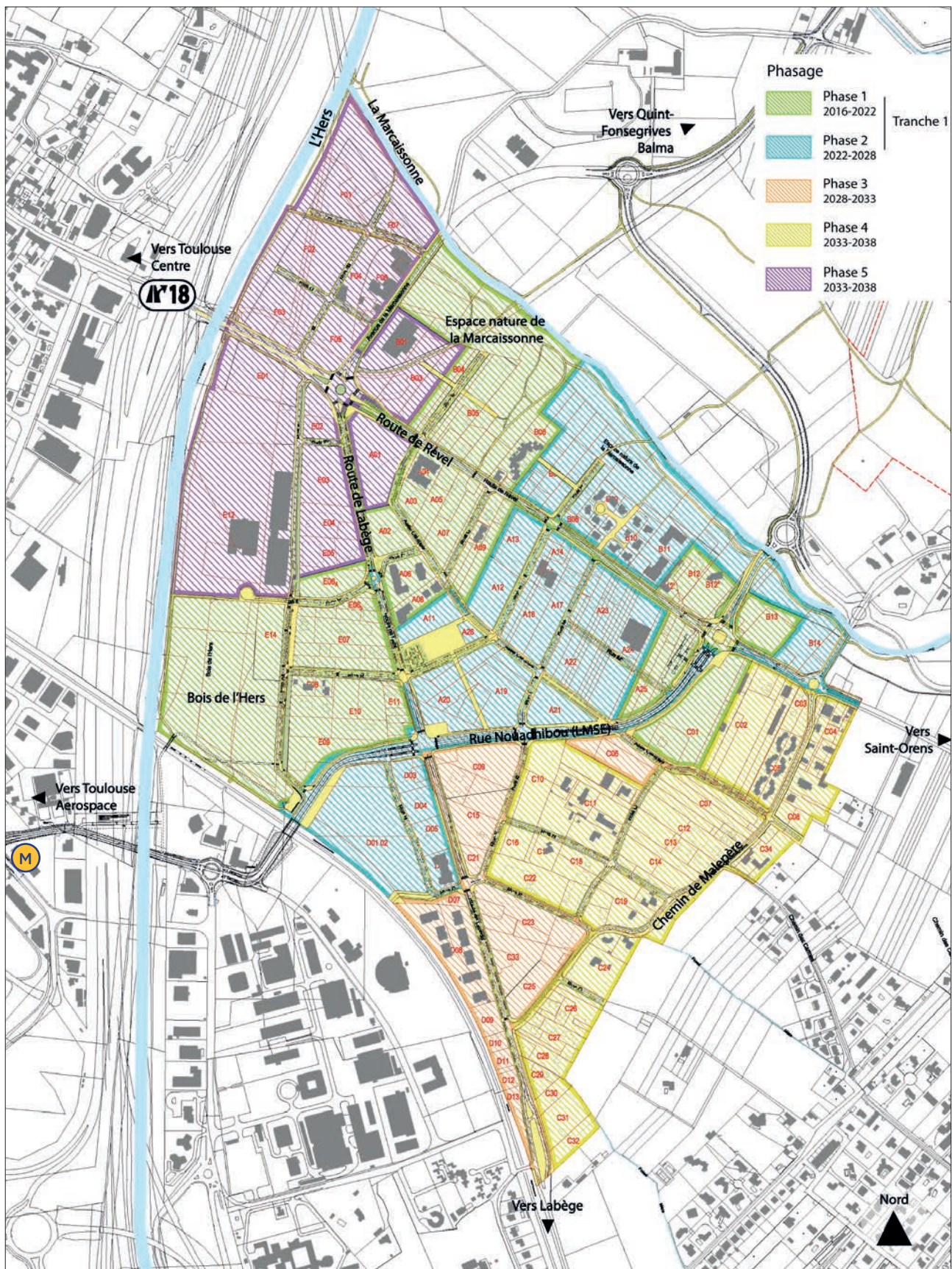
- Qualité architecturale, urbaine, paysagère, et environnementale
- Qualité programmatique des logements
- Qualité d'usage des logements
- Qualité d'usage des résidences
- Certification & qualité énergétique
- Part de logement social et charte de logement social en VEFA
- Commercialisation & communication

Ces engagements sont déclinés de manière précise dans les documents insérés dans la présente charte.

