



C.S. 20 243
Grand Place du Général de Gaulle
31 142 CASTELGINEST

CHARTRE DE L'URBANISME

ET DE LA QUALITÉ DE LA VILLE

Considérant que, pour garantir une qualité de vie au quotidien des Castelginestois, il convient d'avoir une réflexion approfondie sur l'aménagement des logements ;

Vu la volonté des élus castelginestois de promouvoir un urbanisme de qualité, apaisé et négocié ;

Vu les dispositions du Code de l'urbanisme sur la mise en valeur des paysages, la qualité architecturale des projets et la protection du cadre de vie local (notamment les articles R 151-41 et R 151-43) ;

Vu les dispositions du POS et du futur PLUi-H sur la nécessaire cohérence entre les constructions neuves et le caractère des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ;

11 engagements pour garantir le bien vivre à Castelginest

Les pouvoirs publics (ville et métropole) souhaitent engager un dialogue faisant connaître leurs attentes aux opérateurs privés (propriétaires et constructeurs) pour un urbanisme de qualité à Castelginest :

- 1** - Respecter l'identité des quartiers et proposer des opérations cohérentes avec le type de logements existants (volume, densité, hauteur, etc.)
- 2** - Orienter en priorité les opérations de logements collectifs aux zones de projet définies par la métropole, à proximité des transports en commun et des services.
- 3** - Créer des logements de qualité, confortables et durables, anticipant les exigences des futures normes environnementales et de construction.
- 4** - Favoriser la nature et la biodiversité en ville en préservant les arbres existants et en renforçant la végétation.
- 5** - Intégrer l'offre de stationnement dans les opérations en fonction de l'usage et des besoins des futurs propriétaires et locataires.
- 6** - Construire des résidences de qualité, accessibles à tous les budgets et privilégiant les propriétaires occupants.
- 7** - Lutter contre la spéculation foncière en proposant des prix de terrain basés sur la valeur vénale du bien à acquérir.
- 8** - Intégrer dans les principales opérations des commerces, des services et tout équipement contribuant à animer la vie du quartier en cohérence avec la stratégie développée par Toulouse Métropole et l'offre commerciale existante.
- 9** - Favoriser le dialogue en concertation avec le voisinage immédiat.
- 10** - Participer au financement des équipements publics le cas échéant.
- 11** - Travailler en amont des projets avec tous les services de la Ville et de la Métropole de l'opportunité et de la faisabilité de l'opération envisagée. Cette démarche devra favoriser un dialogue vertueux entre les pouvoirs publics et les opérateurs privés, les constructeurs et les propriétaires.

► **Engagement n°1**

Castelginest et Toulouse Métropole souhaitent que les opérateurs immobiliers s'engagent à ne pas proposer d'opérations immobilières en décalage avec le tissu résidentiel environnant (hauteur et densité notamment). Les opérations proposées dans les secteurs en diffus seront cohérentes avec l'existant. Il ne faut pas de destruction systématique des maisons individuelles en les remplaçant par plusieurs logements.

Pour sa part, la Ville s'engage à fournir aux opérateurs une fiche d'analyse de projet pour toute opération validée, supérieure à 1 000 m² de surface de plancher. Ces fiches permettront de préciser les attentes des deux collectivités.

► **Engagement n°2**

Castelginest et Toulouse Métropole souhaitent que les opérateurs immobiliers s'engagent à cibler le développement urbain - résidentiel ou économique - sur les secteurs proches des services, des commerces et des transports en commun actuels ou futurs mais également en lien avec les différents équipements publics. Toulouse Métropole rappelle que les OAP constituent un territoire défini afin de maîtriser une urbanisation qui pourrait devenir inappropriée. Les collectifs seront essentiellement situés dans le centre-ville et à proximité des équipements existants.

► **Engagement n°3**

Castelginest et Toulouse Métropole souhaitent que les opérateurs immobiliers s'engagent à :

- privilégier des matériaux pérennes, sans pour autant grever les coûts de construction et de maintenance : menuiseries aluminium ou bois, parements épais, qualitatifs et pérennes, briquettes toulousaines, produits verriers, ... Le traitement des façades devra faire l'objet d'une attention soutenue. Il s'agira avant tout d'éviter une dégradation rapide des matériaux et particulièrement des enduits de façade. Les dispositifs de protection des façades devront être mis en oeuvre : des couvertines ou des corniches devront systématiquement être prévues afin d'éviter que les façades ne s'abîment. Aussi, les teintes et les matériaux utilisés devront être harmonieux et adaptés à leur environnement. Enfin, les éléments techniques devront être intégrés au bâti (les coffres de volets roulants, les gardes corps visibles sur les toits, la climatisation, ...).

