Ville de SAINT ALBAN

CHARTE

DE L'URBANISME

de la Ville de Saint-Alban

Comptant 6 150 habitants, la Commune de Saint Alban se situe au nord de Toulouse. Implantée en deuxième couronne, Saint Alban fait partie de Toulouse Métropole et de ses 37 communes. La ville de Saint-Alban offre une large gamme d'équipements, de commerces et de services à la population. La forte croissance démographique de la Métropole touche ainsi Saint-Alban qui souhaite accompagner au mieux son développement :

- **En confortant le développement d'un centre-ville attractif et vivant ;**
- **En limitant l'étalement urbain et préservant les quartiers résidentiels ;**
- **En faisant progresser la cohérence entre aménagement urbain et gestion de la mobilité.**

Par un développement raisonné et maitrisé, la commune doit permettre la construction d'une centaine de logements par an dont 35% de logements sociaux.

LA VILLE DE SAINT-ALBAN ENGAGE LES OPÉRATEURS IMMOBILIERS À :

1. Limiter les opérations de logements collectifs aux zones de projet définies par la commune, à proximité des transports en commun et des services.

2. Respecter l'identité architecturale des quartiers et proposer des opérations cohérentes avec le type de logements existants (volume, densité, hauteur, etc.)

3. Prévoir des capacités de stationnement au-delà des seuils imposés par le PLU.

4. Créer des logements de qualité, confortables et durables, anticipant les exigences des futures normes environnementales et de construction.

5. Favoriser la nature et la biodiversité en ville en préservant les arbres existants et en renforçant la végétation.

6. Produire des résidences de qualité, accessibles à tous les budgets et privilégiant les propriétaires occupants.

7. Intégrer dans les principales opérations des commerces, des services et tout équipement contribuant à animer la vie du quartier.

8. Prévoir une présentation auprès des riverains.

9. Participer au financement des équipements publics.

10. Discuter en amont avec la commune de l'opportunité et de la faisabilité de l'opération envisagée.

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES DE LA CHARTE DE L'URBANISME ET DE LA QUALITÉ DE LA VILLE

ENGAGEMENT N°1

Afin de préserver un développement raisonné et modéré, de respecter les capacités des infrastructures municipales et de répondre à la volonté de l'équipe municipale de faire vivre le cœur de ville de Saint-Alban, les opérateurs immobiliers s'engagent à **cibler le développement urbain** sur les secteurs de projets définis par la commune, proches des services, des commerces et des transports en commun. Ces secteurs sont le centre-bourg (autour de la mairie) l'avenue de Fronton entre les rond points de Gafelaze (stade) et Gimenez Samson (mairie), le début de la rue Bernard Amiel depuis la mairie et le secteur de l'OAP Tucol.

ENGAGEMENT N°2

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 le secteur résidentiel seront cohérentes avec l'existant.
Les opérations consistant à détruire une maison individuelle pour la remplacer par plusieurs dizaines de logements ne sont pas souhaitées.

ENGAGEMENT N°3

Les opérateurs immobiliers s'engagent à penser et intégrer les besoins en stationnement dans les opérations d'urbanisme, au-delà des seuils prescrits par le PLU. Aujourd'hui, même si la Métropole multiplie les investissements en faveur des mobilités alternatives à l'automobile, la voiture reste un mode de transport privilégié par la majorité des Saint-Albanais. Les projets de construction proposés devront tenir compte de ce paramètre et intégrer une offre de stationnement suffisante, adaptée à la localisation du projet. **Ainsi il sera demandé deux places de stationnement par logement « libre » et 20% supplémentaire de places pour les visiteurs.**
De manière générale, le stationnement devra être intégré dans les bâtiments proposés, notamment en sous-sol. Des cheminements doux devront être créés dès lors que cela est envisageable pour encourager d'autres pratiques de mobilité, notamment piétonnes et cyclistes et assurer des liaisons entre les opérations et les espaces publics.

ENGAGEMENT N°4

Les opérateurs immobiliers s'engagent à :
• **privilégier des matériaux de qualité et résistants,** sans pour autant grever les coûts de construction et de maintenance. Le traitement des façades sera tout particulièrement examiné. Il s'agira avant tout d'éviter les matériaux se dégradant rapidement, notamment les enduits de façade. Aussi, les teintes et les matériaux utilisés devront être harmonieux et adaptés à leur environnement.
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 des hauteurs sous plafond généreuses, ceci en exploitant les capacités offertes par le PLU. De même, les surfaces utiles devront être suffisantes pour permettre un confort d'usage et garantir une qualité de vie optimale.