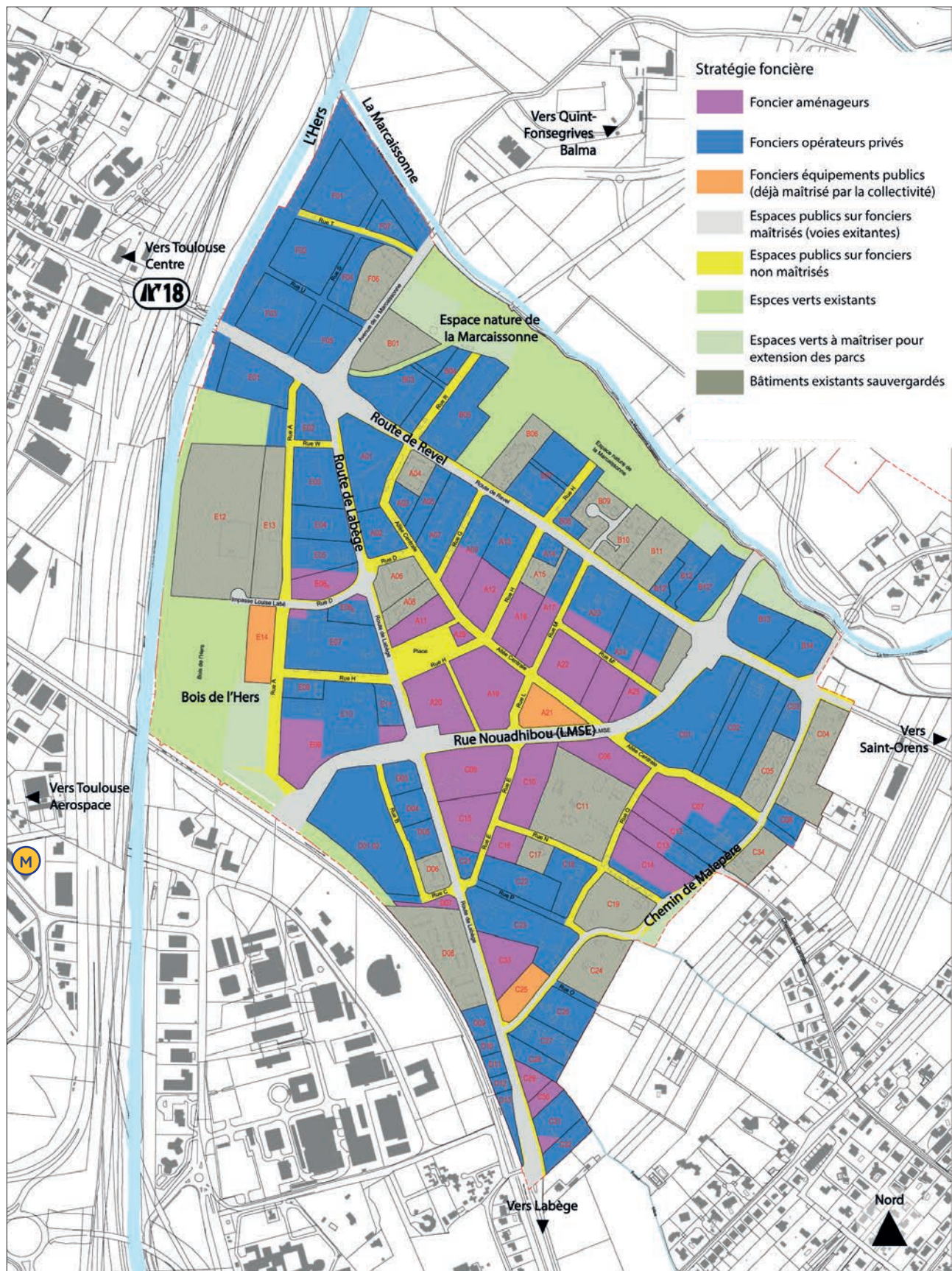
Le projet Malepère étant une opération d'aménagement programmée sur 22 ans, la présente charte a vocation à être actualisée afin d'accompagner les évolutions de modes de vie, et répondre au mieux, à travers

la production de logements, aux enjeux sociétaux qui ne cessent d'évoluer. TOULOUSE MÉTROPOLE, OPPIDEA et les opérateurs de logements privés et sociaux se retrouveront donc régulièrement afin d'évaluer la mise en œuvre de la présente charte et si nécessaire de compléter le présent document.

I. UN PLAN DE PHASAGE GARANTISSANT LA VISIBILITÉ TANT POUR LA COLLECTIVITÉ QUE POUR LES OPÉRATEURS IMMOBILIERS



II. UNE MAÎTRISE FONCIÈRE PARTAGÉE



III. UNE PARTICIPATION FINANCIÈRE AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS ADAPTÉE SELON LE SCÉNARIO DE MAÎTRISE FONCIÈRE

en concurrence de 3 équipes opérateur/architectes sur la base d'une note d'intention ou sélection d'un maître d'ouvrage et mise en concurrence d'équipes d'architectes) restent également à définir et seront présentés le moment venu.

Le Faubourg Malepère s'inscrit dans une démarche de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté). La ZAC a pour vocation de maîtriser le devenir du territoire inscrit dans son périmètre à travers la définition d'un programme de construction (densité, vocation, typologies) et d'un Programme d'Équipements Publics. Les opérations immobilières participent au financement de ces équipements. Cette participation diffère selon les cas :

Dans le cas d'un terrain acheté directement par le constructeur auprès du propriétaire (terrains bleus sur la carte ci-avant), **la participation aux équipements publics** sera calculée sur la base des montants unitaires délibérés le 13 avril 2017 par TOULOUSE MÉTROPOLE :

- 204€/m² SP pour le logement libre ;
- 95€/m² SP pour le logements locatifs sociaux ;
- 128€/m² SP pour le logement en accession sociale ;
- 127€/m² SP pour les activités/tertiaire ;
- 112€/m² SP pour les commerces/services.

