



Faubourg
Malepère

CHARTRE PARTENARIALE

entre

Toulouse Métropole
Oppidea
& les opérateurs

JUIN 2022



Mon Quartier + Facile

MAIRIE DE  **TOULOUSE**





SOMMAIRE

Préambule

| | |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 Le projet d'aménagement du Faubourg Malepère | 5 |
| A. Les 6 valeurs du Faubourg Malepère | |
| B. Le phasage opérationnel | |
| C. Une maîtrise foncière partagée | |
| D. Les niveaux de constructibilité et la diversité typologique | |
| 2 L'avancement du projet | 10 |
| 3 La nécessaire protection de l'environnement | 12 |
| 4 Les attendus pour les projets immobiliers : | 13 |
| A. Tout projet de construction est soumis à validation de l'aménageur | |
| B. Les étapes de validation d'un projet immobilier | |
| C. Les montants des charges foncières et des taxes | |
| D. Les attendus en termes de densité et de qualité | |
| E. La bonne gestion de chantier | |
| 5 L'accompagnement des acteurs économiques | 22 |
| 6 Les règles de communication pour les promoteurs | 23 |





Perspective de la route de Labège réaménagée - vue non contractuelle.

Préambule

Cette charte s'applique au secteur du Faubourg Malepère à Toulouse, sur lequel Toulouse Métropole développe depuis plus de 10 ans un projet d'aménagement. Sa réalisation a été confiée à la Société d'Economie Mixte d'aménagement Oppidea sur une durée de 20 ans jusqu'en 2036.

Cette opération d'aménagement se caractérise par une maîtrise foncière partielle par l'aménageur. Cela signifie concrètement que seulement 30% du foncier a vocation à être maîtrisé par Oppidea.

La majorité des opérations immobilières se tiendront donc sur des fonciers appartenant à des propriétaires fonciers privés. Ainsi, l'opération d'aménagement du Faubourg Malepère est en partie réalisée par un ensemble d'« acteurs » du secteur que sont les propriétaires fonciers, les habitants, les riverains, les promoteurs immobiliers, les bailleurs sociaux, les acteurs économiques que sont les commerçants/artisans, les associations.

Toulouse Métropole et Oppidea portent de fortes ambitions de qualité pour le projet d'aménagement du Faubourg Malepère, tant sur les espaces publics que sur les opérations immobilières.

Or, une vive pression foncière a été constatée ces dernières années, en raison de nombreuses négociations engagées par les opérateurs immobiliers auprès des propriétaires fonciers. Ces pressions pouvant conduire à une augmentation du prix du foncier, peu compatible avec les objectifs de densité modérée et de qualité attendus sur ce projet.

LES OBJECTIFS DE LA CHARTE

Compte tenu de la pluralité d'acteurs qui participent à la réalisation du Faubourg Malepère, et afin de pouvoir partager les objectifs collectifs de ce projet, il est ainsi paru nécessaire d'informer largement sur les attendus, afin qu'ils soient connus et partagés par tous. C'est l'objet de cette charte.

Les objectifs de cette charte sont donc les suivants :

- Présenter le projet d'aménagement du Faubourg Malepère et son phasage opérationnel
- Communiquer sur l'état d'avancement du projet
- Mettre en avant la nécessaire protection de l'environnement
- Préciser, pour les projets immobiliers :
 - les attendus en termes de densité et de qualité
 - les étapes de validation avant chantier
 - les obligations de bonne gestion de chantier
 - les montants des charges foncières et taxes
- Informer les acteurs économiques du quartier sur leur accompagnement
- Préciser les règles de communication.

1-Le projet d'aménagement du Faubourg Malepère

Pour faire face à la très forte demande en logements sur la Métropole (15 000 nouveaux habitants par an en moyenne), **les aménagements prévus sur le Faubourg Malepère permettront d'accueillir environ 15 000 nouveaux habitants d'ici 2036.** Ainsi, le projet prévoit de nouveaux équipements, logements et commerces. Les déplacements y seront facilités par l'amélioration des transports en commun, la création de nouvelles voiries de desserte et la facilitation des modes doux (vélos, piétons, etc.). Le projet d'aménagement met en avant la préservation et mise en valeur des espaces verts existants, notamment ceux du parc de la Marcaissonne et du bois de l'Hers, et développe une nouvelle trame viaire très plantée.

Pour rappel réglementaire, les travaux nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ont été reconnus d'utilité publique par la Préfecture de

Haute Garonne en 2018. De plus, les modifications environnementales entraînées par ces travaux ont fait l'objet d'une validation des services de l'Etat en 2021. La procédure d'aménagement pour le Faubourg Malepère est celle d'une Zone d'Aménagement Concertée.

Une présentation complète de cette opération d'aménagement est disponible sur le site internet www.oppidea.fr/nos-operations/faubourg-malepere.

Dans cette charte, il est proposé d'insister sur les principes opérationnels du projet d'aménagement, c'est-à-dire les attendus architecturaux traduits en 6 valeurs, le phasage et la maîtrise foncière.

Perspective de la future place centrale au cœur du Faubourg Malepère.



A - LES 6 VALEURS DU FAUBOURG MALEPÈRE

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 garants de l'identité du lieu. Les éléments non conservés seront utilisés comme ressource (réemploi pour les bâtiments déconstruits, bois raméal fragmenté pour les végétaux abattus,...). 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, 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, et de planter largement de nouveaux espaces, les îlots seront composés à minima de 50% d'espace libre avec à minima 30% de pleine terre. Un maximum d'arbres existants sur les parcelles devra être conservé et toutes les mesures nécessaires pour assurer leur maintien en phase chantier devront être prises. Le projet du Faubourg prévoit la plantation de près de 2000 arbres sur l'espace public (une centaine de sujets a déjà pris place). Près de 1000 arbres sont prévus sur les lots en chantier ou à l'étude (équivalent des phases 1 et 2) et près de 500 arbres sont conservés sur les espaces aménagés.



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, largement plantée, qui crée une intimité et un « effet de seuil », tout en donnant à voir, permettant des vues en profondeurs à travers l'îlot.



QUARTIER FAUBOURG MALEPÈRE
Projet A09, Green City, Archis : Seyler & Lucan
et SYN architecture.