- porter une attention particulière sur l'insertion des enseignes conformément au Règlement Local de Publicité.

- assurer une qualité d'habitat pour les habitants et les usagers. Les projets devront proposer des logements offrant toutes les garanties pour préserver les occupants : qualité de l'air, confort thermique et acoustique, produits issus du développement durable et de l'économie circulaire, Les logements ou bureaux mono-orientés seront à éviter. Il s'agira pour chaque programme de tirer le meilleur parti de l'ensoleillement. Les opérations soumises à la Ville devront proposer de bonnes hauteurs sous plafond grâce aux capacités offertes par le POS et le PLUi-H. De même, les surfaces utiles devront être suffisantes pour permettre un confort d'usage

et garantir une qualité de vie optimale aux castelginestois. Enfin, les projets proposés devront être conçus sous l'angle de la flexibilité pour permettre à leurs occupants de les adapter aux évolutions d'usage à moindre frais (principe des volumes capables, transformation possible des parkings, ...).

- Intégrer l'enjeu de la performance énergétique des bâtiments en mettant en œuvre les principales normes ou labels existants sur le sujet (NF Habitat, Réglementation Thermique 2020, BEPOS, ...). Pour les opérations significatives, la Ville invite les opérateurs à intégrer dans leurs projets un volet énergies renouvelables.

- Dans les missions confiées aux architectes, une démarche de contrôle des étapes importantes devra être prévue.

► **Engagement n°4**

Castelginest et Toulouse Métropole souhaitent que les opérateurs immobiliers s'engagent à traiter le paysage de manière qualitative en privilégiant les végétaux locaux, faciles d'entretien. Dans chaque projet, il convient de favoriser la conservation des boisements présents sur les terrains d'assiette. Une étude phyto sanitaire des arbres existants sur la parcelle est la meilleure garantie de la connaissance de l'état sanitaire des arbres.

La Ville pourra ainsi analyser avec pertinence la notice paysagère de chaque projet sur les plans quantitatif et qualitatif. L'opérateur devra s'assurer que le projet utilise tous les atouts naturels du site, par exemple en préservant les alignements d'arbres existants, les ruisseaux, les noues, ... Les projets mettront en valeur les arbres existants (jardins en cœur d'îlot, recherche de fraîcheur, harmonie notamment la transition entre l'espace public et l'espace privé). La végétalisation des toitures pourra être envisagée. Enfin, les plantations réalisées sur le terrain devront respecter les grands principes de la palette végétale du PLUi-H recensant les espèces locales et peu consommatrices d'eau.

► **Engagement n°5**

Castelginest et Toulouse Métropole souhaitent que les opérateurs immobiliers s'engagent à intégrer tous les besoins des futurs résidents en stationnement dans les opérations d'urbanisme afin de ne pas produire d'occupation excessive de l'espace public. Un stationnement bien intégré dans les bâtiments proposés, notamment en sous-sol, préservera le cœur d'îlot éventuel. Les places en enfilade pour un même logement sont à proscrire car elles sont difficilement utilisables.

Les cheminements doux devront être conservés, renforcés ou créés, le cas échéant, pour encourager d'autres pratiques de mobilité, notamment piétonnes et cyclistes.

► **Engagement n°6**

Castelginest et Toulouse Métropole souhaitent que les opérateurs immobiliers s'engagent à :

- Proposer des logements de qualité à des prix compatibles avec les ressources de toutes les catégories sociales dont les propriétaires occupants majoritairement sous plafond de ressources PTZ.

- Commercialiser leur projet prioritairement auprès de propriétaires occupants. L'annexe 3 à la présente charte présente une grille opérationnelle de qualité d'usage des logements qui pourra être utilement mise en œuvre dans le cadre d'une démarche de qualité de construction des logements.

► **Engagement n°7**

Castelginest et Toulouse Métropole souhaitent que les opérateurs immobiliers s'engagent à :

- Négocier les prix du foncier sur la base de la valeur vénale du bien sans prendre en compte la capacité maximale de surface de plancher potentielle. Le portail « Patrim » sur impots.gouv.fr permet de voir les prix de référence des biens comparables vendus aux alentours. Dans le cas d'une transaction foncière déconnectée de la valeur vénale du bien, Toulouse Métropole se réserve le droit d'exercer son droit de préemption.

- Travailler en transparence avec Toulouse Métropole et les services de la Ville suivant la procédure de pré-instruction des permis de construire jointe en annexe.

- Valoriser dans les bilans financiers des charges foncières réalistes afin de pouvoir accueillir en pieds d'immeubles - lorsque cela sera jugé opportun - tout type d'activités, et notamment des petits artisans, des activités libérales et des commerces de bouche, en lien avec la stratégie développée par Toulouse Métropole, avec des loyers raisonnables et en cohérence avec l'offre commerciale existante.

