

VOTRE NOUVEAU PARC D'ACTIVITÉS À MERVILLE



**LE MAIL
TOLOSAN**
VOTRE PARC D'ACTIVITÉS **MERVILLE**



L'AMBITION ÉCONOMIQUE

● ● ● *et durable* ● ● ●

NOUVELLE GÉNÉRATION



Développer le potentiel économique d'un territoire attractif

Mail Tolosan est un parc d'activités nouvelle génération, implanté sur la commune de Merville. Porté par la Communauté de communes des Hauts Tolosans, il constitue la première phase d'un projet économique ambitieux. Ce projet répond aux objectifs métropolitains de rééquilibrage de l'activité économique, tout en contribuant au développement local du territoire.

Mail Tolosan, c'est :

- **un parc d'activités pour attirer des entreprises souhaitant participer au développement d'un projet ambitieux et durable.**
- **un lieu de vie et d'échange pleinement intégré au territoire,**
- **des conditions foncières et immobilières, ainsi qu'une mutualisation de services, adaptées à l'accueil de nouvelles entreprises.**

Mail Tolosan a été pensé pour concilier avec habileté **l'efficacité fonctionnelle, la qualité urbaine, l'exemplarité environnementale et l'attractivité économique.**

Programmation

Superficie de la ZAC : 26 hectares

La ZAC Mail Tolosan prévoit une surface globale de construction de plus de 100 000 m² de surface de plancher, pour l'accueil d'activités.

L'orientation générale est d'accueillir des PME, PMI et de l'artisanat local pour favoriser la diversification du tissu économique et des emplois.

Le saviez-vous ?



Qu'est-ce qu'une ZAC ?

Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique, ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. La ZAC est une « opération publique d'aménagement » au sens des articles L.300-1 et L.300-5 du code de l'urbanisme.

Des conditions attractives pour faciliter l'installation et le développement des entreprises

Une situation privilégiée encourageant l'écomobilité : un lieu facile d'accès dans un cadre naturel privilégié : à la campagne mais sans être isolées, les entreprises bénéficient de l'influence des zones économiques périphériques pour faciliter le développement de leur activité. Le projet favorise les modes alternatifs de déplacement : covoiturage, transport en commun, borne électrique, cheminement vélo et piétons,.... En amont de leur installation sur site, les entreprises seront incitées et accompagnées pour la mise en place d'un Plan de Déplacement d'Entreprise (PDE).



La contribution au développement d'une économie circulaire : recyclage et valorisation des déchets, achats groupés, utilisation de matériaux issus du recyclage, préservation de la biodiversité, utilisation de produits labellisés (PEFC,...), etc.



Une gestion et animation de ce parc d'activités, pilotée par la Communauté de communes des Hauts Tolosans dès la conception, garantissant la qualité sur le long terme sans surcoût. De plus, le projet permet la réversibilité des fonctions des espaces publics entre les usages en semaine par les salariés et les week-ends par les riverains.



Un accompagnement sur mesure pour les entreprises souhaitant implanter leurs activités dans le respect des pratiques durables de la ZAC. Les entreprises seront parties prenantes de la dynamique environnementale.



Un parc d'activités de grande qualité architecturale : un cahier des charges fixera des recommandations visant une harmonie architecturale des bâtiments. Il aura pour objectif de donner une identité propre à ce parc au travers d'une unité de traitement des abords et de la périphérie de chaque parcelle, ainsi que par des règles d'implantation et d'organisation du bâti.



Trame bleue :
 - Ruisseau existant
 - Régulation
 - Acheminement

Trame verte :
 - Souche du vieux chêne à préserver
 - Haie existante à conserver/renforcer
 - Continuité verte structurante
 - Paysage d'accompagnement des voies
 - Espace Boisé Classé

- - - Périmètre ZAC
 - Phase 1 : 2025 > 2027
 - Phase 2 : 2027 > 2029
 - Phase 3 : 2028 > 2030

Une gestion efficace et raisonnée de l'énergie : des terrains viabilisés associés à des bâtiments économes en énergie grâce à une installation photovoltaïque en autoconsommation et en réseau (smartgrid).



Des services adaptés et dédiés aux entreprises : un Tiers-lieu idéal pour mutualiser les services en fonction des besoins (salles de réunion, espace de restauration, coworking, conciergerie, etc.), aires de covoiturage, parc de détente, etc.



La promotion des systèmes de construction innovants et des matériaux vertueux : en favorisant des modes de constructions respectueux de l'environnement comme les matériaux biosourcés (provenant de sources naturelles : bois, chanvre ...), filières locales, constructions bois...



Concrétiser

le développement durable

- Créer des parcelles suffisamment ouvertes pour profiter des espaces végétalisés depuis la voie publique tout en garantissant la privatisation des parcelles
- Optimiser l'implantation et le fonctionnement des bâtiments pour favoriser les apports solaires naturels
- Réaliser des aménagements économes en entretien
- Respecter les caractéristiques topographiques du site pour conserver le plus de terre possible
- Mettre en place un système de réutilisation des

eaux pluviales pour les usages ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage, entretien, alimentation des WC, ...)