© A. Peculin



Villes contrastées / Habitations diversifiées.

En tant que territoire de transition entre ville centre, pavillonnaire et activité, Malepère doit se doter de typologies et programmes variés et contrastés. Le quartier doit être constitué par de la ville horizontale (habitats intermédiaires et individuels) et de la ville d'émergences (collectifs). 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 traversant,... 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, d'habiter certaines toitures,...



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. La mutabilité des bâtiments est garante de leur pérennité. Au-delà de leur programme. Les constructions doivent aussi être conçues pour être évolutives : un bâtiment d'activité pourra accueillir du logement ou inversement. Cette attitude doit pouvoir se lire dès la conception, à travers une architecture fonctionnelle et réversible, les choix constructifs, l'organisation des projets.



Le projet négocié.

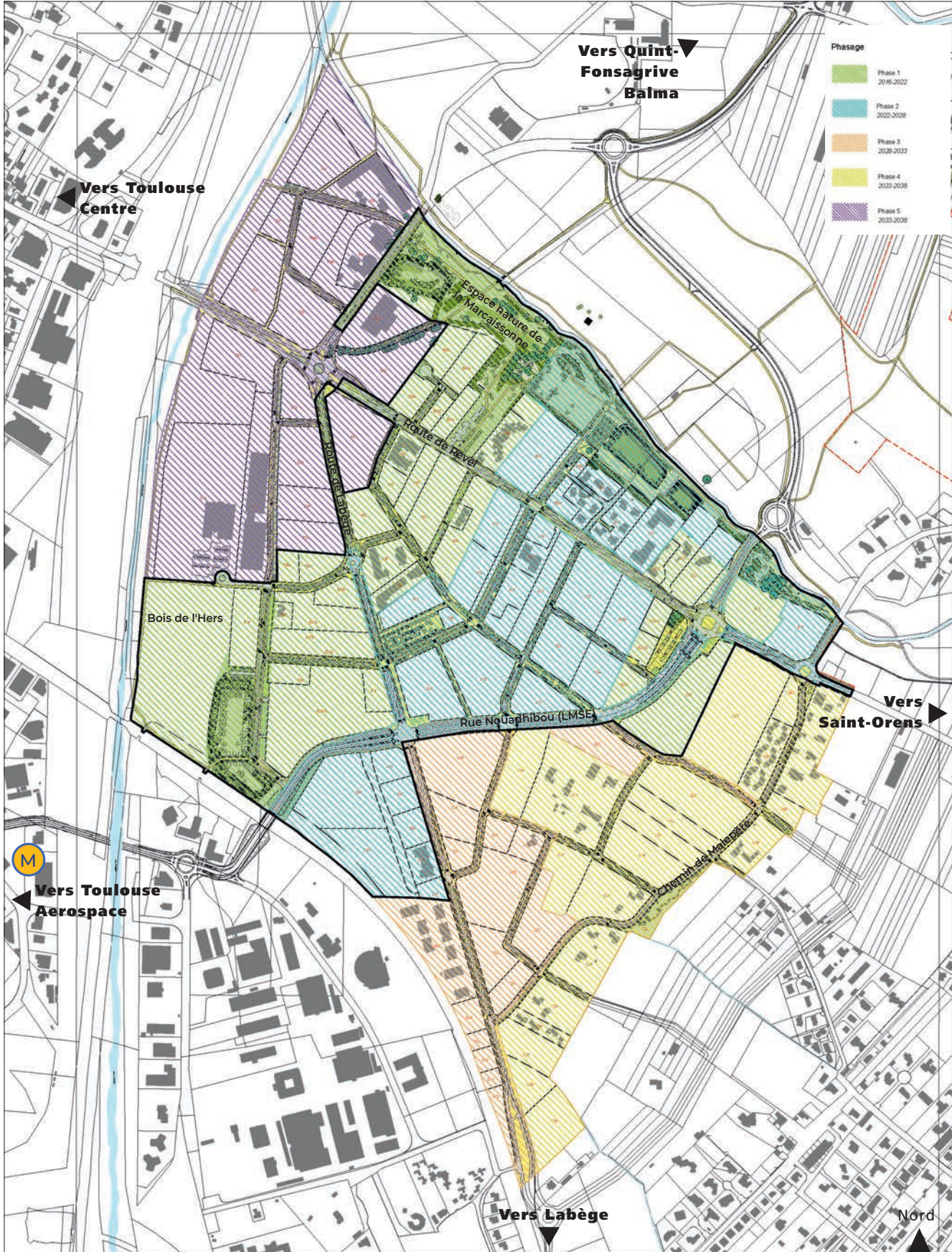
C'est l'idée d'un urbanisme opportuniste et négocié plus que composé. Un urbanisme où le projet précéderait la règle et où les évolutions resteraient possibles en avançant, tenant compte des multiples situations de ce quartier singulier. Au-delà des prescriptions édictées dans les documents réglementaires 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.