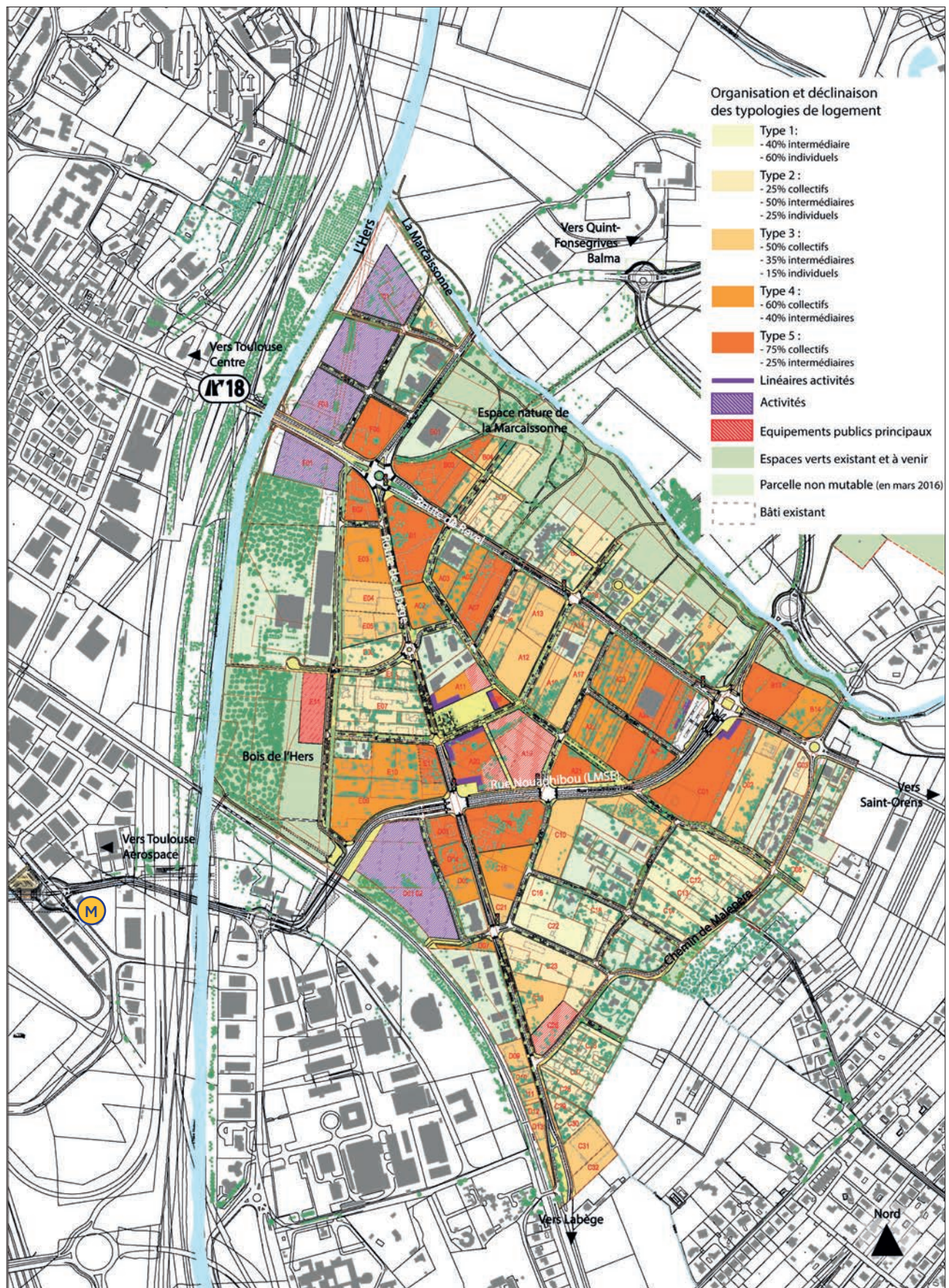
Dans le cas d'un terrain acheté directement par l'aménageur et revendu avec des droits à construire à un opérateur (terrains en rose sur la carte ci-avant), **la charge foncière** sera calculée sur la base des montants unitaires suivants :

- 430€/m² SP pour le logement libre ;
- 200€/m² SP pour le logements locatifs sociaux ;
- 270€/m² SP pour le logement en accession sociale ;
- 285€/m² SP pour l'activité et le tertiaire.

Les prix sont valeur 2017 et seront révisés, notamment selon l'indexation TP 01 (uniquement à la hausse).

Les terrains seront revendus par OPPIDEA aux opérateurs à travers un processus de mise en concurrence, selon un planning à définir. Le ou les lots lancés en commercialisation seront annoncés en début d'année civile lors de la présentation générale des lots commercialisés par OPPIDEA sur la Métropole proposée tous les ans aux opérateurs. Les modalités (mise

IV. DES NIVEAUX DE CONSTRUCTIBILITÉ HIÉRARCHISÉS



V. LES ÉTAPES DE LA DÉMARCHE

Pour assurer la mise en œuvre de ces objectifs de qualité, une **démarche partenariale** est proposée à l'échelle de chaque projet immobilier. Cette démarche implique des **engagements réciproques** de l'aménageur, de la collectivité et des opérateurs tout au long du processus de création du projet, de la négociation foncière à la gestion de la résidence.

AVANT L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL ENTRE UN OPÉRATEUR ET UN PROPRIÉTAIRE :

Une rencontre entre OPPIDEA, TOULOUSE MÉTROPOLE et le constructeur doit avoir lieu, à l'initiative du constructeur, dans le cadre des Ateliers d'échanges en présence du propriétaire du terrain, afin qu'OPPIDEA et la collectivité **transmette ou rappelle au constructeur tous les éléments nécessaires à l'élaboration de son offre financière au propriétaire** : phasage opérationnel, niveaux de constructibilité prévus par l'aménageur, répartitions typologiques, stratégie relative au foncier considéré prévue au bilan (emplacements réservés, projet d'aménagement, prix participation L311-4), de l'ensemble des documents en vigueur sur la ZAC s'imposant aux opérateurs, comme l'arrêté du Conseil National de protection de la Nature, l'Arrêté de D.U.P. – et à fixer le prix d'acquisition sur la base de ces éléments.