- Respecter la Charte Chantier Propre durant les travaux de construction et d'aménagement
- Réduire et optimiser l'éclairage public et privé

Et aussi :

- Des bâtiments aux ambitions environnementales élevées au regard des cahiers des prescriptions
- Des toitures-terrasses végétalisées ou supports d'énergies renouvelables

Les principaux atouts de ces espaces publics

Les réflexions engagées sur le projet Mail Tolosan ont permis d'aboutir à la mise en œuvre d'une trame urbaine efficace, qui anticipe l'extension future et s'adapte aux usages durables. Les partis-pris d'aménagement prévoient :

- L'insertion du projet dans une trame verte et bleue, véritable ossature du projet urbain. Les choix d'aménagement s'appuient sur les atouts naturels du paysage. Cela participe à l'intégration paysagère du projet, à sa qualité environnementale, mais aussi au développement d'itinéraires doux structurants à l'échelle du territoire.
- L'organisation autour d'un mail central paysagé et généreux avec plusieurs usages.
- Une gestion des eaux pluviales exclusivement sur le domaine public et dans le paysage.
- Des matériaux et équipements respectueux de l'environnement : imperméabilisation des sols limitée, éclairage optimisé, revêtements des sols limitant l'effet îlot de chaleur, etc.
- Le développement et le maintien de la biodiversité pour renforcer les corridors écologiques (mise en place de nichoirs,...).
- Une place importante pour les espaces paysagers avec une forte présence du végétal. La qualité paysagère sera amenée par les espaces publics ; mais aussi par le traitement des parcelles privées. Les essences végétales seront locales, adaptées aux conditions climatiques, pour une pérennité garantie. L'enjeu étant d'avoir un cadre de vie-travail agréable.

Des surfaces dédiées

au déploiement d'activités économiques

50 terrains disponibles suivant 3 grandes catégories de surface :

- Des macro-lots de 8 000 à 10 000m²
- Des lots de 3 000 à 5 000m² pour des PME, PMI...
- Des lots de 1 500 à 2 500m² dédiés à l'artisanat, aux start-up...



Le saviez-vous ?

Mail Tolosan,
un nom traduisant la volonté de connecter
vie économique et vie de quartier

Le mot « *mail* » signifie « avenue plantée d'arbres » en écho à la coulée verte et ses espaces identitaires, véritable colonne vertébrale du projet urbain. Le mot fait aussi écho au maillage du parc d'activités pensé pour **articuler continuité verte et déplacement doux**, mais aussi **créer des espaces et des chemins** où vie économique et vie de quartier peuvent se croiser tout naturellement.



En chiffres



+ de 800 emplois créés

dans le domaine de l'aéronautique,
de l'artisanat et de l'innovation durable

26 hectares

superficie du projet

50 lots

de 1500 à 10 000m²
dédiés aux entreprises

250 m²

pour la réalisation
de services communs

**300 mètres
linéaires**

de voies vertes dédiées
aux piétons cycles

2,1 km

de voies et réseaux

25 000 m²

de parcs, cheminements
piétons et espaces verts



à 10 min

de la métropole toulousaine

Les étapes du projet

**2023
2024**

*Enquête publique et
obtention des autorisations
administratives*



2024

*Commercialisation des
terrains d'activités*



2025

*Démarrage des travaux
des espaces publics*

*Premières attributions
de permis de construire*



2026

*Arrivées et installations
des premières entreprises
sur site*





Château de Merville

Une situation stratégique à l'échelle de la métropole toulousaine

Au nord-ouest de la métropole toulousaine,
Mail Tolosan bénéficie d'une situation idéale.

Sa proximité avec l'axe RD2 lui confère
**une position centrale pour impulser
un rayonnement économique progressif et durable :**
à la fois proche de la plateforme multimodale (Eurocentre)
et du pôle aéronautique, il se situe à seulement 15 min de
l'aéroport et du parc des expositions MEETT
et à 10 min de la métropole toulousaine.



Création graphique : Atelier Agiliter • Perspective : Les Yeux Carrés



UN PROJET CO-CONSTRUIT

*Afin de prendre en compte les attentes des différentes parties prenantes,
Mail Tolosan est le fruit d'une collaboration fructueuse entre plusieurs acteurs :*

- Maître d'ouvrage / Gestionnaire / Animateur du Parc : Communauté de communes des Hauts Tolosans
- Commune d'accueil : Merville
- Aménageur : Oppidea
- Partenaires institutionnels : Services de l'État, Région Occitanie/Pyrénées-Méditerranée, Conseil Départemental de la Haute-Garonne, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre de l'Artisanat et des Métiers, ...
- Urbaniste / Maître d'œuvre : SCE Ateliers UP+
- AMO environnemental : Ecologie Urbaine et Citoyenne / EODD
- Partenaires du projet : les développeurs économiques, les entreprises de la Zone d'Activités Patte d'Oie, les chefs d'entreprises et futurs usagers du site, les riverains.



+ d'informations :

OPPIEDA • 05 31 48 83 00 • www.oppidea-europolia.fr