B. LE PHASAGE OPÉRATIONNEL

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

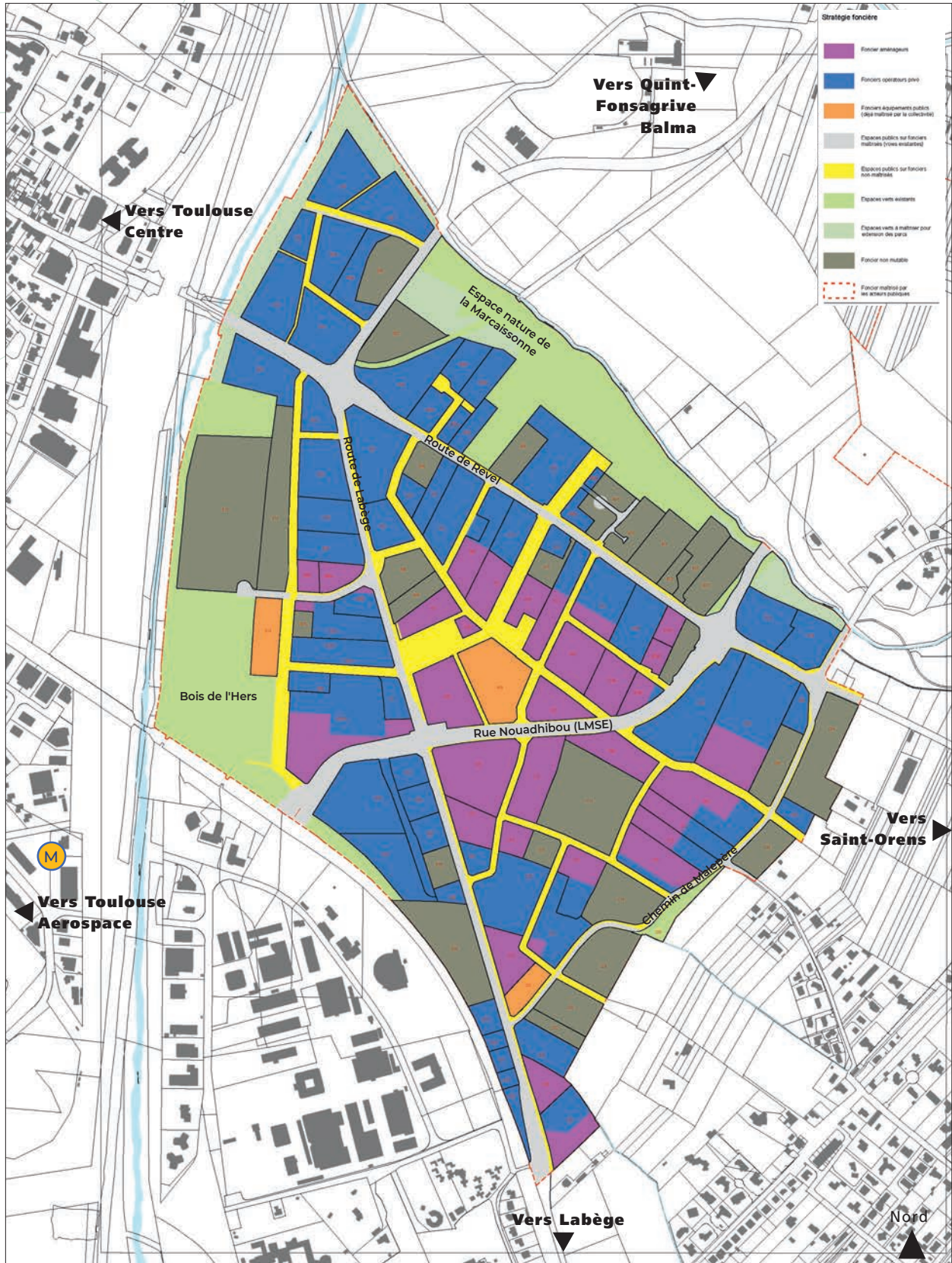
sereinement leur stratégie foncière, un plan de phasage a été établi par Toulouse Métropole et Oppidea et présenté dans le plan ci-dessous.



C. UNE MAÎTRISE FONCIÈRE PARTAGÉE

L'aménageur et la collectivité ont identifié des fonciers destinés à être maîtrisés par l'aménageur, afin d'y réaliser des équipements publics ou d'accueillir des opérations immobilières. Ces fonciers représentent environ 30% des fonciers sur lesquels des opérations immobilières sont permises.

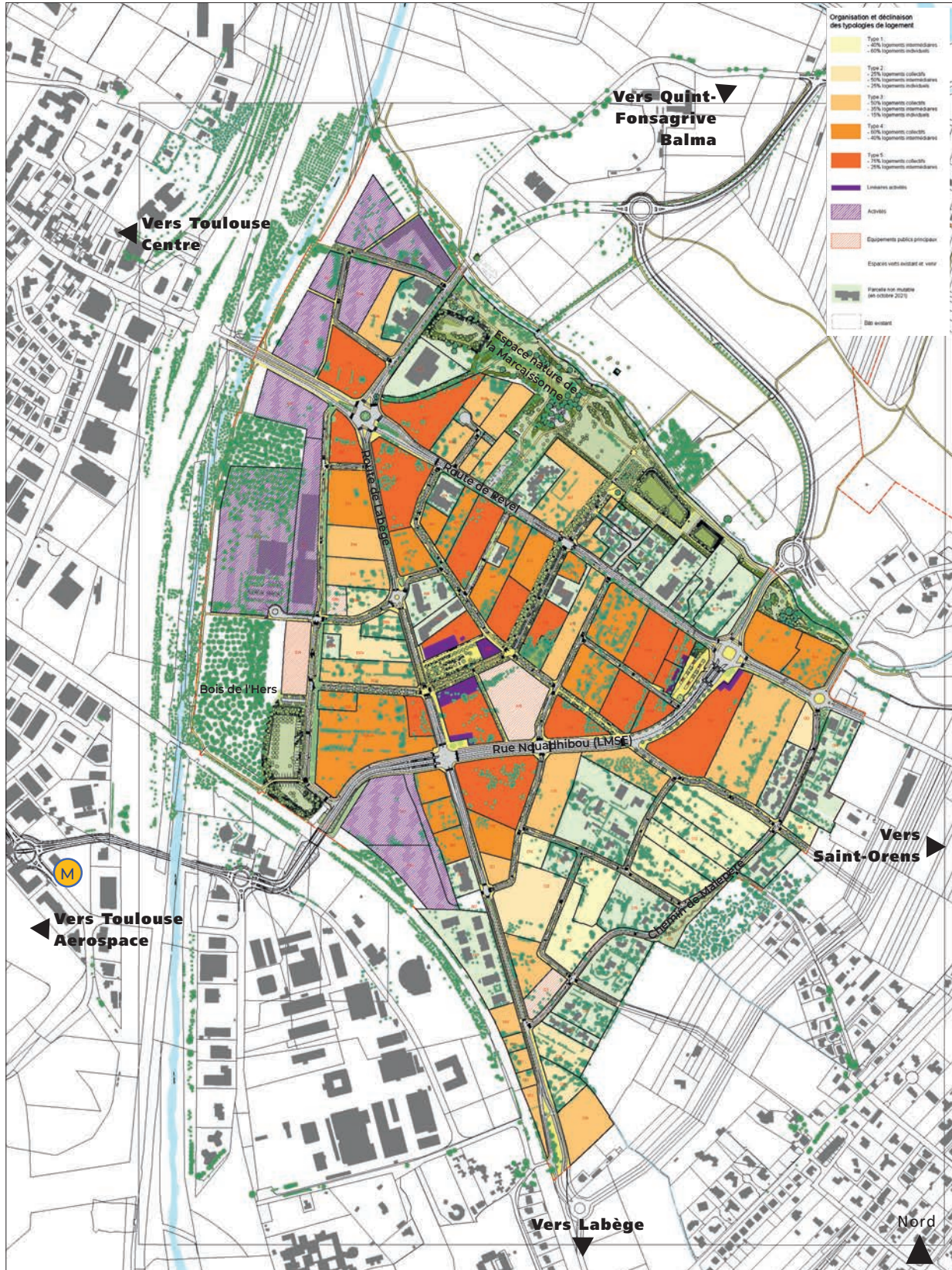
Pour les fonciers qui ont vocation à rester privés, non acquis par l'aménageur, les projets immobiliers respecteront les attendus présentés dans la section 4 de cette charte.