• Intégrer l'enjeu de la performance énergétique des bâtiments en répondant aux exigences des principales normes ou labels existants ou à venir sur le sujet (HQE, NF Habitat, RT 2020 etc.).

• Confier aux architectes une mission complète afin de s'assurer que le contenu du projet soit fidèlement traduit dans l'opération au moment du chantier et jusqu'à la levée des réserves.

ENGAGEMENT N°5

Les opérateurs immobiliers s'engagent à **traiter le paysage de manière qualitative** en privilégiant les espèces locales, faciles d'entretien. Chaque projet doit favoriser la conservation systématique des boisements présents sur les terrains d'assiette des projets, notamment ceux visibles depuis l'espace public. Des aménagements de type aires de détentes sur les opérations jardins partagés, promenade... seront encouragés.
La notice paysagère des projets sera analysée à la fois sur un plan quantitatif et qualitatif. Elle s'assurera que le projet utilise tous les atouts naturels du site, par exemple en préservant les alignements d'arbres existants, les ruisseaux, les noues, en préservant ou en créant des îlots de fraîcheurs etc. Par ailleurs, la transition entre l'espace public et l'espace privé devra être traitée de manière harmonieuse, avec des dispositifs paysagers permettant d'en limiter l'impact visuel.

ENGAGEMENT N°6

Les opérateurs immobiliers s'engagent à :
• Proposer des **programmations de logements « abordables »** et commercialiser leur projet prioritairement auprès de propriétaires occupants et ne pas privilégier la vente auprès d'investisseurs poursuivant une stratégie de défiscalisation.

ENGAGEMENT N°7

Les opérateurs immobiliers s'engagent à :
• Formuler des propositions pour faire en sorte que leur projet **améliore le dynamisme du centre bourg de la commune.** Une réflexion sur l'occupation et l'animation des pieds d'immeuble sera notamment attendue, qu'elle concerne du commerce, des services ou des loisirs. De même, la programmation commerciale envisagée par les opérateurs devra être concerté en amont des autorisations d'urbanisme par souci de cohérence et de pertinence à l'échelle du quartier voire de la ville.
• S'associer dès la conception du projet avec des opérateurs susceptibles de porter des activités validées avec la commune : spécialistes médicaux, commerce manquant sur la commune...

ENGAGEMENT N°8

Les opérateurs immobiliers s'engagent à :
• **Informer les riverains** en amont du dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme.
• Tenir compte des remarques formulées par les habitants pour faire évoluer leur projet et améliorer son acceptabilité locale. Une attention particulière sera portée aux demandes qui visent à étoffer le volet paysager afin de minimiser les vues et vis-à-vis.

ENGAGEMENT N°9

Les opérateurs, de par l'arrivée de population induite par leurs opérations, pourront être amenés à **participer au financement des équipements publics** de la ville et de la métropole : 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. nécessite environ 6 mois de délai préalable à la collectivité.

ENGAGEMENT N°10

Les opérateurs immobiliers s'engagent à :
• **Prendre connaissance de la charte et à respecter ses grands principes.** Pour toutes les opérations collectives, la commune évaluera le projet sur la base des engagements de la présente charte.
• Diffuser la charte à l'ensemble des professionnels de la production : maîtres d'œuvre, bureau d'étude et de contrôle, prospects, négociateurs, responsables de programme…
• **Consulter la Ville en amont du dépôt des demandes** d'autorisations d'urbanisme pour s'assurer de l'opportunité de leur projet. En échange, la commune s'engage à obtenir un arbitrage rapide sur les projets présentés.

Pour la présentation des projets la Commune demande à ce que les promoteurs respectent la procédure d'Avant projet suivante :

Premier Contact mairie > puis validation AVP ou non

PORTEUR DE PROJET
Envoi du dossier complet d'AVP en Mairie

6 semaines de délai

Transmission par la Mairie à Toulouse Métropole > service instructeur + services gestionnaires

MAIRIE
Présentation des retours de la Commune sur le dossier d'AVP

Modification de l'avant-projet par le porteur de projet

PORTEUR DE PROJET
Envoi du dossier complet d'AVP en Mairie

1 mois de délai

Transmission par la Mairie à Toulouse Métropole > service instructeur + services gestionnaires

MAIRIE
Retour final de la Commune et des services de Toulouse Métropole

Avis favorable pour déposer un PC

Avis défavorable pour déposer un PC

PORTEUR DE PROJET
Dépôt du PC

ville de SAINT ALBAN

Mairie de Saint-Alban Square Georges Brassens | 31140 Saint-Alban
Tél : 05 62 75 93 93 | www.saint-alban31.fr | accueil@mairie-stalban.fr