- Favoriser l'accession à la propriété d'un maximum de personnes quels que soient leurs revenus.

► **Engagement n°8**

Castelginest et Toulouse Métropole souhaitent que les opérateurs immobiliers s'engagent à mener une réflexion globale relative à l'impact de leur projet sur l'environnement immédiat en mettant en relief l'amélioration de la vie du quartier qui pourrait en résulter. Les fonctions nouvelles à concevoir pourront être diverses dans le respect de l'offre commerciale existante : commerciales (en cohérence avec la stratégie développée par Toulouse Métropole), paysagères, servicielles, récréatives, énergétiques, agricoles, ...

► **Engagement n°9**

Castelginest et Toulouse Métropole souhaitent que les opérateurs immobiliers s'engagent à :

- Favoriser la concertation avec les riverains à l'occasion de la conception d'un projet en tenant compte des remarques formulées. Il ne s'agit pas d'intégrer systématiquement toutes les demandes, mais de les étudier et de distinguer clairement ce qui relève du « négociable » et du « non négociable » dans le projet.

- Respecter les principes de la charte « chantiers propres » de Toulouse Métropole et notamment prescrire les écobuages sous peine de sanction.

► Engagement n°10

Les opérateurs au regard des contextes et besoins révélés par le projet d'AVP pourront être amenés à participer au financement des équipements publics de la ville et de la métropole. En effet, de part l'arrivée de population induite par leurs opérations, les promoteurs pourront être amenés à financer certains équipements publics nécessaires à leurs projets : trottoirs, voiries, réseaux, giratoires, équipements scolaires, ... Ces participations se feront dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP), de taxe d'aménagement ou taxe d'aménagement majorée. Dans le cadre des P.U.P., les conventions devront être signées avant la délivrance du permis de construire. Les promoteurs doivent en tenir compte dans leur planning car le montage d'un P.U.P. demande environ 6 mois de travail préalable à la collectivité.

► Engagement n°11

Castelginest et Toulouse Métropole souhaitent que les opérateurs immobiliers s'engagent à :

- Prendre connaissance de la charte et à respecter ses engagements. Pour toutes les opérations collectives ou opérations comprenant plus de 5 logements, Toulouse Métropole et les services de la Ville évalueront le projet sur la base des 11 engagements de la présente charte.

- Diffuser la charte à l'ensemble des professionnels de la production : maîtres d'oeuvre, bureau d'étude et de contrôle, prospects, négociateurs, responsables de programme, partenaires financiers, notaires,...

- Consulter Toulouse Métropole et les services de la Ville en amont du dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme dans le cadre de la procédure Avant Projet (AVP) de pré-instruction des autorisations d'urbanisme décrite précisément en annexe de la présente Charte, pour s'assurer de la pertinence de leur projet.

Cette procédure permet de favoriser une collaboration efficace entre les services de la Ville, Toulouse Métropole, les constructeurs et les propriétaires afin de s'assurer du respect des attentes et besoins formulés par les collectivités et d'autre part, de proposer un accompagnement en amont de tout dépôt de permis pour faciliter l'instruction in fine des futures autorisations d'urbanisme.

La procédure de pré-instruction des autorisations d'urbanisme prévoit les phases suivantes :

1- le dépôt d'un avant-projet (AVP) détaillé respectant la Charte communale et ses annexes (pièces constitutives de l'AVP, fiche programmatique complétée, la grille des critères de la charte qualité d'usage des logements remplie)

2- La pré-instruction du dossier par le service urbanisme et les services de la Métropole (environ 3 semaines).

3- Le retour d'un avis au demandeur au cours d'une réunion « Revue AVP » instaurée par la commune.

Selon le retour effectué en « Revue AVP », 3 hypothèses sont envisageables:

- l'AVP obtient un avis favorable pour un dépôt officiel de permis en commune ;
- l'AVP nécessite des modifications ou une reprise de l'AVP selon l'avis rendu. Un tel retour nécessite de redéposer un AVP modifié qui nécessitera une nouvelle instruction des services (environ 3 semaines) ;
- l'ampleur du projet de l'AVP nécessite, au regard des besoins générés par l'opération, un renforcement d'équipements publics avec une procédure de Projet Urbain Partenarial (PUP).