D. LES NIVEAUX DE CONSTRUCTIBILITÉ ET LA DIVERSITÉ TYPOLOGIQUE

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 reconstituées, etc. 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.





Vue aérienne de l'école Georges Mailhos et du projet immobilier dit "E09-E10" en cours de chantier.

2-L'avancement du projet

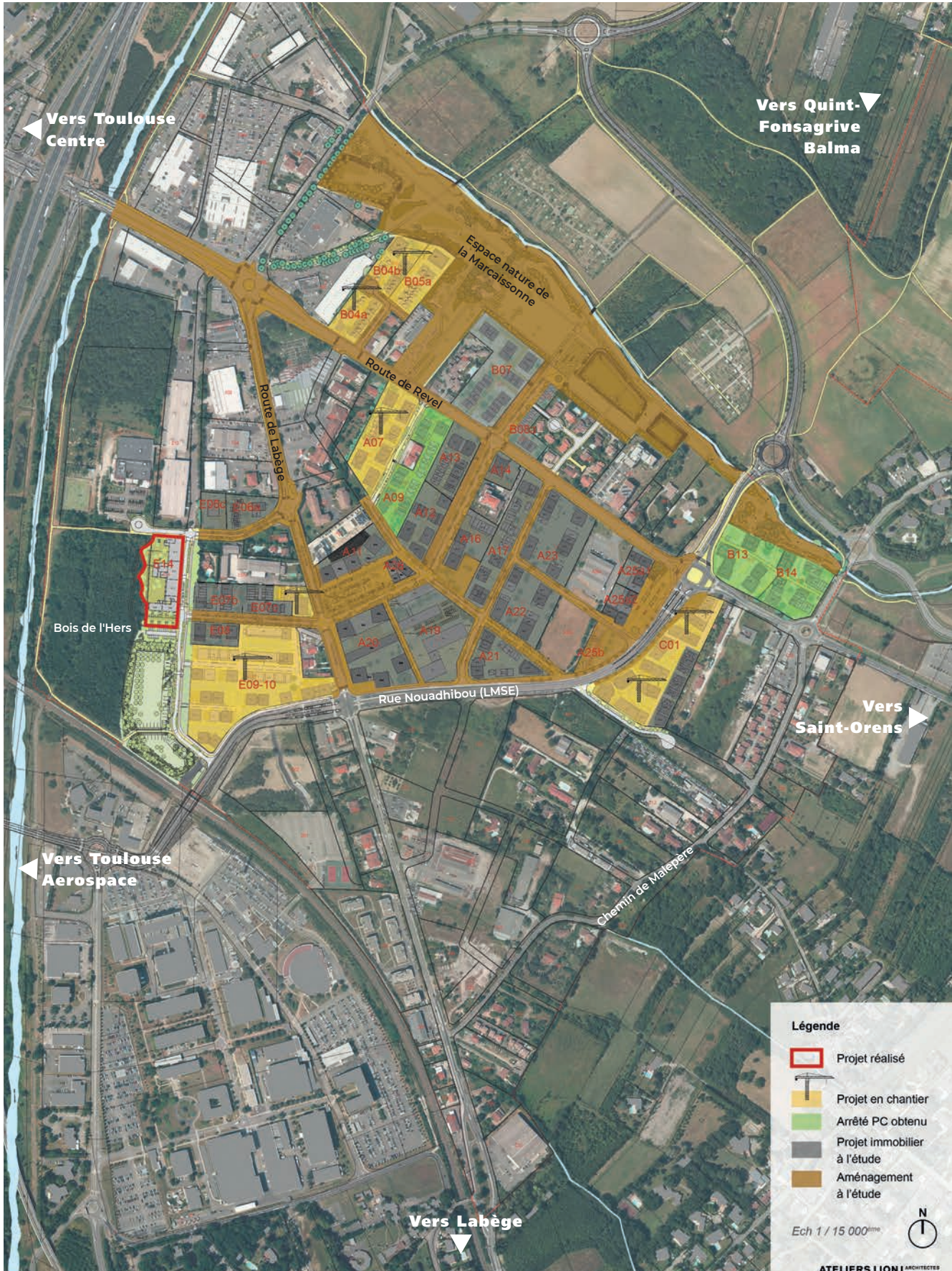
Ce document est une mise à jour de la charte initiale élaborée en 2017. Depuis, plusieurs réalisations ont vu le jour, sont en cours de chantier ou en cours d'étude.

L'école maternelle et primaire Georges Mailhos a été livrée en 2019. Les rues Claire Roman, de Casablanca et de Tanger ont été réalisées en 2019 et 2020.

À fin novembre 2021, six opérations immobilières étaient en chantier, pour un total de 1132 logements dont la livraison interviendra en 2022 et en 2024. Deux opérations immobilières avaient obtenu un arrêté de permis de construire et allaient démarrer le chantier, pour un total de 234 logements, dont la livraison interviendra en 2023 et en 2024. De plus, huit opérations immobilières étaient en cours d'étude avancée, pour un total de 582 logements, pour une livraison anticipée entre 2024 et 2026.

Les futurs aménagements publics de la ZAC vont d'abord concerner la future place centrale, le parc de la Marcaissonne et le bassin de l'Hers, ainsi que des nouvelles rues menant à la future place centrale. Leur livraison va s'échelonner entre 2024 et 2026.