AVANT DE DÉSIGNER UN ARCHITECTE :

Une fois que le constructeur a signé un engagement ferme avec un propriétaire foncier (Compromis de vente, P.U.V.) :

1. Le constructeur informera OPPIDEA par courrier de la contractualisation en confirmant les niveaux de constructibilité et le nombre de logements de son opération et son souhait d'engager la démarche de sélection des architectes et de mise au point de projet. OPPIDEA lui répondra par courrier en proposant un planning de sélection des architectes ;

2. Le constructeur sera invité à prendre connaissance et à signer avec OPPIDEA, la convention qui regroupera l'ensemble des documents d'information de contexte (technique, orientations architecturale, paysagères et environnementales) permettant de réaliser le projet ;
3. En vue d'établir la fiche de lot et d'informer précisément en amont de la conception les architectes du lot, le constructeur partagera avec OPPIDEA un relevé topographique du site, ainsi qu'un **diagnostic phytosanitaire des arbres existants** sur la parcelle (essences et dimensions : hauteur du sujet, diamètre du tronc et du houppier, stade de développement, nature du sol, présence de réseaux, vitalité, observations sur les racines, le collet et le tronc, les charpentières, le houppier/feuillage, les pathologies et défauts...) et un **état du bâti existant** (reportage photographique, relevés schématiques ou plus détaillés si la(es) construction(s) présente(nt) un intérêt manifeste, pour justifier de sa démolition et/ou de sa transformation).
4. TOULOUSE MÉTROPOLE et OPPIDEA seront associées au choix des 3 équipes d'architectes mises en concurrence sur l'îlot ;
5. OPPIDEA mobilisera les urbanistes du Faubourg Malepère afin d'organiser **une visite de site** avec les équipes d'architectes en concours. OPPIDEA organisera par ailleurs **la réunion d'examen de sélection** en présence des élus de la Métropole, à laquelle le constructeur participera (mise en concurrence des équipes d'architectes sur oral, sur note d'intention ou esquisse en fonction des enjeux) ;
6. Dans le cas d'un terrain à maîtrise foncière OPPIDEA, l'aménageur portera à connaissance dès la phase concours les pièces contractuelles en vigueur sur Malepère et l'ensemble conditions de cessions de terrain (compromis de vente type, cahier des charges de cession de terrain et ses annexes...) afin que le constructeur puisse répondre en parfaite connaissance du contexte.

AVANT DE DÉPOSER UN PERMIS DE CONSTRUIRE :

1. Le constructeur participera aux **réunions de mise au point de projet**. Ces réunions seront organisées par OPPIDEA, en fonction des disponibilités du constructeur, des architectes, des urbanistes et de la collectivité, dont une réunion du dossier Pré-PC. Ces réunions se dérouleront autour de documents graphiques et de maquettes d'études à différentes échelles, éléments adaptés à l'avancement des études, produits par les architectes pour la bonne compréhension du projet. Ces éléments graphiques seront communiqués 1 semaine avant chaque réunion à OPPIDEA, qui les transmettra aux urbanistes du Faubourg Malepère afin qu'une analyse constructive puisse être partagée et discutée lors de la réunion ;
2. Le constructeur sera invité à participer aux **ateliers de mise au point d'ensemble des projets architecturaux** pour les macro lots et /ou entre projets riverains dont la conception est réalisée de manière concomitante ;
3. Une fois que le projet sera calé avec OPPIDEA et sa maîtrise d'œuvre, une réunion sera organisée avec les concessionnaires et gestionnaires réseaux ;
4. OPPIDEA organisera **une réunion de présentation en présence des élus référents** (élus de quartier, élu à l'urbanisme) aux étapes clés du projet (APS, Pré PC) ;
5. La **convention financière L311-4, fixant les participations aux équipements publics correspondant à la constructibilité programmée par Toulouse Métropole et OPPIDEA sur le lot** sera signée entre le constructeur, Toulouse Métropole et OPPIDEA. Les montants de participation sont détaillés ci-avant dans la présente charte. Dans le cas d'un terrain à maîtrise foncière OPPIDEA, l'aménageur autorisera le constructeur à pénétrer sur le terrain afin d'y effectuer l'ensemble des études nécessaires au dépôt du permis de construire. Le constructeur préviendra l'aménageur 3 semaines en amont de son intervention afin de pouvoir informer l'ensemble des acteurs concernés (riverains, gardien éventuel, ...) ;

6. Dans le cas d'un terrain à maîtrise foncière OPPIDEA, l'aménageur ou son notaire transmettra au moins 1 mois avant la date prévisionnelle de signature, le compromis de vente et le cahier des charges définitifs.

AVANT DE DÉMARRER LES TRAVAUX DE L'OPÉRATION IMMOBILIÈRE :

1. Le constructeur informera OPPIDEA de **l'obtention de l'autorisation d'urbanisme**, permis de construire et/ou du permis de démolir, de son affichage sur site ;
2. Le **Plan d'Installation de Chantier et de Circulation** sera partagé avec OPPIDEA, 3 mois avant le démarrage des travaux afin que les **différentes interventions sur site soient parfaitement coordonnées** ;
3. Les **riverains seront informés** par le constructeur du démarrage et planning des travaux, en concertation avec la collectivité et OPPIDEA, 3 mois avant le démarrage des travaux ;
4. Le constructeur transmettra à OPPIDEA une copie de la Déclaration d'Ouverture de chantier dans les 2 semaines suivantes son dépôt en mairie ;
5. Le constructeur sollicitera auprès de la Collectivité **toutes les autorisations nécessaires à la bonne organisation du chantier** notamment pour occupation du domaine public, modification des accès et sens de circulation ;
6. Un **état des lieux des abords de l'îlot** sera organisé par le constructeur afin d'assurer la gestion des dégradations des espaces publics pendant la durée du chantier. Cet état des lieux sera réalisé en présence d'OPPIDEA et de la Collectivité (gestionnaires des espaces publics). Un huissier sera convoqué par le constructeur à ses frais.

PENDANT LES TRAVAUX :

1. OPPIDEA ou son coordonnateur inter chantiers organisera des **réunions d'organisation de chantiers** auxquelles le constructeur sera convié et devra participer.