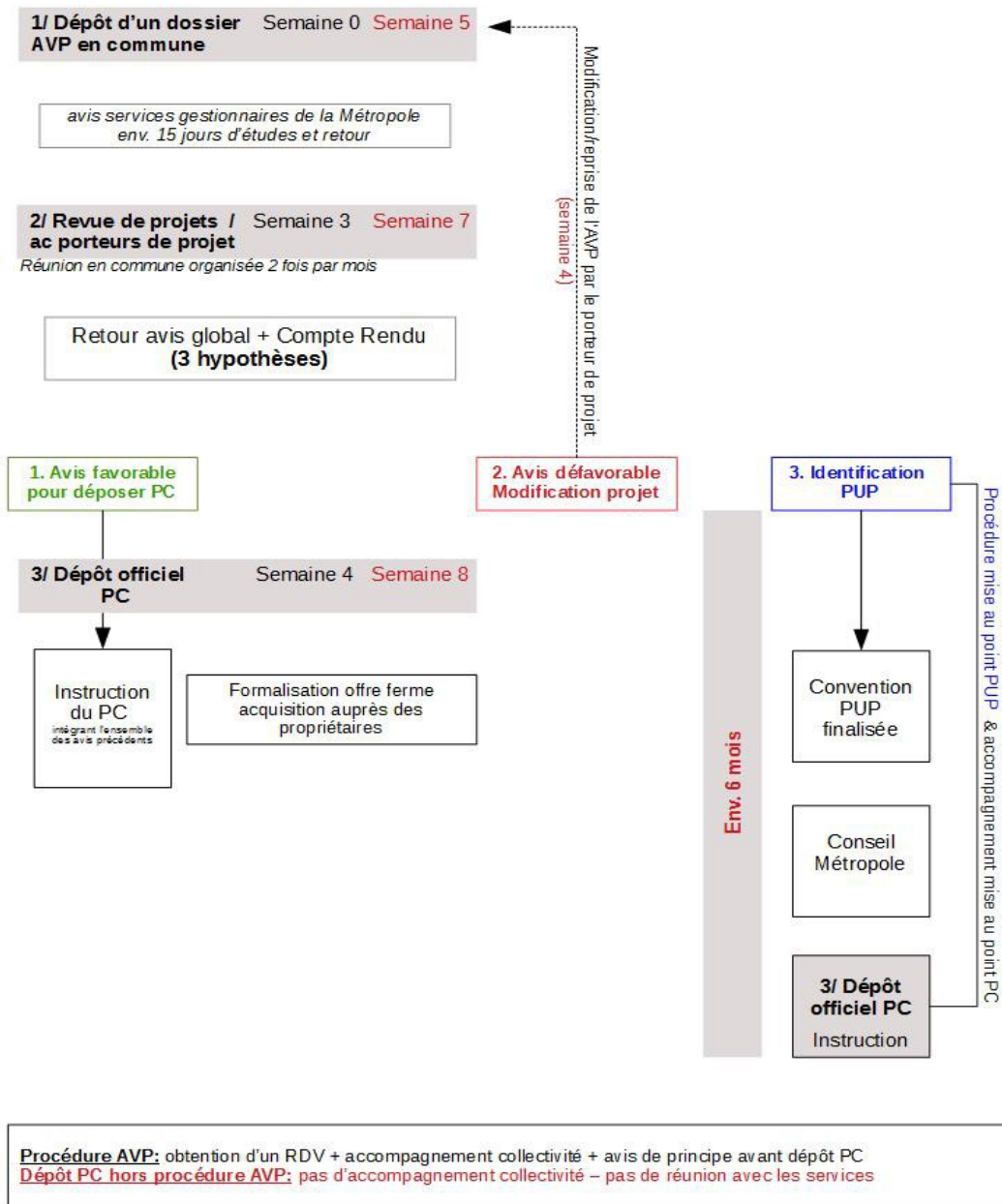
La phase de pré-instruction se poursuit selon les délais de cette procédure (environ 6 mois). Un accompagnement plus resserré est proposé pour la mise au point du permis et de la convention de PUP (calcul des participations le cas échéant) laquelle fait l'objet de délibérations en Conseil Communautaire et en Conseil municipal.

La convention de PUP doit être finalisée avant le passage en Conseils municipal et Métropolitain. Le dépôt d'une autorisation d'urbanisme ne peut alors intervenir qu'une fois l'approbation de la convention de PUP réalisée.

A l'issue de cette étape et selon le contexte de l'opération, le promoteur devra le cas échéant, en parallèle favoriser le dialogue en concertation avec les riverains du projet.

La procédure de pré-instruction dite procédure AVP apporte la garantie d'un accompagnement du projet par les collectivités et l'obtention d'un RDV avec les services et in fine un avis de principe avant tout dépôt de PC.

Castelginest : Procédure AVP / Pré-instruction permis



Proposition formalisée par Pôle Nord / CDE / DOAPU

Annexes :

- annexe 1 : pièces constitutives du dossier d'AVP
- annexe 2 : grille programmatique (à remplir)
- annexe 3 : grille opérationnelle de la qualité d'usage des logements (à remplir)