Le projet Malepère étant une opération d'aménagement programmée sur 22 ans, Toulouse Métropole, Oppidea et les opérateurs de logements privés et sociaux se retrouveront régulièrement afin d'évaluer la mise en œuvre de la présente charte et si nécessaire de compléter le présent document.





La plantation de plus de 400 arbres en lisière du bois de l'Hers a été initiée en mars 2022, avec l'aide des élèves du groupe scolaire Georges Mailhos.

3- La nécessaire protection de l'environnement

Toulouse Métropole et Oppidea ont pris des engagements forts en termes de protection de l'environnement, qui sont traduits dans le cadre d'un Arrêté d'Autorisation Environnemental du 28 janvier 2019 auprès de la Préfecture de Haute Garonne, pour une période de 20 ans, sur le Faubourg Malepère.

Tous les travaux de construction dans le périmètre du Faubourg Malepère, qu'ils soient réalisés par l'aménageur, un opérateur immobilier ou même un particulier, sont soumis à ces obligations de respect de l'environnement.

Les principales mesures à respecter :

- Les débroussaillages et les décapages ne peuvent intervenir qu'entre le 1er septembre et le 15 novembre de chaque année.
- Il faut tenter au maximum de maintenir les arbres qui le peuvent, d'ailleurs un certain nombre d'entre eux est protégé.
- Tout abattage d'arbre doit être vu en détail, et respecter un protocole précis afin de protéger la faune qui y vit.
- Les chantiers doivent respecter un ensemble de mesure concernant, entre autres, les clôtures opaques et continues sur tout le pourtour des chantiers, le ramassage et tri des déchets, la filtration des eaux grises.
- Il est nécessaire d'empêcher le développement d'espèces végétales dites « envahissantes » qui sont néfastes à la flore locale.

La méthode pour assurer la protection de l'environnement :

- En phase étude : Oppidea est accompagné par un expert en environnement pour faire respecter la protection de l'environnement. Lorsqu'un projet immobilier est à l'étude, Oppidea fournit au porteur de projet une fiche de lot environnementale qui précise comment cette protection doit être mise en œuvre sur son projet.
- Avant tout démarrage de chantier : Au moins 6 semaines avant la date de démarrage d'un chantier, une visite doit être organisée par le responsable du chantier pour bien visualiser les enjeux en présence et identifier les éléments qui doivent faire l'objet d'un balisage. Cette visite se tient en présence du maître d'ouvrage, du maître d'œuvre, du chef de chantier et de l'AMO environnemental qui accompagne le maître d'ouvrage.
- Durant le chantier : l'expert en environnement d'Oppidea visite tous les mois l'ensemble des chantiers de Malepère pour s'assurer du bon respect des obligations de protection de l'environnement.

Le non-respect (par exemple abattage d'arbres non prévu, ou mauvaise gestion des déchets de chantier) donne lieu à des pénalités auprès des responsables de travaux.

Personne à contacter pour toute question concernant l'environnement :

Oppidea : Mme LACROIX, 05 31 48 82 58, m.lacroix@oppidea.fr

4- Les attendus pour les projets immobiliers

Un des objectifs de cette charte est 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.

A-LA NÉCESSAIRE VALIDATION D'OPPIEDA POUR TOUTE CONSTRUCTION

Tout permis de construire qui est déposé dans le secteur du Faubourg Malepère doit nécessairement faire l'objet d'une validation de l'aménageur du quartier, Oppidea.

Et cela s'applique qu'il s'agisse d'une extension d'une maison individuelle ou d'un projet immobilier plus important.

En effet, en Zone d'Aménagement Concertée, tout permis de construire doit comprendre une convention relevant de l'article L311-4 du code de l'urbanisme, qui a pour objectif de définir les montants des taxes. Cette convention dite « convention financière L311-4 » doit être validée par Oppidea pour que le permis de construire puisse être déposé.

Pour les projets dépassant l'ampleur d'une simple extension, une autre convention devra être signée avec Oppidea. Il s'agit d'une convention relevant de l'article L311-5 du code de l'urbanisme, appelée « convention d'association L311-5 », qui permet de porter à connaissance du constructeur l'ensemble des documents en vigueur au sein de la ZAC, de définir les limites de prestation et les interfaces entre l'aménageur et le constructeur.



B-LES ÉTAPES DE VALIDATION D'UN PROJET IMMOBILIER

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.

DÉMARCHE POUR LES TERRAINS NON ACQUIS PAR L'AMÉNAGEUR

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 d'ateliers d'échanges, afin qu'Oppidea et la collectivité rappelle au constructeur tous les éléments nécessaires à l'élaboration de son offre financière au propriétaire lors du plan de cession annuel d'Oppidea.

Au cours de ces ateliers d'échanges, les détails suivants sont partagés : 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), 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 DUP.

Il sera notamment demandé au constructeur de préciser le contenu de son programme en remplissant le document appelé « grille d'engagement », fourni par Oppidea. La validation de cette grille d'engagement vaut accord pour passer à l'étape suivante, qui est la désignation de l'architecte. Cette grille vaut également engagement qualitatif de la part du constructeur.



Avant de désigner un architecte :

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

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 d'association 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). Lorsque des bâtiments seront déconstruits, un diagnostic ressources sera à réaliser.

4. Toulouse Métropole et Oppidea seront associées au choix des **3 équipes d'architectes mises en concurrence** sur l'ilot compte tenu des enjeux paysagers du Faubourg, les équipes de concepteurs s'adjoindront d'une compétence en paysage dès la phase de mise en concurrence

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 note d'intention ou esquisse en fonction des enjeux). 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 des 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 sera 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, une présentation du projet aux référents sûreté et sécurité pourra également être organisée avant dépôt du permis de construire;
- 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 après dans la présente charte.

DÉMARCHE POUR LES TERRAINS ACQUIS PAR L'AMÉNAGEUR

Pour ce qui concerne les fonciers maîtrisés par Oppidea, les terrains seront revendus par Oppidea aux opérateurs selon des modalités d'attribution et de mise en concurrence qui seront présentées lors du plan de cession annuel d'Oppidea (généralement 3 à 4 équipes opérateurs/architectes sur la base d'une note d'intention ou sélection d'un maître d'ouvrage et mise en concurrence d'équipes d'architectes).