Le constructeur contribuera au **respect de l'environnement et des riverains** : horaires adaptés, remise en état systématique des voiries ;

2. Au démarrage des travaux, des **échantillons de matériaux** (natures + teintes et prototypes) de façade et des éléments de matérialisation des limites espaces publics/espaces privés, seront présentés par le constructeur à OPPIDEA, son architecte urbaniste conseil et TOULOUSE MÉTROPOLE pour **validation concertée** ;

3. 5% des heures travaillées seront consacrées par le constructeur à du personnel en insertion. TOULOUSE MÉTROPOLE apportera son soutien opérationnel, via l'association TOULOUSE MÉTROPOLE Emploi créée par la collectivité, qui fédère les acteurs locaux de l'emploi ;

4. La charte chantier à faible nuisance
OPPIDEA devra être portée à connaissance et intégrée par l'ensemble des intervenants sur site : entreprises du bâtiment et de voirie. Elle sera donc portée à connaissance des entreprises par l'aménageur et le constructeur ;

5. OPPIDEA organisera **l'achèvement des espaces publics**, si ceux-ci ne sont pas réalisés préalablement au bâtiment, **avant l'arrivée des premiers habitants**. Pour atteindre cet objectif, le constructeur libèrera 5 mois avant la fin prévisionnelle de son chantier les abords de la parcelle.

A LA LIVRAISON DE LA RÉSIDENCE :

1. Le constructeur associera TOULOUSE MÉTROPOLE et OPPIDEA à **une ou plusieurs réunion(s) de conformité** et informera OPPIDEA par courrier des différentes réserves à lever, des délais pour les lever et des suites données ;
2. **Les abords du chantier seront remis en état** par le constructeur si besoin (application du règlement de chantier et voirie TOULOUSE MÉTROPOLE), après état des lieux des abords de l'îlot, lequel sera réalisé en présence d'OPPIDEA et de la Collectivité (gestionnaires des espaces publics) ;

3. La Déclaration d'Achèvement de Travaux, validée par la Ville, sera communiquée par le constructeur à OPPIDEA ;

4. Le constructeur **accompagnera les habitants dans leur installation** et fournira aux habitants l'ensemble des informations nécessaire à une parfaite appropriation du quartier et du logement. Il sera présent durant la levée des réserves.

VI. LES ENGAGEMENTS QUALITATIFS

Les engagements détaillés ci-dessous sont portés à connaissance des constructeurs afin que ce **niveau d'ambition soit intégré au projet** dès l'étude de faisabilité et l'offre financière formulée au propriétaire, ou dès la réponse aux appels à candidatures OPPIDEA. En effet, ces cibles qualitatives sont des invariants de la ZAC Malepère, et s'appliquent aussi bien sur un foncier maîtrisé par OPPIDEA que sur un foncier acquis directement par le constructeur à un propriétaire privé. S'agissant de **niveaux d'ambition minimum**, les constructeurs sont bien sûr invités à aller au-delà, notamment dans le cadre de concours organisés par OPPIDEA sur les fonciers maîtrisés par l'aménageur.

1. QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE & ENVIRONNEMENTALE

S'approprier les prescriptions architecturales, urbaines, paysagères définies par Ateliers Lion, urbanistes de la ZAC, notamment des valeurs du Faubourg Malepère ;

Veiller, à travers la réponse architecturale et urbaine, **au respect de l'existant**, que ce soit du patrimoine végétal ou du bâti qui ne mute pas dans l'immédiat en présentant :

- Les vues sur le futur bâtiment en anticipant la place du bâtiment dans le grand paysage, l'intégration des éléments techniques en toitures, choix des matériaux en façade, qualité des aménagements paysagers des espaces extérieurs privés et parfaite intégration de toutes les sujétions techniques liées aux constructions enterrées (parkings souterrains) ;
- **L'insertion générale du projet par rapport à l'environnement existant.** Pour garantir cette insertion, les aspects ensoleillement, bruit, complétés au besoin par les vents devront être étudiés, à travers la production de simulations 3D avec héliodon aux dates caractéristiques pour mesurer les impacts internes du projet et ceux sur les voisins (éléments à fournir pendant les études préalables à l'élaboration du permis de construire).

Les rendus graphiques devront **replacer le bâtiment dans le grand paysage** (insertion photo et intégration des projets voisins connus, dans son environnement (proche et lointain, « grand paysage ») au moyen d'insertions photographiques tenant compte tant de l'existant que des projets voisins connus.

Privilégier les matériaux pérennes et durables, et s'inscrire dans une démarche innovante pour privilégier les matériaux biosourcés.

Favoriser l'effet d'îlot de Fraîcheur Urbain, en privilégiant notamment des matériaux clairs en façade et au sol, en laissant une place importante à la pleine terre, au végétal dans les cœurs d'îlot et à l'ensemble des toitures non accessibles en intégrant les eaux pluviales à l'aménagement paysager du cœur d'îlot.



Réf. : Le bois habité, Lille, Dussapin Leclercq
Un cœur d'îlot abondamment végétalisé permet de rafraîchir localement les températures.

Prendre en compte le confort d'été des logements. Pour assurer la protection des bâtiments contre les rayonnements solaires en été, il est recommandé de prévoir des ombrières, soit naturelles avec arbres à feuilles caduques, soit avec des protections incluses sur la façade du bâtiment, verticales à l'est et à l'ouest et horizontales au sud (débords de façades, balcons, loggias, pergolas... permettant de protéger les ouvertures du rayonnement solaire direct). Inversement, en hiver, les logements bénéficieront des apports solaires gratuits (limiter les masques).

Prendre en compte l'exposition aux nuisances environnementales (bruits, air...) sur les axes routiers inter quartier en travaillant sur les écrans de protection, les matériaux, les végétaux.

Pour la pollution de l'air notamment, adopter des dispositions constructives

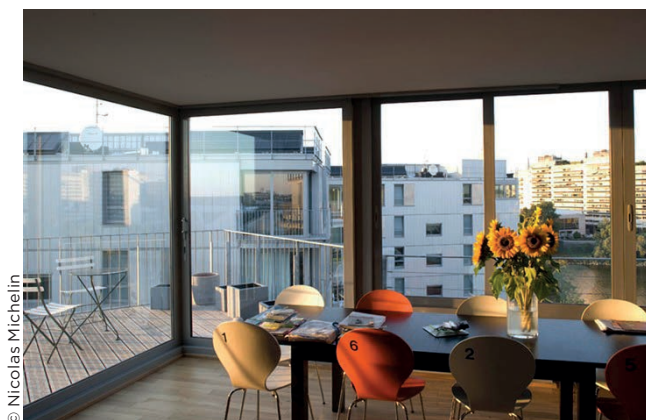
appropriées (implantation, recul et orientation des bâtiments, conception des logements : emplacement des ouvertures, et des prises d'air, etc....). Ces mesures devront faire l'objet d'une explication dans la notice du permis de construire.

Veiller au traitement qualitatif de la toiture, à l'intégration des éléments techniques et proposer éventuellement des usages.

2. QUALITÉ PROGRAMMATIQUE DES LOGEMENTS

Le constructeur proposera plusieurs plans par typologies (surfaces, configuration - simplex, duplex, triplex - ...) avec pour objectif :

- Une **surface moyenne minimale** des logements de 65 m² SP ;
- De favoriser les **grandes typologies**, à travers la répartition suivante ; 0% T1, 40% T2, 60% T3 et plus
- De concevoir plus de **50% d'appartements traversant**
- **La mixité sociale** : 55% de logements libre ; 30% de locatif social ; 15% d'accession sociale
- **La diversité typologique** : respect du plan de constructibilité de Malepère
- **L'évolutivité du logement**
- D'organiser clairement les espaces et **optimiser les m²** pour de véritables usages.



Réf. : Île de Nantes, Nantes, Nicolas Michelin
Des séjours qui se prolongent sur des balcons grâce à de larges baies coulissantes.

3. QUALITÉ D'USAGE DES LOGEMENTS

Les opérateurs intégreront dès le démarrage de la conception les objectifs de la **charte de qualité d'usage de Toulouse Métropole**. De façon générale, les **espaces extérieurs généreux et « la pièce en plus »** seront développés sur le faubourg. Les **surfaces de rangement** seront recherchées dans chacune des pièces, y compris sur les espaces extérieurs (celliers). La grille opérationnelle de la charte Toulouse Métropole est annexée ci-après. Chaque opérateur devra mettre en œuvre 8 critères, dont 4 incontournables.



Réf. : Résidence de l'aqueduc, Gentilly, Daquin et Ferrière
Des jardins d'hiver sont glissés entre les balcons, offrant un espace supplémentaire aux habitants pour bricoler, jardiner, recevoir son voisin...

4. QUALITÉ D'USAGE DES RÉSIDENCES

- **Anticiper la gestion future des espaces communs de la copropriété**, et favoriser les copropriétés à taille « humaine » - 25 à 30 logements -, permettant une bonne gestion au quotidien. Permettre l'installation d'un gardien dans les opérations les plus denses (îlots de plus de 50 logements), mutualisé si possible entre les opérations de logements privés et sociaux.
- Définir avant la consultation des architectes et développer dans le projet une thématique visant à **qualifier les espaces communs**, à en définir les usages et à donner l'identité de la résidence : espaces potagers en cœur d'îlot, valorisation des eaux pluviales, pièce commune à disposition de la copropriété, développement du compostage, mise en place d'un gardien, participation des

futurs habitants à la conception de certains espaces, etc.

- **Prévoir la simplicité de conception et de fonction** des espaces communs pour une qualité des usages (cheminements et accessibilités aisés).
- Rendre lisibles, **matérialiser les limites avec le domaine public** afin d'éviter les problèmes d'interfaces de gestion. Travailler les seuils entre le domaine public et l'entrée de la résidence ;



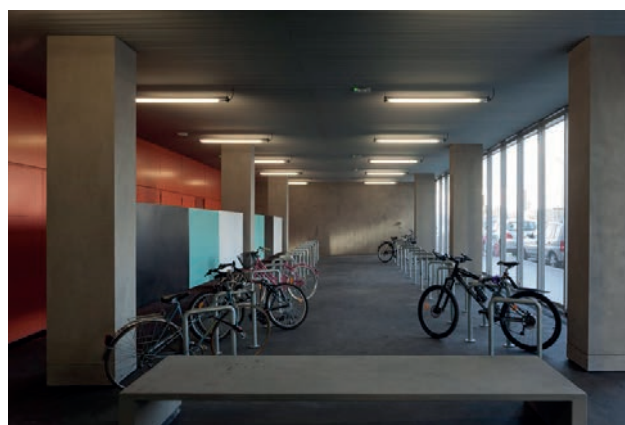
© François Bergeret

Réf. : Résidence r. des Laitières, Vincennes, Seiler et Lucan
Des transparences aménagées vers le cœur d'îlot,
des parcours rendus lisibles

- Favoriser et faciliter les accès depuis l'espace public (accès direct piétons et cycles notamment) en concertation avec l'aménageur ;
- Limiter le nombre de logements par cages d'escalier (**30 logements/cage maximum**) et par copropriété afin d'en **faciliter la gestion** ;
- Intégrer et anticiper, à chaque étape du projet, la question des charges de gestion, à travers notamment le choix des matériaux, des végétaux et des technologies utilisées ;
- Les locaux d'ordures ménagères et de tri devront être dimensionnés selon les exigences de TOULOUSE MÉTROPOLE et permettre **une gestion et un usage aisés**. Une mutualisation de l'aire de présentation avec le local de stockage est à privilégier afin d'éviter l'exposition de containers le long du domaine public. Une logette pour les encombrants complètera le dispositif ;
- Les zones de stationnement vélos et voitures

devront être correctement dimensionnées pour permettre leur appropriation, **une utilisation confortable et sécurisée**, voire leur mutation : positionnement des accès et visibilité depuis l'espace public, giration, hauteur sous-plafond, ventilation et éclairage naturels ;