Une fois l'opérateur et l'architecte lauréat désignés, le projet sera mis au point, réalisé et livré dans le même cadre partenarial que celui défini ci-avant pour un foncier non acquis par l'aménageur. Les modalités de contractualisation seront adaptées à cette maîtrise foncière (compromis de vente/cahier des charges de cession de terrain avant de déposer le permis de construire, acte authentique à PC purgé).



Maquette du projet - image non contractuelle

Pour ce qui concerne les opérations de logements sociaux, la maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs sera privilégiée, la VEFA devant être un dispositif exceptionnel.

C- LE MONTANT DES CHARGES FONCIÈRES ET DES TAXES

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 en page 8), **la participation aux équipements publics**, qui se substitue à la part communale de la Taxe d'Aménagement, sera calculée sur la base des montants unitaires délibérés le 13 avril 2017 par Toulouse Métropole, établie selon les conditions de l'article L311-4 du Code de l'Urbanisme :

- 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 en page 8), **la charge foncière** sera calculée sur la base des montants unitaires des plans de cession Oppidea. Valeur 2021, ces montants sont :

- 480 €/m² SP pour le logement libre
- 200 €/m² SP pour le logement locatif social
- 295 €/m² SP pour le logements en accession sociale
- 295 €/m² pour l'activité et le tertiaire

À noter que ces montants sont actualisés dans le cadre des plans de cession Oppidea, de façon annuelle. Les opérateurs sont invités à se rapprocher d'Oppidea pour confirmation des montants unitaires pour l'année en cours.

Ces prix sont également révisés systématiquement selon l'index TP01 (uniquement à la hausse). **Les prix sont valeur 2021 et seront révisés, notamment selon l'indexation TP 01 (uniquement à la hausse)**. Dès la signature d'un contrat de réservation, une actualisation du prix de cession s'applique. Le prix de cession sera révisé au jour de la signature de l'acte authentique de vente, sur la base de la variation de l'index national des travaux publics TP 01 publié par l'INSEE par application au montant de ce prix de la formule I / I_0 dans laquelle :

- *I* est la dernière valeur de l'index paru au Journal officiel 15 jours maximum avant la date de signature de l'acte authentique de vente ;
- *I*₀ est la valeur de l'index paru au Journal officiel à la date du lancement de la commercialisation de l'îlot (annonce du plan de cession).

Cette clause de révision se trouverait sans objet si sa mise en œuvre devait conduire à la détermination d'un prix hors taxes inférieur à celui qui figure ci-dessus. La révision ne jouera donc qu'à la hausse.

La Participation Financière pour l'Assainissement Collectif (PFAC) est nulle sur le périmètre de la ZAC.

D- LES ATTENDUS EN TERMES DE DENSITÉ ET DE QUALITÉ

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, le choix des matériaux en façade, la qualité des aménagements paysagers des espaces extérieurs privés et la parfaite intégration de toutes les suggestions 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 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, éviter le recours à l'enduit pour les façades et éviter de trop grandes proportions en blanc sur les façades.
- **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.



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 naturels (limiter les masques). Privilégier les typologies traversantes et prévoir une hauteur sous plafond importante pour la ventilation naturelle des logements.

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 les objectifs suivants :

- Une **surface moyenne minimale** des logements de 65 m² SP;
- Favoriser les grandes typologies, à travers la répartition suivante: 0% T1, 40% T2, 60% T3 et plus :
 - Proposer des tailles minimums par typologie comme le suggère le rapport de la mission sur la qualité du logement :
 - T2 : 45 m² (25 m² min. pour le séjour)
 - T3 : 62 m² (27 m² min. pour le séjour)
 - T4 : 82 m² (29 m² min. pour le séjour)
 - T5 : 96 m² (31 m² min. pour le séjour)
 - Possibilité d'avoir une cuisine séparée à partir du T3
 - Taille minimale des chambres de 10,5 m² avec au moins une chambre de 12 m²
 - Hauteur sous plafond minimum de 2.7m
- Concevoir plus de **50% d'appartements traversant**
- **La mixité sociale** : maximum 55% de logements libres, minimum 30% de locatif social pérenne PLUS PLA1, 15% d'accession sociale à la propriété en BRS (ou en PSLA)
- **La diversité typologique** : respect du plan de constructibilité de Malepère
- **L'évolutivité du logement**
 - Organiser clairement les espaces et **optimiser les m²** pour de véritables usages.



ÎLE DE NANTES, NANTES, NICOLAS MICHELIN
Des séjours qui se prolongent sur des balcons grâce à de larges baies coulissantes.

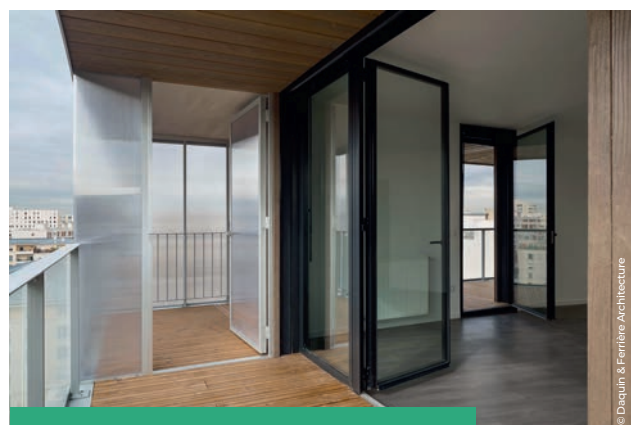
3. Qualité d'usage des logements

Les opérateurs intégreront dès le démarrage de la conception les objectifs de **la charte de qualité d'usage de Toulouse Métropole**. Cette charte sera remise par Oppidea au porteur de projet. Elle porte sur plusieurs critères. Chaque opérateur devra mettre en œuvre 8 critères, dont 4 incontournables. 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).