- Proposer tout dispositif incitant **l'évolution progressive des modes de déplacements**, compte tenu du développement programmé des Transports en Communs dans ce secteur de la Métropole. Objectif : limitation de l'usage de la voiture individuelle. Encourager l'usage du vélo, du vélo électrique, de la voiture partagée, du covoiturage, anticiper l'électrification d'une part importante du parc automobile avec l'alimentation des parkings...



© Morph

Réf. : Résidence étudiante, Paris 13, Barthélémy-Griño
Un local à vélos bien éclairé, dimensionné et équipé,
permettant une utilisation confortable et sécurisée

5. QUALITÉ & CERTIFICATION ÉNERGÉTIQUE

Le constructeur s'engage à **obtenir le label NF habitat HQE TOULOUSE MÉTROPOLE minimum**. Le faubourg Malepère devra être à la hauteur des enjeux de performance énergétique et de limitation des impacts Carbone visés notamment par les dernières décisions internationales comme la COP 21. Le constructeur sera force de propositions en la matière en vue de **développer une démarche énergétique et bas Carbone innovante et ambitieuse**. Le raccordement au réseau de chaleur développé par Dalkia et le respect du cahier des charges de l'exploitant est obligatoire. Les performances énergétiques et les calculs de Règlement Thermique du

bâtiment ne devront pas tenir compte de la performance du réseau, afin de favoriser la performance de l'enveloppe des bâtiments.



Réf. : Résidence Le Candide, Vitry sur Seine, Bruno Rollet (lauréat du concours bas Carbone EDF en 2010)

Matériaux innovants, isolation par l'extérieur, place importante accordée au végétal (jardins partagés sur le toit), énergies renouvelables, peuvent être associés pour créer un projet performant.

OPPIDEA des supports de communication, installation sur site, charte commune ;

- Prendre en compte la charte communication et graphique développée par OPPIDEA ;
- Informer et obtenir la validation d'OPPIDEA et de la Collectivité avant toute réunion d'information sur le projet et/ou le chantier en présence des riverains ;
- Informer OPPIDEA en amont de tous projets de communication événementielle.
- Informer OPPIDEA chaque trimestre l'avancement de la commercialisation ;
- Accompagner et informer l'acquéreur sur les spécificités du logement de la résidence et du quartier notamment sur les usages et l'entretien.

6. LOGEMENT SOCIAL

Lorsque la structure foncière s'y prête, la Maîtrise d'Ouvrage directe par le Bailleur Social sera favorisée.

Pour les autres cas, le constructeur s'engage à contractualiser avec **le bailleur désigné en concertation avec TOULOUSE MÉTROPOLE** en vue d'une vente en VEFA, préalablement au lancement de la sélection des architectes. Il s'engage au **respect de la charte VEFA** régissant notamment les montants de cession des logements au bailleur.

Afin de limiter les nuisances liées au stationnement sauvage sur l'espace public, le tarif de location des places de stationnement en logement social sera incitatif (30€/mois).

7. COMMERCIALISATION & COMMUNICATION

Le constructeur s'engage à :

- Atteindre un **objectif de 50% de propriétaires occupants** (comprenant le PSLA et/ou le Prix Maîtrisé) ;
- **Associer OPPIDEA et la collectivité au dispositif de commercialisation**, à travers l'Information sur l'organisation de l'équipe de commercialisation, la validation par

GRILLE OPÉRATIONNELLE DE QUALITÉ D'USAGE

NÉGOCIABLE OU INCONTOURNABLE		RANGEMENT/AGENCEMENT/CONFORT Produire des logements facilitant le rangement et adaptés aux modes de vie
I	☐	Cellier pour le logement (à partir du T3) + surface totale de rangement supérieure ou égale à 3 % de la surface habitable
I	☐	Aménagement des placards (de plus de 90 cm de large) : tringle sur 2/3 de la longueur et étagères sur le tiers restant
I	☐	Salle de bain équipée d'un rangement (meuble vasque ou colonne)
I	☐	Ensemble cuisine + salle de bains permettant l'installation d'au moins 4 appareils (5 à partir du T4), évier non compris, et optimisation de l'espace de rangement (aménagement des angles...)
I	☐	Pose de faïence dans la cuisine le long des équipements (jusqu'au sol derrière l'espace de cuisson) et dans la salle de bain autour de la douche et/ou baignoire (toute hauteur)
I	☐	Revêtement de sol en carrelage dans toutes les pièces
I	☐	Majoration de 10 % des surfaces habitables préconisées (voir annexe) dans 25 % des logements
I	☐	Alimentation gaz pour cuisson
I	☐	Pas d'accès au logement par la partie nuit
N	☐	Cuisine équipée de meubles de rangement sous l'évier + rangements dans le plan bar
N	☐	Douche équipée d'une cloison, paroi, cabine ou tringle fixe pour installation d'un rideau de douche
N	☐	Aucune chambre commandée par le séjour (à partir du T3)
N	☐	Délimitation visuelle séjour/cuisine: cuisine fermée ou délimitée par un plan bar ou une demi-cloison (à partir du T3)
N	☐	Sèche serviettes chauffant dans la salle d'eau
N	☐	Fenêtre dans la salle de bain
N	☐	Logement câblé fibre optique, équipé de prises RJ 45
N	☐	Cloisons intérieures de 70 mm isolés minimum (performance acoustique) sur la paroi entre partie jour et partie nuit
N	☐	Protections solaires extérieures de type pergola, persienne, casquette... dans tous les logements sur les façades sud
N	☐	Logements à double orientation minimum (à partir du T3)
CRITÈRES D'ACCESSIBILITÉ PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE		
I	☐	Volets motorisés (séjour et chambre)
I	☐	Dans 5 % des logements dédiés aux PMR, ouverture permettant d'avoir une vue vers l'extérieur (allège, porte fenêtre, fenêtre coulissante...)
I	☐	Dans 5 % des logements dédiés aux PMR, sol antidérapant dans la salle de bain et cuisine
I	☐	Dans 5 % des logements dédiés aux PMR, porte-fenêtre sans seuil
N	☐	Dans 5 % des logements dédiés aux PMR, lavabos et éviers équipés de réglette afin d'ajuster la hauteur ou de siphon déporté
N	☐	Dans 5 % des logements dédiés aux PMR, porte coulissante dans la salle d'eau et cuisine
N	☐	Dans 5 % des logements dédiés aux PMR, prises et interrupteurs situés entre 0,90 et 1,20 m avec code couleur de repérage des interrupteurs
N	☐	Dans 5 % des logements dédiés aux PMR, interrupteurs reliés à un prestataire de téléassistance
N	☐	Dans 5 % des logements dédiés aux PMR, éclairage nocturne dans les logements (chemin lumineux, interrupteur lumineux, rubans adhésifs phosphorescents, veilleuse, stick lumineux...)
N	☐	Permettre une commande de la domotique depuis le fauteuil roulant
CRITÈRES SMART CITY « OPEN MÉTROPOLE »		
I	☐	Chasse d'eau à double flux

N	☐	Éviers pourvus de mitigeurs thermostatiques et de mousseurs hydroéconomes dans la salle de bain et cuisine + douchette à économie d'eau (avec « stop douche »)
N	☐	Chaudière individuelle gaz à condensation
N	☐	Logements comprenant au minimum une cloison modulable permettant de modifier la typologie
N	☐	Compteurs intelligents + Dispositif d'accompagnement à la maîtrise des charges énergétiques (coaching énergétique, application...)
N	☐	Domotique intégrée dans 50 % des logements
ESPACES EXTÉRIEURS PRIVATIFS/ESPACES COMMUNS/STATIONNEMENT		
Offrir des espaces respectueux de l'intimité, fonctionnels, conviviaux et adaptés à tous les types d'usagers		
I	☐	Profondeur minimale d'usage des balcons, loggias et terrasses: 1.80 m
I	☐	Espace de rangement extérieur (cellier, cabane, abri ou garage avec sortie sur le jardin) pour tous les logements avec jardin privatif (faciliter l'entretien des espaces verts privatifs)
I	☐	Terrasses, loggias et balcons intimisés : garde-corps occultant et pare vue.
I	☐	Logements équipés d'un dispositif encourageant le tri sélectif (bac à 2 compartiments) + composteur collectif
I	☐	Local à ordures ménagères carrelé avec faïence sur les murs (hauteur 1m50), point d'eau et siphon au sol
I	☐	Local sécurisé en rez-de-chaussée (pas en sous-sol), équipé de systèmes d'attaches pour vélos
I	☐	Espaces extérieurs équipés d'un dispositif d'éclairage et d'au moins une prise électrique
N	☐	Jardin privatif pour les logements en rez-de-chaussée
N	☐	Local à ordures ménagères indépendant du bâtiment d'habitation
N	☐	Rangement mezzanine dans le garage
N	☐	Espaces extérieurs équipés d'une arrivée d'eau et/ou récupérateur d'eau pluviale individuel, uniquement pour les logements en rez-de-chaussée
N	☐	Éclairage naturel dans les halls d'entrée et/ou les cages d'escalier
N	☐	Éclairage dans les halls d'entrée et les cages d'escalier commandé par un détecteur de présence (indépendant entre eux)
N	☐	Présence d'un sas d'entrée (double porte)
N	☐	Espaces extérieurs collectifs aménagés (mobiliers de convivialité) et/ou toiture terrasse commune accessible
N	☐	Jardin potager partagé pour promouvoir l'écologie urbaine et créer des liens sociaux
N	☐	Privilégier les espèces adaptées à la nature du sol et peu consommatrices en eau, de préférence non allergènes
N	☐	Stationnement spécifique dédié aux deux-roues motorisés
CRITÈRES D'ACCESSIBILITÉ PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE		
N	☐	Cheminements permettant l'accessibilité des PMR aux espaces verts collectifs
N	☐	Au moins 1 place de stationnement PMR non attribuée
CRITÈRES SMART CITY « OPEN MÉTROPOLE »		
I	☐	Énergies produites par le bâtiment et auto-consommées dans les parties communes et/ou parties privées
N	☐	Éclairage autonome dans les espaces communs extérieurs (photovoltaïque...)
N	☐	Bornes de recharge pour voiture électrique
N	☐	Atelier pour sensibiliser les habitants aux éco-gestes
N	☐	Dispositif d'éclairage intelligent dans les parties communes intérieures et/ou extérieures (lampadaires intelligents : variation de l'éclairage en fonction de la luminosité et de l'affluence, détecteur de présence, application permettant de déclencher l'éclairage...)

FAUBOURG MALEPERE

OPPIDEA

Immeuble Toulouse 2000
2, Esplanade Compans-Caffarelli
TOULOUSE
Tél. 05 31 48 83 00
www.oppidea.fr



oppidea
SEM d'aménagement Toulouse Metropole

toulouse
métropole

Toulouse en grand !