4. Qualité d'usage des résidences

- **Anticiper la gestion future des espaces communs de la copropriété** (notamment par la création d'ASL), et favoriser les copropriétés à taille « humaine » - 25 à 30 logements -, permettant une bonne gestion au quotidien. Permettre une présence humaine sur site par l'intermédiaire de gardien ou d'un gestionnaire de proximité, par une mutualisation de la gestion locative sur plusieurs résidences, à l'échelle totale d'une centaine de logements afin de ne pas impacter trop fortement les charges locatives.
- 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). Se référer au cahier de préconisations ainsi qu'à la charte sur l'accessibilité des logements sur le territoire de Toulouse Métropole (disponible à l'adresse www.toulouse-metropole.fr/-/charte-d-accessibilite-des-logements). Consultez également la grille des indicateurs de l'accessibilité disponible à l'adresse www.toulouse-metropole.fr/-/charte-d-accessibilite-des-logements



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...

RÉSIDENCE R. DES LAITIÈRES, VINCENNES, SEILER ET LUCAN
Des transparences aménagées vers le cœur d'îlot, des parcours rendus lisibles



- 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.
- Favoriser et faciliter les accès depuis l'espace public (accès direct piétons et cycles notamment) en concertation avec l'aménageur.



RÉSIDENCE ÉTUDIANTE, PARIS 13,
BARTHÉLÉMY-CRIÑO

Un local à vélos bien éclairé, dimensionné et équipé, permettant une utilisation confortable et sécurisée

- Dans le cas où les copropriétés créées sont d'une taille supérieure à 30 logements, il est demandé de 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 loquette pour les encombrants complétera 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...
- La sécurité au sein du Faubourg Malepère, et plus spécifiquement au sein des résidences, est un critère déterminant pour assurer la qualité de vie et la pérennisation des habitants. Les opérateurs sont invités à intégrer cette dimension, dès la rédaction de leur cahier des charges à destination des architectes, et à toutes les étapes de définition du projet. **Une note spécifique, précisant les dispositifs prévus par les opérateurs pour assurer la sécurité au sein de leur programme**, sera remise au Pré PC, et sera soumise à l'avis d'un référent sûreté, désigné par Oppidea.

RÉSIDENCE LE CANDIDE, VITRY SUR SEINE, BRUNO ROLLET
(LAURÉAT DU CONCOURS BAS CARBONNE 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.

Les points suivants devront notamment être intégrés au projet :

- Mise en place d'un système de vidéo protection dans les parkings.
- Qualité du dessin du parking, afin d'éviter les recoins anxiogènes.
- Qualité du système de fermeture des portiques/portails adaptés pour limiter les phénomènes d'intrusion. La qualité d'usage des parkings devra être intégrée dès leur conception (girations aisées,...).
- Qualité de l'éclairage en toute zone, du parking. La lumière naturelle (puits de lumière, parking semi-enterré) est bienvenue.
- Fermeture des principaux points d'accès à la copropriété par un système de contrôle d'accès fiable et pérenne (Vigic). Les accès aux parkings feront l'objet d'une vigilance particulière (qualité des portails, notamment leur vitesse d'ouverture et fermeture pour éviter les intrusions de personnes extérieures à la résidence lors de l'accès des résidents aux parkings).
- Le mode de gestion de la résidence devra être anticipé dès la phase de conception du projet, avant la commercialisation des premiers logements. Elle devra faciliter les prises de décision d'intervention sur les espaces communs, une fois la résidence livrée.

5. Qualité & Certification énergétique

Le constructeur s'engage à **obtenir le label NF habitat HQE Toulouse Métropole** minimum, ainsi que le niveau de performance 2025 de la RE2020 (grille de territorialisation CERQUAL OPPIDEA) et Effinature silver minimum. Ces objectifs sont actualisés chaque année, selon le plan de cession Oppidea en cours. Les objectifs minimums seront confirmés aux opérateurs lors des rencontres entre Oppidea et les opérateurs au moment de la négociation foncière. 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.





6. Logement social

Lorsque la structure foncière s'y prête, la maîtrise d'ouvrage directe par le bailleur social sera favorisée.

Toulouse Métropole soutient la maîtrise d'ouvrage directe HLM permettant la croisée de différentes politiques publiques en insérant d'autres éléments programmatiques comme des crèches, maison de santé, salle de quartier, et en allant plus loin que les performances réglementaires en qualité constructive et d'usage.

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 est encadré au niveau national et local. Ils sont compris entre 20€/mois (en aérien) et 55€/mois (en individuel boxé).

Le bailleur gestionnaire portera à connaissance des habitants du quartier, dès l'installation des premiers habitants, les places laissées vacantes dans sa résidence, en s'inscrivant notamment sur la bourse aux parkings de Toulouse Métropole.

7. Commercialisation

Le constructeur s'engage à :

- Atteindre un **objectif de 50% de propriétaires occupants** (comprenant l'accession sociale) ;
- **Associer Oppidea et la collectivité au dispositif de commercialisation**, à travers l'Information sur l'organisation de l'équipe de commercialisation, la validation par Oppidea des supports de communication et de leur installation sur site, conformément à la charte de communication (lire page 23) ;
- Accompagner et informer l'acquéreur sur les spécificités du logement de la résidence et du quartier notamment sur les usages et l'entretien.

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, etc. consultable sur le site de Toulouse Métropole).

E- LA BONNE GESTION DE CHANTIER

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. Il est à noter que, en respect de l'arrêté environnemental s'appliquant sur la ZAC (voir section 3), les opérations de déboisement, débroussaillage, et décapage doivent impérativement être réalisées entre **septembre et mi-novembre** ;
3. Le Plan d'Installation de Chantier et de Circulation ainsi que le plan de protection des arbres conservés sera partagé avec Oppidea, 3 mois avant le démarrage des travaux afin que les **différentes interventions sur site soient parfaitement coordonnées**. En particulier, il sera vérifié que la mise en œuvre du chantier sera bien conforme à l'arrêté environnemental qui s'applique sur la ZAC (voir section 3), notamment pour ce qui concerne l'obligation d'installer des clôtures opaques et continues ;
4. Les **riverains seront informés** par le constructeur du démarrage et du planning des travaux, en concertation avec la collectivité et Oppidea, 3 mois avant le démarrage des travaux ;
5. Le constructeur transmettra à Oppidea une copie de la déclaration d'ouverture de chantier dans les 2 semaines suivants son dépôt en mairie ;
6. 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 ;
7. **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 pourra apporter son soutien opérationnel, via l'association Toulouse Métropole Emploi créée par la collectivité, qui fédère les acteurs locaux de l'emploi ou tout autre opérateur pouvant apporter la réalisation et le suivi de cette exigence ;

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.

À LA LIVRAISON DE LA RÉSIDENCE :

1. Le constructeur associera Toulouse Métropole et Oppidea (ainsi que son urbaniste) **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.





5- L'accompagnement des acteurs économiques

Sur la ZAC Malepère, environ 240 établissements d'activité économique (sociétés, artisans, commerces et services) sont présents.

Le projet d'aménagement de la Faubourg Malepère a pour but de développer l'offre de logements et de services, ainsi qu'un nouveau cœur de quartier attractif et animé. Ce cœur de quartier sera situé le long de la route de Labège, à proximité de la rue Nouhadibou. C'est à cet emplacement que seront localisés les nouveaux commerces et services, qui représenteront environ 5 000 m².

Pour informer et orienter les établissements sur place ou qui souhaiteraient s'implanter sur la ZAC, un accompagnement orienté spécifiquement pour ces « acteurs économiques » a été mis en place.

Oppidea et Toulouse Métropole les reçoivent sur demande, et sont à leur disposition pour des temps de rencontre et d'échange. L'objectif étant d'accompagner au mieux les acteurs économiques dans leur stratégie de maintien sur le quartier, d'évolution, voire de redéploiement en dehors du secteur.

6- Les règles de communication pour les promoteurs

PRÉREQUIS

Dans le cadre de la communication, le promoteur s'engage à :

1. Respecter la charte de communication, nouveau guide mis en place par Oppidea et Toulouse Métropole (<https://www.dropbox.com/sh/gsd4bza81s81d0o/AABQINxmd-Y3V8LTeJHab3u2a?dl=0>). **Le constructeur à l'obligation de se référer à cette charte**, l'objectif étant d'harmoniser la communication sur le projet. Cette charte précise les règles à respecter sur plusieurs aspects :

- **Charte éditoriale**: les éléments de langage à tenir sur le projet ;
- **Charte graphique**: le logo et l'identité visuelle du projet à utiliser ;
- **Charte chantier**: la signalétique et communication travaux sur site à respecter ;
- **Charte lancement commerciaux**: le cadre graphique, la façon dont l'identité du Faubourg Malepère doit exister sur les supports de commercialisation des opérateurs immobiliers ;
- **Charte sur site**: le contenu des panneaux sur site, leur taille, leur emplacement, leur durée d'exposition.

2. Respecter le règlement de publicité intercommunal mis en place par Toulouse Métropole (à consulter à l'adresse www.toulouse-metropole.fr/reglement-local-de-publicite/dossier-approuve), un document cerfa est à compléter et transmettre au service urbanisme de la Ville de Toulouse ;

3. Informer et obtenir la validation d'Oppidea et de la collectivité en amont de toute action de communication: publications (site Internet, brochure commerciale, livret d'accueil...), relations presse ou communication événementielle (réunion d'information sur le projet et/ou le chantier en présence des riverains, première pierre, inauguration...).

FOCUS SUR LA COMMUNICATION SUR SITE

La charte de la communication mise en place par Oppidea et Toulouse Métropole détaille les règles en terme de communication sur site. Voici un rappel des éléments importants :

Concernant l'emplacement des panneaux :

La pose d'un panneau publicitaire est possible sur le lot du promoteur (en accédant au terrain par le passage existant et en remettant le terrain en l'état). Il faudra tout d'abord demander la validation d'Oppidea sur l'emplacement du panneau. Il faudra ensuite envoyer au service urbanisme de Toulouse Métropole une demande

officielle en remplissant un cerfa et en fournissant les pièces justificatives demandées suivant les cas précisé ci-dessous :

- **Sur le domaine privé** : dispositif considéré comme une enseigne temporaire, soumis à autorisation préalable (cerfa 14798-01). Sur le domaine privé, une taxe locale sur la publicité extérieure sera à payer ;
- **Sur le domaine public** : considéré comme de la publicité, soumis à déclaration préalable (cerfa 14799). Une autorisation du propriétaire foncier est à demander au préalable (Ville de Toulouse ou Toulouse Métropole). Sur le domaine public, une taxe de redevance communale sera à payer ;

Concernant la taille des panneaux :

Il est nécessaire de respecter le règlement de publicité intercommunal mis en place par Toulouse Métropole (à retrouver sur www.toulouse-metropole.fr/reglement-local-de-publicite/dossier-approuve).

- **Sur le domaine privé** la taille pour un panneau publicitaire est limité à 4 m² maximum.
- **Sur le domaine public**, il n'y a pas de limite de taille (si le contenu respecte les règles définies dans la charte de communication).

Concernant le visuel des panneaux :

Il est nécessaire de respecter la charte communication du projet Faubourg Malepère. Il est impératif de faire valider le visuel par Oppidea et Toulouse Métropole avant envoi au service urbanisme de Toulouse Métropole.

Concernant la durée de pose des panneaux :

- **Sur le domaine privé**, les panneaux ne peuvent être installés que 10 jours avant le lancement de la commercialisation et doivent être retirés 3 jours après la fin de la commercialisation.
- **Sur le domaine public**, les panneaux ne peuvent être installés que pendant la durée des travaux (du début à la fin, ni avant, ni après).

Concernant tout autre communication (flyers, réunions publiques...) :

Oppidea et la collectivité peuvent aider à l'élaboration des outils (transmission de plans, d'informations...) qui seront, *in fine*, faire valider par Oppidea et la collectivité.

Oppidea peut également aider à la commercialisation des programmes immobiliers via son site internet (page dédiée) ou par la participation à des salons ou événements par exemple.

Pour toute question ou demande de validation sur la communication, contacter Charlotte Fant, chargée de communication Oppidea : c.fant@oppidea.fr

Oppidea

21, boulevard de la Marquette
Bâtiment A - BP 91003
31010 Toulouse Cedex 6

Tél. 05 31 48 83 00
www.Oppidea.fr



Faubourg Malepère



Mon Quartier + Facile

MAIRIE DE  TOULOUSE